

Nr. 7075/01.09.2014

**TRIBUNALUL BUCUREȘTI**

Secția a VII-a Civilă

DOSAR NR.: 28031/3/2013

**DEBITOARE: S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în insolvență, in insolvency, en procédure collective****DOMNULE PREȘEDINTE,**

Subscrisa, ZRP Insolvency S.P.R.L., cu sediul în București, sector 2, str. Plantelor nr. 12, 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 prin Încheierea de ședință din 26.11.2013, ZRP Insolvency S.P.R.L. fiind desemnat administrator judiciar al debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.-în insolvență, in insolvency, en procedure collective, desemnat prin Încheierea de ședință din data de 26.08.2013 pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 28031/3/2013, în conformitate cu prevederile art. 21 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, am procedat la întocmirea prezentului

**RAPORT NR. 3/01.09.2014****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 și măsurile efectuate până la prezentul termen de judecată.

**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: Ionela Mariana Ghiugan

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 creanțe înscrise în tabelul preliminar al obligațiilor debitoarei)

**2. Date de contact administrator judiciar**

Consortiul format din:

ZRP INSOLVENCY S.P.R.L., cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub numărul RFO II 0571, cod de identificare fiscală 29440085, tel. 021.311. 05.17/18; fax 021.311.05.19, 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 Carmen Mateiciuc.

Consortiul 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:** Consorțiu 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

### Schimbarea sediului societății ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L.

La data deschiderii procedurii de insolvență, societatea debitoare ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. avea sediul social în str. Lucian Blaga nr. 4, parter, sector 3, București, valabil până la data de 18.10.2013.

Având în vedere că durata de valabilitate a sediului a expirat, administratorul judiciar a efectuat demersurile necesare pentru schimbarea sediului societății. În acest sens, au fost convocați asociații societății debitoare, S.C. ISORAST TEHNOLOGY S.A.-în insolvență, prin administratorul judiciar și S.C. ROTARY CONSTRUCȚII ANTIAERIANĂ S.R.L., pentru a participa la adunarea generală a asociaților stabilită a avea loc în data de 14.03.2014, având ca ordine de zi: schimbarea sediului societății S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. la următoarea adresă: București, Sectorul 5, Strada Antiaeriană nr. 6 A16, bloc C10, etaj Parter, apartament nr. 3.

La această adunare nu s-a prezentat niciunul din cei doi asociați, astfel că administratorul judiciar a reconvocat adunarea generală a asociaților, cu aceeași ordine de zi, pentru datele de: 17.03.2014; 16.04.2014; 17.04.2014; 03.06.2014; 04.06.2014.

La adunarea generală a asociaților care a avut loc în data de 04.06.2014 au fost prezenți cei doi asociați ai societății debitoare.

Cu unanimitate de voturi, Adunarea Generală a Asociaților S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. a hotărât schimbarea sediului societății S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. la următoarea adresă: București, Sectorul 5, Strada Antiaeriană nr. 6 A16, bloc C10, etaj Parter, apartament nr. 3.

În consecință, administratorul judiciar al S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. a făcut toate demersurile de menționare la Oficiul Registrului Comerțului București a schimbării sediului debitoarei la adresa menționată anterior.

### Demersuri privind reglementarea situației furnizării energiei electrice în Complexul Rezidențial Antiaeriană

Activitatea administratorului judiciar desfășurată în perioada cuprinsă în prezentul raport, referitoare la acest aspect s-a axat pe două componente:

1. Determinarea reală a consumului istoric și a celui înregistrat în prezent, respectiv reconcilierea soldului de plată în relația cu furnizorul de energie electrică Enel Energie Muntenia S.A.
2. Contorizarea individuală a consumului de energie electrică înregistrat atât la unitățile locative aflate în proprietatea Debitoarei cât și a celor instrăinate.

În ceea ce privește primul punct, au fost transmise mai multe adrese către furnizorul de energie electrică Enel Energie Muntenia S.A. prin care s-au semnalat o serie de deficiențe privind facturarea consumului de energie electrică:

- facturare dublă a consumului de energie electrică – atât pe facturile emise către Dezvoltator cât și către proprietarii de unități locative care au încheiat contracte individuale cu Enel Energie Muntenia S.A. și
- facturi de consum estimat neregularizate.

Urmare a acestor corespondențe și după constatarea în teren efectuată de furnizorul de energie am fost înștiințați prin adresa 289/07.07.2014 că, până la clarificarea problemelor semnalate, nu se va iniția nicio acțiune de recuperare a soldului debitor reprezentat de facturile emise ce au facut obiectul sesizărilor noastre de facturare dublată. Mai mult, prin adresa nr. 363/26.08.2014, Enel Energie Muntenia S.A. ne-a comunicat faptul că după montarea contoarelor individuale vor putea fi efectuate verificările aparatelor de măsură individuale și vor putea fi determinate cantitățile de energie electrică care se suprapun în cantitatea de energie înregistrată pe contorul general ce aparține S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

Referitor la al doilea punct, am prezentat în raportul de activitate anterior că a fost semnat contract de asistență cu societatea Sindserv S.A. în vederea încheierii de contracte individuale de furnizare energie electrică la nivel de unitate locativă.

Prin urmare, până la data prezentului raport au fost încheiate 39 de contracte individuale de furnizare energie electrică, fiind achitate toate cele 31 de facturi de montaj contoare electrice emise în baza acestor contracte. Corespunzător acestor facturi achitate au fost instalate deja un număr de 23 de contoare.

Pentru finalizarea acțiunii de instalare contoare individuale va fi necesară depășirea unor dificultăți tehnice pentru rezolvarea cărora așteptăm furnizarea de informații suplimentare de la furnizorul de energie și de la Sindserv S.A.

#### **Demersuri privind recuperarea de la utilizatorii finali a contravalorii utilităților consumate**

Așa cum a fost prezentat și în raportul anterior, determinarea consumurilor reale de utilități și, implicit, recuperarea contravalorii utilităților de la consumatorii individuali este o activitate laborioasă, ce a necesitat o implicare continuă din partea administratorului judiciar în lipsa unor instrumente de măsură adecvate.

Începând cu data de 31.03.2014, urmare a unei informări generale a locatarilor din Complexul Rezidențial Antiaeriană au avut loc citiri lunare ale contoarelor instalate în Complex (altele decât cele pentru care locatarii au încheiat contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități), cu scopul de a asigura o evidență reală a consumurilor. Pe baza informațiilor colectate de pe teren, sau a celor transmise de către locatari au fost refacturate corespunzător aceste consumuri către beneficiarii finali, contravaloarea acestora fiind colectată și achitată către furnizorii de utilități.

Situația sumelor încasate în perioada 01.03.2013 – 27.08.2014 este prezentată în secțiunea din acest raport privind Cheltuielile efectuate cu administrarea procedurii de insolvență. Disponibilitățile rezultate din recuperarea creanțelor aferente consumurilor de utilități au fost utilizate exclusiv pentru a achita facturi primite de la furnizorii GDF Suez, ENEL Energie Muntenia și Apa Nova București.

În ceea ce privește debitele înregistrate în contabilitatea Debitoarei, reprezentând consumuri de utilități refacturate și neîncasate, administratorul judiciar a transmis notificări către fiecare beneficiar în luna martie 2014, precum și în luna iulie 2014 la care au fost atasate facturile emise

și neîncasate și prin care se prezenta riscul generat de neachitarea sau achitarea cu întârziere a acestor consumuri din perspectiva furnizării de utilități la nivel de Complex rezidențial.

### **Finalizarea contractelor de vânzare cumpărare/contractelor de construire și realizarea transferului dreptului de proprietate**

Administratorul judiciar a continuat discuțiile cu beneficiari din complexul rezidențial cu privire la finalizarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a imobilelor contractate. Discuțiile au avut în vedere:

- exprimarea opțiunii beneficiarilor cu privire la achiziția imobilelor (intenția acestora în legătură cu finalizarea tranzacției, cât și opțiunea acestora pentru a achiziționa imobilul în starea actuală)
- modalitatea prin care beneficiarii intenționează să finanțeze achiziția, respectiv posibilitatea achitării diferenței de preț
- completarea dosarelor beneficiarilor cu documente relevante din perspectiva verificării îndeplinirii condițiilor legale pentru finalizarea tranzacțiilor.

Dat fiind atât numărul mare de astfel de beneficiari, cât și unele diferențe între situațiile concrete ale acestora, apreciem că procesul de finalizare a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pentru imobilele contractate va fi unul de durată, depinzând nu doar de intenția de valorificare, pe care administratorul judiciar o manifestă, dar și de opțiunile și disponibilitatea financiară a beneficiarilor.

Referitor la vânzările de active din patrimoniul societății realizate în perioada de observație până la momentul întocmirii prezentului raport, facem precizarea că acestea s-au realizat în conformitate cu principiile de finalizare a transferului de proprietate, aprobate de Comitetul Creditorilor în cadrul ședinței din data de 23.05.2014, pentru beneficiarii care au încheiat contracte de construire/contracte de vânzare-cumpărare bun viitor anterior deschiderii procedurii insolvenței.

În vederea finalizării transferului dreptului de proprietate pentru beneficiarii care au încheiat contracte de construire/contracte de vânzare-cumpărare bun viitor au fost parcurse următoarele etape:

- administratorul judiciar a verificat plățile deja efectuate de beneficiar în baza contractului (și a altor documente/acte adiționale) încheiat cu ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. și a stabilit dacă există sau nu o diferență de preț de achitat de către beneficiar.
- în cazul în care beneficiarul a solicitat și și-a asumat preluarea imobilului la stadiul actual, în conformitate cu aprobarea Comitetului Creditorilor din cadrul ședinței din data de 23.05.2014, s-a procedat la diminuarea valorii contractului (corespunzătoare imobilului finalizat la cheie) cu valoarea lucrărilor ramase de executat la imobilul respectiv, stabilite de consultantul tehnic Optim PM.



- în cazul în care, după verificare, a rezultat că beneficiarul mai are de achitat un rest de preț, cumpărătorul a virat în contul de insolvență diferența de preț ramasă neachitată, până la valoarea integrală a unității locative (locuința împreună cu, dacă este cazul, boxa, pivniță/subsol, loc de parcare, cota-parte din părțile comune ale imobilului).
- Dezvoltatorul și beneficiarul au semnat un act adițional la contractul de construire/contractul de vânzare-cumpărare bun viitor, prin care se atestă încasarea prețului și transferul dreptului de proprietate asupra imobilului.

Astfel, au fost finalizate următoarele contracte de construire/contracte de vânzare-cumpărare bun viitor semnate anterior deschiderii procedurii insolvenței, fiind realizat transferul de proprietate/radiere privilegiu vânzător pentru următorii beneficiari:

Beneficiar/Imobil	Încasări rest preț	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
Apetroaie Constantin – Vila 26D	431,210	112,983	544,193
Amarie Ion – Bloc A10 - Ap. 45, Boxa 36	200,420	(721)	199,700
Stănescu Vasile – Vila 63W	286,967	68,872	355,839
Grigore Laurențiu – Bloc C4 – Ap. 5, Garaj 2	312,695	19,614	332,308
Stănescu Anghel – Bloc C4 – Ap. 8, Boxa 3, lot parcare 3	190,923	10,693	201,616
Hărmănescu Ingino – Bloc A10 - Ap. 52, Boxa 3, lot parcare 725	219,744	10,456	230,200
Bălăceanu Cristina – Bloc A10 - Ap. 36, Boxa 16, lot parcare 713	221,325	10,961	232,286
<b>Total Încasări vânzări imobile pentru care a fost finalizat transferul dreptului de proprietate/radierea privilegiului vânzătorului în perioada de insolvență</b>	<b>1,863,284</b>	<b>232,858</b>	<b>2,096,142</b>

Activitățile specifice finalizării contractelor de construire/contractelor de vânzare-cumpărare bun viitor semnate anterior deschiderii procedurii insolvenței se află într-un stadiu avansat și cu alți beneficiari din Complexul rezidențial Antiaeriană nr. 6, urmând ca semnarea actelor adiționale să se realizeze în scurt timp.

Pe lângă etapele descrise mai sus, parcurse în cazul fiecărui beneficiar, au fost întreprinse o serie de acțiuni având ca scop încheierea tranzacțiilor cu beneficiarii și realizarea transferului dreptului de proprietate. Facem referire la obținerea de certificate de performanță energetică și la întocmirea documentației cadastrale.

Având în vedere faptul că la semnarea actului de stingere financiară prin care se realizează transferul dreptului de proprietate este obligatorie prezentarea certificatului de performanță energetică, au fost întreprinse demersuri pentru obținerea certificatelor energetice pentru toate apartamentele din Blocurile de 10 etaje edificate de Rotary Construcții S.R.L. și punctual în cazul unor apartamente din Blocurile de 4 etaje edificate de Isorast Tehnology S.A. Pentru vile și

pentru Blocurile de 4 etaje edificate de antreprenorul general Isorast Technology S.A. ni s-au pus la dispoziție certificatele energetice necesare înstrăinării (la nivel de Blocuri și la nivel de unitate locativă în cazul vilelor).

Referitor la documentația cadastrală, au fost identificate un număr de 11 vile aflate în proprietatea Debitoarei, fără cadastru și neîntabulate în cartea funciară. În acest sens, au fost depuse la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară documentele necesare întocmirii cadastrului și întabulării construcțiilor în cartea funciara. Cele 11 vile fără documentație cadastrală sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tip Activ	Nr.	Tip	Status
Vilă nefinanțată	1	K	Contractată
Vilă nefinanțată	12	T	Contractată
Vilă nefinanțată	15	W	Contractată
Vilă nefinanțată	20	T	Contractată
Vilă nefinanțată	33	D	Contractată
Vilă nefinanțată	36	D	Necontractată
Vilă nefinanțată	42	K	Contractată
Vilă nefinanțată	47	TT	Contractată
Vilă nefinanțată	51	K	Contractată
Vilă nefinanțată	61	W	Contractată
Vilă nefinanțată	65	V	Contractată

#### **Preluare arhivă ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

Reprezentanții consorțiului au întreprins o serie de demersuri în vederea predării de către administratorii statutar ai Debitoarei, a arhivei de documente tehnice, contractelor încheiate cu beneficiarii, documentelor societare etc. În pofida faptului că au fost transmise solicitări repetate în acest sens către foștii administratori și asociați ai Debitoarei, nu au fost predate o serie de documente esențiale din perspectiva gestionării procedurii insolvenței.

În cazul imobilelor din Blocurile de 10 etaje edificate de Rotary Construcții S.R.L., deși a fost solicitată predarea întregii arhive și cu prioritate a documentelor necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor ce ne revin în calitate de administrator judiciar al S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L., nu s-au transmis până la data prezentului raport, următoarele:

- documentația tehnică aferentă acestei porțiuni din proiect
- cărțile tehnice și certificatele de garanție ale utilajelor și echipamentelor din locuințe montate de către Dezvoltator, documentațiile pentru instalațiile interioare necesare Beneficiarilor / Cumpărătorilor pentru exploatare și pentru încheierea contractelor individuale de furnizare,
- documentația completă aferentă imobilelor pentru care s-au încheiat orice fel de promisiuni sau contracte de vânzare-cumpărare
- situația completă a imobilelor din blocurile A9 și A10 (apartamente, boxe, parcări) actualizată la data de 29.10.2013 (data ridicării dreptului de administrare), cu

indicarea celor pentru care au fost încheiate contracte de vânzare cumpărare, precontracte sau sunt disponibile.

Domnul Rotaru Mihai Leonard, fost administrator statutar al debitoarei, care înțelegem că a gestionat administrarea societății în aspectele legate de imobilele din Blocurile de 10 etaje edificate de Rotary Construcții S.R.L., nu a răspuns solicitărilor repetate ale administratorului judiciar de predare a documentelor originale ale societății, și nici cerințelor punctuale de predare a unor documente necesare de urgență administratorului judiciar în îndeplinirea atribuțiilor sale (exemplu: documente originale aferente imobilelor pre-contractate: contracte, procese verbale, cărți tehnice, certificate energetice etc.), necesare pentru încheierea de tranzacții, transmiterea de informații solicitate de către terți în cursul procedurii de insolvență etc.

În cazul imobilelor edificate de antreprenorul general Isorast Tehnology S.A., s-a asigurat până în acest moment accesul administratorului judiciar la arhiva de documente, exceptând cărțile tehnice și certificatele de garanție ale utilajelor și echipamentelor din locuințe montate de către Dezvoltator, documentațiile pentru instalațiile interioare necesare Beneficiarilor/ Cumpărătorilor pentru exploatare și pentru încheierea contractelor individuale de furnizare, justificându-se prin faptul că o parte din această documentație nu este completă, fiind necesară finalizarea unor lucrări prevăzute în Raportul de audit tehnic, iar alte documente sunt în curs de pregătire pentru predare.

În lipsa unei colaborări sau a unui răspuns din partea foștilor administratori sau a asociaților debitoarei, administratorul judiciar se află în imposibilitatea de a răspunde solicitărilor venite din partea proprietarilor/contractanților referitoare la punerea la dispoziție a documentației tehnice aferente imobilelor contractate.

Astfel, solicităm judecătorului-sindic să pună în vedere fostului administrator statutar, domnul Rotaru Mihai Leonard, să predea administratorului judiciar arhiva de documente în original aparținând debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. conform solicitărilor transmise de către administratorul judiciar și în conformitate cu dispozițiile art. 44 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței: "Debitorul are obligația de a pune la dispoziția administratorului judiciar, toate informațiile cerute de acesta, precum și toate informațiile apreciate ca necesare cu privire la activitatea și averea sa, sub sancțiunea prevăzută de art. 108 alin. (1) pct. 2 lit. d) și e) din Codul de procedură civilă".

Vom reveni cu o solicitare similară în ceea ce privește documentația tehnică aferentă imobilelor edificate de antreprenorul general Isorast Tehnology S.A., în cazul în care aceasta nu va fi predată într-un interval de timp rezonabil.

#### **Încheierea poliței de asigurare pentru imobilele aflate în patrimoniul ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.**

Asigurarea imobilelor construite de S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. reprezintă o măsură de conservare a patrimoniului Debitoarei și este totodată o obligație asumată prin contractul de credit încheiat între societatea debitoare și Banca Comercială Română S.A. (împrumutatul fiind obligat să mențină și să încheie polițe de asigurare cu privire la bunurile ce reprezintă garanție la împrumut).



În acest sens a fost încheiată Polița de asigurare F2406220 cu societatea de asigurari Omniasig Vienna Insurance Group, pentru o valoare asigurată stabilită conform evaluării de piață de la 31.12.2013 și cu o cotă de primă de asigurare de 0,07%.

### **Continuarea lucrărilor de construire în vederea finalizării Fazei I a Proiectului Antiaeriană**

Atât societatea debitoare, prin cererea de deschidere a procedurii de insolvență, cât și Administratorul judiciar, cât și creditorul majoritar, BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ, și-au manifestat intenția de depunere a unui plan reorganizare a activității. Reușita unui plan de reorganizare este condiționată de obținerea unui credit în vederea finanțării lucrărilor rămase de executat pentru finalizarea Etapei I a Proiectului.

Pe fondul solicitărilor venite din partea beneficiarilor de preluare a unităților locative contractate și urmare a manifestării unui interes deosebit pentru aceste imobile din partea potențialilor cumpărători eligibili (cadrelor militare, soldaților și gradaților voluntari precum și personalului civil din armată) au fost continuate demersurile pentru indentificarea și structurarea finanțării necesare finalizării lucrărilor de construire.

În determinarea necesarului de finanțat s-au avut în vedere concluziile raportului de audit tehnic întocmit de consultantul tehnic Optim Project Management. De asemenea, au fost purtate discuții cu marea majoritate a beneficiarilor din Complexul Antiaeriană referitor la intenția de finalizare a contractelor și transfer de drept de proprietate. Urmare a acestui proces au fost făcute estimări privind încasările din perioada următoare în vederea structurării finanțării necesare.

BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A. a informat administratorul judiciar referitor la aprobarea creditului necesar în vederea finanțării lucrărilor ramase de executat. Creditul ar urma să acopere integral necesarul de finanțare a investițiilor identificat prin raportul de audit tehnic întocmit de consultantul tehnic Optim Project Management, precum și o parte din cheltuielile operaționale ale Debitoarei, însă va putea fi utilizat doar parțial în perioada de observație (30%), restul sumelor putând fi utilizate ulterior aprobării de către Adunarea Creditorilor a unui plan de reorganizare și confirmarea acestuia de către judecătorul-sindic.

Una dintre condițiile principale ale acordării creditului este prelungirea convenției expirate în luna iulie 2013, încheiate între Dezvoltator și Ministerul Apărării Naționale, convenție ce va asigura cadrul legal de finalizare a lucrărilor aferente Etapei I a Proiectului Antiaeriană.

Semnarea documentației de credit se va realiza ulterior obținerii aprobării Adunării Creditorilor S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

### **Convocarea și prezidarea ședințelor Comitetului creditorilor**

Au avut loc următoarele ședințe ale Comitetului creditorilor:

**Ședința Comitetului creditorilor din data de 23.05.2014**, cu următoarea ordine de zi:

- 1) Aprobarea principiilor de finalizare a transferului de proprietate pentru beneficiarii care au încheiat contracte de construire/contracte de vânzare-cumpărare bun viitor.

2) Aprobarea acordării unei protecții corespunzătoare pentru creditorul B.C.R. S.A. în cazul finalizării transferului de proprietate al bunurilor asupra cărora acest creditor are înscris drept de ipotecă.

3) Aprobarea Raportului de audit tehnic pentru Complexul rezidențial "Antiaeriană nr. 6" întocmit de societatea OPTIM PROJECT MANAGEMENT S.R.L.

Comitetul creditorilor a adoptat următoarele hotărâri:

Cu privire la punctul 1 de pe ordinea de zi, în unanimitate, Comitetul Creditorilor a aprobat principiile de finalizare a transferului dreptului de proprietate pentru beneficiarii care au încheiat contracte de construire/contracte de vânzare-cumpărare bun imobil viitor, conform Referatului cu privire la punctele de pe ordinea de zi a Comitetului Creditorilor nr. 4253/22.05.2014.

Cu privire la punctul 2 de pe ordinea de zi, cu votul a doi din cei trei membri, Comitetul Creditorilor a aprobat acordarea unei protecții corespunzătoare creditorului Banca Comercială Română S.A. în cazul finalizării transferului dreptului de proprietate al bunurilor asupra cărora acest creditor are înscris drept de ipotecă, respectiv aplicarea dispozițiilor art. 2392 Cod Civil în sensul constituirii unui depozit colateral din sumele încasate ca urmare a finalizării transferului dreptului de proprietate asupra locuințelor din Complexul rezidențial "Antiaeriană nr. 6", garanția Banca Comercială Română S.A., asupra căruia se strămută de drept dreptul de ipotecă al Banca Comercială Română S.A., sumele urmând a fi utilizate pentru satisfacerea creditorului ipotecar în conformitate cu prevederile art. 121 alin. (1) pct. 1 și 2 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței. În acest sens se va proceda la încheierea de acte adiționale corespunzătoare la contractele de ipotecă încheiate între S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. și Banca Comercială Română S.A.

Cu privire la punctul 3 de pe ordinea de zi, cu votul a doi din cei trei membri, Comitetul Creditorilor a aprobat Raportul de audit tehnic întocmit de OPTIM PROJECT MANAGEMENT S.R.L. care a avut ca scop prezentarea costurilor indicative aferente lucrărilor rămase de executat pentru finalizarea Complexului rezidențial "Antiaeriană nr. 6".

**Ședința Comitetului creditorilor din data de 17.07.2014, cu următoarea ordine de zi:**

1. Prezentarea și aprobarea Raportului prevăzut de art. 117 alin. (1) din Legea nr. 85/2006, care cuprinde: evaluarea bunurilor din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L., situate în București, sectorul 5, strada Antiaeriană nr. 6 și metoda de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

Cu privire la unicul punct de pe ordinea de zi, în unanimitate, Comitetul Creditorilor a aprobat Raportul de evaluare întocmit de către Jones Lang LaSalle Services S.R.L. privind evaluarea bunurilor din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. situate în Mun. București, sector 5, strada Antiaeriană nr. 6, și aprobă negocierea directă cu cumpărător identificat ca metodă de valorificare a imobilelor proprietatea debitoarei, în conformitate cu Regulamentul de vânzare întocmit de administratorul judiciar, prețurile minime de vânzare ale imobilelor fiind prevăzute în Anexa 1A, expuse în raportul întocmit conform art. 117 din Legea nr. 85/2006.

În cuprinsul procesului-verbal al ședinței comitetului creditorilor, administratorul judiciar a precizat că valorificarea prin aplicarea metodei prevăzute în Regulamentul de vânzare (negociere directă cu cumpărător identificat) se va efectua în cazul imobilelor necontractate până în acest moment, precum și pentru imobilele pentru care au fost încheiate anterior deschiderii procedurii insolvenței antecontracte sau contracte de construire sau de vânzare, dar pentru care

nu se reușește executarea contractelor/antecontractelor încheiate anterior deschiderii procedurii.

### **Convocarea și prezidarea Adunării Creditorilor**

Au avut loc următoarele adunări ale creditorilor:

#### **Adunarea creditorilor din data de 17.07.2014, cu următoarea ordine de zi:**

1. Aprobarea metodei de vânzare constând în negociere directă cu cumpărător identificat a bunurilor imobile din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

2. Prezentarea și aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L., aferent metodei de vânzare propusă de administratorul judiciar, în conformitate cu dispozițiile art. 116 din Legea nr. 85/2006.

Cu privire la punctul 1 de pe ordinea de zi, cu o majoritate de 75,5070% din total masă credală cu drept de vot și cu o majoritate de 99,8212% din creanțele prezente, adunarea creditorilor a aprobat metoda de vânzare constând în negociere directă cu cumpărător identificat a bunurilor imobile din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L.

Cu privire la punctul 2 de pe ordinea de zi, cu o majoritate de 74,8960% din total masă credală cu drept de vot și cu o majoritate de 99,0134% din creanțele prezente, adunarea creditorilor a aprobat Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L., aferent metodei de vânzare propusă de administratorul judiciar, în conformitate cu dispozițiile art. 116 din Legea nr. 85/2006, prețurile minime de vânzare ale imobilelor fiind prevăzute în Anexa 1A.

În cuprinsul procesului-verbal al adunării creditorilor, administratorul judiciar a precizat că valorificarea prin aplicarea metodei prevăzute în Regulamentul de vânzare (negociere directă cu cumpărător identificat) se va efectua în cazul imobilelor necontractate până în acest moment, precum și pentru imobilele pentru care au fost încheiate anterior deschiderii procedurii insolvenței antecontracte sau contracte de construire sau de vânzare, dar pentru care nu se reușește executarea contractelor/antecontractelor încheiate anterior deschiderii procedurii.

#### **Adunarea creditorilor din data de 07.08.2014, cu următoarea ordine de zi:**

1. Aprobarea mandatării Consorțiului format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L. în calitate de administrator judiciar al S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. în vederea semnării CONVENȚIEI cu Ministerul Apărării Naționale privind desfășurarea Programului pentru construirea de locuințe pentru personalul ministerului, pe terenul situat în str. Antiaeriană nr. 6, sector 5, București.

Cu privire la unicul punct de pe ordinea de zi, cu o majoritate de 74,0304% din total masă credală cu drept de vot și cu unanimitatea creanțelor prezente, adunarea generală a creditorilor a aprobat și a mandatat Consorțiul format din ZRP INSOLVENCY S.P.R.L. și EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L. în calitate de administrator judiciar al S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L. în vederea semnării CONVENȚIEI cu Ministerul Apărării Naționale privind desfășurarea Programului pentru construirea de locuințe pentru personalul ministerului, pe terenul situat în str. Antiaeriană nr. 6, sector 5, București.

## Încheierea Convenției cu Ministerul Apărării Naționale

Așa cum am arătat anterior, reușita unui plan de reorganizare a debitoarei este condiționată de obținerea unui credit în vederea finanțării lucrărilor rămase de executat pentru finalizarea Etapei I a Proiectului. Încheierea Convenției cu Ministerul Apărării Naționale reprezintă o condiție de acordare a finanțării de către Bancă, și asigură cadrul legal de finalizare a lucrărilor aferente fazei I a Proiectului Antiaeriană.

În acest context, în vederea continuării și finalizării Etapei I a Proiectului Antiaeriană, în data de 26.08.2014 a fost semnată CONVENȚIA nr. AL 142, între MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, reprezentat prin Comisia de Coordonare a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadrele militare, soldați și gradați profesioniști, precum și pentru personalul civil din armată și S.C. ISORAST TECHNOLOGY – ROTARY S.R.L., prin administrator judiciar. Convenția are ca obiect continuarea Programului pentru finalizarea de locuințe pentru personalul ministerului, pe terenul situat în str. Antiaeriană nr. 6, sector 5, București, respectiv construirea a 2 blocuri S+P+10E (A9 și A10), 10 blocuri S+P+4E (C1-C10), 67 vile S+P+E+M/P+E+M, respectiv finalizarea locuințelor din Etapa I, a utilităților aferente, inclusiv canalizarea și alimentarea cu apă, a facilităților de depozitare a gunoiului menajer, a facilităților de acces, a facilităților de circulație pietonală și rutieră și a iluminatului public. Convenția a intrat în vigoare la data semnării și are o durată de valabilitate de 40 de luni, cu posibilitatea prelungii duratei prin acordul părților.

## Cereri de înscriere la masa credală

Banca Comercială Română a comunicat administratorului judiciar că în data de 26.06.2014 a dobândit prin subrogație consimțită de creditor, în condițiile art. 1594 Cod Civil, creanța Inspectoratului Teritorial de Muncă București în cuantum de 202 lei înscrisă în tabelul preliminar al creanțelor Isorast Technology-Rotary S.R.L. în categoria creanțelor bugetare, anexând acordul ITMB și dovada achitării către ITMB a creanței în cuantum de 202 lei. În consecință, administratorul judiciar va modifica tabelul creanțelor cu noul titular al creanței de 202 lei intervenit în urma subrogației.

Au fost analizate cererile de repunere în termen și de înscriere a creanțelor depuse la dosarul cauzei după data de 10.10.2013 (termenul-limită pentru înregistrarea cererilor de admitere a creanțelor) și a fost întocmită o completare la tabelul preliminar rectificat al creanțelor împotriva averii debitorului S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L., care a fost depusă la dosarul cauzei, afișată la ușa instanței și publicată în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 14799/18.08.2014. De asemenea, au fost notificați creditorii ale căror creanțe au fost trecute parțial în tabel sau înlăturate, arătându-se și motivele.

Menționăm că, în ceea ce privește notificarea creditorilor în urma deschiderii procedurii de insolvență, aceasta s-a efectuat în conformitate cu dispozițiile art. 61 din Legea nr. 85/2006, respectiv conform listelor comunicate de debitor.

## Denunțarea contractelor de închiriere încheiate de societatea debitoare anterior deschiderii procedurii de insolvență

Debitoarea S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L. a încheiat un număr de trei contracte de închiriere anterior deschiderii procedurii, astfel:

- 1) între debitoarea S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L., în calitate de Locatar și Florea Andrei-Bogdan, în calitate de Locatar a fost încheiat la data de 01.04.2011 un contract de închiriere având ca obiect închirierea ap. 5 situat în Bloc A9, Str. Antiaeriană nr. 6A118, sector 5, București, pe o perioadă de 10 ani, pentru o chirie de 100 euro pe lună calendaristică;
- 2) între debitoarea S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L., în calitate de Locatar și Moraru Dumitrina, în calitate de Locatar a fost încheiat la data de 01.04.2011 un contract de închiriere având ca obiect închirierea ap. 89 situat în Bloc A9, Str. Antiaeriană nr. 6A118, sector 5, București, pe o perioadă de 10 ani, pentru o chirie de 100 euro pe lună calendaristică;
- 3) între debitoarea S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L., în calitate de Locatar și Neagu Ștefan, în calitate de Locatar a fost încheiat la data de 01.04.2011 un contract de închiriere având ca obiect închirierea ap. 11 situat în Bloc A9, Str. Antiaeriană nr. 6A118, sector 5, București, pe o perioadă de 10 ani, pentru o chirie de 100 euro pe lună calendaristică.

Denunțarea contractului de închiriere este o măsură dispusă de administratorul judiciar, și notificată locatarilor și se impune în baza principiului maximizării valorii averii debitoare și în considerarea următoarelor motive:

-durata fiecărui contract se întinde 10 ani (expiră în 2021) și conduce la diminuarea valorii de circulație a imobilelor în caz de valorificare în cadrul procedurii, având în vedere faptul că procedura insolvenței presupune celeritatea măsurilor de valorificare a bunurilor pentru maximizarea valorii averii debitoare.

-chiria stabilită pentru închirierea acestor apartamente este de 100 euro pe lună calendaristică pentru fiecare apartament, cu mult sub chiria practică pe piață pentru locuințe similare. La un simplu calcul matematic, într-un singur an, debitoarea ar trebui să încaseze de la chiriaș 1.200 euro, iar în 10 ani 12.000 euro, iar raportat la aceste sume, veniturile pe care le-ar obține debitoarea din aceste contracte nu numai că nu sunt suficiente, dar în nici un caz nu conduc nici măcar la acoperirea costurilor necesare funcționării societății și în nici un caz nu pot conduce la acoperirea creanțelor creditorilor sau la buna funcționare a activității debitoare într-o eventuală reorganizare.

- la art. 3.3 din Contractul de închiriere se prevede compensarea sumelor datorate de chiriaș cu titlu de chirie/garanție până la concurența valorii lucrărilor executate de chiriaș în regie proprie în locuința ce reprezintă obiectul contractului, părțile agreând ca această valoare să fie stabilită la suma de 3.600 euro + TVA, respectiv la suma de 16.200 lei, la un curs de 1 euro=4.5 lei.

Aceasta înseamnă că până la data prezentei, debitoarea S.C. ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY S.R.L. nu a încasat efectiv nici o sumă reprezentând chirie din acest contract, un motiv în plus pentru care se impune denunțarea acestuia întrucât este lesne de observat că e păgubos pentru averea debitoare, fiind în detrimentul acesteia menținerea contractului pe o perioadă de încă 7 ani, în aceste condiții – practic prin menținerea contractului până la termen debitoarea nu ar încasa decât suma de 8.400 euro, ceea ce nu acoperă nici pe departe cheltuielile necesare desfășurării activității.



-nu în ultimul rând, scopul pentru care societatea a fost înființată este acela de a dezvolta acest proiect imobiliar care ulterior să fie vândut personalului din cadrul MAPN, acest aspect fiind reținut și în convențiile încheiate între debitoare și minister – ceea ce face ca închirierea lor către alte persoane să fie contrară scopului pentru care s-a constituit societatea.

-de asemenea, chiriașul trebuie să îndeplinească criteriile și cerințele pentru selecția personalului armatei în cadrul programelor de construire de locuințe proprietate personală, toate spațiile locative din acest ansamblu imobiliar având destinația de locuințe sociale, potrivit art. 42 din Legea nr. 346/2006 privind organizarea și funcționarea MAPN și art. 4 din Statutul aprobat prin Legea nr. 80/1995. Or, în cazul de față, locatarii nu au făcut această dovadă.

În consecință, administratorul judiciar a denunțat contractele de închiriere menționate anterior, urmând ca, în cazul în care locatarii nu predau apartamentele, să introducă acțiune în evacuarea acestora.

### **Acțiune în constatarea nulității absolute a contractelor de cesiune de creanță**

Admininistratorul judiciar a formulat cerere de chemare în judecată prin care a solicitat instanței să constate nulitatea absolută a următoarelor contracte de cesiune de creanță:

- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între S.C. BĂNEASA LAKE VIEW S.R.L., în calitate de cedent și Chelaru Andrei, în calitate de cesionar, pentru creanța de 411.342 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între S.C. BĂNEASA LAKE VIEW S.R.L., în calitate de cedent și Chelaru Aurelian și Chelaru Violeta, în calitate de cesionari, pentru creanța de 426.545 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Cherteș Mihai-Doru și Cherteș Carmen Elisabeta, în calitate de cesionari, pentru creanța de 217.684 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Cristea Laurențiu și Cristea Cristina, în calitate de cesionari, pentru creanța de 429.695 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Damian Mihail Iulian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 407.551 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Dima Cristian Irinel și Dima Mirela, în calitate de cesionari, pentru creanța de 126.710 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Gheorghe Demostene-Dorinel, în calitate de cesionar, pentru creanța de 416.478 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Gheorghe Monica-Valentina, în calitate de cesionar, pentru creanța de 246.809 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Irimiea Mircea Cristian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 123.739 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Lazăr Victor Adrian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 411.934 lei;

- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Marcu Ion Adrian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 429.706 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Marcu Ion Adrian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 429.706 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Marcu Ion Adrian, în calitate de cesionar, pentru creanța de 431.289 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Schneider Carol, în calitate de cesionar, pentru creanța de 225.328 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Scripcaru Constantin și Scripcaru Lucia, în calitate de cesionari, pentru creanța de 420.424 lei;
- Contractul de cesiune de creanță din 27.09.2013 încheiat între SC BĂNEASA LAKE VIEW SRL, în calitate de cedent și Stănescu Vasile și Stănescu Constanța, în calitate de cesionari, pentru creanța de 361.271 lei (denumite în continuare "cesiunile de creanțe"), pentru cauză ilicită și fraudarea dispozițiilor art. 93<sup>1</sup> și art. 123 pct. 9 din Legea nr. 85/2006.

Litigiul face obiectul dosarului nr. 23757/3/2014, aflat pe rolul Tribunalului București-Secția a VII-a Civilă, în cauză nefiind stabilit încă termen de judecată.

## CHELTUIELI EFECTUATE CU ADMINISTRAREA PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ

### Situația generală a disponibilităților Debitoarei în perioada 01.03.2014 – 27.08.2014

Având în vedere faptul că în Raportul de activitate nr. 2/28.03.2014 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 26.08.2013 – 28.02.2014, prezentăm în cele ce urmează evoluția disponibilităților bănești ale debitoarei în perioada 01.03.2014 – 27.08.2014 conform extraselor de cont și registrului de casă aferente acestei perioade:

Denumire bancă/ Casierie	IBAN		Tip cont	Sold la 01.03.2014 (în RON)	Sold la 27.08.2014 (în RON)
BCR	RO30RNCB0075097261050008	EUR	cont curent	10.76	10.76
BCR	RO14RNCB0075097261050005	RON	cont curent	0.01	0.01
BCR	RO84RNCB0075097261050006	RON	cont curent	6,954.58	6,954.58
BCR	RO57RNCB0075097261050007	RON	cont curent	77.11	410.20
BCR	RO73RNCB0075097261050010	RON	cont curent	1.26	1.26
BCR	RO62RNCB0075097261050014	RON	cont curent	1.86	1.86
BCR	RO08RNCB0075097261050016	RON	cont curent	0.07	0.07
BCR	RO24RNCB0075097261050019	RON	cont curent	0.16	0.16
BCR	RO88RNCB0075097261050031	RON	cont insolventa	13,822.66	1,529,422.90

Denumire bancă/ Casierie	IBAN		Tip cont	Sold la 01.03.2014 (în RON)	Sold la 27.08.2014 (în RON)
BCR	RO81RNCB0082097261050001	RON	cont curent	-	983.12
Casierie		RON	Casierie	0.29	143.55
<b>Total disponibilitati</b>				<b>20,868.76</b>	<b>1,537,928.47</b>

#### Încasări realizate în perioada 01.03.2014 – 27.08.2014

Încasările Debitoarei din perioada 01.03.2014 - 27.08.2014, în valoare totală de 2.367.506 lei, au provenit din următoarele surse:

Clasificare – Categorie Încasări	Încasări (lei)
Încasări utilități refacturate	56,850
Încasări din vânzări imobile – avansuri/diferență preț rămas de încasat (valoare fără TVA)	1,962,553
Încasări din vânzări imobile – TVA colectată (de plată) rămasă la dispoziția societății ca urmare a compensării cu soldul TVA de recuperat	233,092
Recuperare sume investiții – sume returnate de prestatori (Enel Distribuție, GDF Suez) reprezentând diferențe din regularizarea valorii unor investiții	115,011
<b>Total Încasări</b>	<b>2,367,506</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, servicii consultanță tehnică și evaluare, costuri întreținere, salarii și impozite și taxe asimilate, prime de asigurare etc.).

Încasările aferente contractelor de construire/contractelor de vânzare-cumpărare bun viitor semnate anterior deschiderii procedurii insolvenței sunt aferente următoarelor imobile:

Beneficiar/Imobil	Încasări rest preț	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
Apetroaie Constantin – Vila 26D	431,210	112,983	544,193
Amarie Ion – Bloc A10 - Ap. 45, Boxa 36	200,420	(721)	199,700
Stănescu Vasile – Vila 63W	286,967	68,872	355,839
Grigore Laurențiu – Bloc C4 – Ap. 5, Garaj 2	312,695	19,614	332,308
Stănescu Anghel – Bloc C4 – Ap. 8, Boxa	190,923	10,693	201,616

Beneficiar/Imobil	Încasări rest preț	TVA colectată (regularizată)	Total încasări lei
3, lot parcare 3 Hărmănescu Ingino – Bloc A10 - Ap. 52, Boxa 3, lot parcare 725	219,744	10,456	230,200
Bălăceanu Cristina – Bloc A10 - Ap. 36, Boxa 16, lot parcare 713	221,325	10,961	232,286
Cristescu Adrian - Bloc C2 - Ap. 14, Garaj 1	23,514	5,643	29,157
Dobre Radu Daniel - Bloc A9 - Ap. 15	75,755	(5,409)	70,346
<b>Total Încasări vânzări imobile</b>	<b>1,962,553</b>	<b>233,092</b>	<b>2,195,645</b>

#### Plăți efectuate în perioada 01.03.2014 – 27.08.2014

Plățile efectuate de către Debitoare în perioada 01.03.2014 – 27.08.2014 în cuantum total de **850.446 lei**, au vizat exclusiv datoriile născute în timpul procedurii de insolvență, și au inclus:

Clasificare –Categorie Plăți	Plăți (lei)
Plată consum utilitati – apă	49,810
Plată consum utilitati - eg. electrică	35,272
Plată consum utilitati – gaze	20,682
Plată furnizori servicii (servicii pază, contabilitate, întreținere, audit tehnic, evaluare etc.)	469,726
Onorarii administrator judiciar	216,118
Plăți impozite și taxe	10,257
Plăți investiții (taxe avize tehnice de racordare și instalare contoare individuale eg. electrică)	16,660
Prime asigurare	14,540
Plăți salarii	15,643
Alte plăți diverse (comisioane bancare)	1,738
<b>Total Plăți</b>	<b>850,446</b>

În categoria „Plată furnizori servicii” au fost incluse plăți efectuate pentru: servicii de pază (306.936 lei), audit tehnic (80.000 lei), servicii contabilitate (23.694 lei), evaluarea activelor (19.367 lei), alte prestări de servicii – întreținere, certificate energetice, audit de securitate, taxe RC, legalizări documente etc. (30.728 lei).

## 2. Solicitări și propuneri

Având în vedere cele expuse în prezentul raport de activitate, administratorul judiciar solicită instanței de judecată:

- 1) să ia act de schimbarea sediului societății ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. la următoarea adresă: București, sectorul 5, strada Antiaeriană nr. 6 A16, bloc C10, etaj parter, apartament nr. 3;
- 2) să pună în vedere fostului administrator statutar, domnul Rotaru Mihai Leonard, să predea administratorului judiciar arhiva de documente în original aparținând debitoarei S.C. ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY S.R.L. conform solicitărilor transmise de către administratorul judiciar și în conformitate cu dispozițiile art. 44 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;
- 3) să acorde un nou termen de judecată în vederea continuării procedurii.

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

