

NUMMER 15

d.d. 2 december 2016

**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 : 2 december 2016

Verslagperiode : 1 september 2016 t/m 30 november 2016

Bestede uren in verslagperiode

: Staak Algemeen	: 11,50 uren
: Staak Vastgoed	: 223,30 uren
: Staak Hof van Saksen	: 1,60 uren
: Staak AFS Vermogensbeheer	: 1,10 uren
: Staak Phanos e-Business	: <u>0,90 uren</u>
TOTAAL	: 238,40 uren

Bestede uren totaal

: Staak Algemeen	: 1.069,40 uren
: Staak Vastgoed	: 7.112,40 uren
: Staak Hof van Saksen	: 681,00 uren
: Staak AFS Vermogensbeheer	: 249,90 uren
: Staak Phanos e-Business	: <u>65,20 uren</u>
TOTAAL	: 9.177,90 uren

INLEIDING

Dit is het vijftiende openbare verslag in de faillissementen van de Phanos groep. In deze verslagperiode zijn geen nieuwe faillissementen uitgesproken. Van de 57 Phanos-vennootschappen verkeren thans 50 vennootschappen in staat van faillissement.

Het verslag is gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht) 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 eenvoudige 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. – (nog) niet failliet

Phanos Real Estate SRL – (nog) niet failliet

Villa Loggio Exploitations SRL – (nog) niet failliet

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 – (nog) niet failliet
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.
Stichting Hypo Leisure Finance I – (nog) niet failliet
Stichting Hypo Finance II – (nog) niet failliet
STAK Arkos Capital Group – (nog) niet failliet

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 faillissementen
 - 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 faillissementen

10.2 Plan van aanpak

10.3 Indiening volgend verslag

10.4 Stand faillissementsrekeningen

1 INVENTARISATIE

1.1 Lijst van failliet verklaarde vennootschappen

In deze verslagperiode zijn binnen het Phanos-concern geen nieuwe faillissementen uitgesproken. Per heden verkeren 50 van de 57 Phanos-vennootschappen in staat van faillissement. Voor een lijst van deze groepsvennootschappen, verwijs ik u naar het derde geconsolideerde verslag onder 1.1. De overige zeven Phanos-vennootschappen zullen in faillissement worden getrokken indien en 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 het eerste geconsolideerd verslag.

1.3 Achtergrondinformatie failliet verklaarde vennootschappen

In het eerste geconsolideerd verslag zijn van de per augustus 2012 gefailleerde vennootschappen of groep van vennootschappen de bekende belangrijkste en relevante wetenswaardigheden weergegeven. De op dat moment nog niet gefailleerde vennootschappen zijn voornamelijk projectvennootschappen waarin zich op datum faillissement al dan niet nog grondposities bevonden. Onder punt 3 van dit verslag is een totaaloverzicht van de reeds verkochte of de nog in de boedels aanwezige activa opgenomen. In de komende verslagperiode(n) zal getracht worden tot een zo goed mogelijke verkoop van de resterende activa te komen.

1.4 Cijfers

Zie het eerste geconsolideerd verslag.

1.5 Verzekeringen

Afgerond, zie eerdere verslagen.

1.6 Oorzaak faillissementen

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 het Phanos-concern gehad. Het nader onderzoek naar de oorzaak van de deconfiture van het Phanos-concern en de rol van de bestuurders en overige beleidsbepalers daarin is in deze verslagperiode voortgezet en zal ook in de komende verslagperioden worden voortgezet.

1.7 Werkzaamheden

De werkzaamheden in deze verslagperiode hebben wederom voornamelijk gezien op de voorbereiding (waardebehoud en waar mogelijk waardevermeerdering) en realisatie van verkopen van de resterende activa. In de komende verslagperioden zal het onderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, de rechtmatigheid van de ontwikkelde activiteiten en eventuele aansprakelijkheden van het bestuur voortgezet worden.

1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen

Zie het derde geconsolideerd verslag.

2 PERSONEEL

Afgerond.

3 ACTIVA

3.1 Onroerende zaken

In deze verslagperiode is verder gewerkt aan het behouden van waarde, het vermeerderen van waarde en het verkopen van de resterende onroerende zaken. Er heeft overleg plaatsgehad met de hypotheekhouders (waaronder Propertize, ABN AMRO Bank, Syntrus Achmea en Nationaal Restauratie Fonds) en GAP2 over de in de resterende 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 onderstaand overzicht zijn per vennootschap de reeds verkochte of de nog resterende onroerende zaken weergegeven. De genoemde opbrengsten zijn exclusief eventuele omzet- en/of overdrachtsbelasting en de van de separatisten ontvangen boedelbijdragen. 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 tweede geconsolideerde verslag.

Erve Hams Holding B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement 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 : Afgerond (verkocht en geleverd in mei 2014).
Opbrengst : € 350.000,- (onroerende zaken)

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 : Afgerond (verkocht en geleverd in 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 van toepassing

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in december 2015).

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 : 197.000 m²

Status : Nog niet verkocht.

Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : 1) In het kader van DiVA ("De Inspiratie Van Alphen") zijn de marktpartijen in overleg met de gemeente de (gebieds)visie aan het verdiepen. In de afgelopen maanden is er intensief overleg met de gemeente geweest over de woonvisie van de gemeente en haar doelstellingen. Dit heeft geleid tot een ambtelijk advies. Het advies zal in januari 2017 aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. 2) De verwachting is dat de grondpositie voor eind 2016 is verkocht. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium. 3) De marktpartijen hebben de samenwerking onderling vastgelegd in een overeenkomst waarbij de verwachting is dat deze voor het einde van 2016 definitief en ondertekend is.

02 Projectnaam : Gnephoek - Maximabrug

Locatie : Alphen aan de Rijn

Omschrijving : Grondpositie.

Oppervlakte : 23.325 m²

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in januari 2015).

Opbrengst : € 355.831,- (onroerende zaak)

03 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 : Het lijkt er thans op dat er geen boedelbelang is om gebruik te maken van het kooprecht. In de komende verslagperiode zal hier nader onderzoek naar gedaan worden, mede in combinatie met de voortgang in Project Gnephoek (zie hierboven onder 01).

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 : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2013).
Opbrengst : € 450.000,- (onroerende zaak)
- 02 Projectnaam : Nedereindseweg 1c + 1d (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunits in commerciële plint onder appartementencomplex.
Oppervlakte : 148 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2013).
Opbrengst : € 220.000,- (onroerende zaak)
- 03 Projectnaam : Nedereindseweg 1e (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunit in commerciële plint onder appartementencomplex.
Oppervlakte : 74 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in oktober 2013).
Opbrengst : € 97.500,- (onroerende zaak)
- 04 Projectnaam : Nedereindseweg 1f (Zwanenburgstraat)
Locatie : Nieuwegein
Omschrijving : Bedrijfsunit in commerciële plint onder appartementencomplex.
Oppervlakte : 74 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2013).
Opbrengst : € 105.000,- (onroerende zaak)

Phanos Capital Holding N.V.

Faillissementsdatum 5 februari 2015

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Drielanden

Locatie : Harderwijk

Omschrijving : Ontwikkelrechten bouwclaim kavels boven 400 (aanvulling op Phanos Drielanden 02). Uit veiligheidsoverwegingen zijn deze rechten kort na de verlening van de voorlopige surseance aan Phanos N.V. in deze vennootschap gesteld. In februari 2015 is het faillissement van Phanos Capital Holding N.V. uitgesproken waarna de ontwikkelrechten geleverd konden worden aan de kopende partij.

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in maart 2015).

Opbrengst : € 550.000,- (ontwikkelrechten)

Phanos Care B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement 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 : Afgerond (verkocht in juli 2012).

Opbrengst : € 25.000,- (boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Kwakelsepad

Locatie : De Kwakel

Omschrijving : Recht op levering van grondpositie (geen eigendom). In november 2015 is dit recht verzilverd en is het eigendom van de grondpositie overgegaan naar Phanos De Kwakel B.V. Vervolgens is de onroerende zaak verkocht aan een derde.

Oppervlakte : 1.070 m²

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in november 2015).

Opbrengst : € 165.000,- (onroerende zaak)

03 Projectnaam : Boterdijk

Locatie : De Kwakel

Omschrijving : Perceel (uitrit/tuin).

Oppervlakte : 135 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in juli 2014).
Opbrengst : € 6.000,- (onroerende zaak)

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 bouwkavels.
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Afgerond (verkocht in november 2012).
Opbrengst : € 170.000,- (ontwikkel- en kooprechten)
 € 150.000,- (goodwill)
 € 50.000,- (boedelbijdrage)
- 02 Projectnaam : Drielanden
Locatie : Harderwijk
Omschrijving : Kooprechten / bouwclaim 400 bouwkavels (nrs 1 t/m 400).
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Afgerond (verkocht in mei 2012).
Opbrengst : € 500.000,- (kooprechten)

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 tweede 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 2012)

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 : Afgerond (verkocht en geleverd in augustus 2016).
Opbrengst : € 4.988.300,- (onroerende zaken)

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 : De verwachting is dat de grondpositie voor eind 2016 is verkocht. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium.

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 : Afgerond (verkocht en geleverd in april 2013).
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 : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.
Voortgang : Deze grondpositie zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2016 worden geveild.

Phanos Korland B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement 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 : Afgerond (verkocht en geleverd in februari 2015).
Opbrengst : € 1.893.000,- (onroerende zaak)

Phanos Legmeer B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Legmeer
Locatie : Legmeer
Omschrijving : Ontwikkelrechten.
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in augustus 2014).
Opbrengst : € 200.000,- (boedelbijdrage)

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 : De verwachting is dat de grondpositie voor eind 2016 is verkocht. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium. In overleg met de gemeente en provincie wordt onderzocht op welke wijze de bestemmingswijziging tot agrarische grond tot stand gebracht kan worden.

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 : De onderhandelingen zijn afgerond. De verkoop en levering van de bouwkavel met (sloop)woning zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2016 plaatsvinden.

Phanos Nederrijn B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Meinerswijk & Stadsblokken
Locatie : Arnhem
Omschrijving : Grondposities met enige bebouwing.
Oppervlakte : 1.473.789 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in april 2016)
Opbrengst : € 7.200.000,- (onroerende zaken)
 € 500.000,- (boedelbijdrage)

Phanos Oostende B.V.

Faillissementsdatum 1 juni 2012

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Hornweg
Locatie : Aalsmeer
Omschrijving : 10 Bouwkavels.
Oppervlakte : 8.400 m²
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in oktober 2014).
Opbrengst : € 1.200.000,- (onroerende zaken)

€ 160.000,- (boedelbijdrage)

02 Projectnaam : Westeinderhagen

Locatie : Aalsmeer

Omschrijving : Grondpositie.

Oppervlakte : 78.230 m²

Status : Verkoopproces gaande.

Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : 1) De verwachting is dat de grondpositie voor eind 2016 is verkocht. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium. 2) In overleg met de gemeente wordt gewerkt aan een gebiedsvisie om te komen tot een bestemmingsplan. 3) De afgelopen maanden is intensief met de gemeente en provincie overleg geweest over de locatie. De verwachting is dat eind november 2016 door de provincie de locatie als potentiële bouwlocatie wordt aangemerkt.

03 Projectnaam : Perceel rotonde

Locatie : Aalsmeer

Omschrijving : Grondpositie.

Oppervlakte : 1.030 m²

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in januari 2014).

Opbrengst : € 25.000,- (onroerende zaak)

Phanos Overdam B.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Schalkwijk

Locatie : Houten

Omschrijving : Grondpositie.

Oppervlakte : 755.628 m²

Status : Verkoopproces gaande.

Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Voortgang : De verwachting is dat de grondpositie voor eind 2016 is verkocht. De onderhandelingen zijn in een vergevorderd stadium.

Phanos Real Estate Group N.V.

Faillissementsdatum 22 augustus 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement 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 per datum faillissement 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 : Afgerond (verkocht en geleverd in oktober 2012).
Opbrengst : € 5.226.125,- (onroerende zaken)
 € 1.017.755,- (boedelbijdragen)
- 02 Projectnaam : Westwijk WKO fase 3
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : Opstalrecht WKO installatie (fase 3).
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Afgerond.
Opbrengst : € 15.000,- (boedelbijdrage)
- 03 Projectnaam : Legmeerdijk
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : Perceel grond met gedeeltelijke woonbestemming.
Oppervlakte : 1.380 m2
Status : Afgerond (verkocht en geleverd in juli 2016)
Opbrengst : € 484.000,- (onroerende zaak)
- 04 Projectnaam : Restpercelen (recentelijk gebleken)
Locatie : Amstelveen
Omschrijving : Twee percelen grond met bebouwing.
Oppervlakte : Niet bekend.
Status : Verkoopproces gaande.
Opbrengst : Nog niet van toepassing.

Phanos Woningen I B.V.

Faillissementsdatum 24 september 2013

Deze vennootschap bezit per datum faillissement geen onroerende zaken.

Phanos Zwaan B.V.

Faillissementsdatum 5 maart 2013

Onroerende zaken

01 Projectnaam : Marktpllein

Locatie : Uithoorn

Omschrijving : Bouwkavel met (sloop)woning.

Oppervlakte : 1.792 m²

Status : Afgerond (verkocht en geleverd 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 : Afgerond (na beoordeling is gebleken dat er geen boedelbelang is om gebruik te maken van het eerste recht van koop).

3.2 Roerende zaken

In onderstaande vennootschappen zijn roerende zaken aangetroffen.

Phanos Heemstede B.V.

Afgerond, zie het veertiende geconsolideerd verslag.

Hof van Saksen

Afgerond, zie het derde geconsolideerd verslag.

3.3 Overig

Aan overige activa is/was in een aantal Phanos-vennootschappen debiteurenportefeuilles aanwezig, al dan niet verpand aan een of meer genoemde banken. Incasso van de debiteuren heeft plaatsgevonden al dan niet in overleg met deze banken. Onder punt 4 zijn de (nog lopende) debiteurenincasso's opgenomen.

Phanos Oosteinde / Phanos Westwijk

In de tiende verslagperiode is het overleg met woningvereniging Eigen Haard afgerond ter zake nog een aantal openstaande punten. De afwikkeling van de claim GEMA, de levering van grondsnippers en een opstalrecht in Westwijk en de medewerking aan de verkoop van de resterende onroerend goedposities in Phanos De Kwakel hebben de volgende bijdragen opgeleverd aan de betreffende boedels:

Afwikkeling claim GEMA	: €	180.000,-
Levering grondsnippers / opstal	: €	15.000,-

Verkoop grondpositie De Kwakel : € 165.000,- (zie onder 3.1 – Phanos De Kwakel – project 02)

Phanos Vastgoed BV

In deze vennootschap is een samenwerkingsovereenkomst door de wederpartij ontbonden en is gediscussieerd over de ongedaanmakingsvordering die de boedel jegens die partij heeft geformuleerd. Nu een regeling in der minne niet is gelukt, is een procedure bij de Raad van Arbitrage van de bouw aanhangig gemaakt. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 30 november 2016. Naar verwachting zal de Raad van Arbitrage in de komende verslagperiode (tussen)vonnis wijzen.

3.4 Boedelbijdragen

Bij (een deel van) de reeds gerealiseerde verkopen van de onder 3.1 genoemde activa 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 van de kopende partijen ontvangen boedelbijdragen weergegeven.

4 DEBITEUREN

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

Phanos Heemstede B.V.

Phanos Heemstede B.V. verhuurde tot 26 augustus 2016 het souterrain van het kasteel aan Restaurant Kasteel Heemstede. De hieruit vloeiende huurtermijnen vormden de enige debiteurenvorderingen. De boedel factureerde en incasseerde de huurtermijnen (en servicekosten) per kwartaal (€ 15.433,-). In deze verslagperiode is de laatste termijn (derde kwartaal 2016) geïncasseerd. Hiermee zijn de werkzaamheden afgerond.

AFS Vermogensbeheer B.V.

Afgerond, zie het derde geconsolideerd verslag.

Phanos e-Business Solutions B.V.

Afgerond, zie het derde geconsolideerd verslag.

Phanos Beleggingen I B.V.

Afgerond, zie het derde geconsolideerd verslag.

Hof van Saksen

Afgerond, zie het zesde geconsolideerd verslag.

Phanos Nederrijn B.V.

Afgerond, zie het vijfde geconsolideerd verslag.

Phanos Laag Soeren B.V.

Afgerond, zie het negende geconsolideerd verslag.

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 bijna alle aan ABN AMRO Bank verhypothekerde onroerende zaken. De resterende aan ABN AMRO Bank verhypothekerde onroerende zaken zullen naar het zich thans laat aanzien in een volgende verslagperiode verkocht worden. Op regelmatige basis vindt overleg plaats met ABN AMRO bank en GAP2 over de voortgang.

5.2 Rabobank

Zie het eerste 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 vermeerderen van de waarden van aan Propertize verhypothekerde onroerende zaken. De resterende aan Propertize verhypothekerde onroerende zaken zullen naar het zich thans laat aanzien in een volgende verslagperiode verkocht worden. Op regelmatige basis vindt overleg plaats met Propertize en GAP2 over de voortgang.

5.4 Syntrus Achmea

Syntrus Achmea had een eerste hypothecaire inschrijving op de bijgebouwen (Poortgebouwen Noord en Zuid en de Oranjerie) van Landgoed Heemstede. In deze verslagperiode heeft tussen de boedel en Syntrus Achmea een afrekening plaatsgevonden over de exploitatiekosten tot aan de levering van de onroerende zaken. Naar verwachting zal de in de komende verslagperiode nog een eindafrekening moeten plaatsvinden over de nagekomen exploitatiekosten.

5.5 Nationaal Restauratie Fonds

Nationaal Restauratie Fonds had een eerste hypothecaire inschrijving op het kasteel van Landgoed Heemstede. In deze verslagperiode heeft tussen de boedel en Nationaal Restauratie Fonds een afrekening plaatsgevonden over de exploitatiekosten tot aan de levering van de onroerende zaken. Naar verwachting zal de in de komende verslagperiode nog een eindafrekening moeten plaatsvinden over de nagekomen exploitatiekosten.

5.6 Overige banken

Zie het eerste geconsolideerd verslag.

5.7 Kosten onroerende zaken

De eerste hypotheekhouders dragen, als direct belanghebbenden, de kosten van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de onroerend zaken ter veiligstelling van de waarde van deze onroerend zaken. In deze verslagperiode heeft met Nationaal Restauratie Fonds en Syntrus Achmea een afrekening plaatsgevonden over de exploitatiekosten tot aan de levering van de onroerende zaken van Landgoed Heemstede. Naar verwachting zal de in de komende verslagperiode nog een eindafrekening moeten plaatsvinden over de nagekomen exploitatiekosten.

6 DOORSTARTS

Afgerond, zie geconsolideerd verslag 2B.

7 RECHTMATIGHEID

Het onderzoek naar onregelmatigheden, benadelingshandelingen, eventueel wanbeleid en het feitelijke bestuur is in deze verslagperiode voortgezet. In deze verslagperiode heeft een verdere inventarisatie van (nadere) informatie plaatsgevonden. Voorts hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse betrokkenen. In de komende verslagperiodes zal het onderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, de rechtmatigheid van de ontwikkelde activiteiten en eventuele aansprakelijkheden van het bestuur worden voortgezet. Tevens zullen met onder meer betrokken leidinggevend, toezichthouders en adviseurs gesprekken gevoerd gaan worden.

8 CREDITEUREN

8.1 Ingediende vorderingen

De vorderingen kunnen door de crediteuren digitaal (www.crediteurenlijst.nl) worden ingediend. Een tussenstand per heden per vennootschap is de volgende:

	aantal		totaalbedrag
	crediteuren		
Phanos N.V.	12	€	365.375,90
Phanos Alphen B.V.	1	€	583.250,00

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.	2	€	510,06
Phanos Care B.V.	0	€	0
Phanos Capital Holding N.V.	0	€	0
Phanos De Kwakel B.V.	12	€	2.769.901,98
Phanos Development Corporation N.V.	0	€	0
Phanos Drielanden B.V.	12	€	2.433.722,68
Phanos e-Business Solutions B.V.	8	€	37.620,52
Phanos Finance II N.V.	6	€	194.150,00
Phanos Financial Services B.V.	6	€	503.145,62
Phanos Heemstede B.V.	36	€	14.858.390,68
Phanos Heivelden B.V.	2	€	3.992,01
Phanos Hofstad I B.V.	4	€	790.933,68
Phanos Hofstad II B.V.	2	€	1.844,58
Phanos Hofstad IV B.V.	3	€	7.296,69
Phanos Korland B.V.	2	€	10.710,00
Phanos Laag Soeren B.V.	4	€	4.157,60
Phanos Legmeer B.V.	0	€	0
Phanos Management B.V.	8	€	12.050,42
Phanos Molenland B.V.	4	€	4.454,45
Phanos Naarden B.V.	4	€	18.665,99
Phanos Nederrijn B.V.	2	€	1.313,50
Phanos Oosteinde B.V.	17	€	85.809.404,83
Phanos Overdam B.V.	2	€	9.954,10
Phanos Real Estate Group N.V.	0	€	0
Phanos Sports B.V.	0	€	0
Phanos Vastgoed B.V.	47	€	86.278.525,59
Phanos Westwijk B.V.	34	€	15.014.928,06
Phanos Woningen I B.V.	0	€	0
Phanos Zwaan B.V.	7	€	178.041,82
AFS Vermogensbeheer B.V.	11	€	104.798,29
Arkos Capital Group N.V.	2	€	178.945,21
Arkos Kerk & Zanen B.V.	4	€	104.659,58
Arkos Leisure Finance I N.V.	2	€	11.800,00
Arkos Leisure State B.V.	2	€	112.111,87
Arkos Leisure State II B.V.	4	€	73.813,48
Arkos Participatie B.V.	4	€	30.125,32
Arkos Resorts B.V.	5	€	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.	5	€	25.244,06
Gildenborg Vastgoed B.V.	3	€	3.839.141,40
Hof van Saksen B.V.	214	€	1.011.606,93
Noorder Legmeer C.V.	2	€	15.989,38

8.2 Belastingdienst

In de elfde verslagperiode is het onderzoek naar de reële belastingschuld binnen de Phanos-vennootschappen nagenoeg afgerond. De laatste aangiftes zijn verricht en tegen opgelegde geschatte aangiftes is bezwaar gemaakt. De vordering van de Belastingdienst zal vermoedelijk een bedrag van tussen de € 13.8 en € 14 mio bedragen.

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
Syntrus Achmea	€ 15.000.000,00
Nationaal Restauratie Fonds	€ 5.000.000,00
Propertize	€ 80.000.000,00
Totaal	€ 365.000.000,00

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

9 PROCEDURES

Vanwege de verkoop en levering van de grondposities in Phanos Nederrijn zijn de bestuursrechtelijke beroepsprocedure bij de rechtbank Gelderland en diverse bezwaarprocedures tegen de weigering van omgevingsvergunningen in de dertiende verslagperiode overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Thans

resteert alleen een arbitrageprocedure in Phanos Vastgoed. Op 30 november 2016 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden.

10 OVERIGE

10.1 Termijn afwikkeling faillissementen

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

10.2 Plan van aanpak

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

- verdere verzilvering van het resterende actief;
- voortzetten arbitrageprocedure Phanos Vastgoed;
- verdere ontmanteling van de Phanos-groep;
- voortzetten van het rechtmatigheidonderzoek;
- 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 faillissementsrekeningen

De som van de saldi van de verschillende faillissementsrekeningen bedraagt € 6.382.796,03.

Dit openbaar verslag en de bijbehorende financiële verslagen 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 Midden-Nederland (locatie Utrecht) op 2 december 2016.

C. de Jong, curator