

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

1441/26.03.2014

Către,

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

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

Prezentul Raport este întocmit la solicitarea unor acționari ai S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. (Societatea), astfel:

- SIF Transilvania S.A., deținătoare a unui pachet de 1.620.666 acțiuni reprezentând 11,29% din capitalul social al Societății, în baza adresei nr.1311/14.02.2014, intrată la Societate sub nr.70/17.02.2014, iar la auditor cu nr.1406/17.02.2014, și
- Un grup de acționari deținând 730.328 acțiuni reprezentând 5,08% din capitalul social al Societății în baza adresei intrată la Societate sub.nr.68/14.02.2014, iar la auditor cu nr.1405/17.02.2014

Raportul s-a întocmit 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. 1429/16.03.2014 încheiat între S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. și S.C. NICOLIS S.R.L. Brașov, precum și a Scrisorii de misiune aferente, nr.1430/16.03.2014.

Întârzierea în elaborarea raportului a fost determinată de primirea, doar în data de 21 martie 2014 a răspunsurilor/detalierilor solicitate de la Raiffeisen Bank International A.G..

Obiectivele raportului sunt următoarele:

A. Obiectivele solicitate de SIF Transilvania S.A.

Derularea contractului de credit încheiat de societate cu Raiffeisen International Bank Austria pentru suma de 71.500.000 euro, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 18.08.2011, cu precizarea următoarelor:

- 1. Sumele accesate de societate din valoarea creditului acordat de Raiffeisen International Bank Austria până la data de 31.12.2013 și modul de utilizare a acestora.*
- 2. Sumele rămase neaccesate la 31.12.2013 din valoarea acestui credit și cauzele care au determinat nerespectarea termenelor aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 18.08.2011 pentru accesarea celor două tranșe ale creditului.*
- 3. Sumele achitate în plus de societate către Raiffeisen International Bank Austria comparativ cu situația în care societatea ar fi accesat cele două tranșe ale creditului la termenele aprobate prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din 18.08.2011 (comisioane de angajament, etc.).*
- 4. Sumele achitate în plus de societate în anul 2013 în baza clauzelor Contractului de împrumut din 31.05.2007 comparativ cu situația în care tranșa a doua de credit ar fi fost accesată și utilizată la termenul și în scopul aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 18.08.2011.*

B. Obiectivele solicitate de grupul de acționari deținători ai unui pachet de acțiuni reprezentând 5,08% din capitalul social al Societății

I. a) Prin ce bancă au fost efectuate plățile către Piraeus Bank și BEA Hotels Finance BV din tranșa A în valoare de 62.500.000 euro.

b) De ce tranșa B în valoare de 9.000.000 euro nu a fost trasă conform contract la 31.03.2013 pentru a rambursa creditul BEA Hotels Finance BV.

c) De ce creditul BEA Hotels Finance BV a fost prelungit în data de 31.03.2013 până la data de 30.06.2015.

d) Dacă s-au plătit comisioanele de angajament de 0,4% per trimestru (36.000 euro) pentru nefolosirea tranșei B de 9 mil.euro conform condiții contractuale.

e) Cum au fost calculate dobânzile plătite și înregistrate în contabilitate în perioada 01.09.2011-31.12.2013 (valoare credit x dobândă marjă 4.6% marja + EURIBOR 3 luni).(nota noastră: formularea este preluată din scrisoarea acționarilor)

f) De ce nu s-a încheiat un addendum la contractul de credit cu RBI Austria privind situația tranșei B având în vedere prelungirea creditului BEA Hotels Finance BV până la 30.06.2015.

II. Datele menționate în formularele F1-F2-F3 conform norme BNR nr.17/2002 și nr.31/2011 care au fost transmise Direcției de Statistică a BNR referitor creditelor BEA Hotels BV și BEA Hotels Finance BV:

a) Banca din România prin care s-au încasat aceste credite în valoare de 21.160.600 euro conform raport audit nr.1330/24.05.2013

b) Numărul tranșelor în care s-a acordat împrumutul.

c) Tipul angajamentului extern (credit cumpărător, credit furnizor, împrumut financiar standard sau revolving, linie finanțare, credit sindicalizat)

d) Scadențiarul tragerilor, al rambursărilor de capital și al plăților de dobândă și comisioane.

e) Numărul și data notificărilor către BNR, transmisă de societate pentru:

- actul adițional nr.6/01.04.2010, privind majorarea creditului la 29 milioane euro

- anularea actului adițional nr.6/01.04.2009 având în vedere că majorarea de 4 mil.euro nu a mai fost necesară

- actul juridic de cesiune a contractului de împrumut prin care creditorul BEA Hotels BV îl cesionează afiliatei BEA Hotels Finance BV semnat la 30.06.2010

- actul adițional nr.1/2010 din 08.07.2010 prin care se modifică rata dobânzii de la 6% la 13%

f) În situația în care tipul angajamentului extern este "credit furnizor" solicităm a se identifica metoda folosită pentru stabilirea prețurilor de transfer și a se verifica dosarul prețurilor de transfer privind achiziționarea de bunuri și servicii de la acționarul majoritar BEA Hotels Eastern Europe BV urmare actului juridic din 31.05.2007.

Totodată solicităm situația bunurilor și serviciilor facturate de BEA Hotels BV în perioada 04.06.2007-01.04.2009 conform raport auditor 1330/24.05.2013.

III. Solicităm să se analizeze contractul de cesiune încheiat în data de 30.06.2010 între BEA Hotels Eastern Europe BV, "Societate" și BEA Hotels Finance BV cât și actul adițional nr.1/2010 din data de 08.07.2010 prin care rata dobânzii se modifică de la 6% la 13% anual respectiv o creștere de 216,66% în timp ce dobânda Euribor la 3 luni era de 0,745% fapt ce a adus Societății un prejudiciu în sumă de 3.752.583 euro în perioada 30.06.2010-31.03.2013 și să se verifice:

a) dacă contractul de cesiune și actul adițional nr.1/2010 au fost aprobate corespunzător în cadrul ședințelor Consiliului de administrație (a se comunica nr. și data proceselor verbale)

b) "Registrul prețurilor de transfer" și care a fost impactul fiscal prin majorarea dobânzii de la 6% la 13% având în vedere că HG 296/2010 care menționează: "Pentru determinarea profitului impozabil începând cu anul fiscal 2010, nivelul ratei dobânzii pentru împrumuturile în valută este de 6%"

c) Dacă organele fiscale ANAF au verificat în perioada 30.06.2010-31.03.2013 registrul prețurilor de transfer și care au fost concluziile din procesul verbal al ANAF

d) A se identifica metoda folosită pentru stabilirea prețurilor de transfer în cadrul Grupului Elbit Imaging și a verifica dacă metoda în cauză respectă cerințele fiscale și legale din România.

IV. Solicităm explicații din partea Consiliului de administrație privind considerentele financiare luate în calcul la semnarea actului adițional 1/2010 din 08.07.2010 privind majorarea dobânzii la 13% având în vedere actul adițional nr.7/25.09.2009 încheiat cu BEA Hotels Eastern Europe BV prin care se convine "păstrarea termenului limită de rambursare a creditului , respectiv 5 ani – 31.05.2012 dar nu înainte de 2011". Societatea era în termenul contractual iar contractul de cesiune între BEA Hotels Eastern Europe BV și BEA Hotels Finance BV (societate înregistrată în Olanda la 13.10.2009 cu un capital de 16.000 euro, fără active și deținută 100% de BEA Hotels Eastern Europe BV) nu era problema societății.

În consecință prin semnarea actului adițional nr.1/2010 din 08.07.2010 Consiliul de administrație al Societății a prejudiciat atât statul român prin neplata impozitului pe profit de 16% și a impozitului pe dividende de 16% cu suma de 1.104.803 euro ($3.752.853 \times 16\% = 600.413$ euro) + ($3.752.853$ euro - 600.413 euro) $\times 16\% = 504.390$ euro cât și acționarii minoritari cu suma de 582.571 euro.

V. Având în vedere că în bilanța de verificare la 31.12.2009 a societății BEA Hotels Eastern Europe SRL (anexa 4 din adresa nr.15/10.01.2014) soldul debitor inițial al contului 418- Clienți facturi de întocmit – respectiv 01.01.2009 (preluat din bilanța de verificare la 31.12.2008) este în sumă de 1.413.612,90 lei, care conform Legii contabilității nr.82/1991 trebuie să fie egal cu soldul creditor al contului 408- Furnizori-facturi nesosite- analitic BEA Hotels Eastern Europe SRL din bilanța de verificare la 31.12.2008 a societății București Turism, respectiv tot 1.413.612,90 lei și nu de 9.632.942 lei.

Dorim răspunsuri documentate în baza bilanțelor de verificare și a proceselor verbale de confirmare a soldurilor contabile anexate la inventarierea anuală la 2008 privind diferența nejustificată de $11.463.201:3,9852 \text{ lei/euro} = 2.866.443 \text{ euro}$.

VI. Solicităm analiza documentației anexată la adresa nr.15/10.01.2014 transmisă Societății prin care arătam că diferența confirmată de conducerea Societății prin adresa CNVM nr.3155/14.02.2013 în sumă de 9.632.942 lei ca fiind „rezultatul includerii în mod eronat al rulajului creditor al contului 401 (Furnizori), cât și al rulajului creditor al contului 408 (Furnizori-facturi nesosite) este eronată fiind calculată fără TVA, diferența reală fiind de $11.463.201:3,9852 \text{ lei/euro} = 2.886.443 \text{ euro}$.

În adresa nr.1766/27.02.2014 transmisă de SIF Transilvania S.A. societății BUCUREȘTI TURISM S.A., primită de auditor în data de 05.03.2014, se precizează că acest acționar subscris la cererea adresată auditorului financiar S.C. NICOLIS S.R.L. Brașov de către grupul de acționari care deține 5,08% din totalul acțiunilor emise de societate.

La solicitarea Conducerii S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., auditorul va răspunde la toate întrebările/cerințele acționarilor menționați, inclusiv la precizările solicitate Consiliului de administrație.

Misiunea noastră a fost efectuată în conformitate cu Standardul Internațional de Servicii Conexe (ISRS 4400 „Misiuni pe baza procedurilor convenite privind informațiile financiare”).

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

Raportul nostru are la bază documentele pe care le-am identificat în Societate, răspunsul primit de la RBI, declarațiile Domnului Președinte al Consiliului de administrație și ale Doamnei Contabil Șef ca răspuns la întrebările formulate de noi în scopul redactării raportului.

A. Proceduri efectuate

a) Au fost (re)verificate:

- contractele de credit cu Bea Hotels și cu RBI, precum și actele adiționale la aceste contracte
- extrasele de cont de la RBI conținând tragerile efectuate din credite, precum și achitarea parțială a împrumuturilor
- destinațiile sumei trase, de 62.500.000 euro, potrivit scrisorii de confirmare a RBI.
- comisioane, dobânzi și a alte sume achitate.
- calculul dobânzilor
- notificările către BNR – Direcția Statistică privind creditul BEA Hotels.
- evidențierea în contabilitate a operațiunilor efectuate
- corespondența între: contracte și acte adiționale, balanțele de verificare, situațiile financiare și rapoartele de gestiune.

b) Orice alte proceduri necesare pentru a se putea răspunde solicitărilor acționarilor.

c) S-au solicitat declarații ale Conducerii Societății care să vină în completarea documentației care ne-a fost pusă la dispoziție pentru elaborarea acestui raport.

d) Întocmirea și prezentarea Raportului constatărilor factuale conducerii S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., precum și publicarea acestuia pe site-ul BVB, potrivit prevederilor Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006.

Pentru Raiffeisen Bank International Austria, am folosit pe parcursul lucrării acronimele RIB sau RBI.

B. Constatări factuale

A. Obiectivele solicitate de SIF Transilvania S.A.

1. Sumele accesate de societate din valoarea creditului acordat de Raiffeisen International Bank Austria până la data de 31.12.2013 și modul de utilizare a acestora.

«Anexa nr.3 la contractul de creditare semnat cu Raiffeisen Bank International AG la data de 16 septembrie 2011, cuprinde Cererea de utilizare a creditului, în care sunt specificate destinațiile sumei de 62.500.000 euro, tranșa A, astfel:

- 37.535.175,66 € - pentru închiderea datoriilor privind creditul sindicalizat;
- 643.500,00 € - comisioane totale achitate Raiffeisen Bank International AG
- 24.071.000,00 € - restituire principal și dobândă împrumut BEA Hotels Finance BV
- 250.000,00 € - costuri privind negocierea, pregătirea, execuția și finalizarea documentelor financiare – către Raiffeisen Bank International AG
- 324,34 € - rămas în sold

Sumele au plecat direct din contul de credit al Societății deschis la RBI AG către destinațiile stabilite, așa cum rezultă din documentația transmisă de bancă la solicitarea noastră.

2. Sumele rămase neaccesate la 31.12.2013 din valoarea acestui credit și cauzele care au determinat nerespectarea termenelor aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 18.08.2011 pentru accesarea celor două tranșe ale creditului.

Suma rămasă neaccesată, este Facilitatea B, de 9.000.000 €.

Răspunsul Domnului Președinte al Consiliului de administrație al S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. la acest punct:

« În conformitate cu termenii și condițiile Acordului de facilități cu privire la termen facilități finanțare proiect în valoare de până la 71.500.000 €, datat 16.09.2011, contractat printre alții de către S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. (“BUTU” – ca debitor) și RIB (“Raiffeisen Bank International AG” – ca și creditor), Facilitatea B în valoare de maximum 9.000.000 € este/ a fost disponibilă pentru tragere din data de 31.12.2012 și până la data de 31.03.2013 în funcție de anumite condiții precedente (“Conditions precedent”) pentru utilizarea inițială a Facilității B.

Conducerea a decis să nu ceară tragerea Facilității B, luând în considerare:

(1) Nesiguranța contractului de închiriere cu statul român (membrii Parlamentului), care a arătat imposibil de evidențiat un raport de acoperire minim al datoriei de serviciu proiectată (“Projected Debt Service Ratio”) de nu mai puțin de 1.2:1 din 01.01.2013 și până la Data Scadenței Finale (“Final Maturity Date”) – o condiție precedentă

(2) Disponibilitatea Bea Hotels Finance B.V. de a regla rata dobânzii la același nivel cu rata dobânzii aplicată de către R.I.B., făcând astfel ca impactul refinanțării împrumuturilor Bea existente – în termeni financiari – să fie nesemnificativ.

Ca și concluzie a ceea ce am menționat mai sus, conducerea BUTU a agreeat cu R.I.B. să amâne tragerea actuală a Facilității B, până la momentul în care ambele părți se simt complet confortabil cu privire la impactul încheierii contractului cu statul român (contractul cu Parlamentul).

Întâlniri acoperind acest subiect s-au ținut cu reprezentanții conducerii R.I.B., ultima în data de 06.03.2014.»

3. Sumele achitate în plus de societate către Raiffeisen International Bank Austria comparativ cu situația în care societatea ar fi accesat cele două tranșe ale creditului la termenele aprobate prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din 18.08.2011 (comisioane de angajament, etc.).

Comisionul de neutilizare a Facilității B, de 9.000.000 euro, conform prevederilor contractuale, este de 0,4% din suma neutilizată, trimestrial. În intervalul septembrie 2011- 31 decembrie 2013, RBI a solicitat o singură dată 35.200 €, în septembrie 2013. Societatea a virat această sumă în contul deschis la RBI, concomitent cu înregistrarea acesteia pe cheltuieli cu dobânzile. Cu toate acestea, suma a rămas în cont, nefiind trasă de RBI în contul comisionului de neutilizare până la 31.12.2013.

Comisiunile totale achitate în acest interval de timp- cu excepția celor de accesare a creditului (cuprinse în Tranșa A), au fost de 1.898,20 €.

4. Sumele achitate în plus de societate în anul 2013 în baza clauzelor Contractului de împrumut din 31.05.2007 comparativ cu situația în care tranșa a doua de credit ar fi fost accesată și utilizată la termenul și în scopul aprobate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 18.08.2011.

Tranșa a doua, respectiv Facilitatea B, de 9.000.000 €, ar fi trebuit accesată, potrivit prevederilor contractuale, până la 31.03.2013. În aceste condiții, se vor compara, pentru trimestrele II, III și IV 2013:

- cheltuielile efective cu dobânda la RBI,
- cheltuielile cu dobânda care s-ar fi înregistrat la RBI dacă s-ar fi accesat Facilitatea B la data de 31 martie 2013,
- cheltuielile cu dobânda înregistrate la creditul BEA.

Pentru cheltuielile cu dobânda care s-ar fi înregistrat la RBI dacă s-ar fi accesat și Facilitatea B (9.000.000 €) la 31.03.2013, am utilizat dobânda de 6% (marja de 4,6% plus dobânda swap de 1,4% - detalierea de la punctul B.I.e)

Din motivele menționate la punctul2, Societatea nu a putut accesa facilitatea B, astfel încât situația comparativă se prezintă astfel:

- 2.739.848,84 € - dobânda efectivă (pentru 62.500.000 €)
- 3.075.375,00 € - dobânda de 6% care s-ar fi înregistrat în cazul accesării Facilității B (deci, pentru tot creditul de 71.500.000 €)

Diferența între cele două sume este de 335.526,16 €, reprezentând suma care s-ar fi plătit suplimentar dacă s-ar fi accesat Facilitatea B

- 405.894 € - dobânda calculată la creditul BEA.

Deci, pentru trimestrele II, III și IV 2013, în cazul accesării Facilității B, de 9.000.000 €, la RBI s-ar fi calculat și plătit dobânzi în sumă de 335.526,16 €, cu 70.367,84 € mai mici decât cele înregistrate efectiv la creditul BEA.

Menționăm că la 31.12.2013, soldul creditului BEA este de 9.250.824 €, format din: 6.263.893 € - principal și 2.986.931 € - dobândă.

B. Obiectivele solicitate de grupul de acționari deținători ai unui pachet de acțiuni reprezentând 5,08% din capitalul social al Societății

l. a) Prin ce bancă au fost efectuate plățile către Piraeus Bank și BEA Hotels Finance BV din tranșa A în valoare de 62.500.000 euro.

Toate plățile s-au efectuat din contul de credit al S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. deschis la Raiffeisen Bank International A.G.

b) De ce tranșa B în valoare de 9.000.000 euro nu a fost trasă conform contract la 31.03.2013 pentru a rambursa creditul BEA Hotels Finance BV.

Răspunsul de la punctul A.2.

c) De ce creditul BEA Hotels Finance BV a fost prelungit în data de 31.03.2013 până la data de 30.06.2015.

Răspunsul Domnului Președinte al Consiliului de administrație:

« Împrumutul oferit de Bea Finance BV a fost prelungit până în 31.05.2015 prin Actul adițional nr.1 din 08.07.2010.

BUTU a obținut această prelungire pentru a îmbunătăți poziția fluxului de numerar (cash flow) și pentru a fi siguri că lichiditățile societății sunt asigurate pentru o perioadă mai lungă de timp, de exemplu până în mai 2015. »

d) Dacă s-au plătit comisioanele de angajament de 0,4% per trimestru (36.000 euro) pentru nefolosirea tranșei B de 9 mil.euro conform condiții contractuale.

Acest comision trebuia plătit o singură, pentru trim.I 2013, dacă Facilitatea B nu ar fi fost utilizată.

Pentru neaccesarea Facilității B, de 9.000.000 €, s-a virat, o singură dată, la solicitarea RBI, suma de 35.200 €, în luna septembrie 2013, care a și fost înregistrată în contul de cheltuieli privind dobânzile (666). Această sumă exista încă în soldul contului BUTU la 31.12.2013, nefiind trasă de RBI.

e) Cum au fost calculate dobânzile plătite și înregistrate în contabilitate în perioada 01.09.2011-31.12.2013 (valoare credit x dobândă marjă 4,6% marja + EURIBOR 3 luni).

În Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor din data de 18.08.2011, s-a votat punctul 2 al ordinii de zi, respectiv (redat din PV al AGEA): “Aprobarea termenilor, tranzacțiilor prevăzute de, și semnării, predării și executării de către Societate a fiecărui contract de hedging privind rata dobânzii constând într-un Contract Cadru ISDA, o anexă la acesta și o confirmare în baza acestuia, care urmează a fi încheiat de Societate cu RBI (ca și contrapartidă de hedging) în vederea reducerii riscului de rată a dobânzii în legătură cu dobânda plătită conform Contractului de Credit (“Contractul de Hedging”).” Contractul Cadru ISDA a intrat în vigoare începând cu data de 31.03.2013.

În aceste condiții, dobânda care trebuie plătită conform prevederile contractului de creditare semnat în data de 16.09.2011, și a Contractului Cadru ISDA, începând cu 31 martie 2013, se calculează astfel:

- 4,6% plus euribor la 3 luni pentru suma rămasă din creditul accesat, respectiv 62.500.000 € minus ratele de principal ramburste, plus
- 1,4% minus euribor la 3 luni pentru valoarea integrală a creditului, de 71.500.000 € minus ratele de principal rambursate

Menționăm că din momentul accesării și a Facilității B, indiferent de evoluția euribor, dobânda totală aferentă soldului rămas, va fi de 6%, iar principalul de rambursat trimestrial va fi tot de 656.250 €, ca și în prezent.

Dobânda efectiv calculată și plătită a evoluat astfel:

Trimestru	Nr. zile	Valoare credit (euro)	EURIBOR 3 luni%	Euribor 3 luni+4.6 %	Dobanda credit(euro)	Dobanda swap	Total dobanda (euro)
Q4/2011	91	61.875.000	1.55	6.15	961,898.44		961,898.44
Q1/2012	91	61,250,000	1.387	5.987	926,945.59		926,945.59
Q2/2012	91	60.625.000	0.787	5.387	825,539.05		825,632.56
Q3/2012	91	60.000.000	0.652	5.252	796,553.33		796,644.51
Q4/2012	94	59,343,750	0.222	4.822	747,183.97		747,359.77
Q1/2013	87	58,687,500	0.185	4.785	678,647.58	198,545.55	877,193.13
Q2/2013	92	58,031,250	0.213	4.813	713,777.93	203,127.02	916,904.95
Q3/2013	94	57,375,000	0.222	4.822	722,395.88	203,950.66	926,346.54
Q4/2013	92	56,718,750	0.221	4.821	698,793.91	197,803.45	896,597.36

II. Datele menționate în formularele F1-F2-F3 conform norme BNR nr.17/2002 și nr.31/2011 care au fost transmise Direcției de Statistică a BNR referitor creditelor BEA Hotels BV și BEA Hotels Finance BV:

a) Banca din România prin care s-au încasat aceste credite în valoare de 21.160.600 euro conform raport audit nr.1330/24.05.2013

Sumele aferente creditului de 25.160.000 euro s-au încasat în Piraeus Bank și Unicredit Tiriac Bank.

Acestea nu au fost comunicate BNR, deoarece prin niciun formular nu se solicită precizarea băncii comerciale prin care se derulează operațiunile raportate, iar BNR nu a solicitat în tot acest interval de timp informații suplimentare față de cele prevăzute în formulare pentru aceste împrumuturi.

b) Numărul tranșelor în care s-a acordat împrumutul.

Au fost raportate tranșele previzionate, înainte de încasarea acestora, dar și sumele efectiv trase, ca și rambursările. În Anexa nr.1 sunt prezentate sumele raportate - efectiv trase/rambursate și comunicate BNR.

c) Tipul angajamentului extern (credit cumpărător, credit furnizor, împrumut financiar standard sau revolving, linie finanțare, credit sindicalizat)

Împrumutul extern este „împrumut financiar standard”.

d) Scadențarul tragerilor, al rambursărilor de capital și al plăților de dobândă și comisioane.

Tragerile, rambursările de capital și plățile de dobândă sunt prezentate în Anexa nr.1, așa cum au fost raportate la BNR.

Nu au fost achitate comisioane suplimentare legate de acest împrumut.

e) Numărul și data notificărilor către BNR, transmise de societate pentru:

- actul adițional nr.6/01.04.2010, privind majorarea creditului la 29 milioane euro

- anularea actului adițional nr.6/01.04.2009 având în vedere că majorarea de 4 mil.euro nu a mai fost necesară .

- actul juridic de cesiune a contractului de împrumut prin care creditorul BEA Hotels BV îl cesionează afiliatei BEA Hotels Finance BV semnat la 30.06.2010

- actul adițional nr.1/2010 din 08.07.2010 prin care se modifica rata dobânzii de la 6% la 13%

Împrumutul s-a acordat în mai multe tranșe, la solicitarea S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., în baza prevederilor contractuale și ale actelor adiționale. La BNR au fost comunicate contractul și actele adiționale, ca și scadențarul tragerilor.

În Anexa nr.1 am prezentat tragerile efective comunicate BNR, precum și actele juridice comunicate.

- Actul adițional nr.6/02.04.2009, prin care valoarea împrumutului s-a majorat la 29.000.000 euro a fost notificat și înregistrat la BNR cu nr.10408/29.04.2009
- Actul adițional nr.6/02.04.2009 nu a fost anulat
- Cesionarea contractului de împrumut către BEA Hotels Finance BV, precum și modificarea ratei dobânzii de la 6% la 13% au fost notificate la BNR cu nr.20740/25.08.2010.

Tipul angajamentului extern - împrumut financiar standard (specificat cu ocazia fiecărei notificări)

f) În situația în care tipul angajamentului extern este "credit furnizor" solicităm a se identifica metoda folosită pentru stabilirea prețurilor de transfer și a se verifica dosarul prețurilor de transfer privind achiziționarea de bunuri și servicii de la acționarul majoritar BEA Hotels Eastern Europe BV urmare actului juridic din 31.05.2007. Totodată solicităm situația bunurilor și serviciilor facturate de BEA Hotels BV în perioada 04.06.2007-01.04.2009 conform raport auditor 1330/24.05.2013

Tipul angajamentului este "împrumut financiar standard".

În afara sumelor reprezentând sume împrumutate și dobânzile aferente (care, de altfel, nici nu au fost facturate), BEA Hotels BV nu a facturat către S.C. București Turism S.A. bunuri sau servicii.

În 22 martie 2006 s-a semnat tot cu BEA Hotels NV un contract de împrumut pe un an pentru suma maximă de 600.000 €, din care s-au tras 500.000 USD, în luna aprilie 2006. În baza actului adițional semnat în octombrie 2006, împrumutul a fost transformat în lei. Nu a fost cazul raportării acestuia la BNR, deoarece - pe de o parte, contractul prevedea un termen scurt, de un an, iar pe de altă parte, împrumutul a fost transformat în lei.

III. Solicităm să se analizeze contractul de cesiune încheiat în data de 30.06.2010 între BEA Hotels Eastern Europe BV, "Societate" și BEA Hotels Finance BV cât și actul adițional nr.1/2010 din data de 08.07.2010 prin care rata dobânzii se modifică de la 6% la 13% anual respectiv o creștere de 216,66% în timp ce dobânda Euribor la 3 luni era

de 0,745% fapt ce a adus Societății un prejudiciu în sumă de 3.752.583 euro în perioada 30.06.2010-31.03.2013 și să se verifice:

a) dacă contractul de cesiune și actul adițional nr.1/2010 au fost aprobate corespunzător în cadrul ședințelor Consiliului de administrație (a se comunica nr. și data proceselor verbale)

b) "Registrul prețurilor de transfer" și care a fost impactul fiscal prin majorarea dobânzii de la 6% la 13% având în vedere că HG 296/2010 care menționează: "Pentru determinarea profitului impozabil începând cu anul fiscal 2010, nivelul ratei dobânzii pentru împrumuturile în valută este de 6%".

În ședința Consiliului de administrație din data de 28 iulie 2010, punctul 2 al ordinii de zi a fost: "Aprobarea situațiilor financiare la 30.06.2010, în vederea depunerii acestora la Administrația Financiară și la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare". Acest punct a fost aprobat de toți membrii Consiliului de administrație. În cadrul ședinței Consiliului de administrație, s-a discutat majorarea dobânzii de la 6% la 13%, în lipsa altor surse interne de finanțare a investițiilor. Dl. administrator Traian Cautus a declarat cu această ocazie că este împotriva actului adițional la contractul de împrumut încheiat cu acționarul majoritar.

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.

Întocmirea registrului prețurilor de transfer la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. a fost începută încă din anul 2013, de către Deloitte România, pentru anul 2010. La data prezentului raport încă nu a fost finalizat.

Partea nedeductibilă din punct de vedere fiscal a fost luată în calculul rezultatului fiscal în conformitate cu prevederile art.23 din Legea nr.571/2003 Codul fiscal, care a fost verificat de auditor cu ocazia auditării situațiilor financiare anuale.

În acest interval de timp, Societatea a avut de recuperat pierderea fiscală înregistrată în anii anteriori și în consecință, impactul fiscal a fost de diminuare a pierderii fiscale reportate și nu o cheltuială suplimentară cu impozitul pe profit. Societatea nu a realizat un profit impozabil în acest interval de timp (2010-2013) și în consecință nu a plătit impozit pe profit suplimentar.

c) Dacă organele fiscale ANAF au verificat în perioada 30.06.2010-31.03.2013 registrul prețurilor de transfer și care au fost concluziile din procesul verbal al ANAF

Organele fiscale ANAF nu au verificat registrul prețurilor de transfer în perioada 30.06.2010-31.03.2013.

d) A se identifica metoda folosită pentru stabilirea prețurilor de transfer în cadrul Grupului Elbit Imaging și a verifica dacă metoda în cauză respectă cerințele fiscale și legale din România.

Grupul Elbit Imaging nu este clientul nostru și în consecință nu putem răspunde la acest punct.

IV. Solicităm explicații din partea Consiliului de administrație privind considerentele financiare luate în calcul la semnarea actului adițional 1/2010 din 08.07.2010 privind majorarea dobânzii la 13% având în vedere actul adițional nr.7/25.09.2009 încheiat cu BEA Hotels Eastern Europe BV prin care se convine "păstrarea termenului limită de rambursare a creditului , respectiv 5 ani – 31.05.2012 dar nu înainte de 2011". Societatea era în termenul contractual iar contractul de cesiune între BEA Hotels Eastern Europe BV și BEA Hotels Finance BV (societate înregistrată în Olanda la 13.10.2009 cu un capital de 16.000 euro, fără active și deținută 100% de BEA Hotels Eastern Europe BV) nu era problema societății.

În consecință prin semnarea actului adițional nr.1/2010 din 08.07.2010 Consiliul de administrație al Societății a prejudiciat atât statul român prin neplata impozitului pe profit de 16% și a impozitului pe dividende de 16% cu suma de 1.104.803 euro (3.752.853x16%= 600.413 euro)+ (3.752.853 euro -600.413euro)x16% = 504.390 euro cât și acționarii minoritari cu suma de 582.571 euro.

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 acționarul 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 (imobilizările corporale nefiind libere de sarcini, fiind ipotecate pentru creditul sindicalizat), fie cheltuielile cu dobânzile și celelalte cheltuieli adiacente solicitate de băncile din România erau prea mari, fie, în cazul acționarului SIF Transilvania S.A., acesta 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., fiind cele mai bune condiții de la acel moment.

Impactul fiscal al diferenței de dobândă a fost prezentat la punctul III.

V. Având în vedere că în bilanța de verificare la 31.12.2009 a societății BEA Hotels Eastern Europe SRL (anexa 4 din adresa nr.15/10.01.2014) soldul debitor inițial al contului 418- Clienți facturi de întocmit – respectiv 01.01.2009 (preluat din bilanța de verificare la 31.12.2008) este în sumă de 1.413.612,90 lei, care conform Legii contabilității nr.82/1991 trebuie să fie egal cu soldul creditor al contului 408- Furnizori-facturi nesoșite- analitic BEA Hotels Eastern Europe SRL din bilanța de verificare la 31.12.2008 a societății București Turism, respectiv tot 1.413.612,90 lei și nu de 9.632.942 lei.

Dorim răspunsuri documentate în baza bilanțelor de verificare și a proceselor verbale de confirmare a soldurilor contabile anexate la inventarierea anuală la 2008 privind diferența nejustificată de $11.463.201:3,9852 \text{ lei/euro} = 2.866.443 \text{ euro}$.

La S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A., la 31.12.2008, soldul creditor din bilanța de verificare al contului 408 "Furnizori facturi nesoșite", era de 1.661.607,71 lei. Diferența față de 1.413.612,90 lei - soldul contului 418, la aceeași dată, al BEA Hotels Eastern Europe SRL, este de 247.991,81 lei. Suma a fost constituită în luna decembrie 2008, în corespondență cu contul de cheltuieli și cu cel de taxă pe valoarea adăugată neexigibilă, și apoi stornată integral în anul 2009.

VI. Sollicităm analiza documentației anexată la adresa nr.15/10.01.2014 transmisă Societății prin care arătăm că diferența confirmată de conducerea Societății prin adresa CNVM nr.3155/14.02.2013 în sumă de 9.632.942 lei ca fiind „rezultatul includerii în mod eronat al rulajului creditor al contului 401 (Furnizori), cât și al rulajului creditor al contului 408 (Furnizori-facturi nesosite) este eronată fiind calculată fără TVA, diferența reală fiind de 11.463.201:3,9852 lei/euro = 2.886.443 euro.

La Nota 12 a situațiilor financiare încheiate de Societate la 31.12.2008, la „Servicii prestate de părți afiliate către Societate conform contractelor”, la BEA Hotels s-a trecut eronat suma de 26.451.751 lei. Aceasta sumă reprezenta totalul rulajelor creditoare ale mai multor conturi folosite la înregistrarea facturilor emise de către Bea Hotels.

În limita timpului avut la dispoziție și a documentelor prezentate de Societate, am identificat facturi de la BEA Hotels intrate la S.C. BUCUREȘTI TURISM S.A. în anul 2008, în sumă de 13.496.480,33 lei. În aceste condiții, în Nota nr.12 ar fi trebuit trecută suma de 15.158.088,04 lei. (13.496.480,33 + 1.661.607,71).

Auditor financiar,

Livia Szitas – carnet 435



Anexa nr.1

Situația contractului nr.3044/31.05.2007, acte adiționale, comunicări la BNR

Documente	Prevederi contract, acte adiționale comunicate BNR	Nr. /data intrare BNR	(Euro)	
			Tragere	Rambursare
Contract 3044/31.05.2007	<ul style="list-style-type: none"> • Valoarea maximă a sumei care poate fi trasă, de 5.000.000 euro • Termenul de rambursare – 3 ani • Dobânda – 6% anual, calculată pe câte 3 luni, fiecare perioadă începând cu 1 ianuarie, 1 aprilie, 1 iulie și 1 septembrie, în fiecare an calendaristic. 	X/3/3869/ 03.07.2007		
Actul adițional nr.1/09.10.2007	<ul style="list-style-type: none"> • majorarea creditului la 11.000.000 euro 	00003586/ 08.02.2008	500.000/04.06.2007 500.000/12.07.2007 500.000/06.08.2007 800.000/31.08.2007 700.000/12.09.2007 1.500.000/24.09.2007 500.000/15.10.2007 1.000.000/19.10.2007 1.500.000/06.11.2007 1.500.000/20.11.2007 1.000.000/26.11.2007 1.000.000/14.12.2007	
Actul adițional nr.2/01.02.2008	<ul style="list-style-type: none"> • majorarea creditului la 20.000.000 euro 	00009497/ 16.04.2008		

Anexa nr.1

Situația contractului nr.3044/31.05.2007, acte adiționale, comunicări la BNR

Documente	Prevederi contract, acte adiționale comunicate BNR	Nr. /data intrare BNR	(Euro)	
			Tragere	Rambursare
Actul adițional nr.3/22.04.2008	<ul style="list-style-type: none"> majorarea creditului la 23.000.000 euro 	00016783 03.07.2008	1.000.000/12.02.2008 3.600.000/19.02.2008 600.000/27.03.2008 1.365.000/01.04.2008 1.500.000/10.04.2008 1.000.000/25.04.2008 500.000/02.05.2008 500.000/20.05.2008 37.388/06.06.2008 58.212/27.06.2008	
Actul adițional nr.4/25.11.2008	<ul style="list-style-type: none"> Termenul de rambursare a creditului și a dobânzii aferente este de 5 ani, dar nu înainte de 01.07.2010 Orice rambursare a creditului și a dobânzii înainte de 01.07.2010, se va efectua cu acordul ambelor părți contractante. 			
Actul adițional nr.5/10.12.2008	<ul style="list-style-type: none"> majorarea creditului la 25.000.000 euro 	0003551/ 10.02.2009	1.000.000/12.12.2008	
Actul adițional nr.6/01.04.2009	<ul style="list-style-type: none"> creșterea plafonului de creditare la 29.000.000 euro 	00010408/ 29.04.2009	2.000.000/01.04.2009	

Anexa nr.1

Situația contractului nr.3044/31.05.2007, acte adiționale, comunicări la BNR

Documente	Prevederi contract, acte adiționale comunicate BNR	Nr. /data intrare BNR	(Euro)	
			Tragere	Rambursare
Actul adițional nr.7/25.09.2009	se convine păstrarea termenului- limită de rambursare a creditului, respectiv de 5 ani, dar nu înainte de 01.07.2011	00004313/ 17.02.2010		
Actul adițional nr.8/15.01.2010	rambursarea unei sume maxime de 2.000.000 euro până la data de 31.03.2010.	0004313/ 17.02.2010		1.000.000/15.01.2010 400.000/28.01.2010
30.06.2010	act juridic de cesiune a contractului de împrumut semnat la data de 31.05.2007	00020740/ 25.08.2010		
Actul adițional nr.1/2010/08.07.2010	Termenul de rambursare va fi de 8 ani de la 31.05.2007 (până la 31.05.2015) Rata dobânzii va fi de 13% anual.	00020740/ 25.08.2010		
Actul adițional nr.2/24.03.2011	Rambursarea sumei de 100.000 euro până la data de 31.03.2011	Confirmare email 02.05.2011		100.000/29.03.2011
Actul adițional nr.3/ 29.09.2011	Rambursarea unei sume de până la 25.000.000 euro până la 30.09.2011			
F3	Plata sumei de 24.071.000 euro către Elbit Imaging Ltd.in contul datoriei față de Bea Hotels Finance	Confirmare email 18.10.2011		24.071.000/30.09.2011
Actul adițional nr. 4/12.06.2013	Plata sumei de 800.000 euro Dobânda va fi de 6% pe an, începând cu 01.04.2013	10.01.2012 Confirmare email 15.07.2013		800.000/24.11.2011

