



Nr. 996 / 23.02.2012

TRIBUNALUL BUCURESTI  
SECTIA A VII-A COMERCIALA  
DOSAR NR. 24665/3/2010  
TERMEN 29.02.2012, C5

In atentia Domnului Magistrat,  
Judecator-sindic Mircea Moldovan

**RAPORT NR. 2**  
privind indeplinirea atributiilor de catre consoriul de administratori judiciari  
ai debitorului S.C. EURO HABITAT S.R.L.

**DOMNULE PRESEDINTE,**

Subscrisele **BDO BUSINESS RESTRUCTURING SPRL** si **RVA INSOLVENCY SPECIALISTS SPRL**, in calitate de administratori judiciari ai S.C. EURO HABITAT S.R.L., societate in insolventa, cu sediul social in Bucuresti, Str. Doamna Ghica nr. 32 B, Bl. T3, Et. P, Numar de ordine in registrul comertului J40/21480/2005, CUI 13506264, desemnati prin Incheierea de sedinta pronuntata in data de 11.05.2011, in dosarul nr. 24665/3/2010, de catre Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII-a Comerciala,

Va prezentam stadiul indeplinirii atributiilor prevazute de lege de la termenul de judecata anterior si pana in prezent.

**BDO Business Restructuring S.P.R.L.**  
Romania, Bucharest, 3rd district  
24 Invingatorilor St.  
Tel: +40 (21) 319 94 76 ; Fax: +40 (21) 319 94 77  
E-mail: [business.restructuring@bdo.ro](mailto:business.restructuring@bdo.ro)  
Web: [www.bdo.ro](http://www.bdo.ro)

**RVA Insolvency Specialists S.P.R.L.**  
Romania, Bucharest, 3rd district  
11A Turturelelor St., building C, 4th floor  
Tel: +40 (21) 321 44 53 ; Fax: +40 (21) 322 42 29  
E-mail: [office@rva.ro](mailto:office@rva.ro)  
Web: [www.rva.ro](http://www.rva.ro)

1. Situatia bunurilor imobile ale S.C. EURO HABITAT S.R.L.
  - Situatia transferurilor avand ca obiect dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile ce compun complexul Planorama
  - Situatia transferurilor avand ca obiect posesia asupra bunurilor imobile ce compun complexul Planorama
  - Situatia bunurilor imobile aflate in continuare in proprietatea societatii debitoare
2. Sedintele Comitetului creditorilor convocate ulterior termenului de judecata din data de 30.11.2012
  - Sedinta Comitetului creditorilor din data de 18.01.2012
  - Sedinta Comitetului creditorilor din data de 07.02.2012
  - Sedinta Comitetului creditorilor din data de 16.02.2012
3. Evaluarea patrimoniului S.C. EURO HABITAT S.R.L.
4. Controlul DGFPMB avand ca obiect rambursarea de TVA
5. Contestatia Bear Project Sase S.R.L. formulata impotriva deciziei Comitetului creditorilor din data de 16.02.2012
6. Raportul privind incasarile si platile efectuate in perioada 01.12.2011 - 10.02.2012 prin contul deschis la Piraeus Bank- sucursala Obor

Anexe

## 1. Situatia bunurilor imobile ale S.C. EURO HABITAT S.R.L.

- Situatia transferurilor avand ca obiect dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile ce compun complexul Planorama
- Situatia transferurilor avand ca obiect posesia asupra bunurilor imobile ce compun complexul Planorama
- Situatia bunurilor imobile aflate in continuare in proprietatea societatii debitoare

Impreuna cu administratorul special al S.C. EURO HABITAT S.R.L. si cu reprezentantii cumparatorilor, am continuat individualizarea imobilelor deja contractate, in vederea finalizarii procedurii de transmitere a dreptului de proprietate asupra acestora, respectiv a posesiei.

- In exercitarea atributiilor stabilite in sarcina noastra de catre judecatorul-sindic, am incheiat, in numele societatii debitoare, acte aditionale la contractele de vanzare-cumparare deja incheiate, avand ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra unui numar de 6 imobile, ce fac parte din Blocul T3 din complexul Planorama. Situatia detaliata a actelor de transfer este sintetizata in Anexa 1.
- De asemenea, am incheiat procese-verbale de punere in posesie pentru un numar de 10 imobile din cele care compun Blocul T3 din complexul Planorama. Situatia detaliata a acestora este redata in Anexa 2.
- Raportandu-ne la data de 29.02.2012, mentionam faptul ca in patrimoniul societatii debitoare figureaza urmatoarele imobile : 61 de apartamente pentru care nu a avut loc transferul dreptului de proprietate situate in blocul T3, din care 4 apartamente sunt libere, in sensul ca nu au fost contractate, detaliata in Anexa 3, blocul T1 ( constructie ridicata 2S+P+15E), T2 (constructie la nivelul subsolului 2), blocul T4 (constructie cladire 2S+P+15E), T5 ( spatii comerciale).

## 2. Sedintele Comitetului creditorilor convocate ulterior termenului de judecata din data de 30.11.2012

- Sedinta Comitetului creditorilor din data de 18.01.2012

In conformitate cu prevederile art. 13 si urmatoarele din Legea nr. 85/2006, am convocat, pentru data de 18.01.2012, ora 16.00, Comitetul creditorilor S.C. EURO HABITAT S.R.L., ordinea de zi a sedintei fiind urmatoarea:

**Punctul 1:** Selectia uneia dintre cele doua oferte de evaluare propuse de catre consortiul de administratori judiciari, in conformitate cu prevederile art. 23 din Legea nr. 85/2006, respectiv:

- Coldwell Banker Research & Valuation Advisors, cu un onorariu de 5.000 EUR+TVA;
- Piraeus Real Estate Consultants S.R.L., cu un onorariu de 4.500 EUR+TVA.

**Punctul 2:** Desemnarea unei persoane de specialitate, in conformitate cu prevederile art. 23 din Legea nr. 85/2006, in vederea efectuarii unei lucrari avand urmatoarele obiective:

- Estimarea costurilor necesare finalizarii proiectului "Planorama" pornind de la stadiul actual al lucrarilor. Realizarea unui deviz analitic atat cantitativ (Bills of quantity), cat si valoric pentru fiecare constructie, pe fiecare etapa a lucrarilor.
- Strategie pentru maximizarea rezultatului proiectului (din punct de vedere cost/vanzari) tinand cont de contextul actual al pietei imobiliare din Bucuresti, care sa includa scenarii de redimensionare a proiectului si identificarea scenariului optim.
- Propuneri de marketare a proiectului, cu identificarea solutiei optime in acest sens.

In cadrul acestei sedinte, Comitetul creditorilor a hotarat urmatoarele:

Cu privire la Punctul 1 de pe ordinea de zi, Comitetul creditorilor a hotarat selectarea ofertei de evaluare formulata de catre Coldwell Banker Research & Valuation Advisors, cu un onorariu de 5.000 EUR+TVA.

Cu privire la Punctul 2 de pe ordinea de zi a sedintei, Comitetul creditorilor a decis in sensul amanarii luarii unei decizii cu privire la acest punct de pe ordinea de zi a sedintei la o data ulterioara.

Procesul-verbal al sedintei Comitetului creditorilor a fost publicat in Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 951/23.01.2012 si a fost depus la dosarul cauzei in data de 20.01.2012, astfel cum rezulta din adresa de inaintare, pe care o anexam prezentului raport.

- **Sedinta Comitetului creditorilor din data de 07.02.2012**

In conformitate cu prevederile art. 13 si urmatoarele din Legea nr. 85/2006 si fata de decizia Comitetului creditorilor din data de 30.11.2012, am convocat, pentru data de 07.02.2012, ora 15.00, Comitetul creditorilor S.C. EURO HABITAT S.R.L., ordinea de zi a sedintei fiind urmatoarea:

**Punct unic:** Desemnarea unei persoane de specialitate, in conformitate cu prevederile art. 23 din Legea nr. 85/2006, in vederea efectuarii unei lucrari avand urmatoarele obiective:

- Estimarea costurilor necesare finalizarii proiectului "Planorama" pornind de la stadiul actual al lucrarilor. Realizarea unui deviz analitic atat cantitativ (Bills of quantity), cat si valoric pentru fiecare constructie, pe fiecare etapa a lucrarilor.
- Strategie pentru maximizarea rezultatului proiectului (din punct de vedere cost/vanzari) tinand cont de contextul actual al pietei imobiliare din Bucuresti, care sa includa scenarii de redimensionare a proiectului si identificarea scenariului optim.
- Propuneri de marketare a proiectului, cu identificarea solutiei optime in acest sens.

In cadrul acestei sedinte, nu a fost adoptata nicio decizie cu privire la ordinea de zi, avand in vedere faptul ca nu au fost indeplinite conditiile prevazute de art. 17 alin. (4) din Legea nr. 85/2006 in acest sens.

- **Sedinta Comitetului creditorilor din data de 16.02.2012**

Fata de lipsa cvorumului necesar adoptarii unei decizii in cadrul sedintei Comitetului creditorilor din data de 07.02.2012, am reconvocat, pentru data de 16.02.2012, ora 15.00, Comitetul creditorilor S.C. EURO HABITAT S.R.L., sedinta avand aceeasi ordine de zi.

In cadrul acestei sedinte, Comitetul creditorilor a decis, cu voturile a 3 din cei 5 membri componenti, desemnarea TAGOR PROPERTIES S.R.L., cu un onorariu de 9.500 Euro + TVA, in calitate de persoana specializata, in conformitate cu dispozitiile art. 23 din Legea nr. 85/2006, in vederea efectuarii unei lucrari avand urmatoarele obiective:

- Estimarea costurilor necesare finalizarii proiectului "Planorama" pornind de la stadiul actual al lucrarilor. Realizarea unui deviz analitic atat cantitativ (Bills of quantity), cat si valoric pentru fiecare constructie, pe fiecare etapa a lucrarilor.
- Strategie pentru maximizarea rezultatului proiectului (din punct de vedere cost/vanzari) tinand cont de contextul actual al pietei imobiliare din Bucuresti, care sa includa scenarii de redimensionare a proiectului si identificarea scenariului optim.
- Propuneri de marketare a proiectului, cu identificarea solutiei optime in acest sens.

Procesul-verbal al sedintei Comitetului creditorilor a fost transmis spre publicare in Buletinul Procedurilor de Insolventa si a fost depus la dosarul cauzei in data de 21.02.2012, astfel cum rezulta din adresa de inaintare, pe care o anexam prezentului raport.

### 3. Evaluarea patrimoniului S.C. EURO HABITAT S.R.L.

Urmare a hotararii Comitetului creditorilor, am contactat societatea de evaluare selectata, respectiv Coldwell Banker Research & Valuation, care urmeaza sa efectueze evaluarea intregului activ al societatii la valoarea de piata si cea de lichidare, cat si garantiile creditorilor, in vederea intocmirii Tabelului definitiv al creantelor impotriva averii debitoarei, conform prevederilor art.41 alin. 2 din Legea nr. 85/2006-privind procedura insolventei.

La solicitarea evaluatorului, consortiul de administratori judiciari a pus la dispozitia acestuia o serie de documente necesare pentru intocmirea raportului de evaluare, procesul de evaluare aflandu-se in curs de executare.

In data de 08.02.2012 a fost incheiat contractul cu societatea de evaluare - Anexa 4.

### 4. Controlul D.G.F.P.M.B. avand ca obiect rambursarea de TVA

La data de 17.02.2012 ne-a fost transmis Raportul de inspectie fiscala incheiat la data de 31.01.2012, cu privire la deconturile de TVA cu optiune de rambursare depuse in luna aprilie 2009 respectiv in februarie 2011.

Astfel, conform raportului de inspectie fiscala au rezultat urmatoarele:

- Soldul sumei negative de TVA la 30.04.2009 si cel la 28.02.2011, solicitat de debitoare - 10.382.168 lei.
- Soldul sumei negative de TVA la 30.04.2009 si cel la 28.02.2011 rezultat in urma inspectiei fiscale - 4.602.373 lei

Asadar, valoarea TVA-ului respins de la rambursare este de 5.779.795 lei.

Conform aceluiasi raport de inspectie fiscala au fost stabilite in sarcina debitoarei urmatoarele sume suplimentare :

- majorari si penalitati de intarziere ( aferente TVA-ului stabilit suplimentar) in suma de 217.960 lei;
- obligatii fiscale suplimentare ( aferente salariilor si veniturilor persoanelor nerezidente) in suma de 578.723 lei.

5. Contestatia Bear Project Sase S.R.L. formulata impotriva deciziei Comitetului creditorilor din data de 16.02.2012

Impotriva hotararii Comitetului creditorilor din data de 16.02.2012, a formulat contestatie BEAR PROJECT SASE S.R.L., aratand, pe de o parte, ca Tagor Properties S.R.L. nu detine experienta necesara in domeniul consultantei imobiliare, pentru a realiza lucrarea de specialitate cu obiectivele mentionate la punctul 2 din prezentul raport, si, in al doilea rand, faptul ca in urma modificarii ofertei financiare de catre Jones Lang LaSalle, acesta este singurul ofertant calificat sa realizeze lucrarea mai sus mentionata.

Fata de prevederile art. 17 alin. (6) din Legea nr. 85/2006, in perioada urmatoare vom convoca Adunarea creditorilor, in vederea solutionarii contestatiei BEAR PROJECT SASE S.R.L.

6. Raportul privind incasarile si platile efectuate prin contul deschis la Piraeus Bank-sucursala Obor

In perioada 01.12.2011-10.02.2012 , incasarile insumeaza 250.236,12 lei, din care:

- incasari din rate aferente contractelor de vanzare-cumparare - 250.082,02 lei;
- incasari din dobanzi bancare - 154,10 lei

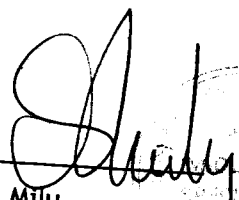
In aceeasi perioada platile au fost de 82.710,86 lei, din care:

- salarii - 24.509 lei;
- servicii internet - 634,54 lei;
- comisioane bancare - 71 lei;
- servicii paza - 57.496,32 lei;

BDO BUSINESS RESTRUCTURING S.P.R.L.



RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L.

Prin   
Otilia Milu

