

NUMMER 4

d.d. 31 januari 2014

GECONSOLIDEERD OPENBAAR FAILLISEMENTSVERSLAG EX ARTIKEL 73A FW IN DE FAILLISEMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN BEHORENDE TOT DE PHANOS GROEP

Curator : mr. C. de Jong (Van Benthem & Keulen N.V.
Postbus 85005, 3508 AA Utrecht, telefoon: 030-2595567,
fax: 030-2595507, e-mail: ceesdejong@vbk.nl)

Rechter-commissaris : mr. M.H.F. van Vugt, Rechtbank Midden-Nederland

Datum verslag : 31 januari 2014

Verslagperiode : 12 oktober 2013 t/m 31 januari 2014

Bestede uren in verslagperiode

Staak Algemeen	: 58,00 uren
Staak Vastgoed	: 670,10 uren
Staak Hof van Saksen	: 4,20 uren
Staak AFS Vermogensbeheer	: 1,90 uren
Staak Phanos e-Business	: <u>0,60 uren</u>
	: 910,10 uren

Bestede uren totaal

Staak Algemeen	: 605,30 uren
Staak Vastgoed	: 3.453,80 uren
Staak Hof van Saksen	: 639,60 uren
Staak AFS Vermogensbeheer	: 234,70 uren
Staak Phanos e-Business	: <u>55,50 uren</u>
	: 4.253,50 uren

INLEIDING

Dit is het vierde openbare verslag in de faillissementen van de Phanos groep. In deze verslagperiode zijn geen nieuwe faillissementen uitgesproken. Van de 57 Phanos-vennootschappen verkeren thans 49 vennootschappen in staat van faillissement.

Het verslag is gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Midden-Nederland en wordt geplaatst op de website van het Centraal Insolventieregister (<http://insolventies.rechtspraak.nl>) alsmede op www.vbk.nl. Authentiek is alleen het schriftelijke verslag, voorzien van de handtekening van de curator. Omdat geen sprake is van een enkelvoudige structuur, geschiedt de verslaglegging van de faillissementen geconsolideerd.

Bij het opstellen van dit verslag is mede uitgegaan van besprekingen met de betrokken partijen en een grote hoeveelheid documenten. De curator heeft bij de redactie van dit verslag een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht, maar hij staat er niet voor in dat alle in dit verslag vervatte informatie juist of volledig is. Het is mogelijk dat verder onderzoek nieuwe of andere feiten oplevert, dan wel leidt tot andere meningen of conclusies.

Ter onderstreping van het informatieve karakter van dit verslag wordt afgeweken van het gebruikelijke format. De nummering van het format is wel zoveel mogelijk toegepast, zulks in verband met de allocatie van de tijdsbesteding.

Onderverdeling in staken

Ten behoeve van de gedifferentieerde kostenconsolidatie is het Phanos-concern (vooralsnog) in vijf staken onderverdeeld; Algemeen, Vastgoed, Hof van Saksen, AFS en e-Business. De kosten worden per staak vastgesteld en uit het actief van die staak voldaan, waarbij ter zake de staak Algemeen bij onvoldoende autonome dekking het tekort wordt omgeslagen over de overige staken, naar rato van het daarin gerealiseerde actief. Hieronder is weergegeven welke vennootschappen onder welke staak vallen.

Algemeen

Phanos N.V.
Phanos Management B.V.
Villa Loggio Vineyards B.V.
Phanos Real Estate SRL
Villa Loggio Exploitations SRL
Phanos Sports B.V.

Vastgoed

Erve Hams Holding B.V.
Erve Hams Vastgoed B.V.
Phanos Heemstede B.V.
Phanos Real Estate Group N.V.
Phanos Capital Holding N.V.
Phanos Beleggingen I B.V.
Phanos Vastgoed B.V.
Phanos Heivelden B.V.
Phanos Laag Soeren B.V.

Phanos Overdam B.V.
Phanos De Kwakel B.V.
Phanos Zwaan B.V.
Phanos Nederrijn B.V.
Phanos Hofstad B.V.
Phanos Alphen B.V.
Phanos Legmeer B.V.
Phanos Molenland B.V.
Phanos Arch B.V.
Phanos Care B.V.
Phanos Oosteinde B.V.
Phanos Hofstad II B.V.
Phanos Hofstad IV B.V.
Phanos Westwijk B.V.
Noorder Legmeer C.V.
Phanos Naarden B.V.
Phanos Drielanden B.V.
Phanos Korland B.V.
Phanos Amberpark Holding B.V.
Phanos Amberpark I B.V.
Phanos Amberpark II B.V.
VOF Ackerontwikkeling
Gildenborg Vastgoed B.V.

Hof van Saksen

Arkos Capital Group N.V.
Arkos Kerk en Zanen B.V.
Arkos Leisure State B.V.
Arkos Leisure Finance I N.V.
Arkos Participatie B.V.
Arkos Leisure State II B.V.
Arkos Resorts Beheer B.V.
Arkos Resorts B.V.
Centrumvoorziening Hof van Saksen B.V.
Hof van Saksen B.V.
Phanos Heivelden B.V.
Phanos Development Corporation B.V.
Phanos Woningen I B.V.
Phanos Finance II N.V.

AFS

Phanos Financial Services B.V.

AFS Vermogensbeheer B.V.

e-Business

Phanos e-Business Solutions B.V.

INHOUDSOPGAVE

- 1. INVENTARISATIE**
 - 1.1 Lijst van failliet verklaarde vennootschappen
 - 1.2 Directie en organisatie
 - 1.3 Achtergrondinformatie failliet verklaarde vennootschappen
 - 1.4 Cijfers
 - 1.5 Verzekeringen
 - 1.6 Oorzaak faillissement
 - 1.7 Werkzaamheden
 - 1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen
- 2. PERSONEEL**
- 3. ACTIVA**
 - 3.1 Onroerende zaken
 - 3.2 Roerende zaken
 - 3.3 Overig
 - 3.4 Boedelbijdragen
- 5. BANK / ZEKERHEDEN**
 - 5.1 ABN AMRO Bank
 - 5.2 Rabobank
 - 5.3 Propertize (voorheen: SNS Property Finance)
 - 5.4 Syntrus Achmea
 - 5.5 Nationaal Restauratie Fonds
 - 5.6 Overige banken
 - 5.7 Kosten onroerende zaken
- 6. DOORSTARTS**
- 7. RECHTMATIGHEID**
- 8. CREDITEUREN**
 - 8.1 Ingediende vorderingen
 - 8.2 Belastingdienst
 - 8.3 UWV
 - 8.4 Banken
- 9. PROCEDURES**

10. OVERIG

- 10.1 Termijn afwikkeling faillissement
- 10.2 Plan van aanpak
- 10.3 Indiening volgend verslag
- 10.4 Stand faillissementsrekening

1 INVENTARISATIE

1.1 Lijst van failliet verklaarde vennootschappen

In deze verslagperiode zijn er geen nieuwe faillissementen binnen het Phanos-concern uitgesproken. Per heden verkeren 49 Phanos-vennootschappen in staat van faillissement. Voor een lijst van deze groepsvennootschappen, verwijs ik u naar het voorgaande geconsolideerde verslag onder 1.1. De overige Phanos-vennootschappen, nog circa 8, zullen in faillissement of surseance worden getrokken zodra dat nodig is en nadat eventueel zich daarin bevindende rechten voor zover mogelijk zijn veilig gesteld. Uiteindelijk zal het gehele Phanos-concern, georganiseerd onder Phanos N.V., worden ontmanteld.

1.2 Directie en organisatie

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

1.3 Achtergrondinformatie failliet verklaarde vennootschappen

In deze verslagperiode is in samenwerking met GAP2 en de betrokken banken met name het ontwikkelde plan van aanpak (zie voorgaande geconsolideerde verslagen) nader inhoud gegeven. Er zijn grondposities verkocht en ten behoeve van andere grondposities zijn stappen gemaakt in het waardebehoud en de waardevermeerdering van deze grondposities. De (verkoop)resultaten zijn onder punt 3 per vennootschap weergegeven. In de komende verslagperiode(n) zal getracht worden tot een zo goed mogelijke verkoop van de (resterende) activa te komen.

1.4 Cijfers

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

1.5 Verzekeringen

Ten behoeve van de nog lopende werkzaamheden en de aanwezige activa worden de noodzakelijke verzekeringen voortgezet. Zodra werkzaamheden zijn afgerond of activa zijn verkocht, zullen de desbetreffende verzekeringen worden geroyeerd. In voorkomende gevallen zijn verzekeringen afgesloten door (en op kosten van) de desbetreffende hypotheekhouder(s).

1.6 Oorzaak faillissement

De bankencrisis met als vervolg de economische crisis en problemen op de huizenmarkt hebben in het algemeen een bepaald merkbare invloed op de continuïteit van de Phanos-vennootschappen gehad. Het nader onderzoek naar de oorzaak van de deconfiture van de Phanos-vennootschappen en de rol van de

bestuurders en overige beleidsbepalers daarin is in deze verslagperiode voortgezet en zal in de komende verslagperioden verder worden geïntensiveerd.

1.7 Werkzaamheden

De werkzaamheden in deze verslagperiode hebben voornamelijk gezien op de voorbereiding (waardebehoud en waar mogelijk waardevermeerdering) en realisatie van verkopen van de activa. In de komende verslagperioden zal de curator deze werkzaamheden voortzetten. Voorts zal een verdere inventarisatie van informatie plaatshebben om daarmee het onderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, de rechtmatigheid van de ontwikkelde activiteiten en eventuele aansprakelijkheden van het bestuur voort te kunnen zetten.

1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

2 PERSONEEL

Afgerond.

3 ACTIVA

3.1 Onroerende zaken

In deze verslagperiode is gewerkt aan (verdere) waardevermeerdering, het behouden van waarde en het verkopen van de resterende onroerende zaken. Op regelmatige basis heeft er overleg plaatsgehad met de hypotheekhouders (voornamelijk Propertize en ABN AMRO Bank) en GAP2 over de in de vele projecten te hanteren strategie en de te ontplooiën politiek georiënteerde activiteiten. In een aanzienlijk aantal projecten hebben deze inspanningen reeds geleid tot het gewenste resultaat of zijn goede stappen gezet om het gewenste resultaat (waardebehoud en –vermeerdering gevolgd door verkoop) te behalen.

In onderstaande overzicht zijn per vennootschap de reeds verkochte en de nog resterende onroerende zaken weergegeven. De genoemde opbrengsten zijn exclusief eventuele omzet- en/of overdrachtsbelasting. Het overgrote deel van bedoelde onroerende zaken is belast met een of meer hypothecaire inschrijvingen van de betrokken banken (ABN AMRO bank, Rabobank, Propertize, Nationaal Restauratie Fonds en/of Syntrus Achmea). Met de betrokken banken zijn afspraken gemaakt over het beheer en/of de verkoop van de onroerende zaken.

AFS Vermogensbeheer B.V.

Faillissementsdatum 27 september 2012

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken. De activiteiten van deze vennootschap zijn doorgestart per 1 oktober 2012, zie punt 6.3 van het voorgaande geconsolideerde verslag.

Erve Hams Holding B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Erve Hams Vastgoed B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaak

01 Projectnaam : Oldenzaal
Locatie : Oldenzaal
Omschrijving : Grondpositie met vervallen opstal
Oppervlakte : 13.793 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Er zijn diverse concrete biedingen ontvangen. Het onderhandelingsproces loopt.

Hof van Saksen

Faillissementsdatum 21 september 2012 (surseancedatum 20 juli 2012)

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Hof van Saksen
Locatie : Nooitgedacht
Omschrijving : Vakantiepark
Oppervlakte : 586.441 m²
Status : Verkocht (oktober 2012)
Opbrengst : € 35.000.000,- (onroerende en roerende zaken)
 € 1.000.000,- (goodwill)

Gildenborg Vastgoed B.V.

Faillissementsdatum 1 augustus 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Westwijk fase 2, 3 en 4
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : Zie Phanos Westwijk B.V.
Oppervlakte : Zie Phanos Westwijk B.V.
Status : Zie Phanos Westwijk B.V.
Opbrengst : Zie Phanos Westwijk B.V.

02 Projectnaam : Westwijk WKO fase 1

Locatie : Amstelveen

Omschrijving : Opstalrecht WKO installatie (fase 1).

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Verkocht. De levering staat gepland in de volgende verslagperiode.

Opbrengst : € 10.000,- (Boedelbijdrage)

Noorder Legmeer C.V.

Faillissementsdatum 29 mei 2012 (surseancedatum 1 mei 2012)

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Alphen B.V.

Faillissementsdatum 4 januari 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Gnephoek

Locatie : Alphen aan de Rijn

Omschrijving : Grondpositie

Oppervlakte : 255.322 m²

Status : Nog niet verkocht.

Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : 1) De gemeente Alphen aan de Rijn gaat naar verwachting in de komende verslagperiode een bieding doen op een (klein) deel van de grondpositie ten behoeve van de landing van de Maxima-brug. 2) De gemeente heeft aangegeven dat de door de omliggende grondeigenaren neergelegde ontwikkelingsrichting (energielandgoed) kansen biedt. In de komende verslagperiode zal het overleg met de gemeente worden voortgezet. 3) Met diverse geïnteresseerde partijen zijn (oriënterende) verkoopgesprekken gevoerd.

02 Projectnaam : Maas en Steenwijk

Locatie : Alphen aan de Rijn

Omschrijving : Recht van koop (geen eigendom)

Oppervlakte : nog niet bekend

Status : (Nog) niet van toepassing.

Opbrengst : (Nog) niet van toepassing.

Voortgang : Met de eigenaar worden gesprekken gevoerd over de (on)mogelijkheden ten aanzien van de grondpositie.

Phanos Arch B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Beleggingen I B.V.

Faillissementsdatum 27 november 2012

Onroerende zaken

- 01 Projectnaam : Nedereindseweg 1a + 1b (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunits in commerciële plint onder appartementencomplex
Oppervlakte : 318 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 450.000,- (Onroerende zaak)
- 02 Projectnaam : Nedereindseweg 1c + 1d (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunits in commerciële plint onder appartementencomplex
Oppervlakte : 148 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 220.000,- (Onroerende zaak)
- 03 Projectnaam : Nedereindseweg 1e (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunit in commerciële plint onder appartementencomplex
Oppervlakte : 74 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 97.500,- (Onroerende zaak)
- 04 Projectnaam : Nedereindseweg 1f (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunit in commerciële plint onder appartementencomplex
Oppervlakte : 74 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 105.000,- (Onroerende zaak)

Phanos Capital Holding N.V.

(nog) niet failliet

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Care B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos De Kwakel B.V.

Faillissementsdatum 26 juni 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : De Oker

Locatie : De Kwakel

Omschrijving : Terugkooprechten bouw kavels (geen eigendom)

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Verkocht

Opbrengst : € 25.000,- (Boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Kwakelsepad

Locatie : De Kwakel

Omschrijving : Recht op levering van grondpositie (geen eigendom)

Oppervlakte : 1.070 m²

Status : Verkoopproces gaande.

Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : 1) In deze verslagperiode heeft de juridisch eigenaar toegezegd haar medewerking te verlenen voor de levering van deze grondpositie aan Phanos De Kwakel B.V. dan wel de kopende partij. 2) De fiscale situatie is in kaart gebracht. 3) Met diverse geïnteresseerde partijen zijn (oriënterende) verkoopgesprekken gevoerd.

Phanos Development Corporation N.V.

Faillissementsdatum 24 september 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Drielanden B.V.

Faillissementsdatum 15 mei 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : AlurA

Locatie : Harderwijk

Omschrijving : Ontwikkel- en kooprechten 29 bouw kavels

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Verkocht

Opbrengst : € 170.000,- (Ontwikkel- en kooprechten)

€ 150.000,- (Goodwill)

€ 50.000,- (Boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Drielanden

Locatie : Harderwijk

Omschrijving : Kooprechten / bouwclaim 400 bouw kavels (nrs 1 t/m 400)

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Verkocht
Opbrengst : € 500.000,- (Kooprechten)

03 Projectnaam : Drielanden
Locatie : Harderwijk
Omschrijving : Kooprechten / bouwclaim circa 350 bouwkavels (vanaf nr 401)
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Nog niet verkocht.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : In deze verslagperiode heeft overleg plaats gehad met de gemeente Harderwijk over het te realiseren programma. Het te realiseren programma bepaalt de hoogte van de bouwclaim.

Phanos e-Business Solutions B.V.

Faillissementsdatum 8 juni 2012

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken. De activiteiten van deze vennootschap zijn doorgestart per 12 juni 2012, zie punt 6.2 van het voorgaande geconsolideerde verslag.

Phanos Financial Services B.V.

Faillissementsdatum 27 september 2012

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Finance II N.V.

Faillissementsdatum 29 mei 2012 (surseancedatum 1 mei 212)

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Heemstede B.V.

Faillissementsdatum 1 juni 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Landgoed Heemstede (voorheen hoofdkantoor Phanos)
Locatie : Houten
Omschrijving : Een kasteel, twee poortgebouwen, een orangerie en een (historische) tuin
Oppervlakte : 48.353 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : 1) Met de hypotheekhouders heeft overleg plaatsgevonden over (de voortgang van) de verkoop van Landgoed Heemstede. 2) Aan diverse geïnteresseerde partijen is het bidboek dan wel de beknopte informatiefolder overhandigd. Tevens hebben diverse bezichtigingen van het landgoed plaats gehad. 3) Diverse werkzaamheden ten behoeve van de exploitatie en het onderhoud van het Landgoed Heemstede hebben plaats gevonden.

Phanos Heivelden B.V.

Faillissementsdatum 21 september 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Meerstad
Locatie : Groningen
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 242.772 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Diverse (oriënterende) verkoopgesprekken hebben plaatsgevonden.

Phanos Hofstad I B.V.

Faillissementsdatum 26 oktober 2012

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Hofstad II B.V.

Faillissementsdatum 5 maart 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Rijsenhout
Locatie : Rijsenhout
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 6.910 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 516.667,- (Onroerende zaak)
 € 133.333,- (Boedelbijdrage)

Phanos Hofstad IV B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Harmelen / Haanwijk
Locatie : Woerden
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 549.010 m²
Status : Nog niet verkocht.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Diverse (oriënterende) verkoopgesprekken hebben plaatsgevonden.

Phanos Korland B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Laag Soeren B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Europaweg
Locatie : Apeldoorn
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 12.620 m²
Status : Verkoopproces in afrondende fase.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Phanos Legmeer B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Management B.V.

Faillissementsdatum 29 mei 2012 (surseancedatum 1 mei 2012)

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Molenland B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Lauwershage
Locatie : Kollumerland, voormalige kruitfabriek
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 780.500 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : 1) Met de gemeente heeft overleg plaats gehad over samenwerking om invulling van de locatie mogelijk te maken. 2) De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een zonnepanelen-veld. 3) De werkzaamheden voor de eerste fase van het rooien van het productiebos is in deze verslagperiode afgerond.

Phanos Naarden B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Naarden
Locatie : Naarden
Omschrijving : Bouwkavel met (sloop)woning (in achterstallige staat).
Oppervlakte : 2.567 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : Er lopen diverse (oriënterende) verkoopgesprekken. In de ontwerpstructuurvisie van de gemeente Naarden is de locatie meegenomen als onderdeel van de enige grootschalige nieuwbouwlocatie binnen de gemeente.

Phanos Nederrijn B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Meinerswijk & Stadsblokken
Locatie : Arnhem
Omschrijving : Grondpositie met enige bebouwing.
Oppervlakte : 1.473.789 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : 1) Met de gemeente Arnhem heeft overleg plaats gehad over de invulling van de door de gemeente vastgestelde gebiedsvisie, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van alle betrokken partijen (grondeigenaren, gemeente, inwoners van Arnhem, e.d.). 2) Met de gemeente wordt overleg gevoerd om gezamenlijk tot de voor alle betrokkenen best mogelijk invulling te komen. 3) Met de beheerder van de grondpositie wordt overleg gevoerd over de actualisatie van de beheerovereenkomst.

Phanos Oostende B.V.

Faillissementsdatum 1 juni 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Hornweg
Locatie : Aalsmeer
Omschrijving : 10 Bouwkavels
Oppervlakte : 8.400 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 1.200.000,- (Onroerende zaken)
 € 160.000,- (Boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Westeinderhagen
Locatie : Aalsmeer
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 84.290 m²
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Er is een aantal biedingen ontvangen. Na analyse van deze biedingen zullen de verkooponderhandelingen worden opgestart.

03 Projectnaam : Perceel rotonde
Locatie : Aalsmeer
Omschrijving : Grondpositie
Oppervlakte : 1.030 m²
Status : Verkocht
Opbrengst : € 25.000,- (Onroerende zaak)

Phanos Overdam B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Schalkwijk
Locatie : Houten
Omschrijving : Grondpositie (locatie windturbines)
Oppervlakte : 755.628 m²
Status : Verkoopproces & ontwikkeling energielandgoed (8 windmolens) gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : 1) Met de gemeente en diverse grondeigenaren zijn gesprekken gevoerd over de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. 2) Diverse (oriënterende) verkoopgesprekken hebben plaatsgevonden.

Phanos Real Estate Group N.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Real Estate SRL

(nog) niet failliet

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Sports B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Westwijk B.V.

Faillissementsdatum 29 mei 2012 (surseancedatum 1 mei 2012)

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Westwijk fase 2, 3 en 4
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : 149 Bouwkavels, 24 woningen en een WKO installatie (fase 4).
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Verkocht
Opbrengst : € 5.226.125,- (Onroerende zaken)
 € 1.017.755,- (Boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Westwijk WKO fase 3
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : Opstalrecht WKO installatie (fase 3).
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : € 15.000,- (Boedelbijdrage)
Voortgang : Verkoopproces in afrondende fase.

Phanos Woningen I B.V.

Faillissementsdatum 24 september 2013

Deze vennootschap bezit geen onroerende zaken.

Phanos Zwaan B.V.

Faillissementsdatum 5 maart 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Marktplaats
Locatie : Uithoorn
Omschrijving : Bouwkavel met (sloop)woning
Oppervlakte : 1.792 m²
Status : Verkocht (levering en afwikkeling in januari 2014).
Opbrengst : € 1.100.000,- (Onroerende zaken)
 € 320.000,- (Boedelbijdrage)
 € 150.000,- (Voorwaardelijke aanvullende boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Linschoten
Locatie : Linschoten
Omschrijving : Diverse grondposities, (nog) niet in eigendom / eerste recht van koop
Oppervlakte : 350.000 m² (totaal van de grondposities)
Status : Nog niet verkocht.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Diverse (oriënterende) verkoopgesprekken hebben plaatsgevonden.

3.2 Roerende zaken

In onderstaande vennootschappen zijn roerende zaken aangetroffen.

Phanos Heemstede B.V.

In deze verslagperiode is het verkooptraject van de (kantoor)inventaris (de kunstcollectie uitgezonderd) van Phanos Heemstede B.V. gestart. Een vijftigtal opkopers is uitgenodigd om de inventaris op locatie te bekijken. Tien opkopers hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Vervolgens hebben vier van de

tien partijen een bieding uitgebracht op deze inventaris. Met de hoogste bieder is inmiddels een activaovereenkomst gesloten, waaraan in de komende verslagperiode uitvoering zal worden gegeven.

In deze verslagperiode is, voorafgaand aan het verkooptraject, de data, die staat op de stand-alone computers, veilig gesteld door het verwijderen van alle harde schijven.

De gehele inventaris moet worden aangemerkt als bodemzaken in de zin van art. 20 invorderingswet 1990. De opbrengst van de verkoop van deze bodemzaken loopt ingevolge art. 57 lid 3 Fw. via de boedel.

De verkoop van de kunstcollectie zal in een volgende verslagperiode ter hand genomen worden. Dit verkooptraject dient uiterst zorgvuldig aangepakt te worden om de waarde van de kunstcollectie in stand te houden. Het ineens op de markt brengen van de gehele kunstcollectie zal een negatieve invloed hebben op het resultaat.

Hof van Saksen

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

3.3 Overig

Aan overige activa is in een aantal Phanos-vennootschappen debiteurenportefeuilles aanwezig, al dan niet verpand aan een of meer genoemde banken. Incasso van de debiteuren vindt plaats al dan niet in overleg met deze banken. Zie voor een overzicht van de (lopende) debiteurenincasso's hieronder in punt 4.

3.4 Boedelbijdragen

Bij de reeds gerealiseerde verkopen van bovenvermeld actief zijn boedelbijdragen ontvangen. Ook de reeds in voorbereiding zijnde verkooptransacties zullen tot ontvangst van boedelbijdragen leiden. In het overzicht onder 3.1 zijn per transactie de ontvangen boedelbijdragen weergegeven.

4 DEBITEUREN

Binnen het Phanos-concern lopen de volgende debiteurenincasso's:

Phanos Heemstede B.V.

Phanos Heemstede B.V. verhuurt het souterrain van het kasteel aan Restaurant Kasteel Heemstede. De hieruit vloeiende huurtermijnen vormen de enige debiteurenvorderingen. De boedel factureert en

incasseert de huurtermijnen (en servicekosten) per kwartaal (€ 15.178,-). Er zijn thans geen achterstanden.

AFS Vermogensbeheer B.V.

Afgerond, zie voorgaand geconsolideerd verslag.

Phanos e-Business Solutions B.V.

Afgerond, zie voorgaand geconsolideerd verslag.

Phanos Beleggingen I B.V.

Afgerond, zie voorgaand geconsolideerd verslag.

Hof van Saksen

De doorstartende partij (zie 3.1) heeft de debiteurenportefeuille gedeeltelijk in kaart gebracht. De curator is, op basis van de aan hem overgedragen dossiers, thans bezig een compleet beeld van de debiteurenportefeuille te krijgen. Naar verwachting zal de incasso van de debiteurenvorderingen in de komende verslagperiode ter hand genomen worden.

Phanos Nederrijn B.V.

Phanos Nederrijn B.V. verhuurt een aantal bedrijfsruimtes aan de Meijnerswijk te Arnhem. Daarnaast verhuurt zij periodiek haar buitenterrein voor festiviteiten en festivals. De hieruit vloeiende huurtermijnen vormen de enige debiteurenvorderingen. De beheerder van het terrein in Arnhem factureert en incasseert de huurtermijnen (en servicekosten). De huuropbrengsten per jaar bedragen circa € 520.000,-. Per heden zijn er geen openstaande debiteurenvorderingen bekend.

Phanos Laag Soeren B.V.

Phanos Laag Soeren B.V. verhuurt een perceel grond nabij de Europaweg in Apeldoorn. De hieruit vloeiende huurtermijnen vormen de enige debiteurenvorderingen. De boedel factureert en incasseert de huurtermijnen (en servicekosten) per kwartaal (€ 6.919,-). Er zijn thans geen achterstanden.

5 BANK/ZEKERHEDEN

5.1 ABN AMRO Bank

Het met ABN AMRO Bank en GAP2 opgestelde plan van aanpak heeft tot op heden geleid tot een verkoop van het merendeel van de aan ABN AMRO Bank verhypotheceerde onroerende zaken. De resterende aan ABN AMRO Bank verhypotheceerde onroerende zaken zullen in een volgende verslagperiode verkocht worden. Op regelmatige basis vindt overleg plaats tussen de curator, de bank en GAP2 over de voortgang.

5.2 Rabobank

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

5.3 Propertize (voorheen: SNS Property Finance)

Ook in deze verslagperiode is samen met Propertize en GAP2 vooruitgang geboekt in het behouden en zelfs vermeerderen van de waarden van aan Propertize verhypotheceerde onroerende zaken. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar en plannen gemaakt voor de exploitatie van verschillende duurzame energievormen op een aantal van deze onroerende zaken. Op regelmatige basis vindt overleg plaats tussen de curator, de bank en GAP2 over de voortgang.

5.4 Syntrus Achmea

In samenwerking met Syntrus Achmea wordt gewerkt aan de realisatie van een verkoop van de bijgebouwen (Poortgebouwen Noord en Zuid en de Oranjerie) van Landgoed Heemstede, waarop Syntrus Achmea een eerste hypothecaire inschrijving heeft. In deze verslagperiode zijn circa vijf (mogelijk) geïnteresseerde partijen benaderd en hebben meerdere bezichtigingen plaats gehad. Het heeft echter nog niet geleid tot een serieuze bieding op het Landgoed Heemstede.

5.5 Nationaal Restauratie Fonds

In samenwerking met Nationaal Restauratie Fonds wordt gewerkt aan de realisatie van een verkoop van het kasteel van Landgoed Heemstede, waarop Nationaal Restauratie Fonds een eerste hypothecaire inschrijving heeft. In deze verslagperiode zijn circa vijf (mogelijk) geïnteresseerde partijen benaderd en hebben meerdere bezichtigingen plaats gehad. Het heeft echter nog niet geleid tot een serieuze bieding op het Landgoed Heemstede.

5.6 Overige banken

Zie voorgaand geconsolideerd verslag.

5.7 Kosten onroerende zaken

De eerste hypotheekhouders dragen, als direct belanghebbenden, de kosten van het onderhoud, beheer en exploitatie van de onroerend zaken ter veiligstelling van de waarde van deze onroerend zaken.

6 DOORSTARTS

Afgerond.

7 RECHTMATIGHEID

Het onderzoek naar onregelmatigheden, benadelingshandelingen, eventueel wanbeleid en het feitelijke bestuur is in deze verslagperiode voortgezet en zal in de komende verslagperioden worden geïntensiveerd. Met betrokken leidinggevendenden, toezichthouders en adviseurs zullen in verband hiermee nog gesprekken gevoerd gaan worden.

8 CREDITEUREN

8.1 Ingediende vorderingen

De vorderingen kunnen door de crediteuren digitaal worden ingediend. Een tussenstand per heden per vennootschap is de volgende:

	aantal		totaalbedrag
	crediteuren		
Phanos N.V.	11	€	365.375,90
Phanos Alphen B.V.	0	€	0
Phanos Amberpark I B.V.	0	€	0
Phanos Amberpark II B.V.	0	€	0
Phanos Amberpark Holding B.V.	0	€	0
Phanos Arch B.V.	0	€	0
Phanos Beleggingen I B.V.	1	€	510,06
Phanos Care B.V.	0	€	0
Phanos De Kwakel B.V.	11	€	2.769.896,73
Phanos Development Corporation N.V.	0	€	0
Phanos Drielanden B.V.	12	€	2.433.722,68
Phanos e-Business Solutions B.V.	6	€	37.620,52
Phanos Finance II N.V.	5	€	133.650,00
Phanos Financial Services B.V.	5	€	503.145,62
Phanos Heemstede B.V.	25	€	14.794.388,50

Phanos Heivelden B.V.	1	€	3.992,01
Phanos Hofstad I B.V.	3	€	790.933,68
Phanos Hofstad II B.V.	1	€	1.844,58
Phanos Hofstad IV B.V.	2	€	7.296,69
Phanos Korland B.V.	1	€	10.710,00
Phanos Laag Soeren B.V.	3	€	4.074,36
Phanos Legmeer B.V.	0	€	0
Phanos Management B.V.	7	€	12.050,42
Phanos Molenland B.V.	3	€	4.454,45
Phanos Naarden B.V.	3	€	18.665,99
Phanos Nederrijn B.V.	1	€	1.249,50
Phanos Oostende B.V.	15	€	85.809.404,83
Phanos Overdam B.V.	0	€	0
Phanos Real Estate Group N.V.	0	€	0
Phanos Sports B.V.	0	€	0
Phanos Vastgoed B.V.	41	€	86.277.642,44
Phanos Westwijk B.V.	32	€	15.014.894,23
Phanos Woningen I B.V.	0	€	0
Phanos Zwaan B.V.	5	€	175.077,24
AFS Vermogensbeheer B.V.	10	€	104.798,29
Arkos Capital Group N.V.	2	€	156.945,21
Arkos Kerk & Zanen B.V.	3	€	104.659,58
Arkos Leisure Finance I N.V.	1	€	11.800,00
Arkos Leisure State B.V.	2	€	112.111,87
Arkos Leisure State II B.V.	2	€	73.813,48
Arkos Participatie B.V.	2	€	30.125,32
Arkos Resorts B.V.	2	€	667.898,89
Arkos Resorts Beheer B.V.	0	€	0
Centrumvoorziening Hof van Saksen B.V.	0	€	0
Erve Hams Holding B.V.	0	€	0
Erve Hams Vastgoed B.V.	4	€	25.244,06
Gildenborg Vastgoed B.V.	1	€	3.794.779,04
Hof van Saksen B.V.	210	€	996.064,04
Noorder Legmeer C.V.	1	€	15.989,38

8.2 Belastingdienst

De vordering van de Belastingdienst zal vermoedelijk een bedrag van € 10 mio bedragen. In deze verslagperiode is het onderzoek naar de reële belastingschuld binnen de Phanos-vennootschappen voort gezet. Aangiftes zijn verricht en tegen opgelegde geschatte aangiftes is bezwaar gemaakt. De verwachting is dat in een volgend verslag een beeld gegeven kan worden van de reële belastingschuld.

8.3 UWV

	Boedel	Preferent	Concurrent
AFS Vermogensbeheer B.V.	€ 61.787,72	€ 30.781,60	€ 7.631,32
Hof van Saksen B.V.	€ 821.046,89	€ 31.306,42	--
Phanos E-Business Solutions B.V.	€ 11.602,72	€ 69.099,93	--
Phanos Management B.V.	€ 295.349,68	€ 134.354,88	€ 35.318,03
Phanos Vastgoed B.V.	€ 527.418,38	€ 252.608,64	€ 109.265,53.

8.4 Banken

De vorderingen van de betrokken banken per 1 mei 2012 waren globaal als volgt:

ABN AMRO Bank	€ 220.000.000,00
Rabobank	€ 45.000.000,00
Propertize	€ 80.000.000,00
Totaal	€ 345.000.000,00

In een volgende verslag zal een overzicht gegeven worden van de dan geldende stand na gerealiseerde verkopen.

9 PROCEDURES

Er lopen in de verschillende Phanos-vennootschappen allerlei procedures bij:

- de Raad van Arbitrage voor de Bouw;
- de Raad van State;
- diverse rechtbanken (bestuursrechtelijk).

Alleen procedures waar de boedel een belang bij heeft, worden voortgezet.

10 OVERIGE

10.1 Termijn afwikkeling faillissement

Op dit ogenblik is nog niet duidelijk wanneer de faillissementen zullen worden afgewikkeld.

10.2 Plan van aanpak

Voor de komende verslagperiode zullen de activiteiten in grote lijnen gericht zijn op:

- uitvoering en verder ontwikkeling van plannen om tot een zo goed mogelijke verzilvering van het resterende actief te komen daarbij rekening houdende met de mogelijkheid dat verkoop van sommige bestanddelen mogelijk enige jaren zal kosten;
- voortzetten van de exploitatie van de verhuurde onroerende zaken;
- verdere ontmanteling van de Phanos-groep;
- voortzetten van het rechtmatigheidonderzoek;
- voortzetten van de lopende procedures;
- verdere inventarisatie van de crediteurenvorderingen.

10.3 Indiening volgend verslag

Het volgende geconsolideerd verslag zal worden ingediend over drie maanden of zoveel eerder als noodzakelijk.

10.4 Stand faillissementsrekening

De som van de saldi van de verschillende faillissementsrekeningen bedraagt per 31 januari 2014 € 3.088.248,41.

Dit openbaar verslag en het bijbehorende financieel verslag zijn geen prospectus of jaarrekening. Hoewel de informatie in dit openbaar verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Mogelijk is immers dat onder andere bepaalde informatie nog niet beschikbaar is, nog niet geopenbaard kan worden of – achteraf – bijgesteld dient te worden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben voor de in dit verslag geschetste perspectieven voor crediteuren en/of andere belanghebbenden. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Opgesteld en gedeponneerd ter griffie van de rechtbank Utrecht op 31 januari 2014.

C. de Jong, curator