

NUMMER 21

d.d. 31 mei 2018

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

Curator	: mr. A. van der Schee (Van Benthem & Keulen B.V. Postbus 85005, 3508 AA Utrecht, telefoon: 030-2595567, fax: 030-2595507, e-mail: alicevanderschee@vbk.nl)
Rechter-commissaris	: mr. S.C. Hagedoorn, rechtbank Midden-Nederland
Datum verslag	: 31 mei 2018
Verslagperiode	: 1 maart 2018 t/m 30 mei 2018
Bestede uren in verslagperiode	: Staak Algemeen : 76,90 uren Staak Vastgoed : 25,50 uren Staak Hof van Saksen : 3,10 uren Staak AFS Vermogensbeheer : 1,30 uren Staak Phanos e-Business : <u>1,50 uren</u> TOTAAL : 108,30 uren
Bestede uren totaal	: Staak Algemeen : 2.334,00 uren Staak Vastgoed : 7.591,50 uren Staak Hof van Saksen : 695,80 uren Staak AFS Vermogensbeheer : 256,30 uren Staak Phanos e-Business : <u>71,80 uren</u> TOTAAL : 10.949,40 uren

INLEIDING

Dit is het éérentwintigste 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 gedeponneerd 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. Omdat geen sprake is van een enkelvoudige structuur, geschiedt de verslaglegging van de faillissementen geconsolideerd.

De curator heeft bij de redactie van dit verslag een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht, maar zij 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. Voorheen was de verwachting dat alle resterende Phanos-vennootschappen in faillissement zouden worden getrokken nadat eventueel zich daarin bevindende rechten - voor zover mogelijk – zouden zijn veilig gesteld. Thans is de verwachting dat niet alle resterende Phanos-vennootschappen failliet zullen gaan.

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 opgenomen van de op datum faillissementen in de verschillende vennootschappen aanwezige activa, waarbij is aangegeven welke activa reeds verkocht zijn en voor welke verkoopprijs. In deze verslagperiode heeft de levering van de laatste grondpositie, een grondpositie van Phanos Hofstad IV B.V. in Harmelen, plaatsgevonden.

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

In deze verslagperiode is het onderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, de rechtmatigheid van de ontwikkelde activiteiten en eventuele aansprakelijkheden voortgezet. In de komende verslagperioden zullen deze werkzaamheden worden voortgezet. Tevens is de laatste grondpositie (grondpositie in Harmelen, eigendom van Phanos Hofstad IV B.V.) in deze verslagperiode geleverd.

1.8 Niet tot de Phanos-groep behorende rechtspersonen

Zie het derde geconsolideerd verslag.

2 PERSONEEL

Afgerond.

3 ACTIVA

3.1 Onroerende zaken

Vanaf datum faillissementen is gewerkt aan het behouden van waarde, het vermeerderen van waarde en het verkopen van de onroerende zaken. Er heeft overleg plaatsgehad met de hypotheekhouders Propertize en ABN AMRO Bank en met GAP2 over de te hanteren strategie en de te ontplooiën (ontwikkel)activiteiten. Deze inspanningen hebben in een groot aantal gevallen geleid tot het gewenste resultaat. In deze verslagperiode is de laatste grondpositie geleverd aan de kopende partij, waarmee de werkzaamheden ten aanzien van de verkoop van de onroerende zaken zijn afgerond.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de op datum faillissementen in de verschillende vennootschappen aanwezige activa, waarbij onder meer is aangegeven welke activa verkocht zijn en voor welke verkoopprijs. 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 : Afgerond, 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 : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2017)

Opbrengst : € 932.800,- (onroerende zaak)

€ 31.000,- (boedelbijdrage)

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 : 679.610 m²

Status : Afgerond. Er is, mede gezien het zeer speculatieve karakter, geen boedelbelang om gebruik te maken van het kooprecht.

Opbrengst : Niet van toepassing.

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 gestald. 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 bouwkavels (geen eigendom).

Oppervlakte : Niet bekend.

Status : Afgerond (verkocht en geleverd 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 per datum faillissement 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 en geleverd 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 en geleverd 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 : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2017)
Opbrengst : € 910.395,- (onroerende zaak)
€ 81.000,- (boedelbijdrage)

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 : Afgerond (verkocht in januari 2018 en geleverd in maart 2018).
Opbrengst : € 2.900.000,- (onroerende zaak)

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 kruithfabriek

Omschrijving : Grondpositie.

Oppervlakte : 780.500 m²

Status : Afgerond (verkocht en geleverd in juni 2017)

Opbrengst : € 1.911.581,- (onroerende zaak)

€ 36.000,- (boedelbijdrage)

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 : Afgerond (verkocht en geleverd in december 2016)

Opbrengst : € 312.500,- (onroerende zaak)

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 (verkoht 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 (verkoht 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 : Afgerond (verkoht en geleverd in juni 2017)
Opbrengst : € 2.500.000,- (onroerende zaak)
€ 116.000,- (boedelbijdrage)

03 Projectnaam : Perceel rotonde
Locatie : Aalsmeer
Omschrijving : Grondpositie.
Oppervlakte : 1.030 m²
Status : Afgerond (verkoht 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 : Afgerond (verkoht en geleverd in juni 2017).
Opbrengst : € 2.945.224,- (onroerende zaak)
€ 136.000,- (boedelbijdrage)

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)

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, 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 op datum faillissementen 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 waren op datum faillissementen in een aantal Phanos-vennootschappen debiteurenportefeuilles aanwezig, al dan niet verpand aan een of meer genoemde banken. Incasso van de debiteurenvorderingen heeft plaatsgevonden al dan niet in overleg met deze banken. Alle debiteurenincasso's zijn thans met goed gevolg afgerond.

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 grondsniippers / 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. Nadat partijen er niet in slaagden een regeling in der minne te bereiken, is een procedure bij de Raad van Arbitrage van de bouw aanhangig gemaakt. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 30 november 2016. Op 20 december 2016 is door de Raad van Arbitrage vonnis gewezen waarin de ongedaanmakingsvordering van de boedel is afgewezen. In overleg met de rechter-commissaris is besloten om tegen dit vonnis niet in hoger beroep te gaan.

3.4 Boedelbijdragen

Bij een groot deel van de reeds gerealiseerde verkopen van de onder 3.1 genoemde activa zijn boedelbijdragen ontvangen. In het overzicht onder 3.1 zijn per transactie de van de kopende partijen ontvangen boedelbijdragen opgenomen.

4 DEBITEUREN

Binnen het Phanos-concern liepen per datum faillissementen de volgende debiteurenincasso's:

Phanos Heemstede B.V.

Afgerond, zie het vijftiende geconsolideerd verslag.

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

Afgerond, zie het 19^{de} geconsolideerde verslag.

5.2 Rabobank

Afgerond, zie het eerste geconsolideerd verslag.

5.3 Propertize (voorheen: SNS Property Finance)

In deze verslagperiode heeft de levering van de laatste aan Propertize verhypotheceerde onroerende zaak (de grondpositie in Harmelen van Phanos Hofstad IV B.V.) plaatsgevonden. Het met Propertize en GAP2 opgestelde plan van aanpak is thans geheel uitgevoerd.

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 de zestiende verslagperiode heeft – na verkoop en levering van de onroerende zaken - 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 de zestiende verslagperiode heeft – na verkoop en levering van de onroerende zaken - tussen de boedel en Nationaal Restauratie Fonds een afrekening plaatsgevonden over de exploitatiekosten tot aan de levering van de onroerende zaken. Naar verwachting zal in de komende verslagperiode nog een eindafrekening plaatsvinden over de nagekomen exploitatiekosten.

5.6 Overige banken

Zie het eerste geconsolideerd verslag.

5.7 Kosten onroerende zaken

De eerste hypotheekhouders hebben, 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 gedragen. In de zestiende 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 in de komende verslagperiode nog een eindafrekening plaatsvinden over de nagekomen exploitatiekosten.

6 DOORSTARTS

Afgerond, zie geconsolideerd verslag 2B.

7 RECHTMATIGHEID

Het rechtmatigheidsonderzoek is in deze verslagperiode voortgezet. In de komende verslagperiodes zal het rechtmatigheidsonderzoek naar de oorzaken van de faillissementen, en het handelen van alle betrokkenen worden voortgezet.

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.	11	€	364.646,96
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.	1	€	255,05
Phanos Care B.V.	0	€	0
Phanos Capital Holding N.V.	0	€	0
Phanos De Kwakel B.V.	12	€	2.762.401,98
Phanos Development Corporation N.V.	0	€	0

Phanos Drielanden B.V.	12	€	2.433.722,68
Phanos e-Business Solutions B.V.	6	€	28.671,31
Phanos Finance II N.V.	6	€	209.150,00
Phanos Financial Services B.V.	5	€	499.645,62
Phanos Heemstede B.V.	37	€	14.866.783,11
Phanos Heivelden B.V.	2	€	3.992,01
Phanos Hofstad I B.V.	2	€	786.478,32
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.	3	€	4.074,36
Phanos Legmeer B.V.	0	€	0
Phanos Management B.V.	7	€	9.949,02
Phanos Molenland B.V.	2	€	4.239,95
Phanos Naarden B.V.	4	€	18.665,99
Phanos Nederrijn B.V.	2	€	1.313,50
Phanos Oosteinde B.V.	16	€	85.791.460,83
Phanos Overdam B.V.	2	€	11.468,04
Phanos Real Estate Group N.V.	0	€	0
Phanos Sports B.V.	0	€	0
Phanos Vastgoed B.V.	52	€	86.469.409,05
Phanos Westwijk B.V.	36	€	15.087.260,23
Phanos Woningen I B.V.	0	€	0
Phanos Zwaan B.V.	7	€	171.809,82
AFS Vermogensbeheer B.V.	10	€	94.794,24
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	€	74.003,69
Arkos Participatie B.V.	4	€	30.125,32
Arkos Resorts B.V.	5	€	668.158,73
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.	212	€	1.013.313,21
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 € 14.1 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. In de zestiende verslagperiode is in de arbitrageprocedure in Phanos Vastgoed een arbitraal vonnis gewezen. Hiermee is ook deze procedure afgerond.

In deze verslagperiode heeft de controlerende accountant zijn verweerschrift tegen de ingediende tuchtklacht bij de Accountantskamer ingediend. Een datum voor de mondelinge behandeling zal thans op korte termijn worden bepaald.

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 ontmanteling van de Phanos-groep;
- voortzetten van het rechtmatigheidsonderzoek;
- voortzetten van de klachtprocedure ten opzichte van de accountant;
- 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 € 6.092.803,99.

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 gedeponereerd ter griffie van de rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht) op 31 mei 2018.

A. van der Schee,
curator