

***Elfde* openbare verslag ex artikel 73a Faillissementswet in het faillissement van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid FORTRESS VASTGOED PARTICIPATIES B.V.**

---

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

Faillissementsnummer : F 14/821

Datum faillissement : 16 september 2014

Rechter-commissarissen : Mr. W.J. Roos-van Toor en Mr. A.J. van Spengen

Curatoren : Mr. C.F.W.A. Hamm

*Tot 1 mei 2018 ook: Mr. P.J. Peters*

Datum verslag : 9 mei 2018

Verslagperiode : 20 januari 2018 t/m 27 april 2018

Bestede uren verslagperiode  
door Borsboom & Hamm : 50 uur en 30 minuten

Bestede uren totaal : 401 uur (excl. uren AKD)

KvK-nummer : 34184392

Activiteiten onderneming  
(volgens omschrijving KvK) : Financiële holding. Holding- en financieringsactiviteiten.

Personeel gemiddeld aantal : 0.

---

**Opmerkingen vooraf**

Dit is het *elfde* verslag in het faillissement van Fortress Vastgoed Participaties B.V. (hierna: 'Fortress Vastgoed').

Dit verslag berust op informatie die de curator van de vennootschap en derden heeft verkregen. Omtrent de juistheid en de volledigheid van de opgenomen gegevens wordt geen

enkele garantie 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 Vastgoed is opgericht bij akte van 30 december 2002. Fortress Vastgoed behoort tot het Fortress concern. Aan het hoofd van deze groep staat Fortress Participations B.V. te Rotterdam. Enig bestuurder en aandeelhouder van Fortress Vastgoed is sinds 30 december 2002 Maeyveld B.V. Maeyveld B.V. verkeert sinds 7 oktober jl. in staat van faillissement.
- 1.2 Winst en verlies : resultaat na belastingen over het boekjaar 2012: EUR 1.004.865,-- (gegevens gebaseerd op jaarrekening 2012). Resultaat na belastingen over het boekjaar 2013: EUR 198.176,-- negatief en over het boekjaar 2014 EUR 11.845.411,-- negatief (gegevens gebaseerd op pro forma winst- en verliesrekeningen 2013 en 2014).
- 1.3 Lopende procedures : volgens opgave bestuur: geen.
- 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 Vastgoed 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

: Op 19 juni 2014 heeft Fortress Vastgoed de onverdeelde helft van het onroerend goed staande en gelegen aan het Galgeriet nr. 1-4 te Monnickendam geleverd aan een derde. Namens het bestuur is medegedeeld dat het onroerend goed reeds in het jaar 2006 was verkocht en dat daarbij ook een volmacht voor de levering van het onroerend goed was verstrekt. De koopprijs zou ook in 2006 reeds zijn verrekend. Curatoren doen onderzoek naar de levering van het onroerend goed. Curatoren hebben in dit verband diverse vragen aan het bestuur gesteld. 20/07/15: Het bestuur heeft toegezegd nadere stukken toe te sturen. Curatoren hebben deze stukken tot op heden nog niet ontvangen.

20/01/16: De notaris die de akte van levering heeft gepasseerd, heeft curatoren nadere stukken toegestuurd. Deze stukken worden beoordeeld.

20/07/16: het onderzoek is nog niet afgerond.

23/01/17: curatoren hebben hun voorlopige standpunt aan de betrokken notaris alsmede de verkrijgende partij medegedeeld. Curatoren doen naar aanleiding van de ontvangen reacties nader onderzoek.

08/08/17: Naar aanleiding van het nadere onderzoek hebben curatoren hun standpunt gehandhaafd en de verkrijgende partij en de notaris verzocht een voorstel voor een minnelijke

regeling te doen. Zij hebben medegedeeld daartoe niet bereid te zijn. Curatoren doen nader onderzoek en beraden zich over de te treffen rechtsmaatregelen.

08/11/17: Curatoren hebben nadere informatie opgevraagd bij en ontvangen van het bestuur. Deze wordt betrokken in het onderzoek.

08/02/18: Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt. Curatoren hebben dit aan betrokkenen medegedeeld en betrokkenen nogmaals voorgesteld een voorstel voor een minnelijke regeling te doen. Indien die niet tot stand komt, is een gerechtelijke procedure onvermijdelijk.

*08/05/18: Betrokkenen hebben geen voorstel voor een minnelijke regeling gedaan. De curator bereidt rechtsmaatregelen voor.*

3.2	Verkoopopbrengst	:	n.v.t.
3.3	Hoogte hypotheek	:	n.v.t.
3.4	Boedelbijdrage	:	n.v.t.
	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 Vastgoed houdt onder andere aandelen in:
- Centaurus Participaties B.V. (100%);
  - Pegasus Participaties B.V. (100%) ; en
  - Beleggingsmaatschappij Ganzenpoort B.V. (50%).

Volgens opgave van het bestuur hebben deze vennootschappen een negatief eigen vermogen. Fortress Vastgoed hield ook alle aandelen in Cassiopeia Participaties B.V. (100%). Deze vennootschap is volgens het bestuur op 11 augustus 2014 geliquideerd.

Verder heeft Fortress Vastgoed op 12 september 2014 haar aandelenbelangen in Mediawharf B.V. (30% van de aandelen) en in Distelweg 113 B.V. (1/3 van de aandelen) verkocht aan groepsvennootschap Rovobel B.V. Ook de aandelen die Fortress Vastgoed hield in Ontwikkelingsmaatschappij Cinerama B.V. (hierna: 'Cinerama') zouden in 2014 zijn verkocht.

Curatoren doen onderzoek naar deze overdrachten, naar de liquidatie, naar de genoemde aandelenbelangen en naar mogelijke andere aandelenbelangen. Curatoren hebben in dit verband diverse vragen aan het bestuur gesteld.

20/07/15: Curatoren hebben naar aanleiding van de reactie van het bestuur aanvullende vragen aan bestuurders gesteld.

20/01/16: Curatoren beoordelen de van het bestuur ontvangen reactie en de door het bestuur toegestuurde stukken.

20/07/16: Uit onderzoek is gebleken dat Fortress Vastgoed 50% van de aandelen in Cinerama bezat. Fortress Vastgoed heeft de economische eigendom van deze aandelen op 12 juni 2014 overgedragen en beoogde op 16 september 2014 de juridische eigendom over te dragen. Deze beoogde juridische overdracht van de aandelen is niet gerealiseerd door het uitspreken van het faillissement. De economische overdracht van de aandelen is vernietigd door curatoren omdat deze paulianeus is. Curatoren overleggen met betrokkenen over de waarde van de aandelen en een oplossing.

23/01/17: Het overleg is nog niet afgerond.

08/08/17: Het overleg is nog niet afgerond.

08/11/17: Het overleg is nog niet afgerond.

08/02/18: Het overleg is nog niet afgerond.

*08/05/18: Het overleg is nog niet afgerond. Er wordt een waarderingstraject door deskundigen opgetuigd.*

Verkoopopbrengst: onbekend.

Werkzaamheden : zie sub 3.11.

#### **4. DEBITEUREN**

4.1 Omvang debiteuren : In 2014 zijn vorderingen op (groeps)vennootschappen aan groepsvennootschap Rovobel B.V. verkocht. Curatoren doen hiernaar onderzoek en naar (mogelijke) andere vorderingen op (groeps)vennootschappen.

20/07/15: Curatoren hebben ook in dit verband nadere vragen aan het bestuur gesteld.

20/01/16: Curatoren beoordelen de van het bestuur ontvangen reactie en de door het bestuur toegestuurde stukken.

20/07/16: Het onderzoek is nog niet afgerond.

23/01/17: Het onderzoek is nog niet afgerond.

Rabobank claimt een pandrecht op eventuele vorderingen op debiteuren. Curatoren doen hiernaar onderzoek. Zie sub 5.1.

4.2 Opbrengst : nog onbekend.

4.3 Boedelbijdrage : nog onbekend.

Werkzaamheden : zie sub 4.1.

#### **5. BANK / ZEKERHEDEN**

5.1 Vordering van bank(en) : in onderzoek.

20/01/16: De Rabobank heeft vorderingen ingediend ad EUR 4,6 miljoen + p.m. en EUR 10.088.699,82 + p.m. en een beroep gedaan op verschillende door de Fortress-groep verstrekte zekerheden.

5.2 Leasecontracten : n.v.t.

5.3 Beschrijving zekerheden : in onderzoek.

20/01/16: Fortress Vastgoed heeft ten behoeve van de Rabobank een pandrecht op vorderingen op derden gevestigd.

- 5.4 Separatistenpositie : n.v.t.
- 5.5 Boedelbijdragen : n.v.t.
- 5.6 Eigendomsvoorbehoud : n.v.t.
- 5.7 Reclamerechten : n.v.t.
- 5.8 Retentierechten : n.v.t.

Werkzaamheden : zie sub 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 : 20/07/16: Uit het voorlopige onderzoek van curatoren 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; en
  - de jaarrekening over 2010 is gedeponeed op 12 januari 2012.
- 7.3 Goedk. verklaring accountant : n.v.t.
- 7.4 Stortingsverplichting aandelen : n.v.t.
- 7.5 Onbehoorlijk bestuur : in onderzoek. 20/01/16: Curatoren zijn op grond van hun voorlopige bevindingen van mening dat het bestuur Fortress Vastgoed kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. Mede ter



veiligstelling van de claimtermijn die is opgenomen in de bestuurdersaansprakelijkheidspolis 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.

20/07/16: Bestuurders hebben aansprakelijkheid (ongemotiveerd) betwist.

23/01/17: Inmiddels is een inhoudelijke reactie van (de advocaat van) het bestuur ontvangen. Curatoren betrekken deze inhoudelijke reactie in hun nadere onderzoek.

08/08/17: Curatoren hebben in de afgelopen verslagperiode nadere vragen gesteld aan het bestuur. De van het bestuur ontvangen informatie en documentatie wordt betrokken in het nadere onderzoek.

08/11/17: het onderzoek is nog niet afgerond. Curatoren zijn voorts in afwachting van nadere, bij het bestuur opgevraagde informatie.

08/02/18: het onderzoek is nog niet afgerond.

*08/05/18: het onderzoek is nog niet afgerond.*

7.6 Paulianeus handelen : in onderzoek.

Werkzaamheden : onderzoek naar de administratie, de stortingsverplichting van aandelen, eventuele paulianeuze en onrechtmatige transacties,

onttrekkingen en groepstransacties alsmede mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden en het eventueel nemen van vervolgstappen.

## 8. CREDITEUREN<sup>1</sup>

- 8.1 Boedelvorderingen : EUR 42,35 + p.m.
- 8.2 Preferente vordering fiscus : EUR + p.m.
- 8.3 Preferente vordering UWV : EUR + p.m.
- 8.4 Andere preferente crediteuren : EUR 14.690.343,74 + p.m.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 11
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : EUR 16.474.551,74 + p.m.
- 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling : nog onbekend.

Werkzaamheden : crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement.

## 9. GARANTSTELLING

- 9.1 Garantstelling : 20/01/16: ja. De garantstelling is mede gevraagd voor de vennootschappen Fortress Development B.V., HTK Westpoort B.V., Koningsgracht I B.V., Eemhaven Vastgoed B.V., Rijsvoort Holding B.V., Maeyveld B.V., en Kosterijland B.V.
- 9.2 Bedrag : n.v.t.
- 9.3 Verstrekt d.d. : 10 december 2015.

Werkzaamheden : het doen van onderzoek en eventueel voeren van een gerechtelijke procedure jegens betrokkenen.

---

<sup>1</sup> Op grond van de Fiscale Vereenvoudigingswet 2017 kunnen crediteuren de eventueel afgedragen BTW op hun vordering terugvorderen zodra het zeker is dat de vordering oninbaar is. Crediteuren worden voor deze regeling verwezen naar de website van de Belastingdienst.

## 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 oorzaak faillissement;
- correspondentie en het eventueel treffen van rechtsmaatregelen ten aanzien van het onroerend goed 'Galgeriet nr. 1-4';
- onderzoek naar de levering van het onroerend goed;
- onderzoek naar de verkoop van aandelenbelangen in (groeps)vennootschappen;
- onderzoek naar de verkoop van vorderingen op (groeps)vennootschappen;
- onderzoek (financiële) administratie;
- onderzoek eventuele paulianeuze en onrechtmatige transacties, onttrekkingen en groepstransacties alsmede mogelijke bestuurdersaansprakelijkheid en aansprakelijkheid van derden;
- het eventueel nemen van vervolgstappen;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag : *augustus 2018*.

Nadere inlichtingen kunnen worden verkregen bij ondergetekende: zie onderstaand adres.

Rotterdam, 9 mei 2018

Carl Hamm,  
curator