

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

## Betreft

Verslagnummer	2
Datum verslag	20-06-2024
Insolventienummer	F.13/24/57
Toezichtzaaknummer	NL:TZ:0000321859:F001
Datum uitspraak	06-02-2024

R-C	mr. V.G.T. van Emstede
Curator	mr F.A.E. Diderich

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Amsterdam Trompenburgstraat Centre B.V.

21-03-2024



Bij de uitspraak van het faillissement werd mr. R. Suurmond benoemd tot curator. Op 20 februari 2024 werd mr. F.A.E. Diderich benoemd tot vervangend curator.

### Gegevens onderneming

Gefailleerde is opgericht op 5 juni 2018, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71836926 en statutair gevestigd te (1043 GR) Amsterdam aan de Kingsfordweg 151.

21-03-2024



### Activiteiten onderneming

Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat gefailleerde zich bezighoudt met het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, exploiteren, (ver)huren, doorverhuren van registergoederen, alsmede het aangaan van (huur)overeenkomsten die betrekking hebben op registergoederen en andere goederen, houdster- en financieringsmaatschappij.

21-03-2024



Gefailleerde is onderdeel van de IWG-Groep, een wereldwijd opererend concern dat full service werkplekken en vergader- en evenementenruimten verhuurt, onder meer onder de naam 'Regus'. In Nederland bestaat de IWG-Groep uit ongeveer 300 vennootschappen

## Financiële gegevens

Jaar	Omzet	Winst en verlies	Balanstotaal
2023	€ 1.552.243,00	€ -1.530.596,00	€ 796.941,00
2022	€ 2.749.013,00	€ -485.038,00	€ 1.056.282,00
2021	€ 2.157.646,00	€ -431.656,00	€ 879.904,00
2020	€ 2.161.577,00	€ -302.667,00	€ 1.077.811,00
2019	€ 2.457.161,00	€ 209.063,00	€ 2.061.026,00

### Toelichting financiële gegevens

Bovenstaande gegevens over 2019-2022 blijken uit de gedeponeerde jaarrekeningen van gefailleerde. De gegevens over 2023 blijken uit de voorlopige cijfers over 2023.

21-03-2024



### Gemiddeld aantal personeelsleden

0

21-03-2024



### Boedelsaldo

€ 0,00

21-03-2024



€ 37.818,21

**20-06-2024**



### Verslagperiode

van

20-2-2024

21-03-2024



t/m

20-3-2024

van

21-3-2024

**20-06-2024**



t/m

20-6-2024

## Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
1	40 uur 54 min
2	61 uur 36 min
<b>totaal</b>	102 uur 30 min

## Toelichting bestede uren

Dit verslag dient ter verschaffing van informatie aan belanghebbenden op de voet van artikel 73a van de Faillissementswet. Hoewel de informatie in dit verslag zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, staat de curator niet in voor de volledigheid en juistheid daarvan. Het verslag vormt een weergave van voorlopige bevindingen, die bovendien deels op informatie van derden zijn gebaseerd. Het is mogelijk dat 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. Aan dit verslag kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

21-03-2024



1

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

Enig bestuurder van gefailleerde is Regus Amsterdam B.V. Enig bestuurder van Regus Amsterdam B.V. is Regus Netherlands B.V. Enig bestuurder van Regus Netherlands B.V. is de heer Remco Gross.

21-03-2024



1

Regus Netherlands B.V. is enig aandeelhouder van gefailleerde.

### 1.2 Lopende procedures

De curator is niet bekend met lopende procedures.

21-03-2024



1

### 1.3 Verzekeringen

De curator doet onderzoek naar lopende verzekeringen.

21-03-2024



1

In de afgelopen verslagperiode is niet gebleken van lopende verzekeringen.

**20-06-2024**



2

## 1.4 Huur

Gefailleerde huurt het kantorencomplex CitySide aan de Trompenburgstraat 2C te Amsterdam. De huurovereenkomst is door de voorgaande curator met machtiging van de rechter-commissaris op 8 februari 2024 opgezegd en zal per 7 mei 2024 eindigen. De curator is met de verhuurder in overleg omtrent de wijze van oplevering van het gehuurde.

21-03-2024

 1

Omdat zowel de verhuurder als IWG belang hadden bij een latere oplevering, is het gehuurde vooralsnog niet formeel opgeleverd (zie hierna onder 4.). De verhuurder heeft bevestigd dat er geen enkele consequenties voor de boedel verbonden zijn aan de latere oplevering en heeft de boedel en de curator gevrijwaard voor eventuele aanspraken van derden als gevolg van deze latere oplevering.

20-06-2024

 2

## 1.5 Oorzaak faillissement

Bij het onderzoek naar eventuele bestuurdersaansprakelijkheid zal de oorzaak van het faillissement onderzocht worden. Bij het verzoekschrift tot eigen aangifte tot faillietverklaring is namens het bestuur het volgende aangegeven.

21-03-2024

 1

De oorzaak van het faillissement is volgens het bestuur gelegen in de teruglopende bezettingsgraad van het gehuurde, waardoor een rendabele exploitatie niet meer mogelijk was. Op datum faillissement was slechts 25% van het gehuurde in gebruik. Als gevolg hiervan was gefailleerde niet langer in staat haar opeisbare schulden - waaronder de huur - te betalen.

## 2. Personeel

---

### 2.1 Aantal ten tijde van faillissement

**Personeelsleden**

0

21-03-2024



**Toelichting**

Gefailleerde heeft geen werknemers in loondienst.

### 2.2 Aantal in jaar voor faillissement

**Personeelsleden**

0

21-03-2024



### 2.3 Ontslagaanzegging

### 2.4 Werkzaamheden personeel

Geen.

21-03-2024



## 3. Activa

---

### 3.1 Onroerende zaken

**Toelichting onroerende zaken**

Blijkens het Kadaster is gefailleerde niet gerechtigd tot enige onroerende zaak.

21-03-2024



### 3.2 Werkzaamheden onroerende zaken

Geen.

21-03-2024



### 3.3 Bedrijfsmiddelen

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
Inventaris	€ 12.100,00	
<b>totaal</b>	<b>€ 12.100,00</b>	<b>€ 0,00</b>

## Toelichting bedrijfsmiddelen

Volgens opgave van de bestuurder had gefailleerde geen bedrijfsmiddelen in eigendom. De aangetroffen bedrijfsmiddelen zouden door gefailleerde worden gehuurd van een aan gefailleerde gelieerde entiteit op grond van een 'Operational Lease Agreement'. De curator heeft dit in onderzoek.

21-03-2024

 1

### Inventaris

De curator heeft onderzoek gedaan naar de eigendom van de inventaris die zich in het gehuurde bevind. Op basis van dat onderzoek heeft de curator zich op het standpunt gesteld dat gefailleerde eigenaar is van inventariszaken met een aanschafwaarde van € 89.237,73. Het andere, overgrote deel van de inventaris die zich in het gehuurde bevind is naar het oordeel van de curator wel eigendom van de aan gefailleerde gelieerde lessor, IWG Holdings (Netherlands) B.V.

20-06-2024

 2

IWG heeft de eigendomsaanspraken van de boedel betwist, maar desondanks een bieding van € 12.100 incl. btw uitgebracht op goederen die, wat IWG betreft, nog steeds van haar zijn. Met toestemming van de rechter-commissaris heeft de curator dit bod geaccepteerd en de inventaris aan IWG verkocht.

### Huurdersbelang

Uit de administratie van gefailleerde volgt dat het gehuurde voor een bedrag van € 2.235.573,20 excl. btw is verbouwd, waarbij onder meer tussenwanden, individueel verhuurbare units en keukenblokken zijn aangebracht. De voormalig verhuurder heeft in dat kader een investeringsbijdrage van € 1.090.706 aan gefailleerde voldaan. De curator is met de verhuurder in gesprek over de financiële afwikkeling van deze aangebrachte voorzieningen.

## 3.4 Bodemvoorrecht fiscus

De curator heeft het bodemvoorrecht van de fiscus in onderzoek.

21-03-2024

 1

De fiscus heeft (vooralsnog) geen vordering ingediend.

20-06-2024

 2

## 3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen

Onderzoek naar eigendom kantoorinventaris.

21-03-2024

 1

Overleg verhuurder over huurdersbelang.

20-06-2024

 2

## 3.6 Voorraden / onderhanden werk

Beschrijving	Verkoopopbrengst	Boedelbijdrage
		€ 20.119,00
<b>totaal</b>	€ 0,00	€ 20.119,00

## Toelichting voorraden / onderhanden werk

Gefailleerde had (via Regus Amsterdam B.V.) een aantal (onder)huurovereenkomsten betreffende (flexibele) kantoorruimte in het gebouw 'CitySide' met derden gesloten. Op datum faillissement heeft 'Team Cityside' de onderhuurders bericht dat de locatie op 16 februari 2024 zal sluiten en dat zij de keuze hebben tussen verhuizen naar een andere Regus-locatie, of beëindiging van de overeenkomst per 16 februari. Voor deze bevoegdheid wordt verwezen naar een 'Franchise Agreement' tussen gefailleerde en Franchise International Sarl, een aan gefailleerde gelieerde partij.

21-03-2024



Negen onderhuurders hebben met verhuizing ingestemd en hebben het pand inmiddels verlaten. Op dit moment bevinden zich nog vijf onderhuurders in het gehuurde die van het gehuurde gebruik willen blijven maken. De mogelijkheden daartoe zullen onder meer afhangen van de bevindingen ten aanzien van de eigendom van de inventaris. Zie hiervoor onder 3.3.

De verhuurder wenste het business centre concept voort te zetten en was in dat kader voornemens om nieuwe huurovereenkomsten met de nog zittende onderhuurders aan te gaan. Ondanks het exclusieve recht van gefailleerde om het gehuurde tot 7 mei 2024 te gebruiken is tegen betaling van een vergoeding gedoogd dat de verhuurder het gehuurde aan de onderhuurders die zich nu nog in het gehuurde bevinden gedurende de opzegtermijn verhuurt.

20-06-2024



Voor de ingebruikgeving van het gehuurde aan de onderhuurders tijdens de opzegtermijn heeft de verhuurder een boedelbijdrage van € 20.119 (btw verlegd) voldaan en de boedel en de curator gevrijwaard voor aanspraken van de onderhuurders, gerelateerd aan de huur/het gebruik van het gehuurde.

## 3.7 Werkzaamheden voorraden / onderhanden werk

Onderzoek mogelijkheden (en realisatie) contractovername lopende (huur)overeenkomsten.

21-03-2024



Geen.

20-06-2024



## 3.8 Andere activa

### Toelichting andere activa

Vooralsnog geen.

21-03-2024



## 3.9 Werkzaamheden andere activa

Onderzoek aanwezigheid andere activa.

21-03-2024




## 4. Debiteuren

### 4.1 Debiteuren


Beschrijving	Omvang	Opbrengst	Boedelbijdr.
Regus Amsterdam B.V.	€ 63.470,58		
Franchise International S.à r.l	€ 4.892,20	€ 5.551,53	
<b>totaal</b>	<b>€ 68.362,78</b>	<b>€ 5.551,53</b>	<b>€ 0,00</b>

### Toelichting debiteuren

Volgens opgave bij het faillissementsrekest heeft gefailleerde een vordering op haar bestuurder. Deze vordering zou verpand zijn. Zie hierna onder 5.


21-03-2024  
 1

In verband met de verhuizing van onderhuurders naar andere Regus-locaties (zie hiervoor onder 3.6) is Franchise International Sarl op grond van een Franchise Agreement een 'Novation Payment' van € 4.892,20 aan gefailleerde verschuldigd. Deze Novation Payment, vermeerderd met incassokosten en wettelijke rente, is aan de boedel voldaan.

**20-06-2024**  
 2

### 4.2 Werkzaamheden debiteuren

Onderzoek administratie.


21-03-2024  
 1

## 5. Bank / Zekerheden

### 5.1 Vordering van bank(en)


#### Toelichting vordering van bank(en)

De curator heeft diversen banken aangeschreven, maar heeft geen terugkoppeling ontvangen. Onduidelijk was of gefailleerde wel beschikte over een eigen bankrekening, gelet op het feit dat zij voor vrijwel haar gehele exploitatie afhankelijk was van gelieerde vennootschappen. De curator heeft inmiddels vernomen dat gefailleerde een bankrekening zou hebben bij Bank of America. Voorgenoemde bank is reeds aangeschreven.

21-03-2024  
 1

#### Toelichting vordering van bank(en)

De bankrekening bij Bank of America is reeds enkele jaren geleden opgeheven. Gefailleerde beschikt sindsdien niet meer over een eigen bankrekening, maar maakt gebruik van cash-netting/zero balance-accounts van het aan haar gelieerde Genesis Finance GmbH.

**20-06-2024**  
 2



## 5.2 Leasecontracten

Gefailleerde heeft een 'Operational Lease Agreement' gesloten met IWG Holding (Netherlands) B.V., een aan gefailleerde gelieerde partij. Het is de curator vooralsnog niet duidelijk welke goederen onder de leaseovereenkomst vallen. De curator heeft dit in onderzoek.

21-03-2024



Zie hiervoor onder 3.3.

20-06-2024



## 5.3 Beschrijving zekerheden

Gefailleerde beschikte over een kredietfaciliteit die door Genesis Finance Sarl aan gefailleerde ter beschikking werd gesteld op basis van een 'Intra-group loan facility agreement'. Voor deze lening is een (naar het voorlopig oordeel van de curator) rechtsgeldig pandrecht gevestigd op alle vorderingen van gefailleerde. Volgens het faillissementsrekest bedraagt de schuld van gefailleerde uit hoofde van de intercompanylening op datum faillissement € 1.911.102,08. Genesis Finance heeft haar vordering op gefailleerde nog niet ter verificatie bij de curator ingediend.

21-03-2024



## 5.4 Separatistenpositie

In onderzoek.

21-03-2024



## 5.5 Eigendomsvoorbehoud

Voor zover bekend geen.

21-03-2024



## 5.6 Retentierechten

Voor zover bekend geen.

21-03-2024



## 5.7 Reclamerechten

Voor zover bekend geen.

21-03-2024



## 5.8 Boedelbijdragen

## 5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden

Afwacht reactie Bank of America en beoordelen eigendomsaanspraken IWG Holding.

21-03-2024



Geen.

20-06-2024



## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### Voortzetten onderneming

#### 6.1 Exploitatie / zekerheden

De curator heeft de onderneming niet voortgezet.

21-03-2024



#### 6.2 Financiële verslaglegging

#### 6.3 Werkzaamheden voortzetten onderneming

Geen.

21-03-2024



### Doorstarten onderneming

#### 6.4 Beschrijving

Gefailleerde is voor haar exploitatie vrijwel volledig afhankelijk van Regus Amsterdam B.V. Een doorstart ligt daarom niet voor de hand.

21-03-2024



#### 6.5 Verantwoording

#### 6.6 Opbrengst

#### 6.7 Boedelbijdrage

#### 6.8 Werkzaamheden doorstarten onderneming

Geen.

21-03-2024



## 7. Rechtmatigheid

---

### 7.1 Boekhoudplicht

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoek verrichten of het bestuur van gefailleerde aan de op hem rustende boekhoudverplichting heeft voldaan en wel in die zin dat op een zodanige wijze administratie is gevoerd dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van gefailleerde kunnen worden gekend. Indien hij niet aan de op hem rustende boekhoudverplichting heeft voldaan, staat vast dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld en wordt vermoed dat dit onbehoorlijk bestuur een belangrijke oorzaak van het faillissement is geweest.

21-03-2024



In de komende verslagperiode zal een aanvang worden gemaakt met het onderzoek of is voldaan aan de boekhoudplicht.

20-06-2024

 2

## 7.2 Depot jaarrekeningen

Ingevolge de wet rust op een vennootschap de verplichting om haar jaarrekening uiterlijk 12 maanden na afloop van het boekjaar openbaar te maken. De openbaarmaking dient te geschieden door een exemplaar te deponeren bij de Kamer van Koophandel. Indien een vennootschap niet tijdig haar jaarrekening openbaar maakt, betekent dit dat vaststaat, dat het bestuur zijn taak onbehoorlijk heeft vervuld en wordt vermoed dat deze onbehoorlijke taakvervulling een belangrijke oorzaak is van het faillissement.

21-03-2024

 1

De jaarrekeningen van 2018 tot en met 2022 zijn tijdig gedeponerd.

## 7.3 Goedkeuringsverklaring accountant

Gelet op de omvang van de vennootschap, behoeven de stukken geen goedkeurende verklaring. De vennootschap kwalificeren als microrechtspersoon ex artikel 2:395a BW.

21-03-2024

 1

## 7.4 Stortingsverplichting aandelen

Er is sprake van een geplaatst kapitaal van € 1.

21-03-2024

 1

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoek verrichten naar de vraag of het bestuur van gefailleerde zijn taak behoorlijk heeft vervuld. De curator zal nader onderzoek verrichten naar verschillende aspecten van het gevoerde bestuur alvorens conclusies te trekken.

21-03-2024

 1

### Toelichting

De curator vangt in de komende verslagperiode aan met het onderzoek naar onbehoorlijk bestuur.

20-06-2024

 2

## 7.6 Paulianeus handelen

In onderzoek

21-03-2024



### Toelichting

Zoals gebruikelijk zal de curator onderzoeken of er (in het zicht van het faillissement) onverplichte rechtshandelingen zijn verricht waarvan gefailleerde wist althans behoorde te weten dat daarvan benadeling van schuldeisers het gevolg zou zijn. Daarnaast zal de curator nagaan of er (in het zicht van het faillissement) schulden door gefailleerde aan derden zijn voldaan terwijl hetzij deze derden wisten dat het faillissement reeds was aangevraagd, hetzij deze betaling het gevolg is geweest van overleg tussen gefailleerde enerzijds en de derden anderzijds, welk overleg ten doel had om de derden door die betaling boven andere schuldeisers te begunstigen.

In onderzoek

20-06-2024



### Toelichting

De curator vangt in de komende verslagperiode aan met het onderzoek naar paulianeus handelen.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

## 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

Onderzoek administratie, bestuurdersaansprakelijkheid en paulianeus handelen.

21-03-2024



# 8. Crediteuren

## 8.1 Boedelvorderingen

€ 202.710,27

20-06-2024



### Toelichting

De verhuurder heeft zijn boedelvordering van € 202.704,22 ingediend. Het resterende bedrag bestaat uit de vordering van ClaimsAgent van € 6,05.

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

### Toelichting

21-03-2024



De belastingdienst heeft vooralsnog geen (preferente) vorderingen ter verificatie in het faillissement aangemeld.

## 8.3 Pref. vord. UWV

## 8.4 Andere pref. crediteuren

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

1

20-06-2024



## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

### Toelichting

Uit opgave bij het faillissementsrekest blijkt dat (concurrente) schuldeisers in totaal circa € 3.600.000 van gefailleerde te vorderen hebben. Deze schuldeisers bestaan uit aan gefailleerde gelieerde partijen en de verhuurder van gefailleerde. Per verslagdatum zijn er nog geen concurrente vorderingen in het faillissement ingediend.

21-03-2024



€ 160.799,20

### Toelichting

De verhuurder heeft zijn pre-faillissementsvordering van € 160.799,20 ingediend.

20-06-2024



## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Het is nog niet bekend op welke wijze het faillissement afgewikkeld zal kunnen worden.

21-03-2024



## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

Inventarisatie crediteuren.

21-03-2024



## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

N.v.t.

21-03-2024



### 9.2 Aard procedures

N.v.t.

21-03-2024



### 9.3 Stand procedures

N.v.t.

21-03-2024



### 9.4 Werkzaamheden procedures

N.v.t.

21-03-2024



## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

Onderzoek naar verzekeringen, overleg met verhuurder omtrent wijze van oplevering, onderzoek eigendomsgerichte activa, onderzoek administratie, rechtmatigheidsonderzoek en inventarisatie crediteuren.

21-03-2024



Oplevering gehuurde, afspraken met verhuurder over huurdersbelang, onderzoek administratie, rechtmatigheidsonderzoek en inventarisatie crediteuren.

**20-06-2024**



### 10.2 Termijn afwikkeling faillissement

Het is nog onbekend wanneer het faillissement afgewikkeld zal zijn.

21-03-2024



### 10.3 Indiening volgend verslag

22-9-2024

**20-06-2024**



### 10.4 Werkzaamheden overig

Zie plan van aanpak.

21-03-2024



## Bijlagen

---

### Bijlagen