

S.C. NICOLIS S.R.L. – BRAȘOV

Membră a Camerei Auditorilor Financiari din România – A 93 /27.09.2001
500398 Brașov str.Al.Sahia nr.3 bl.19 sc.D ap.12 J08/3918/1994 RO 6946319
Tel 0268/312327 0722/443820 0721/200360 E-mail nicolisbv@yahoo.com

1194/23.10.2012

Către,

Consiliul de administrație al S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A.

**RAPORT DE CONSTATĂRI EFECTIVE
(„RAPORT SUPPLEMENTAR”)**

Prezentul Raport este întocmit la solicitarea acționarului S.I.F. TRANSILVANIA S.A., deținător al unei cote de 11,29% din totalul drepturilor de vot în A.G.A. a S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., în conformitate cu: prevederile art.209 și art.259 alin.(1) lit.b) din Legea nr.297/2004 privind piața de capital, art. 113 lit F din Regulamentul C.N.V.M. nr.1 / 2006 și art.135 din Legea nr. 31 / 1990, în baza contractului nr.370/1208/05.10.2012 încheiat între S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. și S.C. NICOLIS S.R.L. Brașov, precum și Scrisoarea de misiune aferentă.

Raportul se referă la obiectivele solicitate de SIF TRANSILVANIA SA în scrisoarea nr.9496/14.09.2012, cu trimitere la adresa nr.9140/05.09.2012, primite de auditor în data de 25.09.2012, de la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A.

Misiunea noastră a fost efectuată în conformitate cu Standardul Internațional de Servicii Conexe (ISRS 4400 „Misiuni pe baza procedurilor convenite privind informațiile financiare”) și Codul Etic al profesioniștilor contabili, așa cum a fost promulgat de către Federația Internațională a Contabililor (I.F.A.C.).

Precizăm că lucrarea noastră s-a limitat la procedurile agreate prin Scrisoarea de misiune, se referă exclusiv la informațiile financiare și nefinanciare specificate și nu include comentarii, evaluări sau opinii asupra aspectelor relatate.

Informațiile solicitate de acționarul minoritar sunt cuprinse în următoarele adrese :

- **Nr.9140/05.09.2012-** prin care s-a solicitat clarificarea unor aspecte semnalate de un grup de acționari ai S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., astfel:
- oportunitatea și rentabilitatea încheierii contractului de închiriere a activului „Restaurant Cina” către o societate afiliată (S.C. Eastern GatePlaza S.R.L.) pentru o perioadă de 49 de ani, cu o chirie lunară de 5.000 euro +TVA, comparativ cu varianta administrării directe a activului în cauză;
 - destinația contractului de împrumut pe termen scurt în sumă de 5.000.000 euro încheiat în data de 29.05.2008 cu Piraeus Bank, pentru garantarea căruia a fost constituit un depozit colateral (echivalentul a 5.000.000 euro);
 - documentele care atestă plata acțiunilor subscrise de către acționarul B.E.A. HOTELS EASTERN EUROPE B.V. la majorarea capitalului social derulată în baza hotărârii A.G.E.A. și a hotărârii C.A. din 07.04.2008;
 - rezultatele negocierilor cu B.E.A. HOTELS FINANCE B.V. și cu Raiffeisen International Bank pentru rambursarea integrală, în cel mai scurt timp, a sumei rămasă de achitat de către S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. în baza Contractului de împrumut încheiat în data de 31.05.2007, având în vedere influența negativă a cheltuielilor cu dobânda aferentă (nivelul de 13% al acesteia favorizând, în mod nejustificat, o companie din grupul acționarului majoritar).

Referitor la intenția enunțată în luna august 2012 privind răscumpărarea unui pachet de 500.000 acțiuni ale societății, vă rugăm să ne comunicați care sunt argumentele necesității și oportunității inițierii acestei operațiuni, precum și sursele din care societatea ar putea achita contravaloarea acțiunilor, cu respectarea prevederilor art.103'alin. d) din Legea nr.31/1990 republicată, în condițiile în care societatea are nevoie de lichidități atât pentru rambursarea împrumutului intragrup cât și pentru rambursarea creditului contractat cu Raiffeisen International Bank în septembrie 2011.

Raport suplimentar S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A.

- **Nr.9496/14.09.2012** (cu nr. de intrare la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., 356/25.09.2012) și în atenția auditorului financiar S.C. NICOLIS S.R.L. Brașov, în care se precizează:

Vă solicităm ca, în calitatea pe care o dețineți la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., având în vedere prevederile art.259 din Legea nr.297/2004, să întocmiți și să transmiteți un raport suplimentar, care să cuprindă rezultatele analizei aspectelor menționate în adresa noastră nr.9140/05.09.2012, precum și orice alte aspecte pe care le considerați relevante și care nu au fost menționate în raportul de audit statutar privind situațiile financiare încheiate de societate la data de 31.12.2011.

Conform prevederilor alin.2 al art.259 din Legea nr.297/2004, raportul întocmit în baza solicitării noastre va fi publicat în termen de 30 zile de la primirea prezentei.

Proceduri efectuate și constatări efective

1. Contractul de închiriere a activului „Restaurant Cina”

Am analizat contractul de închiriere semnat la 14 decembrie 2007, precum și actele adiționale aferente, încheiate între S.C. București Turism S.A. și S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L. privind activul situat în București, sectorul 1, str.C.A. Rosetti nr.1-3/3-5, respectiv locația Restaurantului Cina. Am solicitat, din evidențele Societății, situația realizărilor la activul respectiv din anii anteriori închirierii. Am verificat modalitatea de facturare și de încasare a chiriei aferente locației, precum și corespondența acesteia cu termenii contractuali.

Din documentele, analizele și explicațiile oferite de conducerea Societății, rezultă următoarele aspecte:

- În anii 2001 și 2002, rezultatele financiare înregistrate la Braseria Cina prin administrarea directă a acestui activ de către Societate, au fost în permanență negative. Rezultatele înregistrate în acea perioadă, conform notelor prezentate de conducerea Societății, au fost pierderi de 6.427 mil ROL, respectiv 5.376 mil ROL.
- În aceste condiții, Administratorul Unic a decis închirierea activului, pentru stoparea acumulării de noi pierderi, deoarece se înregistrează pierderi chiar și când activul nu funcționează (impozite, taxe pe clăriri și teren, amortizare).
- Începând cu luna iunie 2003 s-au încercat mai multe variante: de dare în locație de gestiune, prin concurs de oferte, sau de închiriere. Aceste oferte au vizat însă doar unele părți de clădire și nu întregul activ (Braseria Cina).
- Din anul 2006 au apărut o serie de probleme cu Primăria Capitalei, legate de faptul că vechea clădire a Restaurantului Cina, nerenovată și nefuncțională (neutilizată în acea perioadă) devenise adăpost pentru oamenii străzii și o sursă de infecție din cauza gunoaielor depozitate acolo. Reținem că în acea perioadă, doar 25-30% din suprafața activului era închiriată. S-au înregistrat numeroase reclamații de la vecinii acestei proprietăți, ca și de la Ministerul Mediului pentru nerespectarea legislației privind protecția mediului.

În aceste condiții, Administratorul Unic a optat pentru închirierea întregului activ pe termen lung, unei firme care să ocupe tot spațiul și care, pe lângă plata chiriei și a utilităților să asigure paza, întreținerea și reparațiile, costul lucrărilor de investiții precum și impozitul anual pe clădire și taxa pe teren.

Contractul de închiriere din data de 14 decembrie, prevede o chirie lunară de 5.000 euro, plus TVA, plus utilitățile, impozitul anual pe clădire și teren, precum și cheltuielile legate de întreținere /reparații și investiții, pentru o perioadă de 49 de ani.

O clauză din contract stipulează posibilitatea modificării acestui nivel al chiriei, în funcție de nivelul prețurilor de pe piață.

Nu am identificat neconcordanțe cu prevederile contractuale referitoare la facturarea și încasarea obligațiilor chiriei față de Societate.

2. Destinația contractului de împrumut pe termen scurt în sumă de 5.000.000 euro, din data de 29.05 2008 cu PIRAEUS BANK

Pentru acest subiect, am analizat deciziile Consiliului de administrație precum și explicațiile conducerii referitoare la acest aspect, contractul de credit, extrasele de cont de la bancă și fișele conturilor utilizate pe parcursul tragerii creditului, utilizării și restituirii acestuia.

În data de 29.05.2008, Consiliul de administrație al S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. a hotărât, prin Decizia nr.11/2008, cu votul unanim al celor 6 administratori prezenți, încheierea unui contract de credit pentru suma de 5.000.000 euro, cu Piraeus Bank, pentru o perioadă de 2 luni, începând cu data semnării contractului de credit, în scopul achitării facturilor scadente aferente lucrărilor de investiții pe rol („ în scopul finalizării lucrărilor de renovare a hotelului „).

S-a aprobat, de asemenea, garantarea creditului cu un depozit colateral de 5.000.000 euro. În data de 10 iunie 2008, prin Decizia nr.21 a Consiliului de administrație, s-a aprobat un amendament la Decizia nr.11, și anume, ca depozitul colateral să fie de maximum 18.500.000 lei și să acopere în proporție de 110 % suma utilizată din credit. Decizia a fost aprobată de 6 membri ai Consiliului de administrație și o abținere.

Contractul de credit cu nr.501/ 29.05.2008, a fost încheiat sub forma unei facilități de împrumut de investiții pe termen scurt. Facilitatea s-a acordat pentru două luni, având scadența finală la 29.07.2008. Suma facilității convenite prin contract a fost de 5.000.000 euro. **S-au tras din acest credit 2.000.000 euro**, astfel: 500.000 euro în 04.06.2008 și 1.500.000 euro în 06.06.2008.

Din documentele și explicațiile primite de la conducerea Societății, reies următoarele aspecte:

- Societatea avea nevoie de finanțare la începutul lunii, pentru achitarea furnizorilor de imobilizări, pentru serviciile/achizițiile pentru investiții cu scadențe de plată în iunie 2008.
- Numerarul intrat în conturile de majorare de capital social nu putea fi utilizat pentru plăți până la finalizarea acțiunii de majorare de capital social.

- S-au tras doar 2.000.000 euro, cât era necesar pentru plata furnizorilor.
- Sumele existente în conturile de majorare de capital social (în lei și în valută) au fost transferate în contul curent în 26 iunie 2008, la încheierea formalităților de majorare a capitalului social
- În data de 27 iunie 2008 a fost achitat creditul de 2.000.000 euro și dobânda aferentă, de 7.892 euro.
- Depozitul de 5.000.000 euro a fost constituit în data de 04.06.2008, prin transferul sumei din contul bancar în care s-au încasat valorile subscrise la majorarea de capital social în valută, și s-a lichidat în 13.06.2008, când suma a revenit în contul inițial.
- În aceeași zi – 13.06.2008, s-a constituit garanția la nivelul sumei de 8.064.980 lei, reprezentând 110% din creditul tras, respectiv echivalentul sumei de 2.200.000 euro; suma s-a deblocat în data de 30.06.2008, după reambursarea creditului.
- Din creditul accesat, de 2.000.000 euro, s-au efectuat plăți de 1.980.192 euro către furnizorii de imobilizări până în data de 25.06.2008, iar soldul de 19.808 euro (2.000.000 – 1.980.192) a fost transferat în contul curent în data de 30.06.2008.

3. Documentele care atestă plata acțiunilor subscrise de către acționarul B.E.A. HOTELS EASTERN EUROPE B.V. la majorarea capitalului social derulată în baza hotărârii A.G.E.A. și a hotărârii C.A. din 07.04.2008

Pentru acest punct, au fost solicitate și analizate toate documentele legate de majorarea capitalului social, astfel:

- În ședința Consiliului de administrație din 27 februarie 2008 s-a hotărât convocarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, pentru data de 07/08/04.2008, pentru aprobarea majorării capitalului social până la valoarea de 15.000.000 euro. Data de înregistrare a acționarilor, conform art.238(1) din Legea nr.297/2004 privind piața de capital, s-a stabilit pentru 23 aprilie 2008.

- În A.G.E.A. din 07 aprilie 2008, s-a discutat și aprobat majorarea capitalului social până la nivelul maxim de 15.000.000 euro. Conform hotărârilor A.G.E.A. nr. 1 și 2, s-a aprobat majorarea capitalului social, respectiv „delegarea competențelor privind majorarea capitalului social subscris și integral vărsat al Societății până la nivelul maxim aprobat, către Consiliul de administrație al Societății, în baza prevederilor art.9.3 din Actul constitutiv al Societății”. Consiliul de administrație, întrunit în aceeași zi, încadrându-se în hotărârile A.G.E.A., a stabilit majorarea capitalului social cu 31.329.162 lei, respectiv cu 12.531.665 acțiuni la valoarea nominală, termenul de 45 de zile de subscriere de la data publicării hotărârii A.G.E.A. în Monitorul Oficial, precum și cota de subscriere, respectiv 5 acțiuni noi la una deținută (acest ultim aspect a fost discutat și în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor).
- Potrivit structurii sintetice consolidate a acționarilor la data de 23.04.2008, eliberată de Depozitarul Central S.A., numărul de acțiuni deținute de B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. era de 1.830.672 acțiuni.
- B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. a subscris la majorarea capitalului social derulată în baza hotărârii A.G.E.A. și a hotărârii C.A. din 07.04.2008 pentru un număr de 9.153.360 acțiuni (1.830.672 acțiuni la data de înregistrare x 5), în valoare de 22.883.400 lei. Buletinul de subscriere a fost înregistrat la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. sub nr.2126/03.06.2008.
- În data de 02.06.2008 s-au încasat de la B.E.A. HOTELS N.V. **6.356.500 euro** în contul S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., deschis la Piraeus Bank România, Sucursala Victoria în scopul colectării sumelor în valută subscrise la majorarea capitalului social. Viramentul s-a efectuat, conform formularului „Incasări SWIFT” anexat la extrasul de cont, de la B.E.A. HOTELS N.V., din contul său deschis la ABN AMRO BANK N.V. Amsterdam. Pe extrasul de cont, ca și în SWIFT, se precizează destinația sumei, respectiv pentru majorarea capitalului social.

- Din suma încasată, **6.260.900 euro** s-au vândut/licitat în data de 13.06.2008 la cursul de 3,655 lei/euro, obținându-se **22.883.589,50 lei**, din care:
 - 22.883.400,00 lei – contravaloarea numărului de 9.153.360 acțiuni subscrise, care a intrat în contul de lei de majorare a capitalului social, cont deschis la Piraeus Bank
 - 189,50 lei - sumă transferată în contul curent
- La data de 07.07.2008, Oficiul de Evidență a Valorilor Mobiliare din cadrul C.N.V.M. a eliberat documentul „Structura acționariatului”, din care reiese faptul că B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. deține un număr de 10.984.032 acțiuni (egal cu 1.830.672 acțiuni înainte de majorare + 9.153.360 subscrise).

4. Rezultatele negocierilor cu BEA HOTELS FINANCE B.V. și cu Raiffeisen International Bank pentru rambursarea integrală, în cel mai scurt timp, a sumei rămasă de achitat de către S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. în baza contractului de împrumut încheiat în data de 31.05.2007, având în vedere influența negativă a cheltuielilor cu dobânda aferentă (nivelul de 13% al acesteia favorizând, în mod nejustificat, o companie din grupul acționarului majoritar)

Am solicitat și primit de la Societate, contractul de credit încheiat cu B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. și actele adiționale aferente.

La data de 31.12.2010, S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A avea angajate, pentru finanțarea investițiilor începute în anul 2007: **creditul sindicalizat Piraeus Bank**, semnat în 19 ianuarie 2006, cu un sold de 169.178.194 lei (39.483.335 euro) și împrumutul de la **B.E.A. Hotels Finance B.V.**, de 127.627.927 lei (29.786.204 euro – total datorie).

Creditul sindicalizat era garantat cu terenul de la sediul Societății și toate clădirile situate pe acesta.

Din discuțiile purtate cu reprezentanții conducerii Societății, am reținut că s-au efectuat demersuri pentru refinanțarea creditului de la B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. de către o bancă sau chiar de către o altă persoană afiliată (SIF Transilvania S.A.), dar, din diverse motive, acestea nu au avut nicio finalitate: fie se solicitau garanții imobiliare pe care Societatea nu le deținea (libere de sarcini, fiind ipotecate pentru creditul sindicalizat), fie cheltuielile cu dobânzile și celelalte cheltuieli adiacente erau prea mari, fie, în cazul persoanei afiliate (SIF Transilvania S.A.), aceasta nu are dreptul legal de a acorda credite. În consecință, au fost acceptate condițiile de creditare oferite de B.E.A. Hotels Finance B.V.

Cesionarea Contractului de credit de la B.E.A. Hotels Eastern Europe B.V. către B.E.A. Hotels Finance B.V. și majorarea dobânzii de la 6% la 13% au fost făcute cunoscute acționarilor Societății, astfel:

- Raportul curent întocmit de Societate în 14.07.2010, în conformitate cu art. 225 din Legea nr.297/2004 privind piața de capital și art.113 lit.G din Regulamentul nr.1/2006 – a fost postat pe site-ul Societății și pe site-ul Bursei de Valori București – Secțiunea RASDAQ în 15.07.2010.
- Raportul administratorilor privind exercițiul financiar încheiat la 31.12.2010.
- Nota explicativă nr.5 cuprinsă în situațiile financiare încheiate la aceeași dată.

Aceste aspecte au fost discutate și în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din data de 21 aprilie 2011, la punctul 1 al ordinii de zi, când președintele Consiliului de administrație a dat lămuririle solicitate pe această temă, iar acționarii prezenți nu au mai avut comentarii sau observații suplimentare.

Partea nedeductibilă din punct de vedere fiscal a fost luată în calculul rezultatului fiscal, care a fost verificat de auditor cu ocazia auditării situațiilor financiare anuale.

Raport suplimentar S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A.

Soldul datoriei către B.E.A. Hotels Finance B.V. la 31.12.2011 a fost de 32.563.812 lei, respectiv 7.538.443 euro (principal plus dobândă).

În Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. din 18.08.2011 s-a aprobat executarea de către Societate a unui contract de facilitare de credit de până la 71.500.000 euro, în scopul refinanțării datoriilor existente și pentru a acoperi costurile generale corporative ale Societății. Contractul a fost semnat în data de 16 septembrie 2011 cu Raiffeisen Bank International A.G. Soldul datoriei – principalul - față de această instituție de credit la 31.12.2011 este de 61.250.000 euro – suma accesată în septembrie 2011, din care s-a achitat integral creditul sindicalizat Pireus Bank și o parte din împrumutul de la B.E.A. Hotels Finance B.V..

A doua tranșă din împrumut, în valoare de 9.000.000 euro, urmează a fi acordată de Raiffeisen Bank International A.G., conform contractului de credit, în 31.03.2013; această sumă urmează a fi folosită în vederea achitării integrale a împrumutului acordat de B.E.A. Hotels Finance B.V.

5. Referitor la intenția enunțată în luna august 2012 privind răscumpărarea unui număr de 500.000 acțiuni ale Societății

Din discuțiile purtate cu conducerea Societății, a reieșit faptul că în urma cererilor unor acționari minoritari, s-a avansat ideea posibilității viitoare de inițiere a răscumpărării unui număr de 500.000 acțiuni - fie în numele Societății, fie al acționarului majoritar.

Până la data redactării prezentului raport nu există nicio decizie a Consiliului de administrație în acest sens și nici de convocare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pe această temă.

Auditor financiar- autorizație nr.93/2001
S.C. NICOLIS S.R.L.



10

Administrator,
Livia Szitas - auditor financiar

