

Het papieren verslag is identiek aan het digitale verslag.

Tweede openbare verslag ex artikel 73a Faillissementswet in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid FORTRESS DEVELOPMENT B.V.

inzake : de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
FORTRESS DEVELOPMENT B.V. statutair gevestigd te
Rotterdam en kantoorhoudende te (3011 TH) Rotterdam aan
de Haringvliet nr. 98;

Faillissementsnummer : F 14/978
Datum faillissement : 18 november 2014

Rechters-commissarissen : Mr. W.J. Roos-van Toor en Mr. A.J. van Spengen
Curatoren : Mr. C.F.W.A. Hamm en Mr. P.J. Peters

Datum verslag : 20 maart 2015
Verslagperiode : 11 december 2014 t/m 4 maart 2015
Bestede uren verslagperiode
door Borsboom & Hamm : 38 uur en 55 minuten
Bestede uren verslagperiode
door AKD Advocaten en
Notarissen : 29 uur en 5 minuten
Bestede uren totaal : 97 uur en 45 minuten
KvK-nummer : 24410305
Activiteiten onderneming
(volgens omschrijving KvK) : Het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van
registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen,
alsmede houdster- en financieringsmaatschappij.

Personeel gemiddeld aantal : 0.

Opmerkingen vooraf

Dit is het *tweede verslag* in het faillissement van Fortress Development B.V. (hierna: 'Fortress Development').

Dit verslag berust op informatie die de curator van de vennootschappen en derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens kan geen enkele garantie worden gegeven. Het is mogelijk dat in een later stadium zal blijken dat cijfers of andere gegevens afwijken van wat in dit verslag staat.

Aan dit faillissementsverslag en/of volgende verslagen kunnen geen rechten worden ontleend.

1. INVENTARISATIE

- 1.1 Bestuur en organisatie : Fortress Development is opgericht bij akte van 20 februari 2007.
Enig bestuurder van Fortress Development is sinds 22 november 2011 de heer R. Voerman. Enig aandeelhouder is sinds 20 februari 2007 Haringvliet Participations B.V.
Fortress Development is aandeelhouder en/of bestuurder van een groot aantal vennootschappen uit de Fortress-groep.
- 1.2 Winst en verlies : resultaat na belastingen over het boekjaar 2012: EUR 2.100.043,-- (gegevens gebaseerd op jaarrekening 2012). Resultaat na belastingen over het boekjaar 2013: -/- EUR 595.194,-- (gegevens gebaseerd op concept jaarrekening 2013).
- 1.3 Lopende procedures : n.v.t.
- 1.4 Verzekeringen : n.v.t.
- 1.5 Huur : n.v.t.
- 1.6 Oorzaak faillissement : het bestuur heeft medegedeeld dat het faillissement van Fortress Development is veroorzaakt door een gebrek aan baten. Curatoren doen onderzoek naar de oorzaken van het faillissement.

2. PERSONEEL

- 2.1 Aantal ten tijde van faillissement : 0.
- 2.2 Aantal in jaar voor faillissement : 0.
- 2.3 Datum ontslagaanzegging : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

3. ACTIVA

Onroerende zaken

3.1 Beschrijving : in onderzoek. Fortress Development heeft een recht van erfpacht ter zake van de onverdeelde helft van het onroerend goed staande en gelegen aan de Donauweg nr. 10 te (1043 AJ) Amsterdam. Op het onroerend goed is een hypotheekrecht gevestigd. *De hypotheekhouder heeft mondeling aangekondigd over te zullen gaan tot veiling van het onroerend goed.*

Op 30 juni 2014 heeft Fortress Development onroerend goed staande en gelegen aan de Torenstraat nr. 6 te (5142 ET) Waalwijk verkocht. Curatoren doen onderzoek naar de verkoop van dit onroerend goed.

3.2 Verkoopopbrengst : nog onbekend.

3.3 Hoogte hypotheek : in onderzoek.

3.4 Boedelbijdrage : nog onbekend.

Werkzaamheden : zie onder 3.1 en 3.3.

Bedrijfsmiddelen

3.5 Beschrijving : geen.

3.6 Verkoopopbrengst : n.v.t.

3.7 Bodemvoorrecht fiscus : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

Onderhanden werk

3.8 Beschrijving : geen.

3.9 Verkoopopbrengst : n.v.t.

3.10 Boedelbijdrage : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

Andere activa

3.11 Beschrijving : in onderzoek. Fortress Development houdt volgens de opgave van het bestuur onder andere aandelen in:

- Fortress Development I B.V. te Rotterdam;
- Fortress Development II B.V. te Rotterdam;
- Fortress Development III B.V. te Rotterdam;
- Fortress Development IV B.V. te Rotterdam;
- Fortress Development VI B.V. te Rotterdam;
- Fortress Development XI B.V. te Rotterdam;
- Transformatie Vastgoed B.V. te Rotterdam;
- Noord-Invest B.V. te Rotterdam; en
- Prinseneiland B.V. te Rotterdam.

Curatoren doen onderzoek naar de genoemde aandelenbelangen en naar mogelijk andere aandelenbelangen alsmede naar aandelenbelangen die in de afgelopen drie jaren voorafgaand aan het faillissement zijn verkocht. Voorts wordt onderzocht of de aandelen zijn verpand.

De aandelen in Fortress Development XI B.V. te Rotterdam zijn vóór datum faillissement verkocht aan een derde maar niet geleverd. Curatoren doen in dit verband onderzoek en zullen overleg voeren met de koper.

3.12 Verkoopopbrengst : nog onbekend

Werkzaamheden : zie 3.11

4. DEBITEUREN

4.1 Omvang debiteuren

: in onderzoek. Volgens opgave van het bestuur heeft Fortress Development vorderingen op debiteuren ad EUR 1.088.847,06. Daarvan is vermoedelijk EUR 936.721,47 oninbaar. De vorderingen op debiteuren zijn bovendien vermoedelijk verpand. Ook daarnaar wordt onderzoek gedaan.

Tevens heeft volgens opgave van het bestuur Fortress Development ook vorderingen op groepsmaatschappijen ad EUR 45.489.377,84. Ook deze vorderingen zijn vermoedelijk verpand en ook daarnaar wordt onderzoek gedaan.

4.2 Opbrengst

: nog onbekend.

4.3 Boedelbijdrage

: nog onbekend.

Werkzaamheden

: zie onder 4.1.

5. BANK / ZEKERHEDEN

5.1 Vordering van bank(en)

: in onderzoek. Rabobank heeft een vordering ingediend ad EUR 14.688.700,-- + p.m. en zich daarbij beroepen op verschillende door de Fortress-groep verstrekte zekerheden.

5.2 Leasecontracten

: geen.

5.3 Beschrijving zekerheden

: in onderzoek.

5.4 Separatistenpositie

: zie hiervoor 5.1 en 3.1.

5.5 Boedelbijdragen

: nog onbekend.

5.6 Eigendomsvoorbehoud

: n.v.t.

5.7 Reclamerechten

: n.v.t.

5.8 Retentierechten

: n.v.t.

Werkzaamheden

: zie onder 5.1.

6. VOORTZETTEN / DOORSTART/ACTIVA TRANSACTIE

- 6.1 Beschrijving : n.v.t.
6.2 Opbrengst : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

7. RECHTMATIGHEID

- 7.1 Boekhoudplicht : *uit het voorlopig onderzoek van de curator blijkt dat de boekhouding niet voldoet aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 2:10 BW.*

- 7.2 Depot jaarrekeningen : tijdig:
- de jaarrekening over 2012 is gedeponeed op 31 januari 2014;
- de jaarrekening over 2011 is gedeponeed op 31 januari 2013;
- de jaarrekening over 2010 is gedeponeed op 12 januari 2012.

- 7.3 Goedk. verklaring accountant : n.v.t.
7.4 Stortingsverplichting aandelen : in onderzoek.
7.5 Onbehoorlijk bestuur : in onderzoek.
7.6 Paulianus handelen : in onderzoek.

Werkzaamheden : de stortingsverplichting aandelen, paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden.

8. CREDITEUREN

- 8.1 Boedelvorderingen : EUR 84,70 + p.m.
8.2 Preferente vordering fiscus : EUR + p.m.
8.3 Preferente vordering UWV : EUR + p.m.
8.4 Andere preferente crediteuren : EUR 14.693.828,69,-- + p.m.
8.5 Aantal concurrente crediteuren : 24
8.6 Bedrag concurrente crediteuren : EUR 330.488,71 + p.m.

8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog onbekend.

Werkzaamheden : onderzoek crediteurenadministratie;
inventariseren van crediteuren en crediteuren
informerende over de stand van zaken met
betrekking tot het faillissement; onderzoek
preferenties.

9. GARANTSTELLING

9.1 Garantstelling : n.v.t.
9.2 Bedrag : n.v.t.
9.3 Verstrekt d.d. : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

10. OVERIG

10.1 Termijn afwikkeling faillissement : op dit moment is nog geen voorspelling mogelijk.
10.2 Plan van aanpak : de volgende werkzaamheden dienen nog te worden
verricht:

- onderzoek naar (verkochte) onroerend goed;
- onderzoek naar (verkochte) aandelenbelangen
in (groeps)maatschappijen;
- onderzoek naar de verkoop van de aandelen in
Fortress Developments XI B.V. en het voeren
van overleg met de koper van de aandelen;
- onderzoek vorderingen op debiteuren en op
(groeps)maatschappijen;
- onderzoek verstrekte zekerheden;
- onderzoek (financiële) administratie;
- onderzoek oorzaak faillissement;
- onderzoek eventuele paulianeuze en eventuele
onrechtmatige transacties, onttrekkingen,
groepstransacties en mogelijke

- bestuurdersaansprakelijkheid en
aansprakelijkheid van derden;
- inventariseren van crediteuren;
- crediteuren informeren over de stand van
zaken met betrekking tot het faillissement en
- afwikkeling faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag : juni 2015.

Nadere inlichtingen kunnen worden verkregen bij ondergetekende en bij Mr. P.J. Peters: zie onderstaand adres.

Rotterdam, 20 maart 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i.o. Schouwer'.

C.F.W.A. Hamm en Mr. P.J. Peters
curatoren

Dit faillissement wordt behandeld door Mr. C.F.W.A. Hamm, Borsboom & Hamm N.V., Weena 614, 3012 CN Rotterdam, (Postbus 293, 3000 AG), telefoonnummer 010-2012939, telefaxnummer 010-2012949, e-mail: rotterdam@borsboomhamm.nl alsmede door Mr. P.J. Peters, AKD Advocaten en Notarissen, Wilhelminakade 1 (Maastoren) 3072 AP Rotterdam, telefoonnummer 088-2535563, telefaxnummer 088-2535400, e-mail: info@akd.nl.