

***Eenentwintigste* 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. F. Damsteegt-Molier

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

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

Datum verslag : *11 november 2020*

Verslagperiode : *10 augustus t/m 3 november 2020*

Bestede uren verslagperiode

door Borsboom & Hamm : *98 uur en 45 minuten*

Bestede uren totaal : *1.255 uur en 40 minuten (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 *eenentwintigste* 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.

08/08/18: Zie hiervoor.

08/11/18: De curator heeft een klacht tegen de betrokken notaris ingediend. De notaris heeft verweer gevoerd. Bij (voorzitters-)beslissing d.d. 1 november jl. is de klacht niet-ontvankelijk verklaard. De curator zal verzet instellen tegen deze beslissing.

08/02/19: De curator heeft op 13 november 2018 verzet ingesteld tegen de (voorzitters)beslissing. De Kamer voor het Notariaat doet op 26 februari 2019 uitspraak.

08/05/19: De Kamer voor het Notariaat heeft de curator in het gelijk gesteld en heeft geoordeeld dat de klachten van de curator alsnog inhoudelijk beoordeeld moeten worden. De mondelinge

(inhoudelijke) behandeling zal plaatsvinden op 11 juni 2019.

08/08/19: Bij beslissing d.d. 23 juli 2019 heeft de Kamer voor het Notariaat geoordeeld dat de klacht deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond is. De curator beraadt zich over vervolgstappen.

08/11/19:

De curator heeft de geldigheid van de onroerend goed transactie in de afgelopen verslagperiode nader onderzocht en heeft naar aanleiding daarvan de notaris en de verkrijger medegedeeld dat geen aanleiding bestaat een ander standpunt in te nemen. De curator zal een gerechtelijke procedure aanhangig maken.

10/02/20: De gerechtelijke procedure zal in de komende verslagperiode aanhangig worden gemaakt.

11/05/20: De gerechtelijke procedure jegens de verkrijger van het onroerend goed is aanhangig gemaakt. De verkrijger heeft op 6 mei 2020 bij conclusie van antwoord gereageerd op de dagvaarding van de curator.

De bij de overdracht betrokken notaris heeft aan de rechtbank toestemming gevraagd om zich te mogen voegen in deze procedure en zich te verdedigen. De rechtbank zal daarover op 20 mei 2020 beslissen.

11/08/20: Het verzoek van de betrokken notaris om zich te voegen in de procedure aan de zijde van de verkrijger is toegewezen. De notaris heeft op 1 juli jl. een conclusie van antwoord

ingediend. De procedure staat op 16 september 2020 voor conclusie van repliek in conventie tevens conclusie van antwoord in voorwaardelijke reconventie aan de zijde van de curator.

11/11/20: De curator heeft op 16 september jl. een conclusie van repliek in conventie tevens conclusie van antwoord in voorwaardelijke reconventie ingediend.

De verkrijger heeft op 28 oktober 2020 een conclusie van dupliek tevens conclusie van repliek en wijziging van eis in voorwaardelijke reconventie ingediend. Ook de notaris heeft een conclusie van dupliek ingediend.

De procedure staat op 9 december 2020 voor conclusie van dupliek in reconventie aan de zijde van de curator.

3.2	Verkoopopbrengst	:	n.v.t.
3.3	Hoogte hypotheek	:	n.v.t.
3.4	Boedelbijdrage	:	n.v.t.
	Werkzaamheden	:	zie onder 3.1.
	<u>Bedrijfsmiddelen</u>		
3.5	Beschrijving	:	geen.
3.6	Verkoopopbrengst	:	n.v.t.
3.7	Bodemvoorrecht fiscus	:	n.v.t.
	Werkzaamheden	:	geen.
	<u>Onderhanden werk</u>		
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.

08/08/18: In de komende verslagperiode zal een bespreking met de beoogd deskundigen plaatsvinden.

08/11/18: De deskundigen doen onderzoek en zullen partijen in de komende verslagperiode een voorstel doen voor de wijze van waardering van de aandelen.

08/02/19: Aan de deskundigen is opdracht tot waardering van de aandelen gegeven. Zij zullen hun bevindingen naar verwachting in de komende verslagperiode rapporteren.

08/05/19: De conceptrapportage is ontvangen. De partijen hebben commentaar gegeven op het concept en dienen thans op elkaars commentaar te reageren. Vervolgens zullen de deskundigen de rapportage definitief maken.

08/08/18: De vennootschap Cinerama en de medeaandeelhouder van Fortress Vastgoed Participaties B.V., belemmeren de deskundigen bij het finaliseren van de rapportage (een bindend advies). De curator bereidt een kort geding voor.

08/11/19: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag heeft op 7 november 2019 Cinerama en haar bestuurder, de medeaandeelhouder van Fortress Vastgoed Participaties B.V., hoofdelijk veroordeeld tot betaling van een aanvullend voorschot aan de deskundigen. Nadat dit aanvullende voorschot is voldaan, zullen de deskundigen de rapportage finaliseren.

10/02/20: Partijen hebben onderhandeld en overeenstemming bereikt over de verkoop van de aandelen die de failliete vennootschap houdt in Cinerama onder voorbehoud van (a) vastlegging

in een conveniërende koopovereenkomst en (b) toestemming van de rechters-commissaris.

11/05/20: In de afgelopen verslagperiode is een minnelijke regeling bereikt over de verkoop van de aandelen. De aandelen zullen in de komende verslagperiode worden geleverd aan- en betaald door de medeaandeelhouder.

11/08/20: De aandelen zijn geleverd. Deze kwestie is daarmee afgerond.

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 een vordering ingediend ad EUR 24.816.225,22.

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.

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

08/11/18: het onderzoek is nog niet afgerond.

08/02/19: het onderzoek is nog niet afgerond.

08/05/19: het onderzoek is nog niet afgerond.

08/08/19: het onderzoek is afgerond. De curator zal het bestuur informeren over zijn bevindingen.

08/11/19: De curator handhaaft zijn conclusie dat het bestuur Fortress Vastgoed Participaties B.V. kennelijk onbehoorlijk heeft bestuurd. De curator heeft het bestuur geïnformeerd over zijn bevindingen en aanspraak gemaakt op betaling van het faillissementstekort. Er vinden gesprekken plaats over een eventuele minnelijke regeling. Bij gebreke daarvan zal een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt worden.

10/02/20: Partijen overleggen over een minnelijke regeling. Anders dient de zaak aan de rechter te worden voorgelegd.

11/05/20: Zie hiervoor.

11/08/20: Zie hiervoor.

11/11/20: Zie hiervoor.

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. CREDITEUREN¹

- 8.1 Boedelvorderingen : EUR 39,33 + p.m.
8.2 Preferente vordering fiscus : EUR + p.m.
8.3 Preferente vordering UWV : EUR + p.m.
8.4 Andere preferente crediteuren : EUR 24.817.869,14 + 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.

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.

- 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.

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:
- onderhandelingen met het bestuur over de eventuele afkoop van de bestuurdersaansprakelijkheidsclaim dan wel het nemen van vervolgstappen;
 - het voeren van de gerechtelijke procedure in de kwestie 'Galgeriet nr. 1-4';
 - crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
 - afwikkeling faillissement.
- 10.3 Indiening volgend verslag : *februari 2021.*

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

Rotterdam, 11 november 2020



Carl Hamm,
curator