

Județul Botoșani

Secțiunea I - Profesioniști

1. Societatea UVERTURA CITY MALL SRL, cod unic de înregistrare: 23792260

Nr. 907 din 15 septembrie 2017

Către: Management Reorganizare Lichidare Iasi S.P.R.L. Filiala Suceava

Sediu ales: Mun. Iași, Aleea Nicolina nr. 82, jud. Iași

Calitate: Administrator judiciar al UVERTURA CITY MALL SRL

În atenția: Domnului asociat coordonator, Corneliu MITITELU

Spre știință: 1) Judecător-sindic / Dosar nr. 2595/40/2015 / Termen 19.10.2017

2) Creditorii UVERTURA CITY MALL SRL

Subiect: Punct de vedere privind raport de activitate publicat în BPI nr. 16338 din 07 septembrie 2017

Ca urmare a Raportului întocmit de administratorul judiciar Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. în conformitate cu prevederile art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 privind societatea debitoare SC Uvertura City Mall SRL aferent lunii iulie 2017, emis cu nr. de înreg. 868SV/05.09.2017, pentru o descriere fidela a realității, considerăm necesar să facem cunoscut tuturor participanților la procedură următorul

Punct de Vedere:

În considerarea angajamentelor asumate prin Planul de Reorganizare aprobat de Tribunalul Botosani în data de 26 ianuarie 2017, în primele 8 (opt) luni ale anului 2017, societatea a înregistrat următoarele rezultate financiare:

- o creștere cu 16% a cifrei de afaceri a SC Uvertura City Mall SRL ;
- o creștere cu 17% a cifrei de afaceri a chiriașilor Uvertura City Mall SRL ;
- o creștere cu 13% a traficului de vizitatori comparativ cu aceeași perioadă a anului 2016;
- o creștere cu 14% a suprafeței închiriate în Centrul Comercial;
- o creștere cu 22% a chiriei /mp;
- gradul de recuperare al creanțelor a ajuns la 94%.

De asemenea, creditorii societății au fost plătiți cu respectarea graficului din programul de plată a creanțelor și, mai mult, au fost făcute plăți în avans. Spre exemplu, în data de 15 septembrie 2017 au fost efectuate plățile programate

pentru trimestrul IV al anului 2017. Totodată, am solicitat avizarea plăților și pentru sumele aferente trimestrului I al anului 2018.

Considerăm important să subliniem că încasarile societății au depășit previziunile din cash flow-ul ce a stat la baza întocmirii Planului de Reorganizare, înregistrându-se un rezultat financiar pozitiv majorat cu 16%. Astfel, pentru primele 8 luni s-au previzionat venituri de 4.724.608 lei și s-a obținut un rezultat de 5.462.295 lei. Toate acestea demonstrează că redresarea financiară funcționează, societatea având capacitatea de plată a datoriilor.

Cu toate acestea, începând cu luna iunie 2017, administratorul judiciar Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. a luat decizii care au avut un impact negativ asupra eforturilor societății de obținere a veniturilor, astfel că scopul reorganizării judiciare a fost deturnat. Astfel, contrar prevederilor din Planul de Reorganizare, aprobat de către creditorii și confirmat de către judecătorul-sindic, Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L.:

1. în data 30 iunie 2017 a decis scoaterea la vânzare a activului Clădire Corp C1 – complex comercial cu regim de înălțime S+P+4E și teren aferent, la o valoare de numai 32.749.510 lei, chiar dacă valorificarea a fost prevăzută a se realiza sub forma transferului de afacere, ca ansamblu funcțional, în trimestrul IV al ultimului an din perioada de reorganizare la o valoare minimă de 60.957.000 lei;

Prin această decizie, Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. a prejudiciat grav interesul concursual și colectiv al creditorilor, executând silit SC Uvertura City Mall SRL în favoarea unui singur creditor: Banca Transilvania. Prin vânzarea intempestivă și în pierdere a unicului activ generator de venituri este subminată orice șansă de continuare a activității, astfel că restul creditorilor vor rămâne neplățiți.

2. de asemenea, în data 30 iunie 2017, în *convență* cu reprezentanții Băncii Transilvania, a refuzat să completeze componența Comitetului Creditorilor ca urmare a faptului că creditorul DGRFP Iași și-a pierdut calitatea de creditor, fiind plătit integral conform Planului de Reorganizare;

3. în data de 31 iulie 2017, în *convență* cu reprezentanții Băncii Transilvania, a alocat discreționar un buget de de 23.800 euro pentru cheltuieli de promovare a intenției de valorificare a activului Uvertura Mall și, de asemenea, a unui onorariu de 2 % + T.V.A. din valoarea de vânzare a activului 1 în favoarea unui intermediar necunoscut. În opinia noastră, acest comision este destinat unui interpus al administratorului judiciar;

4. în data de 7 august 2017, în acord cu Banca Transilvania s-a decis exercitarea temporară” a atribuțiilor comitetului creditorilor de către adunarea creditorilor, fiind astfel desființat acest organ executiv reprezentativ al creditorilor;

5. a angajat cheltuieli de publicitate nejustificate, pentru și în numele SC Uvertura City Mall SRL, cu toate că prin art. 141 din Legea nr. 85/2014 este reglementat că pe parcursul reorganizării debitoarea își conduce activitatea prin administratorul special;

În concret, numai pentru licitația anunțată pentru data de 21.07.2017 a angajat cheltuieli de 21.630,10 lei, iar pentru licitația din 18.08.2017, cheltuieli de 13.682,57 lei. Evident că și alte cheltuieli au fost angajate în sarcina subscrisei pentru licitațiile următoare.

Facem cunoscut creditorilor că deși în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat prin Planul de Reorganizare sunt prevăzute cheltuieli de marketing și promovare, aceste cheltuieli sunt dedicate promovării activităților comerciale din Centrul Comercial și nu organizării de licitații în beneficiul creditorului Banca Transilvania SA. Mai mult, arătăm că aceste cheltuieli de marketing și promovare sunt făcute de către proprietar în favoarea chiriașilor și recuperate de la aceștia conform prevederilor contractuale.

Cheltuielile de publicitate antrenate de administratorul judiciar profită exclusiv creditorul Banca Transilvania SA și reprezintă, totodată, o consecință a eludării normelor imperative care interzic executarea silită individuală în cadrul procedurii concursuale. În alte cuvinte, deoarece aceste cheltuieli nu sunt comune întregii proceduri și nu profitabile tuturor creditorilor, rezultă că sunt contrare interesului concursual.

Totodată, este important a se reține că administratorul judiciar a refuzat nejustificat să aprobe sau a aprobat cu mare întârziere referatele de plată a cheltuielilor generate de exploatarea Centrului Comercial, ducând la situații în care bunul mers al activității a fost grav afectat, existând riscuri de a se genera cheltuieli suplimentare.

De asemenea, a aprobat cu mare întârziere bugetul lunar de cheltuieli curente aferent lunii septembrie 2017, fiind nevoiți să funcționăm în regim de avarie. Mai mult, în luna septembrie 2017 deși am justificat un necesar lunar 12.000 lei, cu toate acestea administratorul judiciar a limitat aceste cheltuieli la 5.000 lei. În schimb a angajat cheltuieli de publicitate de 3-4 ori mai mari/ședință de licitație în avantajul exclusiv al Băncii Transilvania, cheltuieli care, de altfel, nu au fost supuse aprobării organelor colective ale creditorilor.

Este important să facem cunoscut creditorilor și refuzul manifestat de Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. împotriva atragerii în Centrul Comercial a unui renumit retailer de articole sportive pe motiv că ar aduce venituri mici, retailer care ulterior a încheiat un contract cu concurența noastră, Botoșani Shopping Center.

Constatăm cu îngrijorare că, în ciuda eforturilor conducerii SC Uvertura City Mall SRL de a redresa activitatea Centrului Comercial, cu cât rezultatele noastre sunt mai bune, cu atât se intensifică eforturile Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. de a ne obstrucționa activitatea.

Nu putem decât să tragem concluzia că interesele Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. vizează aducerea societății în imposibilitatea de a-și respecta Planul de Reorganizare, urmărind, cu alte cuvinte, satisfacerea exclusivă a creditorului Banca Transilvania, în detrimentul intereselor celorlalți creditori.

Deși rolul administratorului judiciar este de a acționa în interesul tuturor creditorilor, pentru ca aceștia să își poată valorifica creanțele în cât mai mare măsură, în opinia noastră, acesta acționează în interes personal.

Cât privește interesul propriu al administratorului judiciar, cu titlu exemplificativ arătăm că recent am aflat despre faptul că societatea care a evaluat activele subscrisei se află sub controlul său direct, unul dintre semnatarii rapoartelor de evaluare fiind soția unui practician cu state vechi al asociatului coordonator Corneliu Mititelu. Apartenența evaluatorului la colectivul de practicieni explică solicitarea administratorului judiciar a se achita cu prioritate serviciile de evaluare. Depunem la dosarul cauzei înscrisuri doveditoare în susținerea afirmațiilor de mai sus.

S.C. Uvertura City Mall SRL,
prin administrator special Monica Sandu

[Redacted text block]