

Nr. 7495/15.06.2015

**TRIBUNALUL BUCUREȘTI**

Secția a VII-a Civilă

DOSAR NR.: 28031/3/2013

**DEBITOARE: S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în reorganizare judiciară, injudicial reorganisation, en redressement****DOMNULE PREȘEDINTE,**

Subscrisa, ZRP INSOLVENCY S.P.R.L., cu sediul în București, sector 2, str. Dimitrie Racoviță nr. 28-30, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub numărul 0571, reprezentată legal de Asociat Coordonator Stan Tîrnoveanu și Co-Managing Partner Elena Cosma, ca parte în Consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și Edge Business Restructuring Advisors S.P.R.L., desemnat în calitate de administrator judiciar al debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în reorganizare judiciară, injudicial reorganisation, en redressement, prin Încheierea de ședință din 26.11.2013 pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 28031/3/2013, am procedat la întocmirea prezentului

**RAPORT NR. 6/15.06.2015****PRIVIND MODUL DE ÎNDEPLINIRE A ATRIBUȚIILOR ADMINISTRATORULUI JUDICIAR  
AL DEBITOAREI  
S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

Prin care prezentăm modul în care administratorul judiciar și-a îndeplinit atribuțiile în cadrul procedurii debitoarei ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

**1. Date de identificare procedură**

Dosar nr. 28031/3/2013 aflat pe rolul Tribunalului București-Secția a VII-a Civilă

Debitor: S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în insolvență, in insolvency, en procedure collective Judecător-sindic: Stela Florentina Ivan

Administrator special: nedesemnat

Comitetul creditorilor:

- 1) **B.C.R. S.A.** - Președintele Comitetului Creditorilor;
- 2) **DUȚĂ VASILE** - Membru;
- 3) **APETROAIE CONSTANTIN ȘI APETROAIE MARIA-CRISTINA** - Membru (creditori solidari titulari ai unei singure creanțe înscrise în tabelul preliminar al obligațiilor debitoarei)

**2. Date de contact administrator judiciar**

Consoțiul format din:

ZRP INSOLVENCY S.P.R.L., cu sediul în București, str. Dimitrie Racoviță nr. 28-30, sector 2, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub numărul RFO II 0571, cod de

ZRP Insolvency S.P.R.L., Str. Dimitrie Racoviță nr. 28-30, Sector 2, RO - 023994 București, România

Telefon: +40 21 311 77 82 | Fax: +40 21 311 77 88 | [office.insolvency@zrp.ro](mailto:office.insolvency@zrp.ro)

Organizație cu Sistem de Management al Calității | Certificat ISO 9001 | Certificat 7474 C

[www.zrp-insolvency.ro](http://www.zrp-insolvency.ro)

identificare fiscală 29440085, tel. 021.311.77.82; fax 021.311.77.88, e-mail: office.insolvency@zrp.ro, prin Asociat Coordonator Stan Tîrnoveanu și Co-Managing Partner Elena Cosma

și

EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., cu sediul în București, str. P-ța Charles de Gaulle nr. 13, et. 3, sector 1, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, de identificare fiscală 27236802, tel. 021.320.50.36; fax 021.320.50.06, e-mail: office@edgeadvisors.ro, prin Asociat Coordonator Corneliu Botnariuc.

Consoțriul a fost desemnat în calitate de administrator judiciar conform Încheierii de ședință din data de 26.11.2013, pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul cu numărul 28031/3/2013.

### **3. Informații privind identificarea societății debitoare S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L., asociați, persoane împuternicite, sedii secundare**

Sediu social: București, sectorul 5, str. Antiaeriană nr. 6A16, bloc C10, parter, ap. 3

Cod unic de înregistrare: 22606572

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/19717/2007

Stare firmă: în insolvență

Forma de organizare: Societate comercială cu răspundere limitată

Capital social subscris și vărsat: 10.000 RON

Număr părți sociale: 100

Valoarea unei părți sociale: 100 RON

Obiect principal de activitate:

Activitatea principală conform codificării (ordin 337/2007) Rev. Caen (2): 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Sediul secundar: București, sectorul 4, Spl. Unirii nr. 16, etaj 6, ap. Camera 602.

Asociați:

#### **Persoane juridice:**

Asociat: S.C. ISORAST TEHNOLOGY S.A.-în insolvență

CUI: 18746233

SEDIU SOCIAL: București, sectorul 2, str. Lăptari Tei nr. 14, bl. 4, sc. 2, et. 2, ap. 79

Număr părți sociale: 50

Cotă de participare la beneficii și pierderi: 50%

Asociat: S.C. ROTARY CONSTRUCȚII ANTIAERIANĂ S.R.L.

CUI: 30184487

Sediul social: București, sectorul 3, Strada Lucian Blaga nr. 4, Camera 5, bl. M110, sc. 2, et. 2

Număr părți sociale: 50

Cotă de participare la beneficii și pierderi: 50%

**Administrator judiciar:** Consoțriul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., cu conducerea integrală a activității societății debitoare.

## 1. Activități întreprinse de administratorul judiciar

### Comitetul Creditorilor debitoarei ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L.

În data de 15.04.2015 a avut loc ședința Comitetului creditorilor având ca ordine de zi:

”Formularea și aprobarea recomandării Comitetului Creditorilor către Adunarea Creditorilor privind Planul de Reorganizare a activității debitoarei SC ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY SRL, elaborat conform art. 94 și urm. din Legea 85/2006 și depus de către consorțiul format din ZRP Insolvency S.P.R.L. și Edge Business Restructuring Advisors S.P.R.L.”

Cu votul a 2 (doi) dintre cei 3 (trei) membri, Comitetul Creditorilor a recomandat adunării creditorilor aprobarea Planului de Reorganizare a activității debitoarei ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. elaborat conform art. 94 și urm. din Legea 85/2006 și depus la dosarul cauzei în data de 19.03.2015 de către consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L și Edge Business Restructuring Advisors S.P.R.L.

### Adunarea creditorilor debitoarei ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L.

În data de 15.04.2015 a avut loc Adunarea creditorilor având ca ordine de zi:

”Votarea și aprobarea planului de reorganizare a activității debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. (în insolvență), elaborat conform art. 94 și urm. din Legea 85/2006 și depus de către consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.”

Luând în considerare hotărârile adoptate de fiecare categorie de creanțe în cadrul adunării creditorilor, administratorul judiciar a constatat că Planul de reorganizare al S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. elaborat și depus de administratorul judiciar a fost aprobat de adunarea creditorilor prin votul a 3 (trei) din cele 4 (patru) categorii de creanțe.

Prin Hotărârea 5397/2015 09.06.2015 instanța a confirmat planul de reorganizare al debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L.

### Litigii în care societatea debitoare este parte

Prezentăm în tabelul următor litigiile în care societatea debitoare este parte:

Nr. crt.	Nr. dosar	Termen	Nume/denumire părți	Obiect
1	47611/301/2013		Raileanu Lucia-reclamantă/intimați: Isorast Technology-Rotary S.R.L., Rotary Construcții S.R.L., MAPN, Comisia Teritorială în Garnizoana București a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare,	Pretenții-reclamanta a renunțat la judecata în contradictoriu cu ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

			soldați și gradați voluntari, precum și pentru personalul civil din armată	
2	33597/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Neagu Ștefan-pârât	În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 CPC, suspendă judecata până la soluționarea în mod definitiv a dosarului nr. 12474/3/2015. Încheiere - Suspendare 20.05.2015
3	33598/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Moraru Dumitrina- pârâtă	În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 CPC, suspendă judecata până la soluționarea în mod definitiv a dosarului nr. 12460/3/2015. Încheiere - Suspendare 20.05.2015
4	33596/302/2014		Isorast Technology-Rotary S.R.L. -reclamant/Florea Andrei Bogdan-pârât	În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C.pr.civ., suspendă judecarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 12467/3/2015. Încheiere - Suspendare 07.05.2015
5	12460/3/2015	16.06.2015	Moraru Dumitrina, Neagu Ștefan, Florea Andrei-Bogdan- reclamant și/ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.	Contestație împotriva raportului de activitate nr. 4. Dosarele nr. 12467/3/2015 și 12474/3/2015 s-au conexas la dosarul 12460/3/2015. Contestația formulată de Moraru Dumitrina a fost anulată ca netimbrată în data de 02.06.2015.
6	7134/3/2015	10.09.2015	Schneider Carol, Gheorghe Monica, Irimiea Mircea s.a.- pârâți	constatare nulitate act- contracte de cesiune de creanță.
7	17913/3/2015		SC BANEASA LAKE VIEW SRL, IRIMIEA MIRCEA CRISTIAN , DIMA CRISTIAN IRINEL,DIMA MIRELA-pârâți	constatare nulitate act- contracte de cesiune de creanță. Competența de soluținare a cauzei a fost declinată în favoarea Judecătoria Sectorului 2 București. Hotărârea nr. 3138/04.06.2015
8	37649/3/2013*		SCHNEIDER CAROL, BANEASA LAKE VIEW s.a.-contestatori	contestație la tabelul preliminar rectificat al creanțelor –rejudecare. Respinge contestația ca neîntemeiată. Hotărâre 5311/ 05.06.2015
9	35815/3/2013		ROTARY CONSTRUCTII SRL- contestator	contestație la tabelul preliminar al creanțelor. Admite în parte contestația. Dispune înscrierea contestatoarei SC ROTARY CONSTRUCȚII la masa credală a debitei ISORAST TECHNOLOGY ROTARY S.R.L. cu suma de 1.498.857,44 lei c/val.

				lucrări, creanță chirografară. Hotărâre 5313/ 05.06.2015
10	15765/3/2015		Andrașiu Mircea- contestator/ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.-EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.	contestație împotriva măsurilor administratorului judiciar de a preda vila 20T către antreprenorul general. Respinge contestația ca neîntemeiată. Hotărâre 5399/09.06.2015
11	33554/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/CHERTES MIHAI DORU, CHERTES CARMEN ELISABETA-intimati	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
12	33556/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/DIMA CRISTIAN IRINEL, DIMA MIRELA - Intimati	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
13	33517/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/SCHNEIDER CAROL, SCHNEIDER VICTORIA - Intimati	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
14	33538/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/CHELARU AURELIAN, CHELARU VIOLETA- intimati	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
15	33557/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/GHEORGHE DEMOSTENE DORINEL-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
16	33534/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/CHELARU ANDREI-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
17	33558/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/DAMIAN MIHAIL IULIAN-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
18	33527/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/MARCU ION ADRIAN -intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
19	33560/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/SC BANEASA LAKE VIEW SRL- intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
20	33525/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/CRISTEA LAURENTIU, CRISTEA CRISTINA- intimați	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
21	33524/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/SCRIPCARU CONSTANTIN , SCRIPCARU LUCIA-intimați	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
22	33523/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/LAZAR VICTOR ADRIAN-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
23	33522/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/STANESCU VASILE, STANESCU CONSTANTA- intimați	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
24	33521/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/IRIMIEA MIRCEA CRISTIAN-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014

25	33520/3/2014	08.09.2015	BCR SA-contestator/GHEORGHE MONICA VALENTINA-intimat	contestație la tabelul preliminar al creanțelor publicat în 23.09.2014
----	--------------	------------	--	--

### Încheierea contractului de antrepriză cu antreprenorul general

În data de 03.04.2015 a fost încheiat contractul de antrepriză între societatea debitoare și PAULUS S.R.L., antreprenorul general selectat de adunarea creditorilor din data de 18.12.2014, care va asigura serviciile de antrepriză în vederea finalizării lucrărilor aferente Fazei I a Proiectului Rezidențial din str. Antiaeriană nr. 6, sector 5, București.

### Finalizarea contractelor de vânzare cumpărare/contractelor de construire și realizarea transferului dreptului de proprietate/vânzarea imobilelor necontractate

În exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege, administratorul judiciar a continuat discuțiile cu beneficiari din complexul rezidențial cu privire la finalizarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a imobilelor contractate. În același timp, au fost prezentate tuturor persoanelor interesate, potențiali cumpărători, condițiile de valorificare a imobilelor aflate în patrimoniul Debitoarei așa cum au fost aprobate de către creditorii prin Regulamentul de Vânzare.

Administratorul judiciar desfășoară un proces de promovare a Complexului Rezidențial. Pentru a înregistra un impact pozitiv cât mai mare, campania de promovare se va desfășura în funcție de progresele înregistrate de Antreprenorul General privind finalizarea lucrărilor. La acest moment vom prezenta succint activitățile din campania de promovare într-o secțiune dedicată a prezentului raport, urmând a fi prezentate detaliat și dezvoltate în rapoartele de activitate viitoare, după implementarea strategiei de marketing.

În perioada cuprinsă în prezentul raport au fost înstrăinate imobile contractate anterior deschiderii procedurii de insolvență, dar s-a înregistrat și prima valorificare a unui activ (vila 42K) în conformitate cu procedura de înstrăinare prevăzută în Regulamentul de Vânzare. Astfel s-a realizat/finalizat transferul dreptului de proprietate în favoarea următorilor beneficiari:

Beneficiar/Imobil	Încasări (fără TVA)	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
Zamă Florin – Vila 42K *	531,445	127,547	658,991
Mătănie Aurel – Ap. 9, Garaj nr. 2 – Bloc C3 **	312,985	19,546	332,530
Ene Tudorel – Vila 58V ***	488,375	120,729	609,104
Tudor Georgian – Ap. 16, Loc parcare 8 – Bloc C1 ****	185,806	8,629	194,435

Beneficiar/Imobil	Încasări (fără TVA)	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
<b>Total încasări vânzări imobile</b>	<b>1,518,611</b>	<b>276,451</b>	<b>1,795,060</b>

\* Vânzarea Vilei 42K s-a realizat parcurgând procedura din Regulamentul de Vânzare. În data de 14.01.2015 a fost încheiată Minuta de negociere directă cu ofertantul Zamă Florin privind achiziția imobilului tip vila 42K la stadiul actual și asumarea de către beneficiar a finalizării lucrărilor. Încasările prezentate mai sus se referă la sumele totale încasate pentru vânzarea imobilului la stadiul actual.

\*\* Întrăinarea imobilului către beneficiarul Mătanie Aurel s-a realizat urmare a solicitării beneficiarului de executare a contractului încheiat înainte de deschiderea procedurii de insolvență. Prin Raportul de audit tehnic întocmit de Optim PM, la garajul nr. 2 au fost identificate lucrări rămase de executat. Beneficiarul a achitat prețul integral urmând ca Dezvoltatorul să finalizeze/renedieze lucrările de la Garaj. Sumele reprezintă rest de preț achitat de beneficiar.

\*\*\* Vila 58V a fost contractată de beneficiarul Ene Tudorel înainte de deschiderea procedurii de insolvență. Sumele prezentate reprezintă rest de preț achitat pentru preluarea imobilului la stadiul actual și asumarea de către beneficiar a finalizării lucrărilor. Lucrările rămase de executat au fost evaluate și estimate în cadrul Raportului de audit tehnic întocmit de Optim PM.

\*\*\*\*Beneficiarul Tudor Georgian a contractat imobilul compus din Apartament nr. 16, Loc parcare nr. 8 și Boxa nr. 8 din Blocul C1 înainte de deschiderea procedurii de insolvență. Urmare a solicitării beneficiarului de a renunța la achiziția boxei, prin încheierea actului de stingere financiară s-a realizat transferul dreptului de proprietate doar pentru apartament și locul de parcare, valorile prezentate reprezentând rest de preț al contractului inițial din care a fost dedusă valoarea Boxei.

### **Documentația cadastrală pentru imobilele din Complexul Antiaeriană**

În perioada de referință a prezentului raport de activitate a fost intabulată în Cartea Funciară documentația cadastrală a vilei 36D. În acest moment toate vilele, apartamentele, boxele, garajele și locurile de parcare amenajate la blocurile Isorast sunt intabulate, având carte funciară individuală.

Pentru amenajările locurilor de parcare de la blocurile Rotary nu a fost întocmită documentație cadastrală, acestea nefiind intabulate. Acest fapt nu a constituit un impediment în procesul de valorificare al imobilelor edificate în Blocurile Rotary până în prezent. Totuși, acest aspect a fost discutat în cadrul ședinței organizate de *Comisia teritorială de coordonare în garnizoana București a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști precum și pentru personalul civil din armată*, solicitându-se prin adresă scrisă și un punct de vedere de la MAPN, ca parte semnatară a contractelor de dare în folosință a terenului ce se vor încheia cu beneficiarii.



**Asigurarea imobilelor aflate în patrimoniul ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

Începând cu luna iulie 2013, toți proprietarii de imobile cu destinație de locuință au obligația de a încheia polița obligatorie de asigurare a locuințelor (PAD) cu o suma asigurată de 20.000 Euro (pentru locuințe de tip A – cu structură de rezistență din beton armat, metal ori lemn sau cu pereți exteriori din piatră, cărămidă arsă etc).

Baza legală în care se emite acest tip de asigurare este Legea nr. 243/2013, care modifică și completează Legea nr. 260/2008, privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva riscului de cutremur, alunecări de teren și inundații. De asemenea, conform art. 3 (7) din Legea nr. 260 din 4 noiembrie 2008, republicată, „nu intră sub incidența legii anexele, dependențele care nu sunt legate structural de cladirea în care este situată locuința asigurată, precum și bunurile din interiorul locuinței”.

Asigurarea are ca unic emitent Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor (PAID) și acoperă trei riscuri de bază specifice României - cutremur, inundații și alunecări de teren. Termenii, condițiile și clauzele contractului de asigurare a locuințelor, referitoare la suma asigurată obligatoriu, prima obligatorie și riscurile asigurate, sunt general valabile și obligatorii indiferent de societatea de asigurare care emite polița și se stabilesc prin normele de aplicare a legii sus-menționate, aprobate prin ordin al președintelui A.S.F. Prima de asigurare este fixă, și anume 20 Eur pentru imobilele având suma asigurată 20.000 Eur.

Astfel, raportat la situația de la aprilie 2015 cu imobilele aflate în patrimoniul Debitoarei, existau un total de 303 imobile (apartamente și vile), pentru care prima de asigurare PAD este de 20Eur/apartament (vilă). Costul total al asigurărilor PAD s-a ridicat la 6.060 Eur/an:

- Bloc Rotary A9 – 73 apartamente
- Bloc Rotary A10 – 62 apartamente
- Blocuri Isorast – 151 apartamente
- Vile – 17.

Față de cele prezentate mai sus, și având în vedere că emitentul polițelor de asigurare facultativă, respectiv Omniasig Vienna Insurance Group este autorizat să practice riscuri de catastrofă și a încheiat protocoale de colaborare cu PAID, solicitarea de emiteră a polițelor de tip PAD a fost transmisă către Omniasig.

Referitor la polița de asigurare facultativă F 2406220 a fost transmisă către asigurator situația imobilelor înstrăinate în vedere diminuării valorii asigurate. Astfel, în data de 08.04.2015 a fost încheiat actul adițional nr. 7 prin care s-a diminuat valoarea primei de asigurare cu 80 eur.

**Promovare de marketing a Complexului Rezidențial**

Având în vedere că a fost asigurată finanțarea lucrărilor rămase de executat și că a fost semnat contractul de antrepriză în vederea executării acestor lucrări, administratorul judiciar



intenționează să transmită un mesaj către beneficiarii deja înscriși în Program dar și către beneficiarii eligibili.

Acest mesaj a fost pregătit și face parte dintr-o strategie de marketing. Promovarea Complexului rezidențial și comunicarea în general cu beneficiarii eligibili ai acestor unități locative se va desfășura cu implicarea *Comisiei teritoriale de coordonare în garnizoana București a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști precum și pentru personalul civil din armată*. La art. 6.1 din convenția încheiată între Isorast Technology-Rotary SRL și MApN, având ca obiect punerea la dispoziția Dezvoltatorului a terenului în vederea finalizării lucrărilor de construcție, exista stipulată obligația MApN de promovare în rândul beneficiarilor eligibili (militarilor) a ofertei de locuințe din cadrul Complexului Rezidențial.

În cele ce urmează prezentăm câteva din activitățile prevăzute în strategia de marketing. Facem mențiunea că unele dintre materialele/activitățile specifice acestei campanii au fost deja produse/parcuse urmând a fi implementate:

- Crearea unui brand mai atractiv cu impact comercial (nume complex rezidențial/ logo/ slogan)
- Producție materiale necesare în activitatea de vânzare (Mapa A4 cartonata cu pagini inserate ce contin descrierea apartamentelor, poze, planuri, preturi)
- Publicare de anunțuri în reviste având ca public țintă cadrele MApN
- Afișarea la avizierele din unitățile militare a unui poster A3 cu informații referitoare la unitățile locative disponibile în Complexul rezidențial
- Campanie de outdoor în vecinătatea proiectului imobiliar
- Prezentarea complexului rezidențial pe internet prin crearea unui site într-un mod interactiv și ușor de navigat. Legat de această activitate s-a prezentat reprezentanților MApN necesitatea actualizării informațiilor de pe site-ul [www.locuinte.mapn.ro](http://www.locuinte.mapn.ro). Se are în vedere armonizarea platformelor web.
- Participarea la târguri imobiliare sau la evenimente unde targetul este cu predilecție format din militari.

### **Participare la ședințe și întâlniri de lucru**

Pentru a veni în întâmpinarea problemelor cu care se confruntă locatarii din Complexul rezidențial, administratorul judiciar a participat activ la toate ședințele organizate de Asociațiile de proprietari. În cadrul Adunărilor Generale ale Asociațiilor administratorul judiciar și-a exprimat votul aferent unităților locative aflate în patrimoniul debitoarei astfel încât orice inițiativă pozitivă a asociațiilor de proprietari să poată fi pusă în practică (constituirea unor fonduri de reparații la nivel de asociație de proprietari, încheierea de contracte de mentenanță a echipamentelor ce asigură funcționalitatea instalațiilor de canalizare/ventilație etc). Votul exprimat de administratorul judiciar s-a făcut cu respectarea principiilor legii 85/2006 ce guvernează activitatea debitoarei.

La inițiativa administratorului judiciar a fost înființată Asociația de Proprietari a Blocului C4. Prin Încheierea din data de 19.05.2015 în dosar 7069/302/2015, Judecătoria sectorului 5 a admis cererea Asociației de Proprietari a Blocului C4 acordând personalitate juridică asociației. La momentul prezentării acestui raport există depusă documentația completă la Administrația Financiară a Sectorului 5 București pentru atribuire de personalitate fiscală Asociației de Proprietari prin emitere de cod de identificare fiscală.

De asemenea, administratorul judiciar alături de Banca Comercială Română în calitate de finanțator al lucrărilor rămase de executat a dat curs invitațiilor venite din partea *Comisiei teritoriale de coordonare în garnizoana București a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați profesioniști precum și pentru personalul civil din armată*. Așa cum a fost prezentat și în cadrul altor secțiuni din prezentul raport, scopul acestor întâlniri a fost prezentarea activităților desfășurate de administratorul judiciar și previziunile pe termen scurt, pe de o parte și prezentarea situațiilor și problemelor la care reprezentanții MAPN în calitate de administrator al terenului poate răspunde, pe de altă parte:

- Punct de vedere documentație cadastrală parcuri amenajate la blocurile Rotary în perspectiva vânzărilor viitoare
- Campanie comună de promovare a Complexului rezidențial cu MAPN
- Analizare solicitare Telekom Romania privind montarea unei stații de emisie/recepție pe Blocul A9

### **Control ANAF – Direcția Generală Antifraudă Fiscală**

Începând cu data de 08.05.2015, Debitoarea este supusă unui control din partea ANAF – Direcția Generală Antifraudă Fiscală. În vederea clarificării unor aspecte de natură fiscală din activitatea Isorast Technology-Rotary SRL au fost solicitate documente de evidență financiar contabilă aferente perioadei 2010 – 2015 curentă, precum și documente care au stat la baza relației comerciale/contractuale cu mai mulți parteneri ai Debitoarei.

Având în vedere că perioada activității controlului desfășurat de reprezentanții ANAF se referea la o perioadă dinainte de deschiderea procedurii de insolvență, pentru a răspunde complet solicitărilor, au fost contactate firmele care au asigurat servicii de contabilitate, după cum urmează:

- Peak Potentials Estimate SRL (fosta Anne Audit SRL) – societate ce a asigurat servicii de contabilitate în baza contractului 172/01.08.2011 până în iulie 2012
- Cert Content SRL - societate ce a asigurat servicii de contabilitate în baza contractului 70/2012 începând cu august 2012 până în noiembrie 2013
- TPA Horwath SRL - societate ce asigură servicii de contabilitate începând cu perioada decembrie 2013 – prezent.

Astfel, au fost puse la dispoziția reprezentanților ANAF o serie de documente în copie certificată din arhiva societății sau care au fost transmise de firmele de contabilitate urmare a solicitărilor administratorului judiciar.

## CHELTUIELI EFECTUATE CU ADMINISTRAREA PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ

### Situația generală a disponibilităților Debitoarei în perioada 01.03.2015 – 31.05.2015

Având în vedere faptul că în Raportul de activitate nr. 5/23.03.2015 privind modul de îndeplinire a atribuțiilor administratorului judiciar al debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. a fost prezentată situația cheltuielilor efectuate cu administrarea procedurii de insolvență pentru perioada 01.12.2014 – 28.02.2015, prezentăm în cele ce urmează evoluția disponibilităților bănești ale Debitoarei în perioada 01.03.2015 – 31.05.2015 conform extraselor de cont și registrului de casă aferente acestei perioade:

Denumire bancă/ Casierie	IBAN		Tip cont	Sold la 28.02.2015 (în RON)	Sold la 31.05.2015 (în RON)
BCR	RO30RNCB0075097261050008	EUR	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO61RNCB0075097261050032	EUR	cont insolventa	1,093.41	1,033.74
BCR	RO14RNCB0075097261050005	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO84RNCB0075097261050006	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO57RNCB0075097261050007	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO73RNCB0075097261050010	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO62RNCB0075097261050014	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO08RNCB0075097261050016	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO24RNCB0075097261050019	RON	cont curent	0.00	0.00
BCR	RO88RNCB0075097261050031	RON	cont insolventa	1,830,928.45	2,300,506.34
BCR	RO81RNCB0082097261050001	RON	cont curent	0.00	142.00
Casierie		RON	Casierie	64.63	3,195.15
<b>Total disponibilitati</b>				<b>1,832,086.49</b>	<b>2,304,877.23</b>

### Încasări realizate în perioada 01.03.2015 – 31.05.2015

Încasările Debitoarei din perioada 01.03.2015 – 31.05.2015, în valoare totală de **1.595.031 lei**, au provenit din următoarele surse:

Clasificare – Categorie Încasări	Încasări (lei)
Încasări utilități refacturate	18,967
Încasări din vânzări imobile – avansuri/diferență preț rămas de încasat (valoare fără TVA)	1,342,194

Încasări din vânzări imobile – TVA colectată (de plată) rămasă la dispoziția societății ca urmare a compensării cu soldul TVA de recuperat	233,871
<b>Total Încasări</b>	<b>1,595,031</b>

Încasările din utilități refacturate au fost direcționate integral pentru plățile facturilor primite de la furnizorii de utilități.

Sumele rezultate din alte categorii de încasări au fost parțial utilizate pentru plata datoriilor acumulate de către Debitoare în perioada de observație (servicii pază, contabilitate, întreținere, redevența teren, impozit clădiri și construcții speciale, salarii și impozite și taxe asimilate, prime de asigurare etc.).

Încasările din vânzări aferente contractelor de construire/contractelor de vânzare-cumpărare bun imobil viitor semnate anterior deschiderii procedurii insolvenței precum și încasările din vânzarea imobilelor necontractate sunt prezentate centralizat în tabelul de mai jos:

Beneficiar/Imobil	Încasări rest preț	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
Zamă Florin - Vila 42K	354,025	84,966	438,991
Mătanie Aurel - Bloc C3 - Ap. 9, Garaj 2	312,985	19,546	332,530
Tudor Georgian - Bloc C1 - Ap.16, lot parc. 8	185,806	8,629	194,435
Vasilachi Mariana – Bloc C4 - Ap. 12, Garaj 10	1,004	-	1,004
Ene Tudorel - Vila 58V	488,375	120,729	609,104
<b>Total Încasări vânzări imobile</b>	<b>1,342,194</b>	<b>233,871</b>	<b>1,576,065</b>

#### Plăți efectuate în perioada 01.03.2015 – 31.05.2015

Plățile efectuate de către Debitoare în perioada 01.03.2015 – 31.05.2015 în quantum total de **1.122.241 lei**, au vizat exclusiv datoriile născute în timpul procedurii de insolvență, și au inclus:

Clasificare – Categorie Plăți	Plăți (lei)
Plăți consum utilități - apă	54,891
Plăți consum utilități - eg. electrică	17,069
Plăți consum utilități - gaze	6,355
Plăți furnizori servicii	329,608
Onorarii administrator judiciar	41,212
Plăți contribuții sociale	5,043
Plăți impozit pe salarii	1,713
Plăți impozit clădiri și construcții speciale	612,907
Plăți salarii	9,000
Prime asigurare	41,734

Comisioane bancare	2,708
<b>Total Plăți</b>	<b>1,122,241</b>

În categoria „Plăți furnizori servicii” au fost incluse plăți efectuate pentru: servicii de pază (125.281 lei), servicii contabilitate (17.231 lei), sume datorate pentru folosirea terenului (7.770 lei), lucrări de construcții și instalații (159.252 lei), alte prestări de servicii – întreținere, taxe OCPI, taxe ONRC, legalizări documente, servicii corespondență etc. (20.074 lei).

În ceea ce privește plata impozitului pe clădiri și construcții speciale, aceasta s-a realizat din sumele încasate din vânzările de imobile ale ansamblului rezidențial.

## 2. Solicitări

Solicităm instanței acordarea unui termen de judecată în vederea continuării procedurii.

**ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.**  
**Prin Co-Managing Partner**  
**Elena Cosma**


