

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

Betreft

Verslagnummer	20
Datum verslag	17-11-2025
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  5
€ 5.272.800,57	11-02-2019  6
€ 5.277.209,91	26-08-2019  7
€ 5.243.596,25	06-02-2020  8
€ 5.242.842,16	05-08-2020  9
€ 5.242.842,16	03-02-2021  10
€ 5.242.842,16	02-08-2021  11
€ 5.227.910,66	02-02-2022  12
€ 5.217.382,51	28-07-2022  13
€ 5.213.002,37	26-01-2023  14
€ 5.213.002,37	24-07-2023  15
€ 5.213.002,37	17-01-2024  16
€ 5.218.977,87	11-07-2024  17
€ 5.218.969,12	27-11-2024  18
€ 5.139.944,02	21-05-2025  19
€ 5.139.934,52	17-11-2025  20

Verslagperiode

van

27-3-2018

t/m

1-8-2018

01-08-2018

 5

van

2-8-2018

t/m

11-2-2019

11-02-2019

 6

van

12-2-2019

t/m

26-8-2019

26-08-2019

 7

van

27-8-2019

t/m

6-2-2020

06-02-2020

 8

van

7-2-2020

t/m

5-8-2020

05-08-2020

 9

van

6-8-2020

t/m

3-2-2021

03-02-2021

 10

van

4-2-2021

t/m

2-8-2021

02-08-2021

 11

van

3-8-2021

t/m

2-2-2022

02-02-2022

 12

van

3-2-2022

t/m

28-7-2022

van

29-7-2022

t/m

26-1-2023

van

27-1-2023

t/m

24-7-2023

van

25-7-2023

t/m

17-1-2024

van

18-1-2024

t/m

11-7-2024

van

12-7-2024

t/m

27-11-2024

van

28-11-2024

t/m

21-5-2025

van

22-5-2025

t/m

17-11-2025

28-07-2022

 13

26-01-2023

 14

24-07-2023

 15

17-01-2024

 16

11-07-2024

 17

27-11-2024

 18

21-05-2025

 19

17-11-2025

 **20**

Bestede uren

Verslagperiode	Bestede uren
5	0 uur 0 min
6	0 uur 0 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
17	1 uur 45 min
18	5 uur 35 min
19	2 uur 40 min
20	14 uur 0 min
totaal	176 uur 15 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

Bestede uren totaal: 381 uur en 40 minuten.

11-07-2024

 17

Bestede uren totaal: 387 uur en 25 minuten.

27-11-2024

 18

Bestede uren totaal: 390 uur en 15 minuten.

21-05-2025

 19

Bestede uren totaal: 404 uur en 50 minuten.

17-11-2025

 **20**

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



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



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  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  12
Naar aanleiding van het deskundigenrapport heeft de curator inmiddels diverse gesprekken gevoerd met de bestuurder omtrent de wijze van afwikkelen en de tot dit moment ingediende vorderingen die nog moeten worden geverifieerd, waar onder de ruim 180 miljoen van de Maatschap Vietnam.	17-11-2025  20

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  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  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  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  8
De curator is in afwachting van de uitspraak van de Hoge Raad.	05-08-2020  9

Er zijn geen ontwikkelingen geweest in de procedure(s) in de afgelopen verslagperiode. 03-02-2021  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  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

De memorie na deskundigenrapport aan de zijde van Sevilla Beheer B.V. is niet genomen. Eerst dient het deskundigenbericht gereed te komen en te worden ingediend door de deskundige. Het deskundigenbericht staat thans op de rol van 6 augustus 2024. 11-07-2024  17

De deskundigen zijn nog bezig met hun onderzoek. Het Hof heeft bij arrest van 26 november 2024 bepaald dat een aanvullend voorschot aan de deskundigen moet worden betaald. De curator is in afwachting van het deskundigenrapport en volgt de voortgang van de procedure. 27-11-2024  18

Het deskundigenbericht staat thans op de rol van 10 juni 2025. De curator is in afwachting van het deskundigenrapport en volgt de voortgang van de procedure. 21-05-2025  19

Het deskundigenrapport is gereed en ingediend door de deskundigen. De procedure staat thans op de rol van 25 november 2025 voor memorie na deskundigenrapport aan de zijde van Sevilla Beheer B.V. 17-11-2025  20

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
De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.	11-07-2024  17
De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.	27-11-2024  18
De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.	21-05-2025  19
 De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.	17-11-2025  20

10. Overig

10.1 Plan van aanpak

De rechtmatigheidsonderzoeken zullen worden uitgevoerd en de procedure (zie hoofdstuk 9) zal worden afgewacht.	01-08-2018  5
--	---

De uitkomst van de procedure wordt afgewacht.	11-02-2019  6
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure zal worden afgewacht.	26-08-2019  7
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.	06-02-2020  8
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.	05-08-2020  9
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de cassatieprocedure zal worden afgewacht.	03-02-2021  10
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	02-08-2021  11
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	02-02-2022  12
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	28-07-2022  13
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	26-01-2023  14
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	24-07-2023  15
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	17-01-2024  16
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De uitkomst van de procedure bij het Hof zal worden afgewacht.	11-07-2024  17
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De curator is in afwachting van het deskundigenrapport en volgt de voortgang van de procedure.	27-11-2024  18
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De curator is in afwachting van het deskundigenrapport en volgt de voortgang van de procedure.	21-05-2025  19
Zie hoofdstuk 9 van dit verslag. De curator observeert de procedure en wacht de uitkomst af.	17-11-2025  20

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  5
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	11-02-2019  6
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	05-08-2020  9
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	03-02-2021  10
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	02-08-2021  11
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	02-02-2022  12
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	28-07-2022  13
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	26-01-2023  14
Over de termijn van afwikkeling valt, gelet op de procedure die nog loopt, thans nog niets te zeggen.	24-07-2023  15

10.3 Indiening volgend verslag

15-5-2026	17-11-2025  20
-----------	--

10.4 Werkzaamheden overig

De werkzaamheden als beschreven onder 10.1 zullen worden uitgevoerd.	01-08-2018  5
--	---

Bijlagen

Bijlagen