

# Openbaar faillissementsverslag rechtspersoon (ex art. 73A Fw.)

## Betreft

Verslagnummer	36
Datum verslag	01-10-2024
Insolventienummer	F.10/14/821
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000194871:F001
Datum uitspraak	16-09-2014


R-C	mr. M.C. van den Hout (& mr. F. Damsteegt)
Curator	mr C.F.W.A. Hamm

## Algemene gegevens


### Naam onderneming

Fortress Vastgoed Participaties B.V. 08-10-2021  
 24

### Gegevens onderneming

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; 08-10-2021  
 24

### Activiteiten onderneming

Volgens omschrijving KvK: Financiële holding. Holding- en financieringsactiviteiten. 08-10-2021  
 24

### Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2012	€ 0,00	€ 1.004.864,00	€ 21.389.987,00
2013	€ 0,00	€ -198.176,00	€ 21.197.691,00
2014	€ 0,00	€ -11.845.411,00	€ 9.349.703,00

## **Toelichting financiële gegevens**

De gegevens over 2012 gebaseerd op de jaarrekening 2012.

08-10-2021

De gegevens over 2013 zijn gebaseerd op concept winst- en verliesrekening 2013.

 24

De gegevens over 2014 zijn gebaseerd op concept balans per datum faillissement en de winst- en verliesrekening 2014.










## **Gemiddeld aantal personeelsleden**

0

08-10-2021

 24

## Boedelsaldo

€ 836.177,89	08-10-2021  24
€ 835.793,78	06-01-2022  25
€ 715.202,83	06-04-2022  26
€ 714.891,14	06-07-2022  27
€ 714.634,33	06-10-2022  28
€ 597.022,39	03-01-2023  29
€ 723.238,64	03-04-2023  30
€ 698.064,55	03-07-2023  31
€ 698.373,03	03-10-2023  32
€ 698.574,98	03-01-2024  33
€ 699.671,93	02-04-2024  34
€ 673.047,37	02-07-2024  35
€ 673.014,24	<b>01-10-2024</b>  <b>36</b>

## Verslagperiode

<b>van</b>	08-10-2021
3-5-2021	 24
<b>t/m</b>	
26-9-2021	
<b>van</b>	06-01-2022
	 25

27-9-2021

**t/m**

31-12-2021

**van**

06-04-2022

1-1-2022

 26

**t/m**

29-3-2022

**van**

06-07-2022

30-3-2022

 27

**t/m**

1-7-2022

**van**

06-10-2022

2-7-2022

 28

**t/m**

23-9-2022

**van**

03-01-2023

24-9-2022

 29

**t/m**

23-12-2022

**van**

03-04-2023

24-12-2022

 30

**t/m**

31-3-2023

**van**

03-07-2023

1-4-2023

 31

**t/m**

30-6-2023

**van**

03-10-2023

1-7-2023

 32

**t/m**

30-9-2023

**van**

03-01-2024

1-10-2024

 33

**t/m**

31-12-2023

**van**

1-1-2024

02-04-2024

 34

**t/m**

31-3-2024

**van**

1-4-2024

02-07-2024

 35

**t/m**

30-6-2024

**van**

1-7-2024

**01-10-2024**

 **36**

**t/m**

27-9-2024

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
----------------	--------------

24	192 uur 25 min
25	41 uur 45 min
26	109 uur 40 min
27	181 uur 25 min
28	54 uur 15 min
29	47 uur 20 min
30	15 uur 20 min
31	19 uur 0 min
32	18 uur 10 min
33	20 uur 25 min
34	23 uur 0 min
35	14 uur 10 min
36	12 uur 30 min
<b>totaal</b>	<b>749 uur 25 min</b>

## Toelichting bestede uren

Opmerkingen vooraf

08-10-2021

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

 24

Dit faillissementsverslag berust op informatie die de curator van de bestuurder van de vennootschap en van 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.

Nadere inlichtingen kunnen worden verkregen bij Mr. C.F.W.A. Hamm:

telefoonnummer: 010-2012939

telefaxnummer: 010-2012949

e-mail: insolventie@borsboomhamm.nl

Bestede uren totaal:

Verslag 23: 1.562 uur en 55 minuten

Verslag 24: 1.755 uur en 20 minuten

Verslag 25: 1.797 uur en 5 minuten

06-01-2022

 25

Verslag 26: 1.906 uur en 45 minuten

06-04-2022

 26

verslag 27: 2.088 uur en 10 minuten.

06-07-2022

 27

Verslag 28: 2.142 uur en 25 minuten

06-10-2022

 28

Verslag 29: 2.189 uur en 45 minuten

03-01-2023

 29

Verslag 30: 2.205 uur en 5 minuten

03-04-2023

 30

Verslag 31: 2.224 uur en 5 minuten

03-07-2023

 31

2.242 uur en 15 minuten

03-10-2023

 32

2.262 uur en 40 minuten

03-01-2024

 33

2.285 uur en 40 minuten

02-04-2024

 34

2.299 uur en 50 minuten

02-07-2024

 35

 2.312 uur en 20 minuten

**01-10-2024**

 **36**

# 1. Inventarisatie

---

## 1.1 Directie 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.

08-10-2021

 24

## 1.2 Lopende procedures

Volgens opgave bestuur: geen.

08-10-2021

 24

## 1.3 Verzekeringen

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 1.4 Huur

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 1.5 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.

08-10-2021

 24

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

Personeelsleden

0

08-10-2021

 24

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

### 2.3 Ontslagaanzegging

Datum	Aantal	Toelichting
8-9-2021		n.v.t.
<b>totaal</b>	0	

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

08-10-2021

 24

## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

Beschrijving	Verkoopopbr.	Hypotheek	Boedelbijdr.
Minnelijke regeling	€ 300.000,00		
<b>totaal</b>	€ 300.000,00		€ 0,00

### Toelichting onroerende zaken

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

08/10/21: In de afgelopen verslagperiode is in het geschil over de rechtsgeldigheid van de transactie met betrekking tot het onroerend goed aan het Galgeriet te Monnickendam een minnelijke regeling getroffen op grond waarvan de boedel EUR 300.000,-- heeft ontvangen. De kwestie is hiermee afgerond.

### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Geen.

08-10-2021

 24

### 3.3 Bedrijfsmiddelen



### **Toelichting bedrijfsmiddelen**

n.v.t.

08-10-2021

 24

### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

n.v.t.

08-10-2021

 24

### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

Geen.

08-10-2021

 24

### **3.6 Voorraden / onderhanden werk**

#### **Toelichting voorraden / onderhanden werk**

n.v.t.

08-10-2021

 24

### **3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk**

Geen.

08-10-2021

 24

### **3.8 Andere activa**

#### **Toelichting andere activa**

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

Geen.

08-10-2021

 24

## 4. Debiteuren

---

### 4.1 Debiteuren

#### Toelichting debiteuren

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

Geen.

08-10-2021

 24

## 5. Bank / Zekerheden

---

### 5.1 Vordering van bank(en)

#### Toelichting vordering van bank(en)

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

€ 12.271.559,84

02-04-2024

 34

#### Toelichting vordering van bank(en)

De vordering van de Rabobank is verlaagd van EUR 24.816.225,22 naar EUR 12.271.559,84.

### 5.2 Leasecontracten

n.v.t.

08-10-2021

 24

### 5.3 Beschrijving zekerheden

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

### 5.4 Separatistenpositie

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.6 Retentierechten

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.7 Reclamerechten

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.8 Boedelbijdragen

### Toelichting

n.v.t.

08-10-2021

 24

## 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Geen.

08-10-2021

 24

De curator overlegt met de Rabobank over de hoogte van de door haar ingediende vordering.

02-04-2024

 34

## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

#### **6.1 Exploitatie / zekerheden**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.2 Financiële verslaglegging**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming**

n.v.t.

08-10-2021

 24

### **Doorstarten onderneming**

#### **6.4 Beschrijving**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.5 Verantwoording**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.6 Opbrengst**

##### **Toelichting**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.7 Boedelbijdrage**

##### **Toelichting**

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### **6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming**

Geen.

08-10-2021

 24

## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Zie verslag 23.

08-10-2021

 24

### 7.2 Depot jaarrekeningen

tijdig:

08-10-2021

 24

- 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 Goedkeuringsverklaring accountant

n.v.t.

08-10-2021

 24

### 7.4 Stortingsverplichting aandelen

n.v.t.

08-10-2021

 24

### 7.5 Onbehoorlijk bestuur

Ja

08-10-2021

 24

#### Toelichting

Zie verslag 23.

08/10/21: De curator heeft het bestuur in de afgelopen verslagperiode gedagvaard tot betaling van het faillissementstekort. Zie sub 9 hierna.

### 7.6 Paulianeus handelen

Ja

08-10-2021

 24

#### Toelichting


Zie verslag 23.

8/10/21: Fortress Vastgoed heeft op 12 september 2014 haar aandelenbelangen in Mediawarf B.V. (30% van de aandelen) en in Distelweg 113 B.V. (1/3 van de aandelen) verkocht aan groepsvennootschap Rovobel.

De curator heeft deze transacties onderzocht en heeft de transacties voorlopig als paulianeus en onrechtmatig beoordeeld. De curator heeft betrokkenen geïnformeerd over zijn bevindingen en opheldering gevraagd teneinde een definitief standpunt te kunnen innemen.


#### Toelichting

06-04-2022

06/04/22: Betrokkenen weigeren aan de informatieverzoeken van de curator te voldoen. De curator beraadt zich over de vervolgstappen.  26


**Toelichting**

06-07-2022

06/07/22: Betrokkenen weigeren aan de informatieverzoeken van de curator te voldoen. De curator heeft de ontbrekende informatie nogmaals opgevraagd. Hij beraadt zich over de vervolgstappen.  27


**Toelichting**

06-10-2022

06/10/22: Partijen onderzoeken of het geschil via mediation kan worden opgelost.  28


**Toelichting**

03-01-2023

03/01/23: De mediation is gaande.  29


**Toelichting**

03-04-2023

03/04/23: De mediation is gaande.  30


**Toelichting**

03-07-2023

De mediation is gaande.  31


**Toelichting**

03-10-2023

De mediation is gaande.  32


**Toelichting**

03-01-2024

De mediation is gaande.  33

**Toelichting**

02-04-2024

De mediation is gaande.  34

Ja

**01-10-2024**

**Toelichting**

 **36**

De mediation is gaande.

**7.7 Toelichting rechtmatigheid**

Zie sub 7.5.

08-10-2021

 24

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure en nader onderzoek naar de sub 7.6 genoemde transacties.

08-10-2021

 24

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

€ 39,33

08-10-2021

 24

#### Toelichting

EUR 39,33 + p.m.

€ 0,00

06-01-2022

 25

### 8.2 Pref. vord. van de fiscus

€ 0,00

08-10-2021

 24

#### Toelichting

EUR + p.m.

### 8.3 Pref. vord. UWV

#### Toelichting

n.v.t.

08-10-2021

 24

#### 8.4 Andere pref. crediteuren

€ 24.817.869,14

08-10-2021

 24

##### Toelichting

EUR 24.817.869,14 + p.m.

€ 12.271.559,84

02-04-2024

 34

##### Toelichting

EUR 12.271.559,84 + p.m.

€ 12.273.203,76

02-07-2024

 35

##### Toelichting

EUR 12.273.203,76 + p.m.

#### 8.5 Aantal concurrente crediteuren

11

08-10-2021

 24

5

02-04-2024

 34

3

02-07-2024

 35



## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 16.474.551,74

08-10-2021

 24

### Toelichting

EUR 16.474.551,74 + p.m.

€ 16.443.734,93

03-01-2024

 33

### Toelichting

EUR 16.443.734,93 + p.m.

€ 77.276,54

02-04-2024

 34

### Toelichting

EUR 77.276,54 + p.m.

€ 41.442,85

02-07-2024

 35

### Toelichting

EUR 41.442,85 + p.m.

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Nog onbekend.

08-10-2021

 24

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Crediteuren informeren over de stand van zaken met betrekking tot het faillissement.

08-10-2021

 24

# 9. Procedures

---

## 9.1 Naam wederpartijen

08/10/21: De heer R. Voerman, Rovobel B.V., en Haringvliet Participations B.V.

08-10-2021

 24












## 9.2 Aard procedures

08/10/21: Bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure.


08-10-2021

 24

### 9.3 Stand procedures

08/10/21: De curator heeft de dagvaarding uitgebracht. De procedure staat op de rol van 9 februari 2022 voor conclusie van antwoord.	08-10-2021  24
06/04/22: Op 9 februari 2022 is de conclusie van antwoord ingediend. De zaak is verwezen naar de rolzitting van 7 september 2022 voor het indienen van een conclusie van repliek aan de zijde van de curator.	06-04-2022  26
06/10/22: De bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure is verwezen naar de rolzitting van 30 november 2022 voor het indien van conclusie van repliek door de curator. Partijen overleggen over het starten van een mediation-traject.	06-10-2022  28
03/01/23: De mediation is gaande.	03-01-2023  29
03/04/23: De mediation is gaande.	03-04-2023  30
De mediation is gaande,	03-07-2023  31
De mediation is gaande.	03-10-2023  32
De mediation is gaande.	03-01-2024  33
De mediation over de bestuurdersaansprakelijkheid is gaande.	02-04-2024  34
 De mediation is gaande.	<b>01-10-2024</b>  <b>36</b>

### 9.4 Werkzaamheden procedures

08/10/21: Het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure.	08-10-2021
08/10/21: Garantstelling:  afrekening van de onder de Garantstellingsregeling Curatoren verstrekte garantstelling voor de kosten van deze procedure. Onder deze garantstelling is nog niet geclaimd. 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.	 24

## 10. Overig

### 10.1 Plan van aanpak

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

08-10-2021

 24

- het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

06/10/22: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

06-10-2022

 28

- het voeren van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- het beproeven van mediation;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

03/01/23: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

03-01-2023

 29

- het beproeven van mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

03/04/23: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

03-04-2023

 30

- het beproeven van mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:

03-07-2023

 31


- het beproeven van mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht:


03-10-2023

 32


- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

03/01/24: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht: 03-01-2024  
 33


- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

02/04/24: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht: 02-04-2024  
 34

- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

02/07/24: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht: 02-07-2024  
 35


- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V.;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

01/10/24: De volgende werkzaamheden dienen nog te worden verricht: 01-10-2024  
 36

- het afronden van de mediation;
- het voeren of schikken van de bestuurdersaansprakelijkheidsprocedure;
- nader onderzoek naar de overdracht van de aandelen in Distelweg 113 B.V. en Mediawharf B.V. indien niet wordt geschikt;
- crediteuren informeren over stand van zaken met betrekking tot het faillissement; en
- afwikkeling faillissement.

## 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Op dit moment is nog geen voorspelling mogelijk.

08-10-2021  
 24


## 10.3 Indiening volgend verslag

1-1-2025

01-10-2024  
 36

## 10.4 Werkzaamheden overig

Zie sub 10.1.

08-10-2021  
 24

## Bijlagen

---

### **Bijlagen**