

Achtste 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 <u>FORTRESS DEVELOPMENT B.V.</u> 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	:	<i>11 oktober 2017</i>
Verslagperiode	:	<i>17 maart 2017 t/m 17 september 2017</i>
Bestede uren verslagperiode door Borsboom & Hamm	:	<i>94 uur en 30 minuten</i>
Bestede uren verslagperiode door AKD Advocaten en Notarissen	:	<i>63 uur en 55 minuten</i>
Bestede uren totaal	:	<i>853 uur en 30 minuten</i>
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 *achtste* 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. Zie hierna sub 7.5.

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. Inmiddels hebben zich meerdere gegadigden voor het pand gemeld.

18/09/15: Er is een bod uitgebracht op het pand en er wordt gewerkt aan een transactie tegen betaling van een boedelbijdrage. Deze transactie zal naar verwachting in de komende verslagperiode worden afgerond. Thans wordt gewacht op een definitief akkoord vanwege de hypotheekhouder.

18/03/16: Het pand is op 19 februari 2016 overgedragen.

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.

26/09/16: Dit onderzoek is nog niet afgerond.

23/03/17: Het onroerend goed 'Torenstraat nr. 6' (hierna: 'het OG') is kort vóór faillissement samen met de financieringsovereenkomsten en bijbehorende hypotheekrechten overgedragen aan een nieuw opgerichte, lege vennootschap binnen het Fortress-concern die door de financierende banken van het concern werd gecontroleerd. Voor de overdracht van het OG is geen vergoeding betaald aan Fortress Development B.V. Wel bleef Fortress Development B.V. aansprakelijk voor de hypothecaire schuld. Bij het optuigen van de transactie, ook wel bekend als de zgn. 'silo constructie' is beoogd (althans het gevolg geweest), dat bij het onvermijdelijke faillissement van Fortress Development B.V. de dwingende regels van goederen- en executierecht in geval van faillissement werden ontgaan. Per saldo werd ook voorkomen dat huurpenningen na datum faillissement in de boedel van Fortress Development B.V. zouden vallen en het zekerheidsobject moest worden uitgewonnen zoals de wet voor gevallen als deze voorschrijft. Curatoren hebben zich op het standpunt gesteld dat de OG-transactie (a) niet geldig en/of (b) paulianeus en/of (c) onrechtmatig is. Curatoren hebben de bank aansprakelijk gesteld voor de geleden schade. Curatoren zijn in afwachting van een reactie van de bank.

11/10/17: Er wordt onderhandeld met de bank.

3.2 Verkoopopbrengst

: n.v.t.

3.3 Hoogte hypotheek

: 18/09/15: op het onroerend goed staande en gelegen aan de Donauweg nr. 10 is een hypotheekrecht van EUR 8 miljoen gevestigd. Het pand is aanzienlijk minder waard.

3.4 Boedelbijdrage : EUR 6.050,--.

Werkzaamheden : zie onder 3.1.

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;
- Transformatie Vastgoed B.V. te Rotterdam;
- Noord-Invest B.V. te Rotterdam;
- Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V.; 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 Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. (voorheen genaamd 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 voeren overleg met de koper.

18/09/15: Curatoren onderhandelen over de verkoop van de aandelen van Fortress Development B.V. in Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. met een kandidaat-koper.

18/03/16: De onderhandelingen zijn nog niet afgerond.

26/09/16: De onderhandelingen zijn nog niet afgerond. De kandidaat-koper heeft inmiddels aangegeven niet de aandelen in Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. te willen kopen, maar het actief van deze vennootschap (een onroerende zaak). Curatoren overleggen hierover met de kandidaat-koper en met het bestuur van Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V., de dochtervennootschap van de gefailleerde vennootschap.

27/03/17: De verwachting is dat in de komende verslagperiode Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. het onroerend goed aan de kandidaat-koper zal verkopen. Daarover bestaat een principeakkoord. Vervolgens zal Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. worden

geliquideerd. Een eventueel overschot uit de liquidatie zal toekomen aan de failliete vennootschap.

11/10/17: De voorgenomen transactie heeft geen doorgang gevonden, omdat het bestuur van Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. voorwaarden stelden waaraan niet kon worden voldaan. De kandidaat-koper onderzoekt en onderhandelt verder met het bestuur van Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V., de betrokken bank en de curatoren van FD over een transactie.

3.12 Verkoopopbrengst : nog onbekend.

Werkzaamheden : zie onder 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 vorderingen op groepsmaatschappijen ad EUR 45.489.377,84. Ook deze vorderingen zijn vermoedelijk verpand en ook daarnaar wordt onderzoek gedaan.

18/09/15: Fortress Development is met haar dochtervennootschappen Fortress Development I B.V., Fortress Development II B.V., Fortress

Development III B.V. en Fortress Development IV B.V. (hierna: 'FD c.s.') rechthebbende van een vordering ad EUR 1 miljoen op een derde. Tot zekerheid van betaling van deze vordering is een hypotheekrecht gevestigd door de moederverenootschap van deze schuldenaar op haar onroerend goed.

De schuldenaar betwist de verschuldigdheid.

De hypotheekgever heeft een kort geding gestart tot doorhaling van het recht van hypotheek. Curatoren zijn in kort geding tussengekomen en hebben om afwijzing van de vordering verzocht. De voorzieningenrechter heeft de vordering ook afgewezen. Inmiddels heeft de hypotheekgever hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis.

Curatoren hebben beslag gelegd op het onroerend goed van de hypotheekgever en zijn een bodemprocedure gestart waarin onder meer een verklaring voor recht wordt gevorderd dat het hypotheekrecht rechtsgeldig is gevestigd althans medewerking wordt gevorderd van hypotheekgever aan het alsnog rechtsgeldig vestigen van een hypotheekrecht. Verder is de schuldenaar gedagvaard tot betaling van de hoofdsom ad EUR 1 miljoen.

Intussen wordt overleg gevoerd met de schuldenaar en hypotheekgever om te bezien of een minnelijke oplossing van het geschil mogelijk is.

Ook vindt overleg plaats met de Rabobank over deze vordering. De Rabobank claimt daarop een pandrecht dat wordt betwist door curatoren. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de

onderlinge gerechtigdheid van de vijf genoemde Fortress Development-vennootschappen tot de vordering van EUR 1 miljoen.

18/03/16: Met toestemming van de rechters-commissaris is een minnelijke regeling getroffen op grond waarvan de hypotheekgever tegen finale kwijting EUR 800.000 zal betalen aan de boedel van Fortress Development en Rabobank gezamenlijk indien en zodra het onroerend goed waarop het hypotheekrecht is gevestigd, wordt geleverd aan een koper. Tussen Rabobank en de boedel dienen zo mogelijk afspraken te worden gemaakt over de onderlinge verdeling.

26/09/16: Het schikkingsbedrag ad EUR 800.000,-- is ontvangen van de hypotheekgever. Curatoren onderhandelen met Rabobank over de verdeling daarvan.

27/03/17: In de afgelopen verslagperiode is met Rabobank een minnelijke regeling getroffen. Rabobank heeft – na toestemming rechter-commissaris – EUR 181.119,65 aan de boedel betaald. Deze kwestie is hiermee afgedaan.

4.2 Opbrengst : EUR 181.119,65

4.3 Boedelbijdrage : n.v.t.

Werkzaamheden : geen.

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. Zie sub 3.1.
- 5.4 Separatistenpositie : zie hiervoor 3.1, 4.1 en 5.1.
- 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 en 5.3.

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 : 18/03/16: Curatoren zijn op grond van voorlopige bevindingen van mening dat het bestuur Fortress Development kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. Mede ter veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis van de

verzekering hebben curatoren het bestuur daarom persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het tekort in het faillissement. Curatoren doen nog nader onderzoek, hebben het bestuur om een reactie gevraagd en hebben zich het recht voorbehouden verwijten en aanspraken naderhand te wijzigen, aan te vullen en/of in te trekken.

26/09/16: Inmiddels is een inhoudelijke reactie van (de advocaat van) het bestuur ontvangen. Curatoren betrekken deze inhoudelijke reactie in hun nadere onderzoek.

23/03/17: Het nadere onderzoek is nog gaande.

11/10/17: Curatoren hebben in de afgelopen verslagperiode nader onderzoek gedaan en nadere vragen gesteld aan het bestuur. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie worden betrokken in het nadere onderzoek.

7.6 Paulianus handelen : in onderzoek.

Werkzaamheden : onderzoek (financiële) administratie, de stortingsverplichting aandelen, paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden en het eventueel nemen van vervolgstappen.

8. CREDITEUREN

- 8.1 Boedelvorderingen : EUR 102,85 + p.m.
- 8.2 Preferente vordering fiscus : EUR + p.m.
- 8.3 Preferente vordering UWV : EUR + p.m.
- 8.4 Andere preferente crediteuren : EUR 21.403.912,01 + p.m.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 29.

- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : EUR 330.988,95 + p.m.
8.7 Bedrag betwiste concurrente
crediteuren : EUR + p.m.
8.8 Verwachte wijze van afwikkeling : nog onbekend.

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

9. GARANTSTELLING

- 9.1 Garantstelling : ja. De garantstelling is mede gevraagd voor de
vennootschappen Fortress Development B. V,
Kosterijland II B.V, Koningsgracht I B.V.,
Eemhaven Vastgoed B. V, Rijsvoort Holding B.
V, Maeyveld B.V, en Fortress Vastgoed
Participaties B. V.
9.2 Bedrag : -
9.3 Verstrekt d.d. : 10 december 2015.

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 (verkocht) onroerend goed en
correspondentie met de bank;
 - onderzoek naar (verkochte) aandelenbelangen
in (groeps)maatschappijen;
 - overleg met het bestuur van
Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. en de
kandidaat-koper van (de activa van) deze
vennootschap;

- onderzoek verstrekte zekerheden;
- *nader* onderzoek (financiële) administratie;
- nader onderzoek oorzaak faillissement;
- nader onderzoek eventuele paulianeuze en eventuele onrechtmatige transacties, onttrekkingen, groepstransacties en mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden;
- *het eventueel nemen van vervolgstappen*;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag : *januari 2018.*

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

Rotterdam, *11 oktober 2017*


Carl Hamm en Mr. Paul Peters
Curatoren