

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

## Betreft

Verslagnummer	5
Datum verslag	22-01-2025
Insolventienummer	F.01/23/251
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000301862:F001
Datum uitspraak	18-09-2023

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

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

**Certitudo Residential Growth Fund B.V.**

04-12-2023



Op 22 augustus 2023 is aan CRGF voorlopig surseance van betaling verleend. mrs. W.J.G. Smits en I.C.J.C. van de Klundert zijn op 28 augustus 2023 aangesteld als bewindvoerders. Op 18 september 2023 is deze voorlopige surseance van betaling ingetrokken en is gelijktijdig het faillissement van CRGF uitgesproken. De bewindvoerders zijn daarbij aangesteld als curatoren (hierna: de curatoren).

Gelet op de grote verwevenheid binnen de Certitudo-structuur zijn sinds het faillissement van CRGF 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 CRGF, één gecombineerd aanvangsverslag uit te brengen ten aanzien van alle tot nu toe failliet verklaarde groepsmaatschappijen. Dit gecombineerde faillissementsverslag is te vinden in het faillissementsdossier van de topholding van het Certitudo-concern Certitudo Capital Group B.V. (**CCG**) en is bekend onder faillissementsnummer F.01/23/256.

De reden waarom voor CRFG afzonderlijk verslag wordt uitgebracht houdt verband met het feit dat (eerst de bewindvoerders en later) dit verslag ook ziet op de periode van surseance van betaling.

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

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

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

Certitudo Residential Growth Fund B.V. (**CRGF**)  
Datum verlening voorlopige surseance van betaling: 22 augustus 2023  
Datum intrekking surseance van betaling: 18 september 2023  
Datum faillissement: 18 september 2023  
Statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch.  
Bezoekadres: Hambakenwetering 8 E, 5231 DC 's-Hertogenbosch  
KvK-nummer: 17213575  
RSIN: 818660132  
Datum oprichting: 2 november 2007  
Geplaatst kapitaal: EUR 18.000  
Bestuurder 1: Sultan Management B.V.  
Bestuurder 2: Tauron B.V.

04-12-2023

 1

## Activiteiten onderneming

De activiteiten van CRGF bestonden voornamelijk uit holdingactiviteiten. CRGF houdt onder meer 51% van de aandelen in Certitudo Amstel III Holding B.V. Daarnaast werd CRGF binnen het Certitudo concern gebruikt om geldleningen aan te trekken van derden. Deze geldleningen werden binnen het Certitudo concern doorgeleend. Voor zover de gelden niet werden verstrekt aan deelnemingen van CRGF, verstreekte CRGF de financieringen veelal eerst aan topholding CCG en Certitudo Real Estate B.V., die de gelden op haar beurt weer doorleenden. Gelet op deze sterke financiële verwevenheid, leidde het faillissement van CRGF ook tot het faillissement van CCG, en vervolgens van een aanzienlijk gedeelte van de andere concernvennootschappen.

04-12-2023

 1

## Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2021	€ 11.655.668,00	€ 6.443.701,00	€ 169.771.963,00
2020	€ 8.423.818,00	€ 4.787.501,00	€ 127.343.578,00
2019	€ 6.718.382,00	€ 9.262.802,00	€ 84.638.707,00

## Toelichting financiële gegevens

De hiervoor weergegeven financiële cijfers geven de enkelvoudige jaarcijfers van CRGF weer.

04-12-2023

 1

## Gemiddeld aantal personeelsleden

0

04-12-2023



### Toelichting

CRGF had geen personeelsleden in dienst.

## Boedelsaldo

€ 114.680,61

04-12-2023



€ 7.427,56

15-04-2024



### Toelichting

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

€ 108.677,17

12-07-2024



### Toelichting

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

€ 2.257,29

17-10-2024



### Toelichting

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

€ 6.492,29

**22-01-2025**



### Toelichting

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

## Verslagperiode

van

25-8-2023

t/m

26-11-2023

van

27-11-2023

t/m

31-3-2024

van

1-4-2024

t/m

30-6-2024

van

15-2-2021

t/m

30-9-2024

van

1-10-2024

t/m

31-12-2024

04-12-2023

 1

15-04-2024

 2

12-07-2024

 3

17-10-2024

 4

**22-01-2025**

 **5**

## Bestede uren

Verslagperiode

Bestede uren

1 520 uur 42 min

2 0 uur 1 min

3 0 uur 1 min

4 0 uur 1 min

5 0 uur 1 min

---

**totaal** 520 uur 46 min

## Toelichting bestede uren

Deze uren hebben betrekking op de periode van surseance van betaling. Vanaf het moment van faillietverklaring vindt een kostenconsolidatie plaats. De vanaf faillietverklaring bestede uren zijn daarom weergegeven in het verslag van CCG.

04-12-2023

 1

Gedurende de afgelopen verslagperiode hebben de curatoren en hun teams zich met betrekking tot CRGF name bezig gehouden met:

- onderzoek naar de mogelijkheden van CRGF en het totale Certitudo concern om gedurende de surseance aan de lopende verplichtingen te blijven voldoen.
- bestuderen en beoordelen van het door CRGF gedeponeerde akkoord en de in dat kader voorgenomen transacties.
- Het inventariseren van de concernstructuur;
- Het inventariseren van de tot het concern behorende activa, waartoe in belangrijke mate de verschillende vastgoedontwikkelingsprojecten en fondsenportefeuilles worden gerekend;
- Het veelvuldig overleggen met het bestuur en het informeren van de rechter-commissaris;
- Het overleggen met de belangrijkste stakeholders binnen het faillissement, waaronder een grote groep aan verschillende financiers en verschillende lokale overheden;
- overleg met de stakeholders in het project Amstel III over de ten tijde van surseance beoogde ontvlechting, en de mogelijkheden voor een herfinanciering of onderhandse verkoop (buiten faillissement) van de OG-posities
- Het overleggen met verschillende kandidaat-kopers van vastgoedportefeuilles, en;
- Het veiligstellen van de administratie.

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

15-04-2024

 2

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

12-07-2024

 3

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

17-10-2024

 4

Voor de urenverantwoording wordt verwezen naar het verslag van CCG.

**22-01-2025**

 5

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

Het bestuur van CRGF bestaat uit Sultan Management B.V. en Tauron B.V.

04-12-2023

Sultan Management wordt bestuurd door Sultan Capital B.V. die op haar beurt wordt bestuurd door de heer N. de Bruijn.

 1

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 CRGF.

04-12-2023

 1

## 1.3 Verzekeringen

CRGF (en haar dochterondernemingen) zijn partij bij een aantal verzekeringsovereenkomsten. De betreffende verzekeringen zijn door curatoren in eerste instantie voortgezet. Per vastgoedobject wordt bezien of de verzekering wordt voortgezet door de boedel of dat het is aangewezen dat de hypotheekhouder of een andere stakeholder het vastgoedobject in dekking neemt. De curatoren zijn een en ander nog nader aan het inventariseren.

04-12-2023

 1

## 1.4 Huur

de curatoren zijn vooralsnog niet bekend met huurovereenkomsten waarbij CRGF partij is.

04-12-2023

 1

## 1.5 Oorzaak faillissement

04-12-2023

 1

Volgens het bestuur 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 CRGF. Deze surseance van betaling is op 22 augustus 2023 door de rechtbank Oost-Brabant verleend. Daarbij zijn curatoren aangesteld als bewindvoerders in surseance.

CRGF fungeerde als financieringsvehikel binnen het Certitudo concern. Beoogd werd om een akkoord aan te bieden aan de financiers die een lening zonder (voldoende) zekerheid hadden verstrekt. Het akkoord voorzag erin dat deze leningen zouden worden geconverteerd in certificaten van aandelen in de topholding CCG. De intentie was om de ontwikkelingen die het Certitudo concern in portefeuille had (mogelijk na een stand-still) door te ontwikkelen. De gelden die daaruit uiteindelijk vrij zouden komen, zouden, na aflossingen van de financiers en schuldeisers op vennootschapsniveau, naar boven worden uitgekeerd en uiteindelijk ten goede komen aan de certificaathouders en de huidige aandeelhouders (tevens de directie), die na conversie nog een minderheidsbelang zouden behouden. Het rekenmodel dat aan het plan ten grondslag lag voorspelde een recovery rate van 36% voor de crediteuren van CRGF (die betrokken zouden worden in het surseance akkoord). Gelet op de beperkte periode dat de surseance heeft voortgeduurd hebben de curatoren het model en de daarin opgenomen gegevens niet kunnen (laten) toetsen.

Om tot eind 2023 aan de verplichtingen te kunnen blijven voldoen, diende de Certitudo structuur een noodfinanciering aan te trekken van circa EUR 6.000.000. In de jaren daarna in totaal circa EUR 20 - EUR 30 miljoen nodig is om kosten van de voortzetting van de ontwikkeling te kunnen voldoen om het plan tot een goed einde te brengen. Hierin was het bedrag dat mogelijk vereist is om bestaande hypothecaire leningen te herfinancieren nog niet meegenomen. Gedurende de surseance werden door diverse zekerheidsgerechtigden de executie aangezegd. De vorderingen van deze zekerheidsgerechtigden moesten worden geherfinancierd om gedwongen verkoop van de vastgoedposities te voorkomen. Als gevolg daarvan was de financieringsbehoefte nog substantieel groter.

De Certitudo c.s. slaagde er niet in om de vereiste financiering(en) aan te trekken. De directie en de bewindvoerders hebben daarop na circa een maand geconstateerd dat er geen vooruitzicht was op de bevrediging van crediteuren, althans dat handhaving van de surseance van betaling niet langer wenselijk was. Er is een gezamenlijk verzoek ingediend om de surseance van betaling om te zetten in een faillissement van CRGF.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

#### Personeelsleden

0

04-12-2023



#### Toelichting

Bij CRGF waren geen personeelsleden in dienst.

Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van CCG ter toelichting op de werkzaamheden in verband met de personeelsleden die binnen het Certitudo-concern nog werkzaam waren.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

#### Personeelsleden

0

04-12-2023



#### Toelichting

Niet van toepassing.

### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Inventarisatie en overleg met het bestuur.

Alle werkzaamheden op dit punt zijn afgerond.

04-12-2023



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

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

-

**totaal**

€ 0,00

€ 0,00

#### Toelichting onroerende zaken

CRGF heeft zelf geen onroerende zaken in eigendom

Voor een overzicht van de onroerende zaken binnen het Certitudo-concern wordt verwezen naar het faillissementsverslag van CCG.

04-12-2023



#### Amstel III

In de afgelopen verslagperiode heeft een verkoop en levering plaatsgevonden van de posities (meer specifiek rechten van erfpacht) aan de Hettenheувelweg

15-04-2024





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.

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 en 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.

In de afgelopen verslagperiode hebben de curatoren veel werk gestoken in de verkoop van de posities (rechten van erfpacht) staande en gelegen aan de Paasheuvelweg 6-8 (Certitudo Property XXXV B.V.), Paasheuvelweg 14 (Certitudo Offices II CV), Paasheuvelweg 39-50 (Certitudo Property XXXIII B.V.) en Paasheuvelweg 44 (Certitudo Property XL B.V.). In samenspraak met de hypotheekhouders is een gecontroleerd verkoopproces ingericht en doorlopen, waaraan alle (potentieel) geïnteresseerden konden participeren. De termijn waarin een bod kon worden uitgebracht, is inmiddels verstreken. Na verwachting wordt op korte termijn een koopovereenkomst aangegaan. Na voltooiing van de transacties wordt hierover uitgebreider verslag gedaan.

12-07-2024



In overleg met de hypotheekhouders is het beste bod aanvaard. Inmiddels is een koopovereenkomst aangegaan met de betreffende partij. In de koopovereenkomst zijn drie opschortende voorwaarden opgenomen, die voorafgaand aan de levering dienen te zijn ingevuld. Een van deze voorwaarden is dat toestemming van de rechter-commissaris wordt verkregen voor de voorgenomen overdracht. Aan de rechter-commissaris is verslag gedaan van het verloop en de uitkomst van de verkoopprocedure. De rechter-commissaris heeft daarop de verzochte toestemming verleend. Het ziet ernaar uit dat ook de andere opschortende voorwaarden op korte termijn worden ingevuld, waarna de levering kan plaatsvinden. In de volgende individuele verslagen zal alsdan uitgebreider verslag worden gedaan van de transacties.

17-10-2024



De verkoop van de posities (rechten van erfpacht) staande en gelegen aan de Paasheuvelweg 6-8 (Certitudo Property XXXV B.V.), Paasheuvelweg 14 (Certitudo Offices II CV), Paasheuvelweg 39-50 (Certitudo Property XXXIII B.V.) en Paasheuvelweg 44 (Certitudo Property XL B.V.) is inmiddels volledig

22-01-2025



afgerond. Een gedetailleerd verslag van de betreffende transactie is opgenomen in de verslagen van de genoemde vennootschappen, die gelijktijdig met dit verslag worden gepubliceerd.

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Recherche Kadaster.

04-12-2023

 1

### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
--------------	------------------	----------------

Zie toelichting		
-----------------	--	--

<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00
---------------	--------	--------

#### Toelichting bedrijfsmiddelen

CRGF heeft geen bedrijfsmiddelen in eigendom.

04-12-2023

 1

Voor een overzicht van de bedrijfsmiddelen binnen het Certitudo-concern wordt verwezen naar het faillissementsverslag van CCG.

### 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

Verwezen wordt naar het faillissementsverslag van CCG.

04-12-2023

 1

### 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 3.6 Voorraden / onderhanden werk

#### Toelichting voorraden / onderhanden werk

CRGF beschikte over voorraden noch over onderhanden werk.

04-12-2023

 1

### 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

- Inventarisatie voorraden en onderhanden werk, en;
- Overleg bestuur.

04-12-2023

 1

### 3.8 Andere activa

## Toelichting andere activa

Volgens haar eigen administratie had CRGF ultimo 2021 (volledige) deelnemingen in de navolgende vennootschappen:

04-12-2023

 1

- Certitudo Property XV B.V. (faillissement)
- Certitudo Industrial II B.V. (faillissement)
- Certitudo Delft Campus Holding B.V.
- Certitudo Amstel III Holding B.V.
- Certitudo Property XIX B.V. (faillissement)
- Certitudo Bunnik Campus Holding B.V. (faillissement)
- Certitudo Property XVI B.V.
- Certitudo Property XVIII B.V. (faillissement)
- Certitudo Property XX B.V.

De Curatoren hebben de waarde van de nog resterende posities in onderzoek. Voor een gedeelte van de aandelen geldt dat daarop een pandrecht is gevestigd ten behoeve van financiers van het CRGF of een andere vennootschap binnen het Certitudo concern.

De vastgoedobjecten behorende tot het project Amstel III bevinden zich voornamelijk in vennootschappen waarvan een deel van de aandelen (indirect) gehouden worden door CRGF. Door het bestuur van het Certitudo concern en de (indirecte) medeaandeelhouders in deze vennootschappen zijn zowel gedurende de surseance als na faillietverklaring actief de mogelijkheden onderzocht voor een herfinanciering of onderhandse verkoop waarbij de hypotheekhouder volledig zou worden afgelost. De curatoren hebben zich constructief opgesteld in dit onderzoek, vanuit de posities die zij als curatoren van CRGF, maar ook als curatoren van de vennootschappen met een vordering op deze vastgoedvennootschappen hadden. Recent zijn de betreffende vastgoedvennootschappen alsnog in staat van faillissement verklaard. In overleg met de hypotheekhouder wordt onderzocht op welke wijze de vastgoedposities het beste te gelde kunnen worden gemaakt.

De curatoren hebben in de faillissementen van **Certitudo Property XXXII B.V.** en **Certitudo Project Development III B.V.** overeenstemming bereikt over de betaling van een vergoeding van EUR 35.000,-- aan de boedel van CPD III. De vergoeding, die inmiddels is voldaan, is verschuldigd door de koper van de positie aan de Hettenheuvelweg 26. De overdracht van deze positie, inclusief het daarop rustende hypotheekrecht, heeft plaatsgevonden voor het faillissement van de betrokken vennootschappen. Daarbij zijn tevens de vergunningen en projectdocumentatie overgedragen, waarbij ook werkzaamheden zijn verricht, zonder dat daaraan een separate vergoeding is toegekend. De projectdocumentatie behoorde toe aan CPD III en valt niet onder het hypotheekrecht dat is gevestigd op de positie.

17-10-2024

 4

### 3.9 Werkzaamheden andere activa

- Inventarisatie omvang en aard activa
- Rechtmatigheidsonderzoek naar de vestiging van de diverse pandrechten
- Inventarisatie belangen in deelnemingen, inclusief daarop gevestigde zekerheidsrechten

04-12-2023

 1

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Zie toelichting.			
<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

#### Toelichting debiteuren

CRGF had per ultimo 2021 volgens haar administratie een bedrag van EUR 60.325 te vorderen van handelsdebiteuren. Daarnaast had CRGF per ultimo 2021 volgens haar administratie een bedrag van circa EUR 120.000.000 te vorderen van andere vennootschappen binnen het Certitudo concern.

De actuele stand en verhaalbaarheid van de vorderingen en geldleningen wordt momenteel onderzocht.

04-12-2023



### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

- Onderzoek aard en omvang van de debiteurenportefeuille en andere vorderingen (al dan niet uit hoofde van geldlening);
- Onderzoek naar mogelijke verpanding debiteurenportefeuille, en;
- Diverse overleggen met het bestuur en met personeelsleden van de Certitudo-groep.

04-12-2023



## 5. Bank / Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

CRGF werd niet gefinancierd door een bank.

04-12-2023



### 5.2 Leasecontracten

CRFG was geen partij bij enige leaseovereenkomst.

04-12-2023



### 5.3 Beschrijving zekerheden

Op de vastgoedobjecten binnen de vastgoedportefeuilles binnen het Certitudo-concern zijn hypotheekrechten gevestigd ten behoeve van diverse hypotheekhouders. Er is tevens sprake van hypotheekrechten die ten behoeve van derden als derdenzekerheid gevestigd zijn. Naar het zich laat aanzien zijn de hypotheekhouders wel elders in het concern, veelal via CRGF, als financier betrokken.

04-12-2023

 1

De groep hypotheekhouders is divers en bestaat uit één bank (ABN AMRO), een stichting die handelt in het belang van crediteuren van groepsvennootschap CRGF, diverse family offices, diverse beleggingsfondsen en diverse particuliere crediteuren.

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

Ook door CRGF zelf zijn pandrechten gevestigd, bijvoorbeeld op de aandelen die zij houdt in dochtervennootschappen.

### 5.4 Separatistenpositie

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

04-12-2023

 1

De curatoren hebben overigens nog geen definitief standpunt ter zake ingeroepen zekerheidsrechten ingenomen. De curatoren hebben dit vooralsnog in onderzoek.

#### Amstel III

Het merendeel van de vastgoedobjecten inzake het project Amstel III was gefinancierd door Savills, die daartoe een hypothecaire geldlening had verstrekt. De positie van deze financier is in september overgenomen door een vastgoedonderneming. Met deze huidig financier zijn afspraken gemaakt over de onderhandse verkoop van de posities aan de Hettenheuvelweg 12-14 en 16 (Zie ook hoofdstuk 3). Daarnaast zijn de curatoren in een vergevorderd overleg over de inrichting van een gecontroleerd onderhands verkooptraject voor de overige posities waarop een hypotheekrecht rust ten behoeve van deze financier.

15-04-2024

 2

Het betreft de volgende posities:  
Paasheuvelweg 6-8 in Amsterdam.  
Paasheuvelweg 14 in Amsterdam.  
Paasheuvelweg 39-50 in Amsterdam.

Met een tweede hypotheekhouder/financier van posities in het Amstel III project loopt (ook) nog overleg over de voorwaarden waaronder de curatoren bereid zijn hun medewerking te verlenen aan een onderhands verkooptraject.

Met beide hypotheekhouders is een traject afgestemd ter aanbieding van de posities aan de markt met het oog op een onderhandse verkoop. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over de te betalen boedelbijdrage. Het gecontroleerd verkooptraject is inmiddels doorlopen.

17-10-2024

 4

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Er hebben zich tot op heden geen crediteuren gemeld met een beroep op een eigendomsvoorbehoud. De curatoren verwachten niet dat dit nog zal geschieden.

04-12-2023



## 5.6 Retentierechten

Er hebben zich tot op heden geen crediteuren gemeld met een beroep op een retentierecht. De curatoren verwachten niet dat dit nog zal geschieden.

04-12-2023



## 5.7 Reclamerechten

Er hebben zich tot op heden geen crediteuren gemeld met een beroep op het recht van reclame. De curatoren verwachten niet dat dit nog zal geschieden.

04-12-2023



## 5.8 Boedelbijdragen

### 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

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

04-12-2023



## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

Verwezen wordt naar het verslag in het faillissement van CCG. Curatoren hebben de onderneming na faillietverklaring niet voortgezet. Ook gedurende de surseance van betaling en de periode daaraan voorafgaand lag de kernactiviteit van het Certitudo concern, het ontwikkelen van de door haar verworven posities nagenoeg stil wegens een liquiditeitstekort.

04-12-2023



#### 6.2 Financiële verslaglegging

Niet van toepassing.

04-12-2023



#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Niet van toepassing.

04-12-2023



## Doorstarten onderneming

### 6.4 Beschrijving

Er is geen sprake van een doorstart van de onderneming.

04-12-2023

 1

### 6.5 Verantwoording

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 6.6 Opbrengst

#### Toelichting

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 6.7 Boedelbijdrage

#### Toelichting

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

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

04-12-2023

 1

## 7.2 Depot jaarrekeningen

Volgens de gegevens uit het Handelsregister is de jaarrekening over:

- 2021 vastgesteld op 6 januari 2023 en gedeponeed op 6 januari 2023;
- 2020 vastgesteld op 20 oktober 2021 en gedeponeed op 22 oktober 2021, en;
- 2019 vastgesteld op 14 juli 2020 en gedeponeed op 17 juli 2020.

04-12-2023



## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

De door CRGF ingeschakelde accountant heeft over de jaarrekening:

- 2021 een controleverklaring afgegeven inhoudende dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van CRGF per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021.
- 2020 een controleverklaring afgegeven inhoudende dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van CRGF per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020.
- 2019 een controleverklaring afgegeven inhoudende dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van CRGF per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019.

04-12-2023



## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

CRGF is opgericht op 2 november 2007. Gelet op het bepaalde in artikel 3:307 BW hebben de curatoren het niet opportuun geacht hier verder onderzoek naar te verrichten.

04-12-2023



## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

In onderzoek.

04-12-2023



## 7.6 Paulianus handelen

Nee

### Toelichting

In onderzoek.

04-12-2023



Nee

### Toelichting

Zie onder 3.8.

17-10-2024





## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

In onderzoek.

04-12-2023

 1

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

12-07-2024

 3

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

**22-01-2025**

 5

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Gelet op de omvang van het faillissement hebben de curatoren zich vooralsnog enkel gericht op de inventarisatie en het te gelde maken van de activa die zich in CRGF en haar (failliete) dochtervennootschappen bevinden. De curatoren hebben om die reden nog nagenoeg geen werkzaamheden verricht die verband houden met het rechtmatighedenonderzoek. De curatoren verwachten met deze werkzaamheden in de tweede helft van 2024 te kunnen aanvangen.

04-12-2023

 1

# 8. Crediteuren

---

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 0,00

04-12-2023

 1

### Toelichting

Tot op heden hebben zich nog geen schuldeisers met een boedelvordering gemeld.

15-04-2024

 2

### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024

 3

### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024

 4

€ 0,00

**22-01-2025**

 5

### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

04-12-2023



### Toelichting

Tot op heden heeft de fiscus geen (preferente) vordering bij de curatoren ingediend.

€ 368,00

12-07-2024



### Toelichting

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

€ 3.125,00

17-10-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



## 8.3 Pref. vord. UWV

€ 0,00

04-12-2023



### Toelichting

Tot op heden heeft het UWV geen (preferente) vordering bij de curatoren ingediend. De curatoren verwachten niet dat het UWV een (preferente) vordering zal indienen in het faillissement van CRGF.

### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



## 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 0,00

04-12-2023



### Toelichting

Tot op heden zijn er geen andere preferente vorderingen bij de curatoren ingediend.

12-07-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

**22-01-2025**



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

74

04-12-2023



### Toelichting

Vier crediteuren die hun vordering ter verificatie bij de curatoren hebben ingediend zijn door de curatoren voorlopig betwist.

75

12-07-2024



75

17-10-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

**22-01-2025**



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 162.172.527,12

04-12-2023



### Toelichting

De ter verificatie aangemelde vorderingen betreffen hoofdzakelijk de door CRGF aangetrokken geldleningen.

€ 162.169.085,52

15-04-2024



€ 162.169.325,10

12-07-2024



€ 162.169.325,10

17-10-2024



### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

### Toelichting

Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

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

04-12-2023



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

12-07-2024



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

17-10-2024



Ongewijzigd ten opzichte van het vorige verslag.

22-01-2025



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

De curatoren hebben in de afgelopen verslagperiode veelvuldig met het bestuur van Certitudo gesproken. Daarnaast hebben de curatoren de crediteuren in kennis gesteld van het faillissement en de crediteuren uitgenodigd hun vordering aan te melden ter verificatie. Een eerste, globale beoordeling van deze vorderingen heeft plaatsgevonden. Ook hebben verschillende crediteuren ook contact gezocht met de curatoren. Deze crediteuren zijn voor zover mogelijk te woord gestaan.

04-12-2023



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

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

04-12-2023

 1

### 9.2 Aard procedures

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 9.3 Stand procedures

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

### 9.4 Werkzaamheden procedures

Niet van toepassing.

04-12-2023

 1

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

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

04-12-2023

 1

### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

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

04-12-2023

 1

### 10.3 Indiening volgend verslag

31-3-2025

**22-01-2025**

 **5**

### 10.4 Werkzaamheden overig

-

04-12-2023

 1

## Bijlagen

---

### Bijlagen