

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

## Betreft

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Verslagnummer      | 16                    |
| Datum verslag      | 17-01-2024            |
| Insolventienummer  | F.05/17/165           |
| Toezichtzaaknummer | NL:TZ:0000012164:F001 |
| Datum uitspraak    | 29-03-2017            |

|         |                   |
|---------|-------------------|
| R-C     | mr. S. Boot       |
| Curator | mr S.J.B. Drijber |

## Algemene gegevens

### Naam onderneming

Bai Tram Estates Holding B.V.

01-08-2018



### Gegevens onderneming

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BAI TRAM ESTATES HOLDING B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7316 JX) Apeldoorn op het adres Snelliusstraat 25, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34288748

01-08-2018



### Activiteiten onderneming

Het oprichten van, deelnemen in, bestuur voeren over en het zich op enigerlei andere wijze financieel interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen.

01-08-2018



### Financiële gegevens

#### Toelichting financiële gegevens

#### Gemiddeld aantal personeelsleden

Boedelsaldo

|                |                  |
|----------------|------------------|
| € 5.267.532,66 | 01-08-2018<br>5  |
| € 5.272.800,57 | 11-02-2019<br>6  |
| € 5.277.209,91 | 26-08-2019<br>7  |
| € 5.243.596,25 | 06-02-2020<br>8  |
| € 5.242.842,16 | 05-08-2020<br>9  |
| € 5.242.842,16 | 03-02-2021<br>10 |
| € 5.242.842,16 | 02-08-2021<br>11 |
| € 5.227.910,66 | 02-02-2022<br>12 |
| € 5.217.382,51 | 28-07-2022<br>13 |
| € 5.213.002,37 | 26-01-2023<br>14 |
| € 5.213.002,37 | 24-07-2023<br>15 |
| € 5.213.002,37 | 17-01-2024<br>16 |

Verslagperiode

|           |            |
|-----------|------------|
| van       | 01-08-2018 |
| 27-3-2018 | 5          |
| t/m       |            |
| 1-8-2018  |            |
| van       | 11-02-2019 |
| 2-8-2018  | 6          |
| t/m       |            |

11-2-2019

**van**

26-08-2019

12-2-2019

 7

**t/m**

26-8-2019

**van**

06-02-2020

27-8-2019

 8

**t/m**

6-2-2020

**van**

05-08-2020

7-2-2020

 9

**t/m**

5-8-2020

**van**

03-02-2021

6-8-2020

 10

**t/m**

3-2-2021

**van**

02-08-2021

4-2-2021

 11

**t/m**

2-8-2021

**van**

02-02-2022

3-8-2021

 12

**t/m**

2-2-2022

**van**

28-07-2022

3-2-2022

 13

**t/m**

28-7-2022

**van**

26-01-2023

29-7-2022

 14

**t/m**

26-1-2023

van  
27-1-2023  
  
t/m  
24-7-2023

24-07-2023  
15

van  
25-7-2023  
  
t/m  
17-1-2024

17-01-2024  
16

Bestede uren

| Verslagperiode | Bestede uren   |
|----------------|----------------|
| 5              | 1 uur 45 min   |
| 6              | 17 uur 20 min  |
| 7              | 42 uur 45 min  |
| 8              | 32 uur 50 min  |
| 9              | 19 uur 30 min  |
| 10             | 2 uur 35 min   |
| 11             | 1 uur 10 min   |
| 12             | 18 uur 25 min  |
| 13             | 19 uur 15 min  |
| 14             | 5 uur 50 min   |
| 15             | 7 uur 10 min   |
| 16             | 2 uur 45 min   |
| <b>totaal</b>  | 171 uur 20 min |

## Toelichting bestede uren

Bestede uren totaal: 210 uur en 10 minuten.

01-08-2018

 5

Bestede uren totaal: 227 uur en 30 minuten.

11-02-2019

 6

Bestede uren totaal: 270 uur en 15 minuten.

26-08-2019

 7

Bestede uren totaal: 303 uur en 15 minuten.

06-02-2020

 8

Bestede uren totaal: 322 uur en 45 minuten.

05-08-2020

 9

Bestede uren totaal: 325 uur en 20 minuten.

03-02-2021

 10

Bestede uren totaal: 326 uur en 30 minuten.

02-08-2021

 11

Bestede uren totaal: 344 uur en 55 minuten.

02-02-2022

 12

Bestede uren totaal: 364 uur en 10 minuten.

28-07-2022

 13

Bestede uren totaal: 370 uur.

26-01-2023

 14

Bestede uren totaal: 377 uur en 10 minuten.

24-07-2023

 15

Bestede uren totaal: 379 uur en 55 minuten.

**17-01-2024**

 **16**

## 1. Inventarisatie

---

### 1.1 Directie en organisatie

Bai Tram Estates Holding B.V. (hierna te noemen: 'Bai Tram') is opgericht op 11 december 2007. Eerste inschrijving bij de Kamer van Koophandel dateert van 12 december 2007.

01-08-2018

 5

Enig aandeelhouder van Bai Tram is Stichting Vietnam-Apeldoorn B.V. Enig bestuurder van Bai Tram is Djam B.V. Bij vonnis van de rechtbank Gelderland d.d. 8 februari 2016 is de aandeelhouder van Bai Tram, Stichting Vietnam-Apeldoorn B.V., in staat van faillissement verklaard met aanstelling van ondergetekende tot curator.

Enig aandeelhouder van Djam B.V. is Stichting Administratiekantoor Djam. Enig bestuurder van Djam B.V. is de heer Johannes Alfonsus Maria van der Vorst.

## **1.2 Lopende procedures**

## **1.3 Verzekeringen**

## **1.4 Huur**

## **1.5 Oorzaak faillissement**

Bai Tram ontwikkelde middels een Vietnamese vennootschap, Bai Tram Estates Company Limited, een vastgoedproject in Vietnam, inhoudende de (verdere) ontwikkeling van een luxueus ecologisch vakantieresort met restaurant, jachthaven en villa's.

01-08-2018

 5

Een deel van dit project bleek niet meer te realiseren toen de joint venture partner van Bai Tram zich dit deel min of meer zou hebben toegeëigend. Voor het restantproject heeft Bai Tram eind 2012 de volle eigendom verworven alsmede de benodigde vergunningen om tot ontwikkeling van het project te kunnen komen. Het aantrekken van (extra) projectkapitaal was nodig en getracht werd dit extern te realiseren. Voor financiering werd op enig moment overeenstemming bereikt met Sevilla Beheer B.V. (hierna: 'Sevilla').

Nadat Sevilla het project te Vietnam bezocht, ontstond een geschil over kort samengevat de hoogte van de financiering alsmede de voorwaarden van deze financiering. Slechts een deel van de financiering die Bai Tram meende te zullen ontvangen van Sevilla werd ook daadwerkelijk door Sevilla voldaan.

Hoewel een compromis gevonden leek te zijn over de restantfinanciering alsmede de voorwaarden hiervoor, zijn Bai Tram en Sevilla sedert medio 2013 betrokken in diverse juridische procedures en is door Sevilla geen (aanvullende) financiering verstrekt.

Door Sevilla zijn, behoudens Bai Tram en de Vietnamese vennootschap, eveneens in rechte betrokken Stichting Vietnam-Apeldoorn, Vietnam Apeldoorn International B.V., Maatschap Vietnam en haar maten alsmede Jewel Investment Holding B.V. (hierna: 'Bai Tram c.s.').

Middels een aan de bestuurder van Bai Tram gelieerde vennootschap is ondertussen een financiering ter beschikking gesteld om het project te Vietnam draaiende te kunnen houden.

Bij vonnis van de rechtbank Gelderland d.d. 21 oktober 2015 (C/05/166365/HZ ZA 14-257) is in een door Sevilla aangespannen procedure tegen Bai Tram c.s. de vordering van Sevilla tegen (onder andere) Bai Tram afgewezen.

Er was onvoldoende financiering beschikbaar in Vietnam. Om toch tot verkoop van het project te kunnen komen, hebben de manager en adviseurs aldaar nagenoeg allen ingestemd het project af te ronden op basis van uitgestelde betaling maar met een bonus bij succes van verkoop. Inmiddels is de verkoop en levering aan een buitenlandse partij geschied en is de koopsom op de boedelrekening in de surseance van betaling ontvangen.

Inmiddels hebben meerdere gesprekken tussen de bestuurder van Bai Tram, zijn raadsman en de bewindvoerder plaatsgevonden. De bestuurder heeft gedurende de afgelopen periode zowel de mogelijkheden onderzocht tot een tussentijdse uitkering te kunnen komen als ook om een crediteurenakkoord te realiseren binnen surseance van betaling. Gezien de omvangrijke crediteurenpositie van circa € 193.000.000,-- is evenwel gebleken dat er geen, althans onvoldoende financiële middelen kunnen worden aangetrokken om een crediteurenakkoord aan te bieden.

Uit het voorgaande werd geconcludeerd dat er geen andere mogelijkheid open stond dan de voorlopige surseance van betaling van Bai Tram in te trekken onder de gelijktijdige uitspraak van het faillissement.

## 2. Personeel

---

### **2.1 Aantal ten tijde van faillissement**

### **2.2 Aantal in jaar voor faillissement**

### **2.3 Ontslagaanzegging**

### **2.4 Werkzaamheden personeel**

## 3. Activa

---

### **3.1 Onroerende zaken**

**Toelichting onroerende zaken**

### **3.2 Werkzaamheden onroerende zaken**

### **3.3 Bedrijfsmiddelen**

**Toelichting bedrijfsmiddelen**

### **3.4 Bodemvoorrecht fiscus**

### **3.5 Werkzaamheden bedrijfsmiddelen**

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

**Toelichting voorraden / onderhanden werk**

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

### **3.8 Andere activa**

**Toelichting andere activa**

### **3.9 Werkzaamheden andere activa**

## 4. Debiteuren

---

### **4.1 Debiteuren**

**Toelichting debiteuren**

### **4.2 Werkzaamheden debiteuren**

De werkzaamheden in deze tijdschrijfgroep zijn afgerond.

01-08-2018

 5

## 5. Bank / Zekerheden

---

### **5.1 Vordering van bank(en)**

### **5.2 Leasecontracten**

### **5.3 Beschrijving zekerheden**

### **5.4 Separatistenpositie**

### **5.5 Eigendomsvoorbehoud**

### **5.6 Retentierechten**

### **5.7 Reclamerechten**

### **5.8 Boedelbijdragen**

### **5.9 Werkzaamheden bank / zekerheden**

## 6. Voortzetten / doorstart onderneming

---

### **Voortzetten onderneming**

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

#### **6.2 Financiële verslaglegging**

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

### **Doorstarten onderneming**

#### **6.4 Beschrijving**

#### **6.5 Verantwoording**

#### **6.6 Opbrengst**

#### **6.7 Boedelbijdrage**

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

## 7. Rechtmatigheid

---

### **7.1 Boekhoudplicht**

### **7.2 Depot jaarrekeningen**

### **7.3 Goedkeuringsverklaring accountant**

### **7.4 Stortingsverplichting aandelen**

## 7.5 Onbehoorlijk bestuur

### Toelichting

01-08-2018

 5

Het onderzoek zal in de komende verslagperiode worden voortgezet. Mogelijk zal daarbij een externe deskundige ingeschakeld worden.

### Toelichting

11-02-2019

 6

In de afgelopen verslagperiode is, met toestemming van de rechter-commissaris in het faillissement, een deskundige ingeschakeld ter uitvoering van een boekenonderzoek. Over de uitkomsten ervan zal te zijner tijd aan de rechter-commissaris worden gerapporteerd.

### Toelichting

06-02-2020

 8

Na onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur. Het onderzoek is afgerond.

## 7.6 Paulianeus handelen

### Toelichting

01-08-2018

 5

Ook dit onderzoek wordt in de komende verslagperiode voortgezet en zo mogelijk afgerond.

### Toelichting

11-02-2019

 6

Zie 7.5 van dit verslag.

## 7.7 Toelichting rechtmatigheid

### 7.8 Werkzaamheden rechtmatigheid

De rechtmatigheidsonderzoeken zullen ook in de komende verslagperiode worden vervolgd.

01-08-2018

 5

De rechtmatigheidsonderzoeken zijn afgerond.

06-02-2020

 8

## 8. Crediteuren

---

### 8.1 Boedelvorderingen

#### Toelichting

01-08-2018

 5

Behoudens de boedelkosten zijn geen overige boedelvorderingen bij de curator aangemeld.

## 8.2 Pref. vord. van de fiscus

### Toelichting

Er is geen preferente vordering door de Belastingdienst ingediend.

01-08-2018

 5

## 8.3 Pref. vord. UWV

## 8.4 Andere pref. crediteuren

## 8.5 Aantal concurrente crediteuren

23

01-08-2018

 5

27

26-08-2019

 7

28

24-07-2023

 15

## 8.6 Bedrag concurrente crediteuren

€ 193.543.536,89

01-08-2018

 5

€ 193.601.874,18

26-08-2019

 7

### Toelichting

De vordering van Sevilla Beheer BV is herzien. Naast een vordering in euro's heeft Sevilla Beheer BV een vordering ter verificatie bij de curator ingediend in Amerikaanse dollars. Deze vordering bedraagt USD 23.700.000.

€ 194.877.937,18

24-07-2023

 15

## 8.7 Verwachte wijze van afwikkeling

Voorlopig kan ik geen uitspraken doen over de wijze van afwikkeling van dit faillissement.

01-08-2018

 5

## 8.8 Werkzaamheden crediteuren

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zodra zich crediteuren melden zal ik hun vorderingen plaatsen op de lijst van voorlopig erkende dan wel betwiste vorderingen.                                                  | 01-08-2018<br> 5  |
| Vanwege de hoogte van het boedelsaldo wordt er rente (-0,50%) in rekening gebracht over het saldo op de boedelrekening. De curator heeft de crediteuren hierover geïnformeerd. | 02-02-2022<br> 12 |

## 9. Procedures

---

### 9.1 Naam wederpartijen

### 9.2 Aard procedures

### 9.3 Stand procedures

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| In de procedure die tegen curanda aanhangig werd gemaakt, is thans begin 2019 pleidooi bepaald.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 01-08-2018<br> 5    |
| In de procedure in hoger beroep heeft inmiddels pleidooi plaatsgevonden. De zaak staat op de rol van 2 april 2019 voor arrest. De afloop van de procedure zal worden afgewacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11-02-2019<br> 6  |
| Op 28 mei 2019 heeft het Gerechtshof Arnhem - Leeuwarden (tussen) arrest gewezen. Bij dat arrest heeft het Hof vastgesteld dat de bij de procedure betrokken verwerende partijen, afgezien van curanda, zodanig zijn tekortgeschoten dat dit de ontbinding van de LoI door Sevilla Beheer BV rechtvaardigt. De door Sevilla Beheer geleden schade moeten deze verweerders vergoeden. Het Hof heeft een deskundigenbericht gelast om de schade vast te doen stellen. Inmiddels hebben alle partijen zich bij akte over (onder meer) de te benoemen persoon van de deskundige en de vraagstelling uit kunnen laten. | 26-08-2019<br> 7  |
| In een volgend verslag zal over de verdere voortgang van de procedure worden gerapporteerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |
| Met toestemming van het Hof is door de verwerende partij cassatie ingesteld tegen het arrest van 28 mei 2019. In afwachting van de uitkomst van de cassatie is de procedure bij het Hof op de parkeerrol geplaatst. De curator wacht de uitkomst van de cassatieprocedure af, aangezien dit mogelijk (indirect) van invloed kan zijn op de positie (en schuldenlast) van curanda.                                                                                                                                                                                                                                 | 06-02-2020<br> 8  |
| De curator is in afwachting van de uitspraak van de Hoge Raad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 05-08-2020<br> 9  |
| Er zijn geen ontwikkelingen geweest in de procedure(s) in de afgelopen verslagperiode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 03-02-2021<br> 10 |
| De Hoge Raad heeft in de tussentijds ingestelde cassatie de cassatieklachten afgewezen met toepassing van artikel 81 RO. De procedure bij het Hof is hervat. Daar zal een deskundige zich gaan uitlaten over de geleden schade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 02-08-2021<br> 11 |

De procedure bij het Hof staat voor arrest.

02-02-2022

 12

Het Hof heeft kenbaar gemaakt wie het Hof als deskundige wil gaan benoemen. Partijen hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid om hun zienswijze daarover te uiten. Het Hof zal hierover een beslissing nemen, die wordt verwacht op 6 september 2022.

28-07-2022

 13

Op 23 augustus 2022 heeft het Hof tussenarrest gewezen waarbij een deskundige is benoemd. Die zal zich uitlaten over de door Sevilla Beheer BV gevorderde schade. Het deskundigenbericht dient te worden uitgebracht op 31 januari 2023.

26-01-2023

 14

Op 18 april 2023 is tussenarrest gewezen naar aanleiding van enkele procedurele perikelen. Thans is het wachten op het deskundigenbericht.

24-07-2023

 15

Op 14 november 2023 is opnieuw tussenarrest gewezen naar aanleiding van andermaal enkele procedurele perikelen. De procedure staat thans op de rol van 14 mei 2024 voor memorie na deskundigenrapport aan de zijde van Sevilla Beheer B.V.

**17-01-2024**

 **16**

## 9.4 Werkzaamheden procedures

De uitkomst van de procedure zal worden afgewacht.

01-08-2018

 5

De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.

06-02-2020

 8

De curator zal de uitkomst van de cassatieprocedure verder afwachten.

05-08-2020

 9

De curator zal de uitkomst van de cassatieprocedure verder afwachten.

03-02-2021

 10

De curator zal de procedure bij het Hof afwachten.

02-08-2021

 11

De curator wacht de procedure bij het Hof af.

02-02-2022

 12

De curator wacht de procedure bij het Hof af.

28-07-2022

 13

De curator wacht de procedure bij het Hof af.

26-01-2023

 14

De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.

24-07-2023

 15

De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.

**17-01-2024**

 **16**

## 10. Overig

---

### 10.1 Plan van aanpak

|                                                                                                                |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De rechtmatigheidsonderzoeken zullen worden uitgevoerd en de procedure (zie hoofdstuk 9) zal worden afgewacht. | 01-08-2018<br> 5                  |
| De uitkomst van de procedure wordt afgewacht.                                                                  | 11-02-2019<br> 6                  |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure zal worden afgewacht.                            | 26-08-2019<br> 7                  |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.                    | 06-02-2020<br> 8                  |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.                    | 05-08-2020<br> 9                  |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.                    | 03-02-2021<br> 10               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | 02-08-2021<br> 11               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | 02-02-2022<br> 12               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | 28-07-2022<br> 13               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | 26-01-2023<br> 14               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | 24-07-2023<br> 15               |
| Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.                | <b>17-01-2024</b><br> <b>16</b> |

10.2 Termijn afwikkeling faillissement

|                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Over de termijn van afwikkeling van het faillissement valt, mede in het licht van de procedure die wordt gevoerd (zie hoofdstuk 9 van dit verslag), thans nog niets te zeggen. | 01-08-2018<br>5  |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 11-02-2019<br>6  |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 05-08-2020<br>9  |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 03-02-2021<br>10 |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 02-08-2021<br>11 |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 02-02-2022<br>12 |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 28-07-2022<br>13 |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 26-01-2023<br>14 |
| Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.                                                                          | 24-07-2023<br>15 |

10.3 Indiening volgend verslag

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 17-7-2024 | 17-01-2024<br>16 |
|-----------|------------------|

10.4 Werkzaamheden overig

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| De werkzaamheden als beschreven onder 10.1 zullen worden uitgevoerd. | 01-08-2018<br>5 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|

Bijlagen

Bijlagen