

Het papieren verslag is identiek aan het digitale verslag.

Eenentwintigste 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. F. Damsteegt-Molier
Curator : Mr. C.F.W.A. Hamm

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

Datum verslag : 8 januari 2021
Verslagperiode : 4 oktober 2020 t/m 27 december 2020
Bestede uren verslagperiode
door Borsboom & Hamm : 17 uur en 30 minuten

Bestede uren totaal : 1.122 uur en 25 minuten (excl. uren AKD)
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 eenentwintigste 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.

11/01/18: De onderhandelingen zijn nog niet afgerond.

11/04/18: De onderhandelingen zijn nog niet

afgerond.

11/07/18: De onderhandelingen zijn nog niet afgerond.

11/10/18: De curator bereidt een gerechtelijke procedure voor.

11/01/19: Overeengekomen is dat (eerst) een mediationprocedure zal worden gestart.

11/04/19: De mediation-procedure loopt.

11/07/19: De mediation-procedure loopt.

11/10/19: De mediation is niet geslaagd. De curator zal een gerechtelijke procedure tegen de bank aanhangig maken.

13/01/20: De gerechtelijke procedure is aanhangig gemaakt. De procedure staat op 29 januari a.s. voor conclusie van antwoord.

09/04/20: Op 29 januari 2020 is namens de bank de conclusie van antwoord ingediend inclusief bevoegdheidsincident. Op 12 februari 2020 is namens de curator de conclusie van antwoord in het bevoegdheidsincident ingediend.

De Rechtbank Rotterdam heeft bij vonnis in het incident van 1 april 2020 geoordeeld dat zij bevoegd is van de vordering van curatoren kennis te nemen en heeft de bank veroordeeld in de proceskosten van het incident. De procedure staat op 13 mei 2020 voor conclusie van repliek aan de zijde van curatoren.

09/07/20: Op 24 juni 2020 hebben curatoren de conclusie van repliek ingediend. De procedure staat op 5 augustus 2020 voor conclusie van dupliek aan de zijde van de bank.

09/10/20: Op 16 september 2020 is namens de bank de conclusie van dupliek ingediend. De curatoren zullen op 14 oktober 2020 een akte uitlating producties indienen.

08/01/21: De curatoren hebben op 14 oktober 2020 een akte uitlating producties ingediend. De zaak staat op de rolzitting van 20 januari 2021 voor vonnis.

- | | | | |
|-----|------------------|---|--|
| 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 5.000,-- excl. BTW en EUR 11.807,56. |
| | 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.

11/01/18: De aandelen van Fortress Development B.V. in Projectvennootschap Kabelweg 50 B.V. zijn verkocht. De boedel van Fortress Development B.V. heeft in dat verband EUR 100.000,-- ontvangen.

3.12 Verkoopopbrengst : EUR 100.000,--.

Werkzaamheden : het voeren van een gerechtelijke procedure (zie sub 3.1.).

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 moedervernootschap 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) : De Rabobank heeft een vordering ingediend ad EUR 37.480.343,48.

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 3.1.

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 : 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 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.

11/01/18: Het nadere onderzoek is nog niet afgerond.

11/04/18: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/07/18: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/10/18: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/01/19: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/04/19: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/07/19: Het onderzoek is nog niet afgerond.

11/10/19: Het onderzoek is afgerond. De curator handhaaft zijn conclusie dat het bestuur Fortress Development kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. De curator heeft (de advocaat van) het bestuur geïnformeerd over zijn bevindingen en aanspraak gemaakt op betaling van het faillissementsstekort. Er vinden gesprekken plaats over een minnelijke regeling.

13/01/20: Partijen overleggen over een minnelijke regeling.

09/04/20: Partijen overleggen over een minnelijke regeling. Indien geen regeling wordt bereikt, dient de zaak aan de rechter te worden voorgelegd.

09/07/20: Zie hiervoor.

09/10/20: Zie hiervoor.

08/01/21: Curatoren bereiden een dagvaarding voor waarbij de zaak ter beoordeling aan de rechtbank wordt voorgelegd.

7.6 Paulianeus handelen : in onderzoek.

Werkzaamheden : correspondentie met het bestuur en het eventueel nemen van vervolgstappen.

8. CREDITEUREN¹

- 8.1 Boedelvorderingen : EUR 36.433,95 + p.m.
- 8.2 Preferente vordering fiscus : EUR + p.m.
- 8.3 Preferente vordering UWV : EUR + p.m.
- 8.4 Andere preferente crediteuren : EUR 37.485.296,31 + p.m.
- 8.5 Aantal concurrente crediteuren : 29.
- 8.6 Bedrag concurrente crediteuren : EUR 333.316,07 + p.m.
- 8.7 Bedrag betwiste concurrente crediteuren : EUR + p.m.
- 8.8 Verwachte wijze van afwikkeling : nog onbekend.

¹ 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.

Werkzaamheden : inventariseren van crediteuren en crediteuren informeren 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:

- het voeren van een gerechtelijke procedure tegen de bank;
- onderhandelingen met het bestuur over de eventuele afkoop van de bestuurdersaansprakelijkheidsclaim dan wel het nemen van vervolgstappen;
- crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

10.3 Indiening volgend verslag : april 2021.

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

Rotterdam, 8 januari 2021


Carl Hamm,
curator