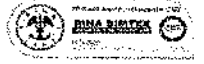


EURO Insol

Societate profesională de reorganizare și lichidare

București, Opera Center
Str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5
021/3354509; 021/3354431; 021/3350416

office@euroinsol.eu
www.euroinsol.eu



Catre: **Tribunalul București, secția a VII-a Civilă**
Referitor la: **Raport de activitate aferent lunii Noiembrie 2016**

Dosar nr. **2189/3/2012**

Termen: **02.02.2017**

Debitoare: **B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L.**

(în reorganizare, în judicial reorganisation, en redressement)



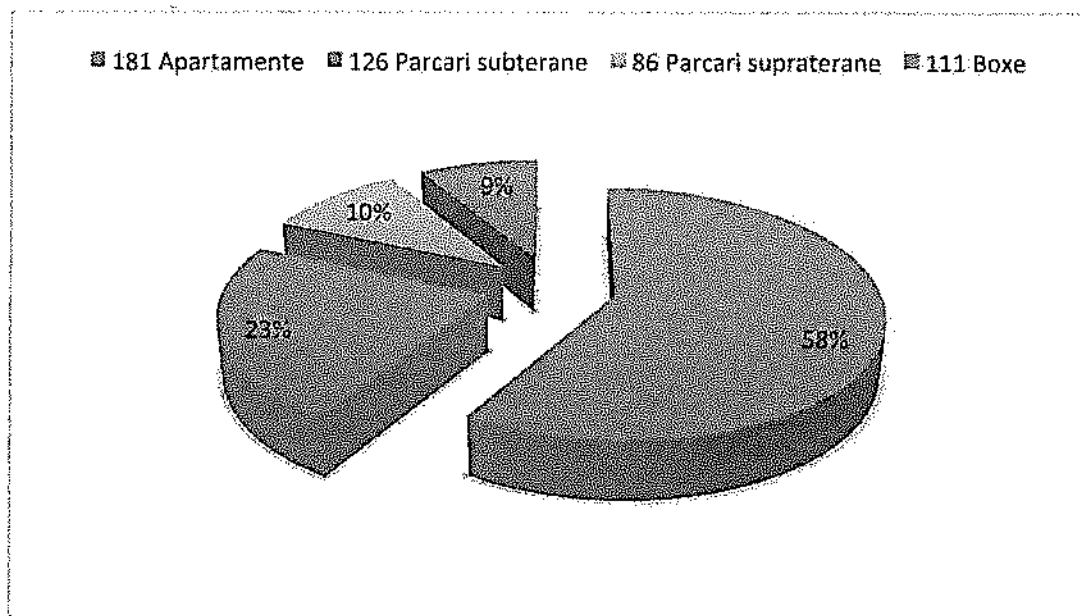
CUPRINS:

1. Situația contractelor	
<i>1.1 Situația unităților disponibile spre vânzare la data confirmării planului de reorganizare</i>	Pag. 3
<i>1.2 Situația contractelor încheiate în luna noiembrie 2016</i>	Pag. 3
<i>1.3 Graficul vânzărilor</i>	Pag. 3
<i>1.4 Unități disponibile la 01 Decembrie 2016</i>	Pag. 4
2. Strategia de marketing și vânzări	Pag. 5
3. Inspecțiile tehnice, Mentenanța și întreținerea instalațiilor și apartamentelor	Pag. 5
4. Situația încasărilor și plăților aferente lunii Noiembrie 2016	Pag. 6
5. Distribuiri de sume conform plan de reorganizare	Pag. 7
6. Situația litigiilor	Pag. 8

Capitolul I

1.1. Situatia unitatilor disponibile spre vanzare la data confirmarii planului de reorganizare

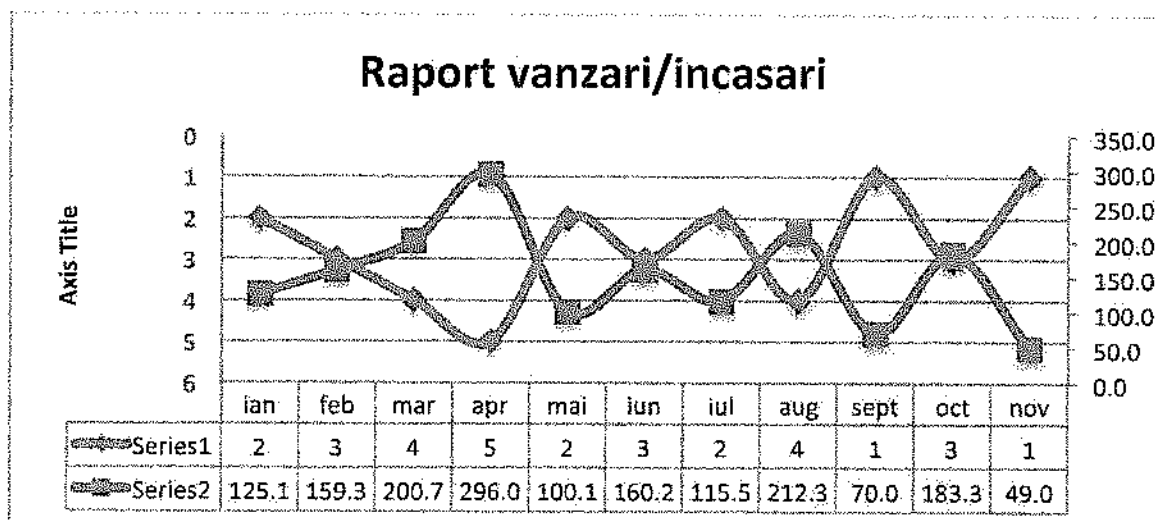
La data confirmarii planului de reorganizare, Societatea avea disponibile spre vanzare 181 de apartamente, 126 de parcare subterane, 86 parcare exterioare si 111 boxe.



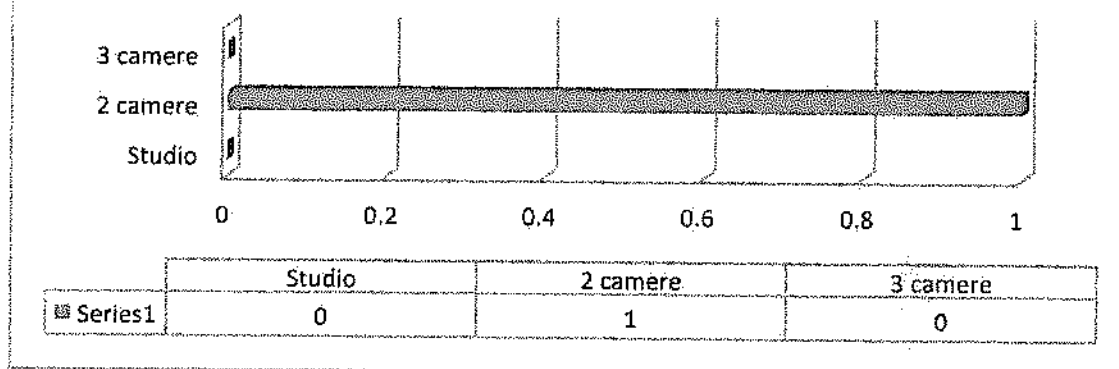
1.2 Situatia contractelor incheiate in luna - Noiembrie 2016 -

Nr. Crt.	Detalii Imobil					Suma Agreate				Plati	Plati efectuate	Obs.	Ctr.
	Apt.	Parcare	Boxa	Cam	Tip	Apt.	Parcare	Boxa	Total	anterioare	luna curenta		
1	A 111	-	-	2	B	49,000.00	-	-	49,000.00	0.00	49,000.00	CVC	Ctr. Nou

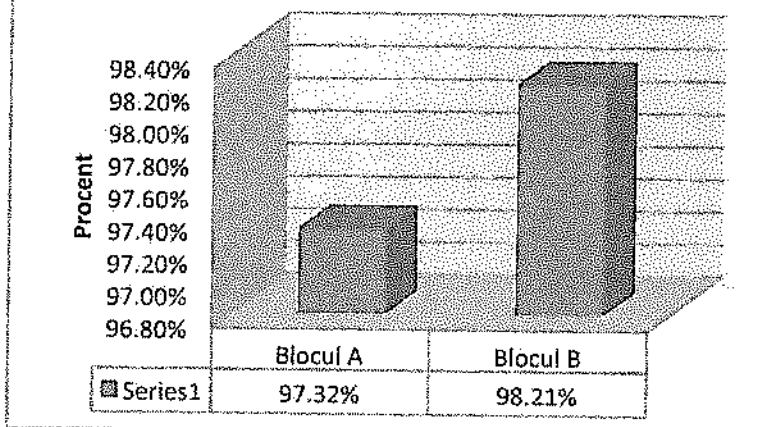
1.3 Graficul vanzarilor in luna Noiembrie 2016



Vanzari luna noiembrie 2016



Vandut in proportie de...



1.4 Unitati disponibile la 01 Decembrie 2016

	Blocul A	Blocul B	Total
Total Imobile	112	112	224
Total CVC	109	110	219
Studio	0	0	0
2 camere	2	2	4
3 camere	1	0	1
Total disponibile	3	2	5
din care inchiriate	0	0	0

Descriere	Total	Vandute	Libere	Rezervate	Inchiriate	Disponibile
Parcari exterioare	111	81	30	2	0	28
Parcari subterane	137	71	66	1	0	65
Boxe	119	40	79	1	0	78
Apartamente	224	219	5	1	0	4

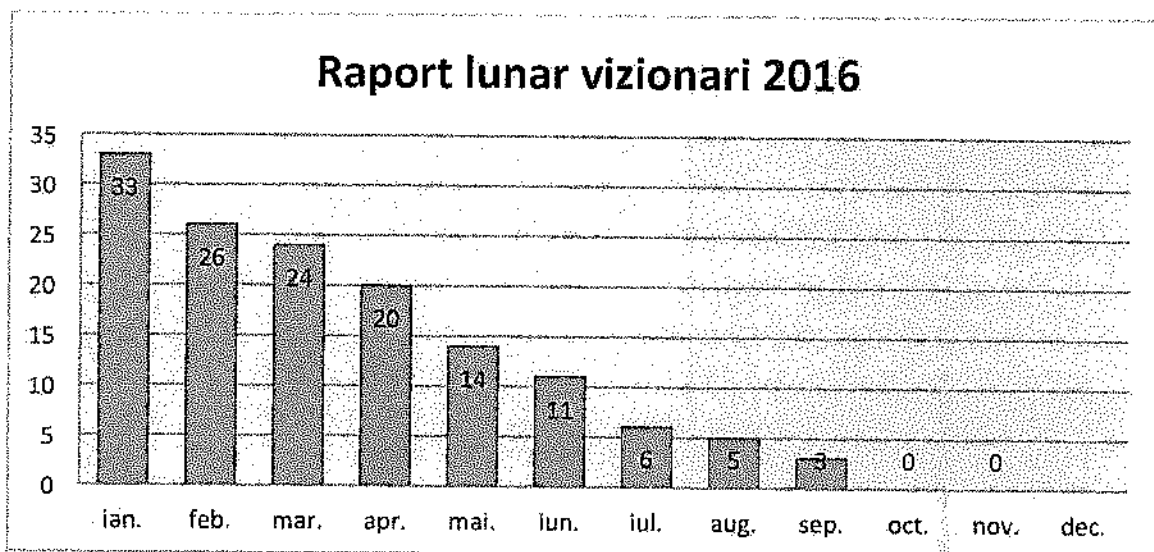
Capitolul II Strategia de marketing si vanzari

Activitatile relevante de marketing aferente lunii noiembrie 2016 au fost:

- Campania outdoor "Prețuri mici pentru visuri mari" campanie promovand apartamentele de 2 camere la pretul de 49.000 Euro + 5% TVA



- Banners pe: "Imobiliare.ro", "anuntul.ro", "magazinul de case.ro"
- Branding pe imobiliare.ro
- Postari saptamanale pe pagina de facebook.



Capitolul III Inspectiile tehnice. Mentenanta si intretinerea instalatiilor si apartamentelor

La ansamblul rezidential Citadella Titan s-au efectuat in luna **noiembrie 2016** urmatoarele lucrari de reparatii pentru punerea in valoare comerciala a apartamentelor:

- In ziua de 16 noiembrie CEX-ul Asociatiei de Proprietari s-a intalnit cu un reprezentant al firmei ce va incepe lucrarile de remedieri din complexul Citadella-Titan in vederea obtinerii autorizatiei ISU. Membrii CEX au fost informati cu privire la desfasurarea lucrarilor. Lucrarile fiind de amploare a fost intocmit un protocol, o etapizare a lucrarilor, in asa fel ca pe toata durata lucrarilor, disconfortul

proprietarilor sa fie minim. In prima etapa lucrarile se vor desfasura in interior vizand centrala termica, centrala anti incendiu, instalatia de desfumare, hidrantii, nisele cu instalatiile de curenti salbi, infiltratiile de apa din parcare subterana, lifturile, iluminatul de urgenta, generatorul, detectoarele de fum, statia de pompare, bazinele cu apa etc.

- In urma unor sesizari a locatarilor din complex ce sustineau ca mai multe locuri de parcare proprietatea BRC sunt ocupate abuziv de catre locatari fara locuri de parcare in proprietate, am demarat actiunea de depistare a acestora impreuna cu politia locala, amentarea acestora si eliberarea parcarilor ocupate ilegal.
- A continuat verificarea instalatiilor de gaze, schimbandu-se electrovalvele defecte, inlocuirea tevilor si a coturilor fisurate, au fost verificate detectoarele de gaze si inlocuite cele defecte la apartamentele, 111 A si 14 B
- A fost mutat mobilierul din ap. 10 B in ap. 14 B si 5 B
- A continuat distribuira catre proprietari a dosarelor preliminare a instalatiilor de gaze, ajungand la 150 predate din 224.
- Au fost intocmite 2 procese verbale de predare primire pentru ap. 10 B si 111 A
- Au fost setate 3 telecomenzi intrare bariera suprateran in vederea predarii catre noii cumparatori de locuri parcare.
- Au fost inventariate pe teren proprietatile BRC ramase spre valorificare
- Au fost montati 3 butuci yala cutii de scrisori.

Dupa vanzarea apartamentului nr. 10B unde se afla biroul societatii debitoare si mutarea acestuia in ap. 14 B au fost executate lucrari de igienizare, reparatii instalatii sanitare si electrice, reparatii usi si geamuri termopan, facandu-se si revizia instalatiei termice. Au fost mutate si documentele contabile, juridice, administrative, cartea constructiei si a fost amenajat spatiul pentru desfasurarea activitatii personalului tehnic (ingineri arhitecti etc.) ce urmeaza sa lucreze in complex pentru obtinerea autorizatiei ISU.

Capitolul IV **Situatia incasarilor si platilor aferente lunii noiembrie 2016**

Incasarile aferente lunii noiembrie 2016 sunt in valoare totala **232.168,55 lei**. Incasarile se fac in contul unic de insolventa deschis la BCR.

Incasari banca	Incasari AVC	Incasari CVC	Dobanda	Transfer/de punerinume rar	Corectie
BCR – nov.2016	-	232.168,55	-	-	-
Total:	-	232.168,55	-	-	-

Cheltuielile aferente lunii dec 2015, reprezentand plati care frunizorii de utilitati, furnizori generali, asigurari imobil, comisioane bancare, salarii sunt in valoare totala de 63.345,75 lei, dupa cum urmeaza:

PLATI	Plati utilitati	Plati furnizori	Plati marketing si publicitate	Co-misioane	Contributii sociale, TVA, impozit cladiri	Asigurar e	Salarii nete
BCR nov. 2016	11.679,22	20.887,53	15.220,60	223,40	12.035,00	-	3.300,00

Capitolul V Distribuirii de sume conform plan de reorganizare

Prezentam mai jos situatia detaliata a sumelor rambursate catre creditorii incepand cu data deschiderii procedurii astfel:

Nr. crt.	Data	Valoare in RON
1	03.07.2013	255.986,26
2	31.03.2014	500.009,00
3	30.04.2014	350.000,00
4	30.05.2014	1.000.000,00
5	30.06.2014	1.100.000,00
6	31.07.2014	1.300.000,00
7	31.08.2014	1.150.000,00
8	10.10.2014	1.400.000,00
9	04.11.2014	800.000,00
10	05.11.2014	400.000,00
11	09.12.2014	1.000.000,00
12	28.01.2015	1.000.000,00
13	05.02.2015	2.000.000,00
14	02.03.2015	1.000.000,00
15	01.04.2015	1.200.000,00
16	04.05.2015	700.000,00
17	08.05.2015	300.000,00
18	12.06.2015	700.000,00
19	23.06.2016	800.000,00
20	01.07.2015	1.000.000,00
21	23.07.2015	1.500.000,00
22	14.08.2015	1.000.000,00
23	30.09.2015	1.000.000,00
24	20.10.2015	1.000.000,00
25	29.10.2015	500.000,00
26	27.11.2015	700.000,00
27	22.12.2015	1.000.000,00
28	29.01.2016	2.000.000,00

29	29.02.2016	700.000,00
30	30.03.2016	700.000,00
31	28.04.2016	1.000.000,00
32	30.05.2016	1.000.000,00
33	18.08.2016	800.000,00
TOTAL		30.055.995,26

Capitolul VI **Situatia litigiilor**

- 1. Reclamantul Conferinta Muntenia a chemat în judecata parata B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L. în dosarul nr. 51943/301/2013 aflat pe rolul Judecatoriei Sector 3 Bucuresti avand ca obiect actiune în revendicare cu privire la o suprafata de teren de 352,12 mp.**

Prin Referatul nr. 50934 din 24.11.2009 al OCPI a fost inscrisa o sarcină pe terenul proprietatea BRC constând într-o suprapunere cu imobilul situat în str. Valea Sadului nr. 1 C, fără număr cadastral, pe o suprafață de 352,12 mp. Pentru acest motiv cu ocazia dezmembrării imobilului proprietatea BRC a fost constituit un lot 2 ce are ca obiect acest teren.

Solutia pe scurt: Respinge cererea de majorare a onorariului de expert, formulată la fila 5 din volumul 2 al dosarului cauzei, ca neîntemeiată. Admite în parte cererea de chemare în judecată. Obligă pârâta să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie bunul imobil teren în suprafață de 290 metri pătrați, situat în Municipiul București, sectorul 3, Strada Valea Sadului, numărul 1C, astfel cum este individualizată în planul aflat la fila 113 din volumul 2 al dosarului cauzei. Ia act că reclamanta nu a solicitat cheltuieli de judecată.

Respinge cererea pârâtei de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de a se formula cerere de apel, care se depune la Judecătoria Sectorului 3 București, în termen de 30 de zile de la comunicare, pronunțată în ședința publică din 3.05.2016.

În data de 12.08.2016, parata a formulat apel împotriva hotărârii nr. 6456/03.05.2016.

Reclamantul Ignat Dinu Gabriel a chemat în judecata parata B.R.C. BUSINESS GROUP S.R.L. în dosarul nr. 38700/301/2011 aflat pe rolul Judecatoriei Sector 3 avnd ca obiect rezolutiune contract.

Reclamantul a solicitat rezoluțiunea antecontractului încheiat între BRC Business Group în calitate de promitent vânzător și reclamant în calitate de promitent cumpărător, pentru îndeplinirea cu întârziere a obligației BRC Business Group de încheiere a contractului în forma autentică. Deși apartamentul a fost predat promitentului cumpărător la termenele stipulate, nu s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare în forma autentică și pentru acest considerent a fost introdusă acțiunea.

La termenul de judecata din data de 28.03.2012, Judecătoria Sector 3 a constatat intervenirea

suspendării judecării cauzei în temeiul art. 36 din Legea insolvenței.

Tribunalul București prin decizia civilă nr. 3411/18.10.2013 a admis recursul formulat de reclamant împotriva încheierii de suspendare, a casat în parte sentința atacată în ceea ce privește soluția dispusă cu privire la capătul de cerere având ca obiect rezoluțiune și a trimis cauza pentru continuarea judecării, în ceea ce privește acest capăt de cerere, aceleiași instanțe. Restul dispozițiilor au fost menținute.

Următorul termen de judecată la Judecătoria sectorului 3, pe capatul de cerere având ca obiect rezoluțiune, a fost fixat pentru data de 02.04.2014.

Soluția pe scurt: Constată suspendată de drept judecata petitului în pretenții, în temeiul art. 36 din Legea nr. 85/2006. Disjunge capătul de cerere având ca obiect rezoluțiunea, urmând a se forma un nou dosar cu termen la data de 28.05.2014, C 9 civil, ora 09.00, pentru când vor fi citate părțile. Cu recurs în mod separat. Pronunțată în ședință publică **02.04.2014**. Document: Încheiere - Suspendare

Dosar: 31368/301/2014 aflat pe rolul Judecătoriei Sector 3 având ca obiect rezoluțiune contract, C 9 civil, ora 08.30 – Admite cererea disjunctă. Dispune rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 2233/ 2 iulie 2007 de BNPA Costescu Elisabeta, Costescu Nicolae Dragoș și Stroe Monica Stefania. Constata suspendata de drept judecata petitului având ca obiect obligarea paratei la plata cheltuielilor de judecată în valoare de 4387 lei. Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Practician Coordonator:
Av. Drd. Nicoleta Munteanu

