

TRIBUNALUL ILFOV

Dosar nr. 1402/93/2013

Debitoare: SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)

**PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII DEBITOAREI
SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL (în insolvență)**

elaborat și propus de Debitoare, prin Administratorul Special, Dl. George Prelea

SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL- în insolvență

Prin Administratorul Special, Dl. George Prelea



August 2015

Cuprins

SUMAR EXECUTIV	4
1 DEFINITII	4
2 Prezentarea generală a ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL	6
2.1 Prezentare generală	6
2.2 Scurt istoric	6
2.2.1. Istoricul denumirii Societății	6
2.2.2. Istoricul structurii de acționariat	6
2.3 Structura capitalului social	8
2.4 Obiectul de activitate	8
2.5 Resurse umane și managementul executiv	8
3 Activitatea desfășurată de Societate	10
3.1 Proiectul imobiliar Sydney Residence	10
3.2 Autorizații de construcție/ funcționare	12
3.3 Situația contractelor de închiriere în vigoare la data depunerii Planului de reorganizare	12
3.4 Situația contractelor cu plata în rate în vigoare la data depunerii Planului de Reorganizare	13
3.5 Surse de finanțare pentru activitatea desfășurată de Companie anterior deschiderii procedurii de insolvență	14
3.5.1 Contracte de credit încheiate cu Raiffeisen Bank SA	14
3.5.2. Relația cu celelalte companii din grup și părți afiliate	17
3.6 Analiza pieței imobiliare	20
3.7 Descrierea activităților desfășurate în perioada de observație și demersurile efectuate pentru conservarea activelor	24
3.7.1 Paza complexului imobiliar Sydney Residence	24
3.7.2 Asigurarea bunurilor	24
3.7.3 Contracte aflate în desfășurare la data depunerii Planului de Reorganizare	25
3.7.4 Evaluarea activelor în procedura insolvenței	26
3.7.5 Evaluarea stării tehnice a proiectului Sydney Residence– Raport tehnic "Zero"	27
4 Analiza situației economico-financiare în perioada 2013 -2015	29
4.1 Analiza activului în perioada 2013 – 2015	29
4.1.1 Situația activelor imobilizate ale Societății	29
4.1.2 Active circulante	32
4.1.3 Situația obligațiilor Societății	35
4.1.4 Situația obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local	37
4.2 Diagnostic financiar patrimonial	38
5 Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare	40
5.1 Documentele care au stat la baza întocmirii previziunilor financiare ale Planului de reorganizare	41
5.2 Premise de recuperare a creanțelor în Plan	41
5.3 Evaluarea activelor Companiei	42
5.3.1 Valoarea de piață a activelor Companiei	42
5.3.2 Valoare de lichidare a activelor Companiei	42
5.4 Scenariul de faliment. Tratatul echitabil și corect acordat creditorilor	43
6 Măsurile de reorganizare judiciară. Obiectivele Planului de Reorganizare	45
6.1 Durata executării Planului de Reorganizare	45

6.2	Sursele de finanțare ale Planului de Reorganizare.....	45
6.3	Restructurarea creditelor obținute anterior deschiderii procedurii de insolvență.....	45
6.3.1	Restructurarea creditului acordat de Raiffeisen Bank/ RI Eastern Europe Finance	45
6.3.2	Restructurarea creditelor asociat acordate anterior deschiderii procedurii de insolvență	46
6.4	Constituirea de ipotechi suplimentare în favoarea creditorului garantat	46
6.5	Măsuri manageriale și de resurse umane.....	46
6.5.1	Stabilirea remunerației companiei de management în perioada de reorganizare judiciară ...	47
6.5.2	Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară.....	47
6.5.2.1	Personal.....	48
6.5.2.2	Remunerația Administratorul Special	48
6.5.3	Măsuri comerciale și de marketing.....	48
6.5.4	Măsuri financiar – contabile.....	49
6.5.5	Măsuri investiționale	49
6.6	Concluzii	50
7	Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară	51
7.1	Contul de profit și pierdere	52
7.1.1	Vânzări estimate	52
7.1.2	Cheltuieli operaționale	53
7.1.2.1	Cheltuieli privind reparațiile.....	53
7.1.2.2	Cheltuieli administrative.....	53
7.2	Situațiile financiare previzionate.....	54
7.2.1	Contul de Profit și Pierdere Previzionat (RON)	54
7.2.2	Bilanțul Previzionat (RON)	55
7.2.3	Situația Fluxurilor de Numerar Previzionate (RON)	55
8	Acoperirea pasivului și surse de finanțare	57
9	Programul de plată a creanțelor. Categoriile de creanțe	58
9.1	Programul de plată a creanțelor prevăzut prin Planul de Reorganizare	58
9.2	Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței	58
9.3	Categoriile de creanțe. Tratatamentul corect și echitabil acordat prin Plan.....	59
9.3.1	Categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate în sensul Legii	59
9.3.2	Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii	59
9.4	Categoriile de creanțe propuse să voteze Planul de reorganizare.....	60
9.5	Descărcarea de obligații și de răspundere.....	61
9.6	Remunerația Administratorului Judiciar	61
10	Efectele Reorganizării	62
10.1	Efecte asupra bugetului consolidat al Statului	62
10.2	Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor	62
11	Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară	62
12	Concluzii.....	63

SUMAR EXECUTIV

1 DEFINITII

Ori de câte ori vor fi folosite în prezentul Plan de reorganizare, cu excepția cazului în care sunt definite altfel în cadrul acestuia sau cu excepția cazului în care contextul necesită altă interpretare, termenii definiți în continuare vor avea următoarele înțelesuri, după cum urmează:

SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L. (denumită în continuare, pe scurt, „**Antreprize**”, „**Societatea**”, „**Compania**” sau „**Debitoarea**”) - Societate aflată în insolvență conform Încheierii de ședință nr. 640/02.07.2013 pronunțată în Dosarul nr. 1402/93/2013 aflat pe rolul Tribunalului Ilfov, Secția Civilă, cu sediul în cu sediul în Ilfov, Comuna Tunari, Strada 1 Decembrie, nr. 136, vila nr. 13.4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/3208/2012, cod unic de înregistrare: 16731252

KPMG RESTRUCTURING SPRL (denumită în continuare, pe scurt, „**KPMG**” sau „**Administratorul judiciar**”) - cu sediul în București, Sos. București – Ploiești nr.69-71, sector 1, societate civilă profesională înscrisă în Registrul Formelor de Organizare RFO 0499 al Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România, nr. matricol 2A0499 la data de 24 septembrie 2010, desemnat Administrator judiciar provizoriu al Antreprize cu atribuțiile conferite de art. 20 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței (denumită în continuare și „**Legea**”) și ulterior Administrator judiciar definitiv al Debitoarei potrivit hotărârii ședinței Adunării Creditorilor din data de 13 septembrie 2013

George Prelea (denumit în continuare „**Administratorul Special**”), cetățean român, posesor al CI seria IF nr. 342724, eliberat de SPCLEP Voluntari la data de 09 ianuarie 2013, domiciliat în Voluntari, str. Titu Maiorescu, nr. 34B, jud. Ilfov, desemnat Administrator Special al Societății Debitoare prin Hotărârea Adunării Generale a Asociaților datată 12 iulie 2013

Proiect Rezidențial Sydney – Sydney Residence (denumit în continuare „**Proiectul**”, „**Proiectul Sydney**” sau „**Ansamblul**”) – proiectul imobiliar situat în zona de nord a Bucureștiului compus din case moderne cu regim P+E aflat în proprietatea Antreprize Rezidențiale și pentru care Planul de reorganizare prevede o valorificare în proporție de 100% în perioada de reorganizare

RAIFFEISEN BANK SA (denumită în continuare „**Creditor**”, „**Banca finanțatoare**” sau „**Raiffeisen Bank**”) – instituție financiar bancară, cu sediul în social în București, Calea Floreasca nr. 246C, Clădirea Sky Tower, sector 1, număr de înregistrare în Registrul Bancar RB-PJR-40-009/1999, număr de ordine în Registrul Comerțului J40/44/1991, cod unic de înregistrare 361820, cod de înregistrare fiscală în scopuri de TVA RO 361820 - creditor care a finanțat activitatea Companiei anterior deschiderii procedurii de insolvență

RI EASTERN EUROPE FINANCE B.V. - (denumită în continuare „**Creditor**”, „**Banca finanțatoare**” sau „**RIEEF**”) - societate financiară constituită și funcționând în conformitate cu legislația olandeză cu sediul în social în localitatea Locatellikade 1, 1076 AZ, înregistrată la Registrul Comerțului din Olanda sub nr. 34237202 din 28.11.2005, cu sediul procesual în București, Bd. Dimitrie Pompei nr. 6-6A, et. 1, sector 2 - creditor către care Raiffeisen Bank a cesionat o porțiune a creditului acordat Antreprize anterior deschiderii procedurii de insolvență

„**Legea**” – Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, modificată și completată

Perioada de observație – se înțelege perioada cuprinsă între data deschiderii procedurii insolvenței și data confirmării Planului de reorganizare

Tabelul Definitiv al Creanțelor – Tabelul care cuprinde toate creanțele asupra averii Debitoarei la data deschiderii procedurii de insolvență, acceptate în Tabelul Preliminar și asupra cărora nu s-au formulat contestații în conformitate cu prevederile art. 73 din Legea nr. 85/2006, precum și creanțe admise în urma soluționării contestațiilor

Programul de Plată a Creanțelor (denumit în continuare „**Programul de Plăți**”) – tabelul de creanțe menționat în Planul de Reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care Debitoarea se obligă să le plătească creditorilor în perioada de reorganizare judiciară, prin raportare la Tabelul Definitiv de Creanțe și la fluxurile de numerar aferente perioadei de implementare a Planului de reorganizare

2 Prezentarea generală a ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

2.1 Prezentare generală

Antreprize este o societate comercială cu răspundere limitată, cu capital privat, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/3208/2012, cod unic de înregistrare: 16731252, cu sediul în Ilfov, Comuna Tunari, Strada 1 Decembrie, nr. 136, vila nr. 13.4, care își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv și dispozițiile legale în vigoare. Societatea are înregistrate 3 (trei) puncte de lucru în următoarele locații:

- Oraș Voluntari, Strada Titu Maiorescu, Nr. 34D, Vila 8, Camera 4, Etaj 1, Județ Ilfov
- București Sectorul 2, Str. Prof. Dimitrie Pompeiu, Nr. 9-9A
- Sat Tunari, Comuna Tunari, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 136, Județ Ilfov.

2.2 Scurt istoric

2.2.1. Istoricul denumirii Societății

Denumirea inițială a Companiei a fost South Pacific Construcții SRL, aceasta fiind păstrată până la data de 12 noiembrie 2012, când, prin Rezoluția nr. 621418 emisă de Registrul Comerțului, denumirea acesteia s-a modificat din South Pacific Construcții SRL în Sud Project Residencial Construct SRL.

La data de 07 ianuarie 2013, prin Rezoluția nr. 201 emisă de Registrul Comerțului, denumirea Societății s-a modificat din Sud Project Residencial Construct SRL în Antreprize Rezidențiale SRL.

2.2.2. Istoricul structurii de acționariat

Compania South Pacific Construcții S.R.L. a fost înființată la data de 2 septembrie 2004, prin Încheierea nr. 14050/SC/2004, având ca asociați următoarele persoane fizice:

- Prelea George – 33,33%
- Prelea Richard Andrew – 33,33%
- Gardner Richard Maxwell -33,33%,

administrator fiind numit George Prelea.

La data de 04 octombrie 2005, prin mențiunea nr. 677552/ 04.10.2005 emisă de Registrul Comerțului, George Prelea a cesionat o parte din părțile sociale (182 de părți sociale) către John Elcham, în urma cesiunii asociații South Pacific Construcții SRL fiind:

- Prelea George – 32,95%
- Prelea Richard Andrew – 33,33%
- Gardner Richard Maxwell – 33,33%
- John Elcham – 0,38%.

Prin aceeași mențiune, John Elcham a fost numit administrator al Societății.

La data de 31 martie 2006, prin mențiunea nr. 113203 emisă de Registrul Comerțului, John Elcham a cesionat părțile sociale către Prelea George în urma cesiunii asociații South Pacific Construcții SRL fiind:

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

- Prelea George – 33,33%
- Prelea Richard Andrew – 33,33%
- Gardner Richard Maxwell – 33,33%.

Administrator a fost numit Andrew Prelea alături de ceilalți 2 administratori, respectiv George Prelea și Gardner Richard Maxwell.

La data de 03 august 2006, prin mențiunea nr. 358142 emisă de Registrul Comerțului, Gardner Richard Maxwell a cesionat părțile sociale către S.C. Global Equity SRL, în urma cesiunii asociației South Pacific Construcții SRL fiind:

- Prelea George – 33,33%
- Prelea Richard Andrew – 33,33%
- S.C. Global Equity SRL – 33,34%.

La data de 25 iulie 2008, prin mențiunea nr. 394625 emisă de Registrul Comerțului, asociații de la acel moment ai S.C. Global Equity SRL, Prelea George și Prelea Andrew au cesionat toate părțile sociale către Barewood Investments LTD, Blantyre Investments LTD și respectiv Danstable Holdings LTD. În urma cesiunii asociației South Pacific Construcții SRL au fost:

- Barewood Investments LTD – 33,33%
- Blantyre Investments LTD – 33,33%
- Danstable Holdings LTD – 33,34%.

Administratorii au rămas aceiași, respectiv Prelea George, Prelea Richard Andrew și Gardner Richard Maxwell.

La data de 20 august 2008, prin mențiunea nr. 430321, asociații Blantyre Investments LTD și Danstable Holdings LTD cesionează toate părțile sociale către Barewood Investments LTD și South Pacific Investments BV. În urma cesiunii asociației S.C. South Pacific Construcții SRL au fost:

- Barewood Investments LTD – 0,02%
- South Pacific Investments BV – 99,98%,

administratorii rămânând aceiași, respectiv Prelea George, Prelea Richard Andrew și Gardner Richard Maxwell.

La data de 10 octombrie 2009 Gardner Richard Maxwell a demisionat din funcția de administrator al Societății.

Această structură de acționariat s-a menținut până la data întocmirii prezentului plan, conform informațiilor furnizate de Oficiul Național al Registrului Comerțului.

2.3 Structura capitalului social

Capitalul subscris și vărsat este de 15.639.670 RON împărțit în 1.563.967 părți sociale cu valoarea nominală de 10 RON.

În prezent părțile sociale sunt deținute de persoane juridice după cum urmează:

- 1) Borewood Investments LTD, persoană juridică din Cipru, Themistokli Dervi 48, birou 701, etaj 7, Nicosia cu un aport de 10 RON, reprezentând 0,1% din total părți sociale
- 2) South Pacific Investments BV, persoană juridică din Olanda, 1076 EE Amsterdam, Fred Roestraat, nr. 123, etaj 1, cu un aport de 15.639.660 RON, reprezentând 99,9% din total părți sociale.

2.4 Obiectul de activitate

Conform Certificatului de Înregistrare, a Actului Constitutiv și Statutului Societății emis de Registrul Comerțului, obiectul principal de activitate al Antreprize constă în: „Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, cod CAEN 4120.

2.5 Resurse umane și managementul executiv

Întrucât Societatea și-a păstrat dreptul de administrare, conducerea acesteia este asigurată de către Administratorul Special, dl. George Prelea, desemnat conform Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Asociaților datată 12 iulie 2013.

La data întocmirii prezentului Plan de reorganizare, Societatea are următorii angajați/colaboratori prin care desfășoară activitățile curente:

Nr. crt.	Salariat/Colaborator	Perioada contractuala	Contract	Functia/meseria
1	Chircu Cristina Madalina	nedeterminata	CIM încheiat la data de 18.07.2014	secretara
2	Cote Petruta	nedeterminata	CIM încheiat la data de 18.07.2014	muncitor necalificat curățenie
3	Pauliuc Dumitru	nedeterminata	CIM încheiat la data de 18.07.2014	dulgher
4	Q Euro Cont Pro SRL	nedeterminata	Contract de prestări servicii încheiat la data de 01.06.2009	asistență în vederea furnizării unor servicii de consultanta in domeniul forței de munca

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Nr. crt.	Salariat/Colaborator	Perioada contractuală	Contract	Funcția/meseria
5	PFA Iancu Dorin Adrian	determinată de 1 an până la 02.06.2015	Contract de prestări servicii încheiat la data de 30.05.2014	manager/director
6	PFA Popa Ioana Simona	determinată – perioada de derulare a contractului a fost prelungită până la 30.05.2016	Contract de consultanță imobiliară nr. 4/30.05.2014	furnizare servicii de consultanță imobiliară
7	Tronics Engineering SRL	nedeterminată	Contract de servicii nr. 87/02.06.2014	întreținere calculatoare, servere și rețea
8	Trendy Boutique Design SRL	nedeterminată	Contract de prestări servicii din 30.03.2015	Contabil
9	PFA Petroman Alexandru - Ionel	nedeterminată	Contract de prestări servicii din 16.04.2015	consultanță în domeniul construcțiilor privind reparații vile, reamenajări.

Sursa: Contractele aflate în vigoare la data întocmirii Planului de reorganizare

La data întocmirii prezentului Plan de reorganizare Societatea mai are încă 6 muncitori angajați pentru realizarea reparațiilor necesare în complexul Sydney Residence în vederea valorificării activelor – vile.

3 Activitatea desfășurată de Societate

3.1 Proiectul imobiliar Sydney Residence

Amplasare

Complexul Sydney Residence este localizat orașul Tunari, în apropierea zonei de nord a Bucureștiului, fiind dezvoltat pe o suprafață de teren de aproximativ 26.000 mp și constă în 26 de unități locative - vile însumând un număr de 102 apartamente împărțite în 5 categorii (tip A, B, C, C1 și D).

Evoluția proiectului imobiliar și situația juridică

În anul 2004 inițiatorii proiectului Sydney au identificat Tunari ca fiind a doua arie ca mărime de extindere a pieței rezidențiale din București, luând în considerare creșterea rapidă a valorii terenurilor din zonele Pipera și Băneasa.

În anul 2005 a fost achiziționat terenul în suprafață de 26.400 mp. situat în com. Tunari, sat Tunari, jud. Ilfov, tarla 38, parcela 1201, cu nr. cadastral 1012, intabulat în Cartea Funciară nr. 766 a comunei Tunari pe suprafața căruia a fost demarată construcția. Achiziția a fost finanțată cu fonduri proprii în valoare de 448.031 euro.

Din punct de vedere juridic dreptul de proprietate asupra terenului a intrat în patrimoniul Antreprize Rezidențiale în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 617/ 04.04.2007 autentificat de notar public Radu Felix-Cristian, cu sediul biroului în Mun. București. De asemenea, a fost contractat un credit de la Banca Comercială Română în valoare de 300.000 Euro, conform contractului de credit nr. 18/15023/22.09.2006, pentru amenajarea terenului în vederea începerii construcției, construcția în întregime a primelor 2 vile și construcția parțială a 8 vile.

Proiectarea ansamblului rezidențial a fost realizată de Arh. Constantin Florescu în baza proiectului 05/002/2006. Construcția a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr. 77/18.08.2006, emisă de Primăria Comunei Tunari, Județul Ilfov, a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor a 27 unități a câte 4 apartamente și a două unități a câte 2 apartamente nr. 2580/11.12.2008, înregistrat la Primăria Tunari cu nr. 107/11.12.2008, încheiat cu Primăria Comunei Tunari, Județul Ilfov, astfel cum reiese din Adeverința nr. 4431/21.10.2012, emisă de Primăria Comunei Tunari, jud. Ilfov.

Vânzările unităților din ansamblul Sidney au început în august - septembrie 2006 susținută de o campanie agresivă de marketing, pentru care investitorii au plătit aproximativ 151.146 euro.

La demararea proiectului Sydney în 2007, acesta era antecontractat în proporție de 85% și aproximativ 25% din valoarea acestuia fusese colectată în avans, ceea ce a permis Societății să demareze proiectul.

Deși în luna mai 2007, Raiffeisen Bank a aprobat finanțarea construcției, procesul de aprobare a fiecărei trageri, care necesita timp, a generat pentru Societate întârzieri în onorarea plăților către furnizori mai mari de 90 de zile, ceea ce a condus la retragerea antreprenorului general, Kingdom Construction. Retragerea acestuia din proiect a adăugat încă 4 luni de întârziere la termenul de finalizare a complexului rezidențial Sidney.

La jumătatea anului 2008, Societatea a agreat cu Banca angajarea unui nou antreprenor general, Silver Instal, care a preluat proiectul cu condiția plății unui avans. Ca urmare a intrării în faliment a antreprenorului general, Debitoarea a fost nevoită să finalizeze proiectul cu mai multe firme de construcții de mici dimensiuni și cu un buget redus. Criza financiară din 2008 a prins proiectul în faza finală, iar mulți dintre antecontractanți, persoane juridice străine, nu și-au mai putut onora obligațiile contractuale.

Având în vedere că în schimbul avansului pentru vile Antreprize a înstrăinat drepturile de proprietate asupra terenului aferent, au fost necesare demersuri legale pentru recuperarea dreptului de proprietate de la aceștia. În ciuda tuturor acestor dificultăți Societatea a reușit rezolvarea majorității litigiilor, însă nu a dispus de suficiente fonduri pentru a putea amenaja în totalitate site-ul.

Ca răspuns la scăderile succesive ale prețului de vânzare pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare, Societatea a încercat reducerea propriilor prețuri de vânzare, solicitând aprobarea băncii finanțatoare. Împreună cu reprezentanții Raiffeisen s-a încercat identificat unor soluții potrivite de vânzare, dar din păcate blocajul de pe piața imobiliară și scăderea încrederii clienților în economie au făcut din ce în ce mai dificil procesul de vânzare, începând cu anul 2009. În plus acumularea de datorii la bugetul de stat a condus la imposibilitatea obținerii de certificate fiscale, ceea ce a îngreunat și mai mult vânzarea. Acest blocaj a generat în cele din urmă intrarea în insolvență a Societății, la solicitarea acesteia, în vederea minimizării pierderilor.

Starea actuală a proiectului

Ca urmare a trecerii timpului și a lipsei investițiilor în întreținerea vilelor libere și a spațiilor comune, a neîncălzirii acestora în timpul iernii, au avut drept consecință deteriorarea iremediabilă a activelor din complex. Acest aspect e determinat un nivel redus al vânzărilor în perioada de observație care este esențial a fi crescut în perioada de implementare a Planului de reorganizare.

Se impune astfel ca în următoarea perioadă să fie demarate o serie de acțiuni ce vor conduce la un aspect decent al complexului rezidențial, acțiuni ce vor atrage interesului clienților și creșterea vânzărilor.

Printre acțiunile menționate mai sus se numără următoarele:

- Refacerea sau îngrijirea gardurilor (vopsirea acestora) vilelor nelocuite;
- Îngrijirea grădinilor caselor nelocuite (tăierea ierbii);
- Amenajarea spațiilor verzi din complex (alveole);

- Curățenia periodică a celor 2 străzi din complex;
- Refacerea fațadelor;
- Schimbarea sau repararea gresiei de pe terase;
- Refacerea porțiunii de drum din spatele complexului;
- Remedierea fațadei clădirii unde se afla stația de pompare;
- Reabilitarea spațiului unde se afla stația de epurare (plantarea unor pomi în jurul acestui spațiu pentru a camufla/masca respective zona);

Aplicarea celor de mai sus vor conduce la un aspect îngrijit și curat al complexului, pentru a evita răspunsuri negative din partea clienților.

Se impune de asemenea realizarea unui plan complex de marketing în vederea promovării ansamblului și a creșterii vânzărilor în perioada de reorganizare. Aceste aspecte sunt detaliate în capitolul 6.5.3.

3.2 Autorizații de construcție/ funcționare

În vederea construcției proiectului imobiliar, Antreprize a obținut următoarele autorizații de construire și certificate:

- Autorizație de construire nr. 77/18.08.2006 pentru executarea lucrărilor de construire pentru Ansamblul rezidențial „Sydney Residence” (27 unități a 4 apartamente și 2 unități a 2 apartamente, drumuri, utilități, organizare de șantier) pe imobilul teren situat în Com. Tunari, sat Tunari, Str. 1 Decembrie nr. 110 în valoare de 12.600.000 RON. Termenul de valabilitate: 12 luni. Termen de construire: 24 luni.
- Prelungire autorizație de construire din 23 iulie 2008 prin care se prelungește autorizația de construire de la 23 iulie 2008 până la 23 iulie 2009.

La data întocmirii prezentului Plan de reorganizare, Societatea avea în vigoare următoarele autorizații de gospodărire a apelor în cadrul complexului Sydney:

- Autorizație de gospodărire a apelor nr. 120/IF din 07.07.2014 privind obiectivul Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate și pluviale la SC Antreprize Rezidențiale SRL amplasat în comuna Tunari, str. 1 Decembrie, nr. 110, jud. Ilfov, emisă de Administrația Națională „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea – Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov – București. Termen de valabilitate: 30 aprilie 2016.

3.3 Situația contractelor de închiriere în vigoare la data depunerii Planului de reorganizare

Conform situației contractelor în vigoare la data depunerii Planului mai exista în proprietatea Societății un stoc de 56 de vile nevândute cu o valoare de piață de aproximativ 4,6 milioane euro. Dintre acestea, 15 vile sunt închiriate, respectiv:

Nr.	Nume și prenume	Vila	Contract nr.	Data	Expira	Valoare chirie lunara - Euro/Lei
-----	-----------------	------	--------------	------	--------	-------------------------------------

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

1	MIVA Finance Management SRL	2.3	1294	21.11.2012	21.06.2015	500 Euro + TVA
2	Iorga Carmen Georgeta	3.1	SYD079	15.01.2014	16.01.2016	525 Euro
3	Julia Alexandra Suroz-Porzega	5.3	SYD072	04.04.2013	20.10.2015	400 Euro
4	Arici Sanda	9.3	SYD039	20.06.2011	31.08.2015	550 Euro
5	Ene Robert	10.1	SYD087	19.02.2015	19.08.2015	520 Euro
6	Appraisal & Valuation	11.1	SYD048	29.08.2011	31.08.2015	403,23 Euro + TVA
7	BlackHawk Security SRL/Irode Andrei Cornel	11.3	SYD058	03.01.2013	03.01.2015	400 Euro + TVA
8	Zipotech Service SRL	12.4	SYD071	01.04.2013	01.04.2015	403,22 Euro + TVA
9	Adam Sorin Florin	13.1	SYD073	05.06.2013	01.01.2016	650 Euro
10	Repede Olga	13.2	SYD089	22.07.2015	22.01.2016	650 Euro
11	Popescu Radu	15.4	SYD088	09.07.2015	20.01.2016	500 Euro
12	Novell Pompe Beton	17.3	SYD067	08.02.2013	07.08.2015	600 Euro + TVA
13	Dascalu Development SRL	13.4	SYD065	20.07.2012	20.07.2017	200 Lei +TVA
14	Formula K Karts SRL	13.4	BRO018	05.09.2012	05.09.2017	200 Lei
15	Romsip Macon SRL	11.2	SYD066	01.09.2012	01.09.2015	400 Euro

Sursa: Contractele de închiriere valabile la data întocmirii Planului de Reorganizare

3.4 Situația contractelor cu plata în rate în vigoare la data depunerii Planului de Reorganizare

Până la data depunerii Planului de reorganizare, în perioada de observație Societatea a încheiat 7 contracte de vânzare-cumpărare cu plata în rate cu o valoare totală de aproximativ 614.000 euro (TVA inclus), după reiese din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Cod identificare Vila	Tip vila	Suprafața vila (mp)	Client	Preț (EUR fără TVA)	Preț (EUR TVA inclus)	Nr. contract si data autentificării
1	Syd/01/001/0002	B	147,15	Balacciu Cătălin – Ștefan și Balacciu Monica Cristina	86.095,25	90.400	3780/30.10.2014

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Nr. crt.	Cod identificare Vila	Tip vila	Suprafața vila (mp)	Client	Preț (EUR fără TVA)	Preț (EUR TVA inclus)	Nr. contract și data autentificării
2	Syd/01/018/0003	C1	177,84	Coccea Ioan Bogdan și Coccea Ana Maria	84.400	88.620	715/03.04.2015
3	Syd/01/014/0003	B	147,15	Olaru Marian	85.300	89.565	776/20.03.2015
4	Syd/01/018/0004	C1	177,84	Pîrvan Constanta	82.250,48	86.438,04	2624/28.08.2014
5	Syd/01/005/0002	A	142,36	Raț Fabian	84.000	88.200	998/08.04.2015
6	Syd/01/002/0001	A	142,36	Crăciun Alexandru - Constantin	82.761,90	86.900	3205/07.11.2014
7	Syd/01/014/0004	B	147,15	Luță Marilena	80.000	84.000	1722/17.06.2014
TOTAL					584.807,63	614.123,04	

Sursa: Contractele de vânzare cu plată în rate în vigoare la data întocmirii Planului de reorganizare

3.5 Surse de finanțare pentru activitatea desfășurată de Companie anterior deschiderii procedurii de insolvență

Principalele surse de finanțare ale Companiei anterior deschiderii procedurii au fost reprezentate de împrumuturile bancare pe termen lung, care au fost folosite pentru finanțarea activelor corporale pe termen lung (construcția proiectului rezidențial) și de asemenea împrumuturile acordate de către asociați. Investiția complexă inițiată de Antreprize la sfârșitul anului 2007, care consta în construcția unui ansamblu de 102 vile în Comuna Tunari a însemnat și o îndatorare semnificativă către bancă prin preluarea de credite pe termen lung și implicit ipotecarea bunurilor în favoarea principalului finanțator, respectiv Raiffeisen Bank.

3.5.1 Contracte de credit încheiate cu Raiffeisen Bank SA

În perioada anterioară deschiderii procedurii de insolvență, Compania a încheiat două contracte de facilitare de credit cu Raiffeisen Bank, contracte care au fost amendate printr-o serie de acte adiționale.

A. **Contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408 din 22 mai 2007** a fost încheiat între Raiffeisen Bank SA (Creditor), South Pacific Construcții SRL (Debitor), Prelea George (Garant), Prelea Paulette (Garant), Prelea Richard Andrew (Garant), Prelea Aprilie Marie (Garant), obiectul fiind acordarea unui credit în sumă maximă de 5.540.000 euro (facilitatea A) și 300.000 Euro (facilitatea B).

Facilitatea A a fost acordată în scopul finanțării unei părți din costurile totale ale Proiectului (Sydney), iar facilitatea B a fost acordată în scopul refinanțării împrumutului acordat Clientului de către Banca Comercială Română SA. Facilitatea a fost acordată pe o perioadă de 18 luni de la data îndeplinirii condițiilor suspensive, însă nu mai târziu de 15 august 2008 (data maturității).

Dobânda percepută a fost o rată egală cu rata de referință pentru EUR plus o marjă de 3,50% per annum. Contractul de facilitare de credit a fost amendat printr-o serie de acte adiționale, după cum urmează:

- **Act adițional nr. 1/29.05.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007.** Obiectul actului adițional l-a reprezentat introducerea unui articol nou în contract prin care s-a menționat că, în scopul acoperirii eventualelor depășiri ale costului proiectului stabilite de părți la o valoare de 3% din valoarea totală a costurilor de construire, respectiv 262.000 EUR, Clientul și garanții ipotecari au constituit în favoarea băncii următoarele garanții:
 - Pentru suma de 100.000 EUR, garanție reală imobiliară de prim rang asupra disponibilităților din Contul de Garanție pentru depășirea costurilor de finalizare a proiectului
 - Pentru suma de 162.000 EUR, garanții constituite în favoarea băncii o ipotecă de prim rang asupra terenului arabil extravilan în suprafață de 18.000 mp, conform actelor de proprietate, situat în com. Dascălu, sat. Vărăști, jud. Ilfov, tarla 25, parcela 104/104, având nr. cadastral provizoriu 805, intabulat în cartea funciară nr. 630 a com. Dascălu.
- **Act adițional nr. 2/28.06.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care a fost completat punctul 2.2. al contractului de creditare astfel,
 - Facilitatea A a fost acordată în scopul finanțării unei părți din costurile totale ale proiectului și al restituirii echivalentului în EUR al sumei de 199.080 RON la cursul BNR valabil la data tragerii către SC Arte Group Print SRL, sumă plătită clientului cu titlu de avans și utilizată în proiect, iar
 - Facilitatea B în scopul refinanțării împrumutului acordat clientului de către BCR.

De asemenea, în cazul încetării din orice cauze a oricărui contract de vânzare-cumpărare pentru care s-a constituit ipotecă de rang I în favoarea băncii asupra terenului și a oricărei construcții ce ar fi edificate pe acesta, în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data încetării respectivului contract.
- **Act adițional nr. 3/12.07.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care s-au completat prevederile art. 2.3.2. cu privire la modalitatea de tragere și art. 2.3.7. privind operațiuni la data de plată a dobânzii.
- **Act adițional nr. 4/26.07.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care clientul a putut utiliza din suma facilității A un plafon maxim de 341.152 EUR prin emiterea de scrisori de garanție bancară, în forma acceptată de bancă, pentru garantarea obligațiilor pe care clientul și le-a asumat față de furnizorul italian de echipamente de bucătărie ARREX-1 SPA.
- **Act adițional nr. 5/15.08.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care a fost recunoscut contractul de antrepriză generală nr. FN/01.09.2006, încheiat între Client și Antreprenorul General în vederea realizării tuturor lucrărilor de construcție necesare pentru realizarea proiectului „la cheie”, precum și orice anexe și acte adiționale la acesta, incluzând următoarele prevederi:
 - Preț maxim garantat: 8.382.320,53 euro
 - Data fixă de finalizare: 12 februarie 2008
 - Garanție de bună execuție în valoare de 5% din prețul contractului de construire.
- **Act adițional nr. 6/22.08.2007 la contractul de facilitate de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care s-a prevăzut că din suma facilității A, Clientul va putea efectua o

tragere în EUR până la concurența echivalentului în euro a sumei de 127.732,58 RON în vederea achiziționării obiectelor sanitare care au fost/ urmează a fi montate în imobilele care formează obiectul Proiectului.

➤ **Act adițional nr. 7/05.10.2007 la contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care s-a prevăzut că din suma facilității A Clientul va putea efectua o tragere în limita unui plafon maxim de 200.000 Euro în vederea efectuării de plăți pentru achitarea următoarelor obiecte care au fost montate/ urmează a fi montate în imobilele care fac obiectul Proiectului, cu titlu de finisaje: țiglă, tapet, parchet, sistem electric, șifoniere, mobilă pentru băi, robinete, faianță, fosă septică, sistemul de canalizare, sistemul de tratare a apei, pietrișul de grădină, piatra exterioară, sistemul de iluminat exterior.

➤ **Act adițional nr. 8/30.11.2007 la contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care a fost recunoscut contractul de antrepriză generală nr. FN/01.09.2006, încheiat între Client și Antreprenorul General în vederea realizării tuturor lucrărilor de construcție necesare pentru realizarea proiectului „la cheie”, precum și orice anexe și acte adiționale la acesta, incluzând următoarele prevederi:

- Preț maxim garantat: 7.552.620,65 Euro
- Data fixă de finalizare: 30 aprilie 2008
- Garanție de bună execuție în valoare de 5% din prețul contractului de construire.

Clientul s-a obligat să folosească diferența dintre suma de 236.000 Euro și sumele efectiv trase până la data de 30 noiembrie 2007, respectiv suma de 70.790 Euro, doar în scopul serviciilor prestate de supervisor în favoarea băncii. Diferența pe care clientul s-a obligat să o utilizeze era în sumă de 165.210 Euro.

➤ **Act adițional nr. 9/14.01.2008 la contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care a fost prevăzută o nouă obligație a clientului, respectiv de a prezenta către bancă nu mai târziu de 14 ianuarie 2008 o copie a actului adițional la contractul de construire, prin care au fost diminuate costurile cu contravaloarea plăților efectuate de client, astfel încât noua valoare să fie de 7.475.132,73 Euro.

➤ **Act adițional nr. 10/11.02.2008 la contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** prin care banca a permis clientului efectuarea unei trageri până la concurența echivalentului în Euro a sumei de 530.000 RON.

B. Contract de facilitare de credit avans în cont curent nr. 0019/2011 - încheiat între Raiffeisen Bank S.A. în calitate de creditor și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat și South Pacific Investments BV (garant gajist) SRL și Borewood Investments LTD (garant gajist). Facilitatea a fost acordată pentru o sumă maximă de 550.000 Euro, în scopul finanțării activității derulate de către Client în legătură cu proiectul finanțat de către bancă și activități conexe lui. Scadența creditului a fost 20 ianuarie 2012, iar dobânda era calculată în raport cu rata de referință pentru Euro plus o marjă de 4% per an. Pentru garantarea obligațiilor de plată asumate, Clientul a constituit în favoarea Băncii următoarele garanții:

- Garanție reală imobiliară asupra terenurilor și asupra imobilelor edificate pe acesta rezultate în baza Proiectului finanțat de către Bancă prin contractul de credit 10408/22.05.2007 proprietatea clientului,
- Garanție reală imobiliară asupra disponibilităților conturilor curente deschise de client la Bancă,
- Garanție reală imobiliară pe conturile de garanție,
- Garanție reală imobiliară asupra tuturor părților sociale emise de Client,
- Cesiunea tuturor drepturilor, creanțelor, acțiunilor, privilegiilor și garanțiilor Clientului, prezente și viitoare rezultând din contractele de vânzare-cumpărare încheiate și care vor fi încheiate cu privire la imobile sau oricare parte din acestea, așa cum sunt acestea identificate în contractul de cesiune cu titlu de garanție
- Cesiune generală de creanță (cu titlu de garanție) a tuturor creanțelor prezente și viitoare, inclusiv drepturilor aferente acestora ale Clientului, rezultând din orice contracte prezente sau viitoare, încheiate și care vor fi încheiate între client și terțe persoane fizice și/sau juridice
- Cesiunea, cu prim rang de prioritate, a tuturor drepturilor, creanțelor, acțiunilor și garanțiilor (precum garanție de bună execuție și alte garanții) ale clientului prezente și viitoare, rezultând din contractul de construire, așa cum sunt acestea identificate în contractul de cesiune cu titlu de garanție
- Garanție reală mobilă asupra universalității bunurilor mobile aparținând clientului, conform contractului de garanție reală mobilă.

Acest contract a fost amendat prin:

- **Act adițional nr. 1 la Contractul de facilitare de credit avans cont curent nr. 0019/2011** prin care s-a instituit în favoarea băncii ipotecă de rang I cu prioritate asupra imobilelor din complexul rezidențial Sydney.

În garantarea obligațiilor rezultate în **Contractul de facilitare de credit la termen nr. 10408/22.05.2007** și actele adiționale, s-au constituit următoarele garanții, conform Contractului de ipotecă din 23 mai 2007, încheiat între Raiffeisen Bank SA și South Pacific Construcții SRL:

- Ipotecă de rang I asupra terenurilor și a imobilelor din complexul Sydney, cu excepția următoarelor loturi, asupra cărora se constituie în favoarea Creditorului ipotecar ipotecă de rang II: lotul 1, lotul 2, lotul 4, lotul 5, lotul 6, lotul 7, lotul 8, lotul 9, lotul 10, lotul 11, lotul 12, lotul 14, lotul 15, lotul 17, lotul 18, lotul 19, lotul 20, lotul 21, lotul 22, lotul 24, lotul 25, lotul 26, lotul 29, lotul 30, lotul 57, lotul 71, lotul 73, lotul 91, lotul 95, lotul 96 și, respectiv lotul 97.

3.5.2. Relația cu celelalte companii din grup și părți afiliate

Dezvoltarea proiectului imobiliar Sydney Residence a fost finanțată atât prin intermediul creditelor bancare acordate de Raiffeisen Bank, cât și de credite acordate de companii din grup sau alte părți afiliate. În paragrafele de mai jos este descrisă relația contractuală cu aceste companii.

i) **Ozone Homes SRL** – în relația contractuală cu Antreprize au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut nr. 1 din 06 ianuarie 2011** încheiat între Ozone Homes SRL, în calitate de creditor și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat, prin care South Pacific Construcții a împrumutat de la Ozone Homes suma de 1.754.000 RON. Contractul a fost încheiat pe perioadă determinată începând cu 06 ianuarie 2011 până la 31 decembrie 2011.
- **Contract de împrumut nr. 2 din 04 ianuarie 2012** încheiat între Ozone Homes SRL, în calitate de creditor și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat, prin care Ozone Homes a creditat South Pacific Construcții cu suma de 267.985 RON. Contractul a fost încheiat pe perioadă determinată începând cu 04 ianuarie 2012 până la 31 decembrie 2012.

ii) **Eden Terraces 1 SRL** în relația contractuală cu Antreprize au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut de creditare societate din 03 ianuarie 2013** încheiat între Eden Terraces 1 SRL, în calitate de creditor și South Pacific Construcții SRL, în calitate de debitor. Obiectul contractului l-a reprezentat creditarea societății comerciale South Pacific Construcții SRL de către SC Eden Terraces 1 SRL în scopul acoperirii nevoilor curente ale societății, pentru suma de 7.484 RON, fără perceperea unei dobânzi, iar valabilitatea acestuia a fost până la 30 iunie 2013.
- **Contract de împrumut de creditare societate din 10 iulie 2012** încheiat între Eden Terraces 1 SRL, în calitate de creditor și South Pacific Construcții SRL, în calitate de debitor, prin care Eden Terraces 1 SRL a finanțat, fără perceperea unei dobânzi, activitatea South Pacific Construcții cu suma de 72.267 RON.

iii) **Global Equity** - în relația contractuală cu Antreprize au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut fără dobândă din 31 ianuarie 2008** încheiat între Global Equity SRL (reprezentată legal de Richard Gardner), în calitate de împrumutător și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat. Obiectul contractului l-a reprezentat acordarea, cu titlu de împrumut, a unei sume de 146.500 RON, de către împrumutător împrumutatului, în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.
- **Contract de împrumut fără dobândă din 09 mai 2008** încheiat între Global Equity SRL (reprezentată legal de Richard Gardner), în calitate de împrumutător și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat, prin care Global Equity SRL a împrumutat South Pacific Construcții cu suma de 365.940 RON, în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.

iv) **First Pacific SRL** - în relația contractuală cu Antreprize, au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut fără dobândă din 16 august 2005** încheiat între First Pacific SRL (reprezentată legal de Richard Gardner), în calitate de împrumutător și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat, obiectul contractului fiind acordarea, cu titlu de împrumut, a unei sume de 52.800 RON, de către împrumutător împrumutatului, în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.

- **Contract de împrumut fără dobândă din 05 septembrie 2005** încheiat între First Pacific SRL (reprezentată legal de Richard Gardner), în calitate de împrumutator și South Pacific Construcții SRL, în calitate de împrumutat, prin care South Pacific Construcții SRL a primit suma de 156.000 RON, în vederea finanțării activității curente.

v) **George Prelea** - în relația contractuală cu Antreprize a fost identificat următorul contract:

- **Contract de împrumut din 14 mai 2009** prin care Dl. George Prelea a creditat South Pacific SRL cu suma de 24.563 lei în vederea desfășurării activității. Potrivit prevederilor din contract, împrumutul nu este purtător de dobândă și urma a fi rambursat până la data de 30 decembrie 2011.

vi) **Andrew Prelea** în relația contractuală cu Antreprize, au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut fără dobândă din 03 martie 2008** între Andrew Richard Prelea și South Pacific SRL, prin care a fost acordată societății cu titlu de împrumut suma de 328.200 lei în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.
- **Contract de împrumut fără dobândă din 05 martie 2008** între Andrew Richard Prelea și South Pacific SRL. Obiectul contractului l-a reprezentat acordarea cu titlu de împrumut, a unei sume de 74.000 lei în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.

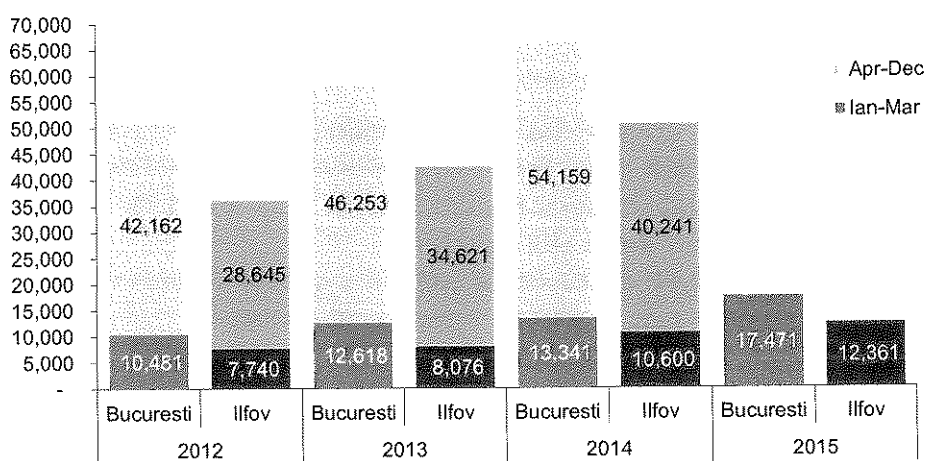
vii) **Richard Gardner** - în relația contractuală cu Antreprize, au fost identificate următoarele contracte:

- **Contract de împrumut fără dobândă din 06 iunie 2007** între Richard Gardner și South Pacific SRL. Obiectul contractului l-a reprezentat acordarea cu titlu de împrumut, a unei sume de 333.333,33 Euro în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.
- **Contract de împrumut fără dobândă din 11 iunie 2007** între Richard Gardner și South Pacific SRL. Obiectul contractului l-a reprezentat acordarea cu titlu de împrumut, a unei sume de 20.000 Euro în vederea asigurării posibilității de desfășurare a activității societății.

3.6 Analiza pieței imobiliare

Anul 2014 și primul trimestru al anului 2015 s-au caracterizat printr-o creștere importantă a pieței imobiliare. În anul 2014 s-au înregistrat 67.500 tranzacții imobiliare în București (cu 15% mai mult ca în 2013) și 50.841 tranzacții în județul Ilfov (cu 19% mai mult comparativ cu 2013). În primul trimestru al anului 2015 s-a înregistrat o creștere de 31% a numărului de tranzacții în București comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut și de 17% în județul Ilfov.

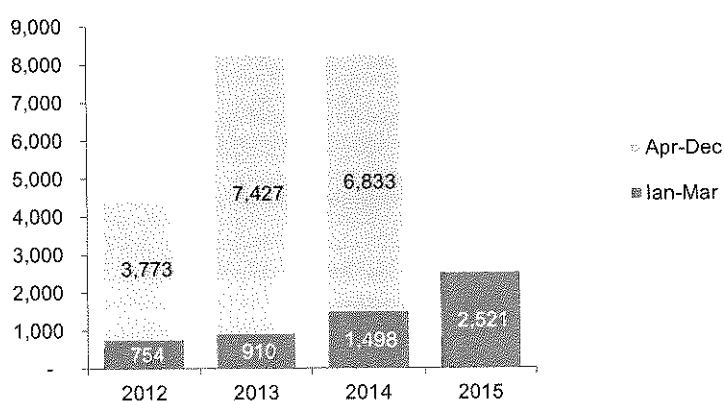
Evoluția numărului de tranzacții imobiliare



Sursa: Oficiul Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Numărul de locuințe terminate în regiunea București-Ilfov a înregistrat o creștere semnificativă de 68% în primul trimestru 2015 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

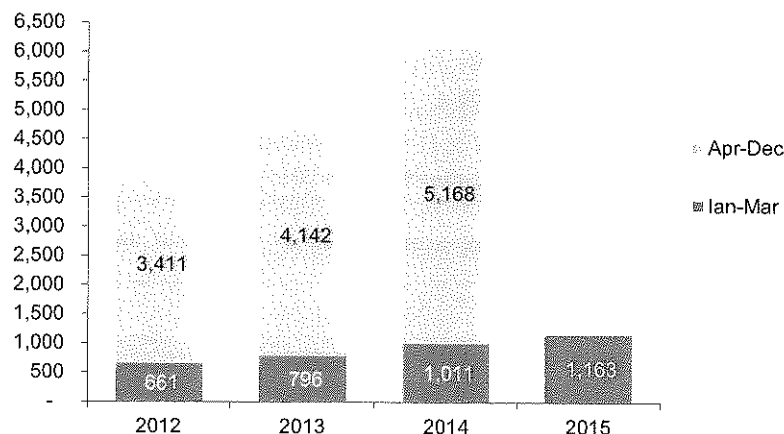
Număr locuințe terminate București-Ilfov



Sursa: Institutul Național de Statistică

Autorizațiile de construcție pentru clădirile rezidențiale emise în regiunea București-Ilfov au crescut cu 25% în anul 2014, comparativ cu 2013, și cu 15% în primul trimestru al anului 2015, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2014.

Autorizații construcție clădiri rezidențiale București-Ilfov



Sursa: Institutul Național de Statistică

Potrivit unei analize realizate de către compania Colliers, segmentul rezidențial de clădiri noi din București a înregistrat o creștere a stocului de peste 26.000 unități (proiecte care cuprind peste 100 apartamente și care au în prezent apartamente la vânzare) în cursul anului 2014 (cu 18% mai mult decât în 2013), ca urmare a evoluției pozitive a vânzărilor din cadrul proiectelor imobiliare curente (Militari Residence – a contribuit cu 1.000 apartamente, Cosmopolis, Confort Urban) și a proiectelor demarate sau reluate recent (Cortina Residence, City Point, Timișoara 58, Onix Residence ș.a. au contribuit cu aproape 700 apartamente la creșterea stocului).

Având în vedere faptul că piața beneficiază de o cerere constantă pentru care prețul este elementul principal, se estimează că dezvoltatorii vor menține prețurile de vânzare ale apartamentelor destinate clienților cu venituri medii și care se încadrează în condițiile impuse de programul guvernamental Prima Casă.

Conform unui raport întocmit de către Eurobank Property Services, dezvoltatorul proiectului Cosmopolis a început o nouă etapă care constă în construcția a încă 800 apartamente, din care jumătate vor fi livrate în cursul anului 2015. Același dezvoltator a demarat construcția a încă 100 de apartamente în zona Barbu Văcărescu.

Potrivit aceluiași raport, valoarea medie a creditelor acordate în cadrul programului guvernamental Prima Casa a rămas relativ constantă în ultimii doi ani și a fost de 36.000 EUR. Programul continuă să aibă o influență semnificativă asupra pieței imobiliare rezidențiale.

Evoluția volumului de credite acordate și a numărului de contracte încheiate în cadrul acestui program este prezentată în tabelul de mai jos.

An	Volum (EUR mil.)	Număr contracte	Valoare credit mediu (EUR)
2012	1.010	27.000	37.000
2013	885	24.500	36.000
2014	900	25.000	36.000
2015e	1.100	30.500	36.000

Sursa: Eurobank Property Services, Residential Market Report Romania, Aprilie 2015

În ceea ce privește prețul de vânzare al locuințelor noi, acesta a variat în cursul anului 2014 între aproximativ 750 și 1.100-1.200 EUR/mp construiți.

Conform unei analize realizată de compania HomeFinder, prețurile de vânzare al apartamentelor situate în zona centrală, semicentrală și de nord ale Bucureștiului au crescut în medie cu 2,6% în primul semestru al anului 2015, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. În aceste zone, prețul mediu de tranzacționare în primele șase luni ale anului a fost de 68.750 EUR (cu 1.750 EUR mai mult ca în aceeași perioadă a anului trecut). În zonele limitrofe ale Capitalei, prețurile medii au scăzut în primul semestru al anului 2015 cu aproximativ 4,38% față de aceeași perioadă a anului trecut (50.342 EUR comparativ cu 52.650 EUR), în special ca urmare a finalizării noilor proiecte imobiliare care beneficiază de prețuri de vânzare mai mici decât cele ale apartamentelor vechi.

În ceea ce privește oferta, în primul semestru al anului 2015 s-au înregistrat 9.379 oferte de vânzare de apartamente situate în zona centrală, semicentrală și de Nord a Bucureștiului (cu 14,5% mai mult față de aceeași perioadă a anului trecut).

Cererea pentru apartamentele noi din zona centrală (Dacia, Polonă, Domenii, Cotroceni) și secundară (Iancului, Obor, Dristor) este susținută de cumpărătorii cu venituri mari care le achiziționează pentru folosul personal și nu în scopul reînchirierii (ca investiție). Prețurile din aceste zone variază între 1.150 – 1.300 EUR/mp, în funcție de localizare, suprafață, locuri de parcare, calitatea finisajelor.

Prețul de vânzare a locuințelor vechi a stagnat în ultima perioadă. Potrivit unui raport întocmit de compania Darian, prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor vechi la nivel național a crescut cu aproximativ 0,1% în primul semestru al anului 2015 (674 EUR/mp). În București, prețurile au crescut cu 1,5% față de aceeași perioadă a anului trecut (970 EUR/mp).

Prețurile pentru anumite apartamente vechi este ușor mai mare decât cel al apartamentelor noi amplasate în zonele limitrofe ale Capitalei, având în vedere faptul că proximitatea față de mijloacele de transport în comun și existența utilităților sunt factori determinanți.

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Prețuri medii de vânzare în București

Sector 1

Zona	Euro/mp
Avizol	1.200 - 1.300
Bani Marți - Rădăscu	1.100 - 1.200
Dombari	1.250 - 1.400
Grivita	850 - 950
Mihaleștii	1.100 - 1.200
Palura-București Noi	850 - 925

Sector 2

Zona	Euro/mp
Doamna Ghica-Colentina	925 - 975
Floreasca	1.100 - 1.200
Iancuța	925 - 1.025
Mihai Bravu	1.000 - 1.125
Mosilor	1.000 - 1.125
Pantelimon	950 - 925
Stefan cel Mare	975 - 1.125
Tei	850 - 950

Sector 3

Zona	Euro/mp
Dracov	975 - 1.075
I Decembrie - Th. Palady	825 - 925
Titani	900 - 1.000
Vitanul Nou	1.000 - 1.125
Vitanul Vechi	850 - 950
Urzicani	1.200 - 1.450

Sector 4

Zona	Euro/mp
Berceni	850 - 950
Piața Sudului - Brăneanu	975 - 1.075
Progresului - Gârbova	725 - 850
Oltenița	850 - 925
Timoteștii	1.000 - 1.125

Sector 5

Zona	Euro/mp
Alexandria	650 - 750
Ferentari	825 - 725
Panduri - 13 Septembrie	1100 - 1200
Rahova	750 - 850

Sector 6

Zona	Euro/mp
Bd Timocara	850 - 975
Crangas	925 - 1.025
Drumul Taberei	850 - 975
Ghenesa	850 - 925
Gulesti	750 - 825
Milani - Lujerului	875 - 1.000
Mitrici - Gârbova - Puci	825 - 900

Sursa: NAI Romania, Studiu de Piață Imobiliară 2014

În ceea ce privește piața închirierii de locuințe, raportul întocmit de Eurobank Property Services menționează faptul că în 2014 chirile medii pentru locuințele (apartamente și case) vechi și noi din centrul Bucureștiului au variat între 1.130 – 1.200 EUR/mp utili (cu 2,5% mai puțin ca în 2013) și între 930 – 980 EUR/mp utili pentru zona periferică (cu 3,03% mai puțin ca în 2013).

3.7 Descrierea activităților desfășurate în perioada de observație și demersurile efectuate pentru conservarea activelor

3.7.1 Paza complexului imobiliar Sydney Residence

La data întocmirii Planului de reorganizare, Compania are în vigoare contractul de prestări servicii pază nr. 317/10.04.2014 încheiat între SC ROM BEST GUARD SECURITY SRL în calitate de Prestator și Antreprize în calitate de Beneficiar, privind serviciile de pază și protecție în cadrul unităților Societății situate în Ansamblul rezidențial Sydney Residence, str. 1 Decembrie, nr. 136, Sat Tunari, Com. Tunari, jud. Ilfov.

Dispozitivul de pază este format dintr-un post de pază permanent având un program de 24/24 ore de luni până duminică.

Contractul a fost încheiat pe o perioadă de 1 an, ce se prelungește automat pe o perioadă nedeterminată, dacă nici una dintre părți nu notifică în scris altă poziție. Contractul poate fi reziliat la cererea în scris a unei părți contractante, cu un preaviz de 30 de zile calendaristice.

Prin Procesul- verbal de predare primire încheiat între părțile contractante la data de 17 aprilie 2014, Prestatorul a luat în primire de la Beneficiar postul de pază – punct acces – de la complexul de vile Ansamblul rezidențial Sydney Residence, str. 1 Decembrie, nr. 136, Sat Tunari, Com. Tunari, jud. Ilfov. Pentru perioada de reorganizare au fost considerate aceleași condiții contractuale.

3.7.2 Asigurarea bunurilor

În vederea asigurării bunurilor proprietatea Societății au fost încheiate mai multe polițe de asigurare, astfel:

- a. Polița nr. 550227649/06.04.2015 privind asigurarea de bunuri aparținând persoanelor juridice pentru toate riscurile – conform condițiilor de asigurare, încheiată de către Societate cu Allianz Tiriac Asigurări SA, prin care Asigurătorul asigură pe perioada cuprinsă între 08 aprilie 2015 și 07 aprilie 2016 bunurile Societății situate în Sat Tunari, Comuna Tunari, str. 1 Decembrie, nr. 136 (fosta 1 Decembrie), județ Ilfov, Proiect Sydney Residence. În data de 28 aprilie 2015 a fost modificată polița prin Suplimentul de asigurare nr. 1, fiind introdusă mențiunea conform căreia imobilul ce face obiectul asigurării este ipotecat în favoarea Raiffeisen Bank SA și că sumele cuvenite cu titlu de despăgubire din asigurare se vor plăti într-un cont bancar distinct deschis la Raiffeisen Bank pe numele asiguratului la dispoziția Raiffeisen Bank, celelalte condiții din polița de asigurare rămânând neschimbate.
- b. Polițe de asigurare împotriva dezastrelor naturale – Asigurare obligatorie a locuinței în baza Legii nr. 260/2008 - încheiate de către Societate cu SC POOL-UL DE ASIGURARE ÎMPOTRIVA DEZASTRELOR SA, prin care Asigurătorul asigură pe perioada cuprinsă între 08 aprilie 2015 și 07 aprilie 2016 bunurile Societății situate în Sat Tunari, Comuna Tunari, str. 1 Decembrie, nr. 136 (fosta 1 Decembrie), județ Ilfov, Proiect Sydney Residence, în cuprinsul polițelor făcându-se mențiunea cesiunii în favoarea Raiffeisen Bank.

Pentru perioada de reorganizare au fost considerate aceleași condiții contractuale.

3.7.3 Contracte aflate în desfășurare la data depunerii Planului de Reorganizare

La data depunerii Planului de reorganizare următoarele contracte de prestări servicii erau în vigoare, exceptând cele de resurse umane, descrise la capitolul 2.5:

Nr. crt.	Furnizor	Nr./ Data contract	Obiectul contractului	Valoarea contractului
1	KHASHM GROUP SRL	050412/05.04.2012	Furnizarea de servicii de consultanță și tehnice legate de inspecția și întreținerea lunară a sistemului de tratament ape uzatemenajere de mărime nominală	490 Euro +TVA/lună
2	SC DIANINA INTERNATIONAL SRL	15/22.09.2014	Servicii și lucrări de instalații electrice, sanitare, termice și climatizare	Prețul este stabilit în baza actelor adiționale
3	RX Atelier SRL	F359-01/23.03.2009	Inchiriere în regim de preț/copie a unui echipament color, asigurare funcționare echipamente, asigurare manoperă, piese de schimb și consumabile	43 USD/lună + TVA
4	SC GDF Suez Energy România SA	3005974897/23.10.2012	Prestarea serviciului de furnizare a gazelor naturale	132,25 lei/MWh fără TVA respectiv 163,99 lei/MWh cu TVA
56	Filiala de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice ELECTRICA MUNTENIA SUD – Sucursala de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice Ilfov	3901-9013245-1/25.10.2006	Furnizare energiei electrice	Tariful este ales liber de către consumator dintre tarifele practicate de furnizor pentru nivelul de tensiune și categoria respectivă de consumatori
7	Administrația Națională Apele	1508/2010	Utilizarea/exploatarea resurselor de apă de	Valoarea totală estimativă

Nr. crt.	Furnizor	Nr./ Data contract	Obiectul contractului	Valoarea contractului
	Române- Administrația Bazinală de apă Argeș Vede		suprafață și/sau subterane sau a potențialului hidroenergetic	pentru anul 2010 este de 575,20 lei la care se adaugă TVA. Valoarea totală a abonamentului este suma valorilor anuale precizate în anexe și calculate corespunzător
8	Alma Grup Construct SRL	148/16.07.2014	Executarea de către prestator a lucrărilor de reparații și construcții	12.500 inclusiv TVA
9	Realmedia Network SA	081151101/21.08.2013	Publicitate și promovare a serviciilor beneficiarului	200 euro +TVA
10	Ecovol SA	428/02.07.2015	Prestarea serviciilor de salubritate	79,44 lei/mc

Sursa: Contractele de prestări servicii în vigoare la data întocmirii Planului de reorganizare

În perioada de implementare a Planului de reorganizare au fost considerate aceleași condiții contractuale pentru contractele care vor fi menținute în perioada de reorganizare.

3.7.4 Evaluarea activelor în procedura insolvenței

În data de 21 februarie 2014 a avut loc Ședința Comitetului Creditorilor Antreprize Rezidențiale dată la care a fost desemnat ca și evaluator al activelor Antreprize Rezidențiale societatea Elf Expert S.R.L., pentru un onorariu de EUR 5.500 +TVA.

Prin raportul de evaluare a fost prezentată estimarea sumelor recuperabile în cele două metode folosite de evaluator: 1) comparații de piață, și 2) analiza celei mai bune utilizări. Raportul a estimat atât valoarea de piață, cât și valoarea de lichidare a bunurilor și are ca dată de referință, respectiv data de evaluare - 20 Ianuarie 2015.

În tabelul de mai jos este prezentat centralizatorul valorilor de piață și a valorilor de vânzare forțată a activelor Debitoarei:

Categoria de active – EUR	Valoarea de piață	Valoarea de lichidare
Clădiri	6.076.300	4.650.100

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Categoria de active – EUR	Valoarea de piață	Valoarea de lichidare
Mijloace de transport	12.800	10.000
TOTAL	6.089.100	4.660.100

Sursa: Raport de evaluare a SC Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență) întocmit de Elf Expert

În tabelul de mai sus sunt incluse valorile de piață, respectiv lichidare ale tuturor activelor din complexul Sydney, exceptând acele valori ale vilelor deja vândute în perioada de observație și pentru care nu a fost încasat prețul în integralitate (vânzările cu plata în rate).

Raportul de evaluare al activelor Antreprize Rezidențiale SRL întocmit de evaluatorul independent Elf Expert a fost adus la cunoștință creditorilor în cadrul ședințelor Comitetului creditorilor și Adunării creditorilor datele 16 februarie 2015.

3.7.5 Evaluarea stării tehnice a proiectului Sydney Residence– Raport tehnic "Zero"

Conform deciziei Comitetului Creditorilor și a Adunării Creditorilor Antreprize, în data de 25 februarie 2015 a fost încheiat contractul de prestări servicii nr. 19/25.02.2015 cu Tebodin Consultants & Engineers SRL în vederea realizării Raportului tehnic Zero pentru ansamblul rezidențial Sydney – o analiză independentă a stării actuale din punct de vedere tehnic a Proiectului însoțită de o cuantificare a costurilor necesare în vederea remedierii eventualelor deficiențe. Raportul în varianta sa finală este prezentată în **Anexa nr. 1** și reprezintă parte integrantă a prezentului Plan de reorganizare.

Concluziile/recomandările Raportului au fost următoarele:

- Autorizația de construire există în arhiva constructorului, iar recepția a fost efectuată în perioada de valabilitate a autorizației
- Cartea Construcției – având în vedere că aceasta nu este grupată/îndosariată pe capitole, nu există opisuri la toate capitolele – se recomandă recuperarea/reconstituirea Cărții Construcției
- Execuția – condiția generală a clădirilor este îndeplinită din punct de vedere calitativ, sunt vicii de funcționalitate (datorate și nelocuirii acestora pe perioadă îndelungată), precum și neconformități în ceea ce privește calitatea finisajelor interioare și exterioare
- Se recomandă executarea de lucrări de remediere a deficiențelor de funcționalitate a clădirilor, inclusiv a echipamentelor, instalațiilor și acceselor (care fac obiectul utilizării comune) acest lucru asigurând buna funcționare și stoparea deprecierei acestora
- Estimarea costurilor privind reparațiile – la estimarea costului lucrărilor au fost considerate prețuri medii ale pieței actuale în ceea ce privește materialele, manopera, transportul, cheltuielile indirecte, etc.
- Pentru realizarea lucrărilor de remediere se recomandă urmărirea următorilor parametri:
 - o Încadrarea în termenul de realizare (rezonabil)
 - o Încadrarea în bugetul programat
 - o Asigurarea calității lucrărilor executate
 - o Siguranța execuției - respectarea Normelor și Standardelor specifice.

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Centralizatorul lucrărilor de remediere a apartamentelor și a lucrărilor pentru părțile comune este prezentat în tabelul de mai jos:

Tip de vilă	Cost unitar cu reparațiile	Nr. unități	Valoarea
A	9,161	6	54,966
B	9,533	10	95,330
C	12,581	16	201,296
C1	11,685	5	58,425
D	11,381	11	125,191
Părți comune	131,777		131,777
Total		48	666,985

Sursa: Raportul Tehnic Zero întocmit de Tebodin Consultants & Engineers

La data întocmirii prezentului Plan de reorganizare au fost finalizate demersurile de reconstituire a Cărții Construcției, în vederea îndeplinirii condițiilor legale de întocmire și păstrare. În perioada de implementare a Planului de reorganizare Debitoarea prin Administrator Special urmează să procedeze la recepția finală a acesteia, demers ce va fi confirmat și de consultantul independent Tebodin Consultants & Engineers.

4 Analiza situației economico-financiare în perioada 2013 -2015

4.1 Analiza activului în perioada 2013 – 2015

Activul Societății a cunoscut o evoluție descendentă în perioada de observație ca urmare a vânzării unor active din ansamblul imobiliar Sydney Residence și ca urmare a constituirii unui provizion pentru deprecierea creanțelor la finalul anului 2013.

Evoluția principalelor elemente patrimoniale este prezentată în tabelul de mai jos:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Terenuri	2,267,464	2,267,464	2,267,464	2,267,464
Construcții	133,973	112,102	68,359	46,487
Instalații si echipamente	14,537	5,703	13,023	74,977
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	2,415,975	2,385,269	2,348,846	2,388,929
Creanțe comerciale	12,472,577	12,477,174	13,264,419	13,293,249
Provizioane clienți	-	(11,456,927)	(11,456,927)	(11,457,032)
Furnizori debitori	26,390	31,496	28,932	26,578
Debitori diverși	4,584,407	4,647,086	4,784,222	4,543,060
Stocuri	-	-	-	13,181
Produce finite	30,233,769	30,233,769	29,922,769	25,332,255
Producția în curs de execuție	3,283,748	3,283,748	3,283,748	3,283,748
Garanții achitate	22,211	23,654	23,803	23,803
Disponibilități	1,766	5,852	429,584	545,255
Avansuri de trezorerie	16,760	100	4,291	11,501
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	50,641,628	39,245,953	40,284,840	35,615,598
TOTAL ACTIV	53,057,603	41,631,222	42,633,686	38,004,527

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

4.1.1 Situația activelor imobilizate ale Societății

Situația imobilizărilor corporale în perioada de observație, respectiv iunie 2013 – iunie 2015 este următoarea:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Jun-15
Terenuri	2,267,464	2,267,464	2,267,464	2,267,464
Clădiri	133,973	112,102	68,359	46,487
Instalații, mijloace de transport si echipamente	14,537	5,703	13,023	74,977
Total	2,415,975	2,385,269	2,348,846	2,388,929

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

În ansamblu, elementele de active imobilizate s-au diminuat ca urmare a înregistrării amortizării lunare a elementelor de clădiri și mijloace de transport.

În subcapitolele de mai jos sunt prezentate în detaliu elementele constitutive ale acestei categorii de active.

4.1.1.1. Terenuri

Soldul *Terenurilor* în perioada de observație au rămas constante, conform tabelului de mai jos:

RON	Suprafața (mp)	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Jun-15
Teren Sydney – 26.400 mp	26,400	1,152,268	1,152,268	1,152,268	1,152,268
Teren Sydney – 2.687 mp	2,687	1,105,286	1,105,286	1,105,286	1,105,286
Amenajare teren – 26.400 mp		9,911	9,911	9,911	9,911
Total	29,087	2,267,464	2,267,464	2,267,464	2,267,464

Sursa: Registre de mijloace fixe ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Activele de natura terenurilor includ două parcele pe care este dezvoltat ansamblul rezidențial Sydney, după cum urmează:

- **Imobilul teren în suprafață totală de 26.400 mp** situat în com. Tunari, sat Tunari, jud. Ilfov, tarlăua 38, parcela 1201, cu nr. cadastral 1012, intabulat în Cartea Funciară nr. 766 a comunei Tunari, care a fost dobândit de Debitoare, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 740/26.04.2005, imobilul fiind înscris în Cartea Funciară Ilfov cu Încheierea nr. 23376/28.04.2005, emisă de OCPI Ilfov.
Prețul vânzării (488.031,30 Euro) a fost achitat integral de către Companie.
- **Imobilul teren în suprafață totală de 2.687 mp**, compus din teren extravilan în suprafață de 250 mp situat în com. Tunari, sat Tunari, jud. Ilfov, tarlăua 38, parcela 120/46/1 cu nr. cadastral 1903 și terenul extravilan în suprafață de 2.437 mp situat în com. Tunari, sat Tunari, jud. Ilfov, tarlăua 38, parcela 120/47/1 cu nr. cadastral 1902, intabulat în Cartea Funciară nr. 712 a comunei Tunari, care a fost dobândit de Companie, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 532/03.04.2006.
Imobilul a fost dobândit prin cumpărare, de la Tudor Tudor, iar prețul vânzării (313.912,50 Euro) a fost achitat integral de către Companie.

În perioada de observație au fost vândute două vile din ansamblul Sydney Residence, având numere cadastrale 1012/11 și 1012/29, cu transferul dreptului de proprietate către cumpărători, fără a fi însă operate descărcările din gestiune a cotelor de teren corespunzătoare, acestea urmând a fi efectuate în perioada de implementare a prezentului Plan de reorganizare.

4.1.1.2. Construcții

În tabelul de mai jos este prezentată evoluția soldului net al categoriei *Construcții* în perioada de observație:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Jun-15
Construcții	376,928	376,928	376,928	376,928
Amortizare construcțiilor	(242,955)	(264,827)	(308,570)	(330,441)
Total	133,973	112,102	68,359	46,487

Sursa: Registre de mijloace fixe ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Construcțiile reprezintă containere, rezervoare și amenajări care au deservit construcția sau deservesc ansamblul rezidențial Sydney. În marea lor majoritate acestea sunt depozitate pe proprietatea complexului Melbourne Residence, o companie afiliată aflată în procedură de insolvență, Debitoarea prin Administrator Special și Administrator judiciar demarând procedura de recuperare a acestora și depozitare în ansamblul Sydney.

Diminuarea soldului net al acestora în perioada de observație se datorează înregistrării amortizării conform prevederilor legale în vigoare.

4.1.1.3. Echipamente tehnologice, mijloace de transport, mobilier

În perioada de observație, această categorie de active nu a cunoscut evoluții semnificative, exceptând vânzarea unui autovehicul vechi și achiziționarea unui nou, pentru departamentul de vânzări.

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	30-Jun-15
Echipamente Tehnologice	228,262	228,262	228,262	228,262
Aparate și Instalații de măsură	10,184	10,184	10,184	10,184
Mijloace de transport	360,398	360,398	301,999	209,702
Mobilier, aparatură birotică	26,628	26,628	26,628	26,628
Amortizare mijloace transport	(584,307)	(593,141)	(527,421)	(373,170)
Amortizare alte imobilizări corporale	(26,628)	(26,628)	(26,628)	(26,628)
Total	14,537	5,703	13,023	74,977

Sursa: Registre de mijloace fixe ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Ca urmare a inventarierii anuale, Administratorul Special împreună cu reprezentanții Administratorului judiciar au identificat existența unor autoturisme vândute în perioada anterioară deschiderii procedurii de insolvență (Rexton SsangYong, Mercedes Benz, Land Rover, Range Rover) pentru care nu s-au finalizat demersurile de radiere din evidențele Primăriei Tunari, aceste demersuri urmând a fi finalizate în perioada de implementare a Planului de reorganizare. Corecțiile privind excluderea acestora din evidențele contabile au fost efectuate în situațiile financiare cu dată de referință 30 iunie 2015.

4.1.2 Active circulante

Evoluția activelor circulante în perioada iunie 2013 – iunie 2015, respectiv perioada de observație, este prezentată în tabelul de mai jos:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Creanțe comerciale	12,472,577	12,477,174	13,264,419	13,293,249
Provizioane clienți	-	(11,456,927)	(11,456,927)	(11,457,032)
Furnizori debitori	26,390	31,496	28,932	26,578
Debitori diverși	4,584,407	4,647,086	4,784,222	4,543,060
Stocuri	-	-	-	13,181
Produse finite	30,233,769	30,233,769	29,922,769	25,332,255
Producția în curs de execuție	3,283,748	3,283,748	3,283,748	3,283,748
Garanții achitate	22,211	23,654	23,803	23,803
Disponibilități	1,766	5,852	429,584	545,255
Avansuri de trezorerie	16,760	100	4,291	11,501
Total	50,641,628	39,245,953	40,284,840	35,615,598

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Activele circulante au cunoscut o evoluție descendentă în special datorită înregistrării unui provizion pentru deprecierea creanțelor ca urmare a analizei vechimii acestora și a stadiului juridic al companiilor cu solduri neachitate semnificative.

4.1.2.1. Creanțe comerciale

Soldul net al creanțelor comerciale s-a diminuat considerabil în perioada de observație cu urmare a înregistrării unui provizion de pentru deprecierea acestora:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Creanțe comerciale	12,472,577	12,477,174	13,264,419	13,293,249
Provizioane clienți	-	(11,456,927)	(11,456,927)	(11,457,032)
Furnizori debitori	26,390	31,496	28,932	26,578
Debitori diverși	4,584,407	4,647,086	4,784,222	4,543,060
TOTAL	17,083,374	5,698,829	6,620,645	6,405,854

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Celelalte categorii de creanțe, respectiv *Furnizorii debitori* și *Debitorii diverși* și-au menținut un sold relativ constant în perioada de observație.

În urma analizei vechimii soldului de creanțe comerciale, Administratorul Special împreună cu reprezentanții Administratorului judiciar au decis înscrierea unui provizion pentru deprecierea creanțelor în cuantum de 11.456.927 RON, echivalentul a 85% din soldul creanțelor comerciale existent la data deschiderii procedurii de insolvență. Aceste creanțe reprezintă în special sume prescise, reprezentând venituri din chirii pentru vilele din complexul Sydney sau creanțe cu părțile afiliate.

Creșterea de aproximativ 800.000 RON în cursul anului 2014 se datorează vânzărilor în rate a vilelor și, conform prevederilor Codului Fiscal, întreaga sumă ar trebui facturată la data semnării contractului, având în vedere că toate riscurile și beneficiile sunt transferate către cumpărător la data semnării contractului. Această prevedere nu a fost aplicată unitar pentru toate contractele de vânzare cu plata în rate, corecțiile corespunzătoare urmând a fi efectuate în perioada de implementare a Planului de reorganizare.

În categoria *Debitorilor diverși*, soldul este constituit în special din creanțe intragrup, cea mai mare parte a companiilor fiind în diferite stadii ale procedurii de insolvență.

Detalierea soldului *Debitorilor diverși* la data de 30 iunie 2015 este prezentată în tabelul de mai jos, acesta fiind constituit în proporție de 96% din companii afiliate:

RON	Jun-15	% din total	Parte afiliata	Starea actuală
Brooklands SRL	3,085,367	68%	Da	În reorganizare
Melbourne Residence SRL	427,909	9%	Da	În faliment
Adelaide Residence SRL	372,179	8%	Da	În faliment
Darwin Residence 2 SRL	225,389	5%	Da	În faliment
South Pacific Darwin Residence SRL	153,206	3%	Da	În insolvență
Dascalu Development SRL	50,528	1%	Da	În funcțiune
Prelea Andrew SRL	25,031	1%	Da	
Land Baron SRL	16,803	0%	Da	În funcțiune
Alții	186,646	4%		
TOTAL	4,543,060	100%		

Sursa: Balanța de verificare cu data de referință 30 iunie 2015

4.1.2.2. Stocuri

Stocurile Companiei au avut o evoluție relativ constantă în perioada de observație, după cum se poate observa din tabelul de mai jos:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Stocuri	-	-	-	13,181
Produse finite	30,233,769	30,233,769	29,922,769	25,332,255
Producția în curs de execuție	3,283,748	3,283,748	3,283,748	3,283,748

Trebuie menționat că până la data depunerii prezentului Plan de Reorganizare nu au fost efectuate corecțiile generate de înscrierea în Tabelul Definitiv al Creanțelor al Debitoarei, având data de referință 02 iulie 2013. În acest sens Administratorul judiciar a emis Decizia nr. 3/24.07.2015 cu privire la înregistrarea în evidențele contabile a Tabelului Definitiv al Creanțelor și a operațiilor necesare a fi efectuate.

Provizionul pentru litigii a fost constituit în urma analizei efectuate de departamentul juridic pentru litigiile în care Debitoarea are calitatea de pârât. Aproximativ 60% din cuantumul posibilelor datorii a fost provizionat, cel mai semnificativ fiind un litigiu cu Banca Comercială Română referitor la un bilet la ordin avalizat de Antreprize pentru un credit acordat unei alte companii afiliate. Ca urmare a înscrierii creanței BCR în Tabelul Definitiv al Creanțelor ca și creanță chirografară, pură și simplă, acest sold va fi recunoscut în cadrul datoriilor comerciale la momentul înregistrării Tabelului Definitiv, urmând ca soldul provizionului pentru litigii să fie diminuat în mod corespunzător. Trebuie de asemenea menționat că Administratorul judiciar a fost notificat de cesionarea creanței BCR către o altă entitate, Tabelul Definitiv al Creanțelor urmând a fi corectat în consecință.

În tabelul de mai jos este prezentat soldul principalelor datorii comerciale la 30 iunie 2015, fără a lua în calcul sumele recunoscute în Tabelul Definitiv al Creanțelor sau corecțiile necesare privind neînscrierea unor creanțe în Tabel:

RON	Jun-15	% din total
IRIDE SA	915,915	48%
ROY CARTER ASSOCIATES SRL	121,726	6%
BROOKLANDS SRL	117,870	6%
CONIMPEX COMPANY SRL	98,009	5%
ENEL SA	71,076	4%
PETCU CONSTRUCT SRL	65,552	3%
CABINET AVOCATURA CANDEA CRISTINA	48,380	3%
SILICIUM INVESTMENTS SRL	43,458	2%
GDF SUEZ SRL	32,423	2%
OZONE HOMES	31,564	2%
Alții	350,079	18%
TOTAL	1,896,051	100%

Sursa: Balanța de verificare cu data de referință 30 iunie 2015

Notă: Tabelul de mai sus nu include corecțiile generate de înscrierea în evidențele contabile a Tabelului Definitiv al Creanțelor

4.1.3.2. Datorii financiare

Datoriile financiare au crescut în perioada de observație ca urmare a recunoașterii cheltuielilor cu dobânzile pentru creditele bancare și cele acordate de asociat anterior deschiderii procedurii de insolvență și recunoscute în Tabelul Definitiv al Creanțelor:

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Credite bancare	32,919,679	33,110,901	33,091,705	33,091,705
Dobânzi	15,589,429	21,891,214	21,878,523	21,878,523
Credite asociat	22,282,157	22,395,361	22,382,377	22,382,377
TOTAL	70,791,265	77,397,476	77,352,605	77,352,605

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

În perioada de observație Debitoarea nu a contract credite noi și nici nu au fost efectuate rambursări referitoare la expunerile deja existente, variațiile înregistrate fiind generate de diferențele de curs.

4.1.4 Situația obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local

Datoriile fiscale au cunoscut o creștere de aproximativ 8% în perioada de observație ca urmare a creșterii vânzărilor de active din complexul Sydney și recunoașterea datoriei privind TVA la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

RON	30-Jun-13	31-Dec-13	31-Dec-14	Jun-15
Taxe și contribuții sociale	1,054,505	1,054,505	1,061,818	1,088,798
TVA	81,405	97,398	159,957	73,908
TOTAL	1,135,909	1,151,903	1,221,775	1,162,706

Sursa: Situații financiare ale Debitoarei pentru perioada iunie 2013 – iunie 2015

Notă: Tabelul de mai sus nu include corecțiile generate de înscrierea în evidențele contabile a Tabelului Definitiv al Creanțelor

Trebuie menționat că în Tabelul Definitiv al Creanțelor nu a fost admisă nicio creanță bugetară, soldul de la 30 iunie 2013 urmând a fi recunoscut ca un venit de către Companie în situațiile financiare la momentul înregistrării acestuia în evidențele contabile. Diferența dintre soldul la 30 iunie 2013 și soldul de la 30 iunie 2015 reprezintă datoria curentă privind taxele și contribuțiile sociale din perioada de observație, nescadente care au fost prevăzute a fi achitate în prima lună de implementare a Planului de reorganizare.

De asemenea, în perioada de observație Debitoarea a înregistrat datorii privind taxele locale în cuantum de aproximativ 1 milion lei, la care se adaugă penalități în cuantum de aproximativ 0,2 milioane lei, datorii care au fost avute în vedere în previziunile financiare pentru Planul de reorganizare, începând cu al doilea an de reorganizare judiciară.

RON	Valoare în tabelul definitiv de creanțe	Sume recuperate în cazul falimentului	Grad de recuperare/ procent de distribuție	Sume recuperate în cazul reorganizării	Grad de recuperare/ procent de distribuție
Creanțe garantate	26.409.660	18,447,263	70%	19.370.459	73,34%
Creanțe chirografare	20.788.416	348,974	2%	0	0%
Alte creanțe chirografare	29.763.102	0	0%	0	0%
Creanțe subordonate	38.989.557	0	0%	0	0%
TOTAL	115.950.735	18.796.236	16,21%	19.370.459	16,70%

Sursa: Tabelul Definitiv al Creanțelor, Raportul de evaluare al activelor Antreprize, Programul de Plăți

Așadar, în cazul deschiderii procedurii de faliment, activele Companiei ar asigura o distribuție de numai 16,21% din întreaga masă credală, creanțele garantate fiind satisfăcute numai în proporție de 70%, iar categoria creanțelor chirografare primind o distribuție de numai 2%. Celelalte categorii de creanțe vor primi distribuții nule în cazul unui faliment.

6 Măsurile de reorganizare judiciară. Obiectivele Planului de Reorganizare

Obiectivul fundamental al Planului îl constituie, în raport de dispozițiile art. 95 din Legea nr. 85/2006, continuarea activității de valorificare/închiriere a activelor din complexul Sydney Residence și achitarea într-o măsură cât mai mare a tuturor categoriilor de creanțe.

6.1 Durata executării Planului de Reorganizare

În vederea acoperirii într-o cât mai mare măsură a pasivului societății Debitoare, se propune implementarea Planului de Reorganizare pe durata maximă prevăzută de art. 95 din Legea insolvenței.

Prin urmare, durata de executare a Planului de Reorganizare este estimată la un maxim de 3 ani, cu posibilitatea de a fi majorată, la recomandarea Administratorului judiciar potrivit prevederilor art. 95 punctul 4 din Legea nr. 85/2006, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la data confirmării Planului.

Există de asemenea posibilitatea ca perioada de reorganizare să fie încheiată mai devreme în condițiile în care sunt surse pentru plata anticipată a creanțelor potrivit Programului de Plăți.

6.2 Sursele de finanțare ale Planului de Reorganizare

Planul de reorganizare prevede ca sursă de finanțare, creditul acordat de Ozone Panels SRL, o societate afiliată, pentru finanțarea unui procent de 25% din cheltuielile operaționale și investiționale pe întreaga perioadă de implementare a Planului de reorganizare, precum și încasările rezultate din activitatea curentă, respectiv din vânzarea de vile și închirieri. Detalii privind sursele de finanțare sunt prezentate în capitolul 7 al Planului.

Creditul din cadrul perioadei de reorganizare va fi acordat fără dobândă, rambursările urmând a se efectua trimestrial, din disponibilul existent în Companie și după îndeplinirea tuturor condițiilor operaționale și financiare impuse companiei care va asigura managementul proiectului în perioada de implementare a Planului de reorganizare, precum și existența disponibilului pentru plata creditorilor în perioada de reorganizare.

6.3 Restructurarea creditelor obținute anterior deschiderii procedurii de insolvență

6.3.1 Restructurarea creditului acordat de Raiffeisen Bank/ RI Eastern Europe Finance

Conform prevederilor financiare ce au stat la baza prezentului Plan de reorganizare, pentru creanțele garantate, respectiv pentru creditul acordat de Raiffeisen Bank pentru finanțarea construcției ansamblului imobiliar Sydney Residence, în perioada de implementare a Planului de reorganizare nu se acordă nicio dobândă soldului neachitat. De altfel, creditul a fost declarat scadent anterior deschiderii procedurii de insolvență, astfel că nicio remunerație nu a mai fost calculată și aplicată ulterior datei de 02 iulie 2013. De asemenea, conform Programului de Plăți, Compania nu va achita decât partea garantată a creanțelor Raiffeisen Bank și respectiv RI Eastern Europe Finance, nicio distribuție nefiind considerată pentru creanțele chirografare ale acestor creditor.

6.3.2 Restructurarea creditelor asociat acordate anterior deschiderii procedurii de insolvență

Pentru creditele acordate de asociați sau de alte companii afiliate în perioada anterioară deschiderii de insolvență, având în vedere disponibilitățile financiare ale Companiei în perioada de implementare a Planului de reorganizare, nu se va efectua nicio distribuție și nici nu se va calcula nicio dobândă suplimentară de la data deschiderii procedurii de insolvență.

6.4 Constituirea de ipoteci suplimentare în favoarea creditorului garantat

Având în vedere încheierea a nouă contracte de vânzare-cumpărare în perioada de observație, dintre care pentru două dintre ele a fost ridicată ipoteca instituită în favoarea creditorului garantat, fără a se efectua nicio distribuție în cadrul procedurii, pentru acordarea unei protecții creditorului garantat, în perioada de implementare a Planului de reorganizare se va constitui un drept de preferință pentru vtile ce urmează a fi readuse în patrimoniul Debitoarei. În plus, avansurile și ratele încasate în perioada de observație nu au fost distribuite către creditorul garantat, de unde rezultă necesitatea constituirii de garanții suplimentare.

De asemenea, vtile cu numărul cadastral 1012/39 și 1012/101, deși nu mai sunt în proprietatea Antreprize Rezidențiale, ele încă au instituită ipotecă în favoarea Raiffeisen Bank, prin urmare, în perioada de reorganizare judiciară, la data reposesiei acestora, sumele încasate din valorificarea lor vor fi distribuite către creditorul garantat sau se va considera o distribuție în cadrul Planului de reorganizare la data la care creditorul garantat va pune în execuție titlul de creanță.

Suplimentar, în primul trimestru de implementare a Planului de reorganizare a fost prevăzută o distribuție de aproximativ 350.000 lei către creditorul garantat din soldul existent în contul de insolvență la data întocmirii Planului.

6.5 Măsuri manageriale și de resurse umane

În vederea implementării măsurilor de reorganizare, Debitoarea prin Administrator Special va angaja o firmă de management cu experiență dovedită în administrarea proiectelor rezidențiale, respectiv Ozone Panels SRL, a cărei remunerație va fi proporțională cu indicatorii de performanță stabiliți prin prezentul Plan de reorganizare.

Astfel, compania de management care va administra proiectul Sydney Residence ar trebui să îndeplinească următoarele condiții pentru a fi acceptată, respectiv:

- a) Să aibă experiență dovedită în administrarea anterioară a celor puțin alte două proiecte rezidențiale anterior angajării de către Antreprize Rezidențiale
- b) Să dispună de personal suficient și cu experiență atât în administrarea procesului de vânzare a stocului existent de active dintr-un proiect rezidențial, cât și în supravegherea lucrărilor de reparații ce vor fi executate în perioada de implementare a Planului de reorganizare

- c) Să aibă o situație financiară stabilă care să îi permită să susțină cheltuielile cu personalul în perioada de implementare Planului de reorganizare și în perioadele în care nu sunt îndepliniți indicatorii de performanță agreeți.

De asemenea, principalele atribuții ale companiei de management în perioada de implementare a Planului de reorganizare vor fi următoarele:

- a) Monitorizarea procesului de valorificare a stocului de active din complexul Sydney Residence
- b) Supravegherea procesului de reparații a vilelor și a părților comune, așa cum au fost ele menționate de Tebodin Engineers & Consultants în Raportul Tehnic Zero și implementarea acestora în orizontul de timp menționat în Planul de reorganizare
- c) Monitorizarea și respectarea bugetelor de reparații prevăzute prin Planul de reorganizare.

Această firmă de management va fi angajată de Administratorul Special în colaborare cu Administratorul judiciar, după consultarea creditorilor.

6.5.1 Stabilirea remunerației companiei de management în perioada de reorganizare judiciară

Remunerația firmei de management din perioada de implementare a Planului de reorganizare va fi calculată raportat la îndeplinirea indicatorilor de performanță, respectiv:

- i. *Îndeplinirea indicatorilor de volum al vânzărilor*, respectiv 2 vile pe lună în primul an de reorganizare judiciară, și ulterior 3 vile pe lună, începând cu luna a 13-a a Planului
- ii. *Îndeplinirea indicatorilor de încasare din vânzările de vile*, prin respectarea previziunilor privind prețurile de vânzare, modalitatea de încasare a acestora, precum și volumul de încasări în fiecare perioadă de timp
- iii. *Finalizarea lucrărilor de reparații în termenul și în bugetul de cheltuieli* prevăzute de prezentul Plan de reorganizare
- iv. *Recuperarea creanțelor și monitorizarea încasărilor chiriilor și a ratelor din contractele încheiate* în perioada de observație și respectiv în perioada de reorganizare.

În vederea unei implicări active în monitorizarea și implementarea Planului de reorganizare, precum și pentru asigurarea succesului acestuia, remunerația companiei de management ce va fi achitată în perioada de reorganizare judiciară va fi calculată ca un procent de 25% aplicat sumelor rămase de distribuit către creditorii, după achitarea tuturor cheltuielilor operaționale și financiare generate în perioada respectivă. Plățile le vor realiza trimestrial, după îndeplinirea cumulativă a indicatorilor de performanță menționați mai sus.

Firma de management va raporta lunar modalitatea de îndeplinire a indicatorilor de performanță către Administratorul Special, care la rândul său va raport către Administratorul judiciar și către creditorii.

6.5.2 Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară

În conformitate cu prevederile din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, în perioada de reorganizare judiciară, conducerea activității Debitoarei va fi exercitată de către Administratorul Special,

ce va fi desfășurată în limitele impuse de prezentul Plan de reorganizare, sens în care toate actele îndeplinite și semnate de către Administratorul Special, pentru a fi valabile, vor trebui confirmate prin semnătură de către reprezentantul desemnat al Administratorului Judiciar, rolul acestuia din urmă fiind de supraveghere a activității.

Rapoartele trimestriale privind situația financiară a averii Debitoarei vor fi prezentate de către Administratorul Special împreună cu Administratorul Judiciar și vor fi supuse spre aprobare Comitetului Creditorilor în condițiile art. 106 alin. 1 din Legea nr. 85/2006.

6.5.2.1 Personal

Pe perioada de implementarea a Planului de reorganizare se vor efectua noi angajări în vederea respectării programului de reparații prevăzut în previziunile financiare. Astfel, în primul an de reorganizare judiciară va crește efectivul de muncitori care vor lucra pentru refacerea vilelor din ansamblul Sydney Residence, precum și pentru lucrările la părțile comune.

Pentru celelalte posturi se va menține aceeași structură de personal, cu remunerațiile din perioada de observație, în vederea minimizării costurilor și a maximizării averii Debitoarei.

6.5.2.2 Remunerația Administratorul Special

În perioada de implementare a Planului este prevăzut un onorariu lunar al Administratorul Special de 3.000 euro/lună pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute conform Legii nr. 85/2006.

Prestarea acestor servicii va fi sub forma unui contract de mandat aprobat în prealabil de Adunarea Creditorilor, ce va cuprinde criteriile de performanță corelate cu specificul activității Companiei.

6.5.3 Măsuri comerciale și de marketing

Pentru asigurarea implementării cu succes a Planului de reorganizare și pentru accelerarea procesului de valorificare a activelor aflate în patrimoniul Societății, Compania va implementa un nou plan de marketing cu un buget adecvat menit să identifice portretul clientului care achiziționează și/sau intenționează să achiziționeze vile în ansambluri similare Sydney Residence.

Condițiile de piață dificile fac impetuos necesară stabilirea strategiei de marketing și actualizarea identității Proiectului Sydney, politica de vânzare urmând a fi coordonată de managementul de proiect. Pentru aceasta va fi contractată și o firmă specializată pentru identificarea de potențiali clienți, remunerația acesteia fiind corelată cu numărul de unități vândute și atributele societății de management angajate în perioada de implementare a Planului de reorganizare.

Politica de marketing va fi canalizată pe segmentul rezidențial, iar politicile specifice vor acoperi:

- Repoziționarea Proiectului Sydney pe piața rezidențială
- Regândirea strategiei de preț

- Implementarea unor activități de marketing specifice – participări la evenimente specializate, prezență activă în mediul virtual (website-uri, newsletter-uri, etc.), achiziții baze de date, etc.

Asigurarea bunurilor

În perioada de reorganizare va fi menținută polița de asigurare a activelor din Sydney Residence care sunt și garanție în favoarea Raiffeisen Bank/RI Eastern Europe Finance. De asemenea, polița va fi cesionată în favoarea creditorului garantat, până la valorificarea integrală a stocului de vile și la plata integrală a sumelor menționate în Programul de Plăți a fi plătite către creditorii garantați.

6.5.4 Măsuri financiar – contabile

În vederea asigurării desfășurării în condiții normale a activității Societății se impun următoarele măsuri organizatorice de natură financiar-contabilă:

- Asigurarea monitorizării zilnice a operațiunilor financiar – contabile asigurând astfel evitarea unor erori de natură contabilă,
- Urmărirea permanentă a indicatorilor financiari și operaționali ai activității Societății, în vederea luării celor mai bune decizii manageriale și raportarea către Administratorul judiciar,
- Depunerea în termenul prevăzut de lege a declarațiilor fiscale,
- Asigurarea arhivării documentelor financiar contabile în conformitate cu Legea nr. 16/1996 - Legea Arhivelor Naționale privind modul de păstrare a documentelor, evidența și inventarierea documentelor.

De asemenea, în primul trimestru de implementare a Planului de reorganizare vor fi înregistrate corecțiile menționate în capitolele anterioare, respectiv:

- Includerea în evidențele contabile a Tabelului Definitiv al Creanțelor și corecțiilor corespunzătoare
- Corecțiile impuse pentru *Producția în curs de execuție și Terenuri*, după cum a fost menționat în capitolul 4.1
- Revizuirea înregistrărilor contabile din cursul anului 2014 în vederea stabilirii rezultatului exercițiului
- Revizuirea modalității de înregistrare a contractelor de vânzare-cumpărare cu plata în rate și recunoașterea TVA de plată,
- Finalizare demersurilor de radiere a mijloacelor de transport vândute, dar care nu au fost radiate din evidențele Primăriei Tunari.

6.5.5 Măsuri investiționale

Planul prevede un proces riguros de reparații pentru vilele din complexul Sydney Residence, după cum au fost acestea identificate de consultantul independent Tebodin Engineers & Consultants în cadrul Raportului Tehnic Zero. Nivelul de investiții anticipat în cadrul raportului este de 666.985 euro, însă având în vedere experiența dovedită a Administratorului Special și a companiei de management ce va fi angajată, acesta a fost considerat în Plan la 480.000 euro, ceea ce reprezintă o diminuare cu 28% față de nivelul anticipat în Raportul Zero.

Finanțarea acestora investiții va fi realizată după cum urmează:

- 25% prin intermediul creditului acordat de Ozone Panels SRL, acordat conform prevederilor din intenția de finanțare din **Anexa nr. 4**
- 75% din disponibilul existent în procedură din încasările de avansuri și rate pentru vânzările de vile și din chirii.

Restul cheltuielilor operaționale vor fi finanțate după același mecanism ca și cheltuielile privind reparațiile, astfel:

- 25% prin intermediul creditului acordat de Ozone Panels SRL, acordat conform prevederilor din intenția de finanțare din **Anexa nr. 4**
- 75% din disponibilul existent în procedură din încasările de avansuri și rate pentru vânzările de vile și din chirii.

Aceste investiții vor asigura valorificarea activelor din complexul Sydney în parametrii de timp și preț avute în vedere în Planul de reorganizare.

6.6 Concluzii

În vederea asigurării reușitei reorganizării activității Debitoarei, prezentul Plan de reorganizare va prevedea, potrivit art. 95 din Legea nr. 85/2006, măsuri adecvate să asigure Societății resursele financiare necesare îndeplinirii acestuia și în special, asigurării resurselor financiare pentru efectuarea distribuțiilor asumate prin Programul de plăți, și acoperirea într-o cât mai mare măsură a creanțelor creditorilor Debitoarei.

Finanțarea ce va fi atrasă și implementată prin prezentul Plan de Reorganizare va acoperi două obiective subsecvente, structurate pentru a asigura o maximizare a rambursărilor sumelor înscrise la masa credală:

- Repoziționarea complexului Sydney pe piața imobiliară locală
- Adaptarea politicii de vânzare la condițiile actuale ale pieței
- Redarea Debitoarei mediului de afaceri și repoziționarea acesteia în sectorul de tranzacții libere pe piața imobiliară.

7 Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară

Planul de afaceri ce stă la baza reorganizării activității Debitoarei este construit pe două surse de venituri, după cum urmează:

- Venituri din chirii, atât din contractele încheiate în perioada de observație, cât și din cele ce vor fi încheiate în perioada de reorganizare
- Venituri din vânzări, ce includ:
 - Venituri din vânzările cash ce vor fi realizate în perioada de reorganizare judiciară
 - Venituri din ratele pentru contractele de vânzare cu plata în rate încheiate atât în perioada de observație, cât și cele ce urmează a fi perfectate în perioada de reorganizare judiciară.

Referitor la contractele de vânzare cu plata în rate ce vor fi încheiate în perioada de implementare a Planului de reorganizare, în construirea previziunilor financiare au fost avute în vedere următoarele ipoteze:

- Avansul de 25% va fi achitat la data încheierii contractului de vânzare cu plata în rate
- 25% din prețul de vânzare va fi achitat în rate lunare, conform perioadei agreeate în contract, dar care nu va depăși perioada de reorganizare
- Diferența de 50% va fi achitată la finalul perioadei, după cum a fost agreeat în contract
- Perioadele de timp pentru care sunt încheiate contractele cu plata în rate variază de la 30 de luni pentru contractele încheiate în primele 6 luni de implementare a Planului de reorganizare, la 6 luni, în ultimul an al Planului.

De asemenea, au fost previzionate vânzări cu încasarea cash pentru un număr de 9 vile pe întreaga perioadă de reorganizare.

În construirea fluxurilor de numerar au fost folosite următoarele variabile generale:

- Impozit pe profit și salarii de 16%
- TVA de 24% pentru achiziții de bunuri și servicii, vânzări de parcări și vânzări de locuințe către persoane fizice care nu se încadrează în aplicarea procentului redus de TVA
- TVA de 5% pentru vânzarea de vile către persoanele fizice care respectă prevederile legale privind aplicarea procentului diminuat: suprafața utilă care nu depășește 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, iar prețul total este mai mic de 380.000 lei, excluzând taxa pe valoare adăugată. În măsura în care în perioada de implementare a Planului de reorganizare va exista o modificare a Codului Fiscal ce implică o majorare a plafonului de preț minim pentru aplicarea cotei reduse de TVA, Societatea ar putea beneficia de o ajustare pozitivă cu privire la TVA-ul rezultat la plată în urma procesului de valorificare a vilelor;
- Cursul de schimb RON/EUR folosit pentru perioada de implementare a Planului a fost de 4,4501 RON/EUR, respectiv cursul de la data deschiderii procedurii de insolvență
- Impozitul pe clădiri aplicat activelor Antreprize a fost de 1,50% din valoarea contabilă a acestora.

În măsura în care vor interveni schimbări de ordin legislativ aplicabile ipotezelor utilizate în Plan, acesta va fi modificat în consecință.

7.1 Contul de profit și pierdere

Prețurile de vânzare ale vilelor au fost estimate în euro, în concordanță cu practicile pieței, precum și costurile cu reparațiile anticipate în perioada de reorganizare. Pentru a răspunde cerințelor de raportare financiară prevăzute de legislația în vigoare, acestea au fost prezentate în Plan în lei, folosind cursul de schimb de 4,4501 RON/EUR, mai sus menționat.

Astfel, sumele exprimate în euro pot suferi modificări cauzate de variația cursului de schimb RON/EUR. Sumele înscrise în Tabelul Definitiv al Creanțelor nu vor fi afectate de evoluția cursului de schimb, ci vor fi considerate în Plan la cuantumul recunoscut în Tabel.

Alte elemente cum ar fi creditele contractate de Debitoare în perioada de reorganizare, costurile financiare de natura dobânzilor, comisioanelor bancare nu vor suferi modificări pe fondul variației cursului de schimb EUR/RON.

7.1.1 Vânzări estimate

Previziunile financiare care au stat la baza Planului de Reorganizare au avut ca idee centrală valorificarea stocului existent de vile din complexul Sydney Residence și implementarea programului de investiții pentru reparații identificat de Tebodin Consultants & Engineers în Raportul Tehnic Zero.

Fluxurile de numerar au avut în vedere încasările din vânzarea de vile, rate pentru contractele ce prevăd și această modalitate de plată, precum și încasările din chirii. La data depunerii prezentului Plan de reorganizare în ansamblul Sydney mai era disponibil un stoc de 62 vile, după cum urmează:

Tip de vilă	Nr. unități	Preț mediu de vânzare anticipat în Plan
A	10	97,000
B	16	97,000
C	18	125,000
C1	5	115,000
D	13	125,000
Total	62	112,425

Sursa: Situația actuală a stocului de vile din Sydney Residence

Notă 1: În tabelul de mai sus sunt incluse și cele 7 vile care în prezent nu mai sunt în proprietatea Debitoarei (respectiv vilele cu numerele cadastrale 1012/39, 1012/61, 1012/88, 1012/90, 1012/100, 1012/101 și 1012/25), dar pentru a căror recuperare se fac demersuri atât de către Administratorul Special cât și de Administratorul judiciar

Notă 2: În tabelul de mai sus este inclusă și vila cu numărul cadastral 1012/3, care este în proprietatea Companiei, dar care la data depunerii Planului de reorganizare era liberă de sarcini.

Pentru recuperarea celor 7 vile au fost considerate costuri de recuperare de 10.000 lei pentru fiecare unitate. În măsura în care demersurile efectuate în perioada de implementare a Planului de reorganizare nu vor aduce rezultatele anticipate, în sensul recuperării acestora și valorificarea lor în cadrul procedurii de reorganizare judiciară, încasările și distribuțiile către creditori vor fi ajustate în consecință.

De asemenea în primele 18 de luni ale implementării Planului de reorganizare au fost previzionate încasări din închirierea a 15 vile cu o chirie medie de 500 euro/lunar.

7.1.2 Cheltuieli operaționale

7.1.2.1 Cheltuieli privind reparațiile

În Planul de reorganizare a fost menținută structura de cheltuieli menționată de Tebodin Consultants & Engineers în cadrul Raportului Tehnic Zero, după cum urmează:

Tip de vilă	Cost unitar cu reparațiile	Nr. unități	Valoarea
A	9,161	6	54,966
B	9,533	10	95,330
C	12,581	16	201,296
C1	11,685	5	58,425
D	11,381	11	125,191
Părți comune	131,777		131,777
Total		48	666,985

Sursa: Raportul Tehnic Zero întocmit de Tebodin Consultants & Engineers

Notă: Pentru vilele închiriate la data întocmirii raportului nu au fost estimate cheltuieli cu reparațiile – s-a considerat că pentru acestea necesarul de investiții nu ar fi unul material pentru implementarea Planului de reorganizare

Având în vedere că în perioada de reorganizare judiciară reparațiile vor fi efectuate de către angajații Debitoarei, și raportat la experiența anterioară a managementului actual dovedită și în perioada de observație, s-a considerat o reducere de 35% din cheltuielile privind reparațiile vilelor, ceea ce ar determina o diminuare cu 28% a tuturor cheltuielilor privind reparațiile ce vor fi efectuate în perioada de implementare a Planului de reorganizare.

Ca ritm de investiții, s-a considerat că vor fi reparate câte 3 vile/lună, astfel încât întregul proces de reparații să fie finalizat în 12 luni de la data confirmării Planului de reorganizare.

7.1.2.2 Cheltuieli administrative

Nivelul cheltuielilor operaționale a fost derivat pe baza celui înregistrat în perioada de observație și este menținut la același nivel pentru aproape toate categoriile de cheltuieli.

Principalele categorii de cheltuieli se referă la:

- Onorariul Administratorului judiciar – calculat conform celor menționate în capitolul 9.6 – Remunerația Administratorului judiciar

- Cheltuieli privind administrarea proiectului Sydney Residence, care includ, printre altele: cheltuieli cu paza în cuantum de 1.500 euro/lună, cheltuieli privind întreținerea stației de epurare (650 euro/lună), electricitate în cuantum de 500 euro/lună
- Cheltuieli privind administrarea sediului, care includ printre altele: cheltuieli privind chiria de 500 euro/lună, utilități, estimate la 200 euro/lună, telecomunicații în valoare de 1.400 euro/lună, combustibil și consumabile în cuantum total de 1.000 euro/lună
- Cheltuieli de marketing, estimate la 5.000 euro/lună în primele 6 luni de implementare a Planului de reorganizare, urmând ca acestea să fie ulterior diminuate 1.500 euro lunar
- Cheltuielile cu asigurarea activelor din ansamblul Sydney Residence au fost considerate la un nivel de 1.200 euro/trimestrial
- Cheltuielile privind salariile, inclusiv cele ale muncitorilor angajați pentru reparațiile din complexul Sydney și alte persoanelor care vor lucra pe baza unor contracte de prestări servicii, au fost estimate la aproximativ 19.000 euro/lună în primele 12 luni ale Planului de reorganizare, urmând ca ele să fie diminuate la 14.000 euro lunar.

De asemenea, conform contractului de management ce va fi încheiat cu o firmă specializată, Compania a achita trimestrial o taxă calculată conform criteriilor de performanță agreeate împreună cu creditorii și Administratorul judiciar.

7.2 Situațiile financiare previzionate

În realizarea Programului de Plăți s-a ținut seama de situațiile financiare previzionate la Companiei (Contul de Profit și Pierdere Previzionat, Fluxurile de Numerar Previzionate și Bilanțul Previzionat), prezentate în cele ce urmează.

7.2.1 Contul de Profit și Pierdere Previzionat (RON)

Contul de Profit și Pierdere Previzionat include veniturile și cheltuielile pe care Compania le va înregistra în perioada de implementare a Planului de reorganizare. Acesta nu a luat în considerare impactul variației cursului de schimb pe perioada reorganizării.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
VENITURI	3,145,780	3,647,073	(4,281,156)
Venituri din vanzari vile	5,430,849	6,132,397	21,231,840
Venituri din chirii	400,509	200,255	-
Variatia stocurilor	(2,685,579)	(2,685,579)	(25,512,996)
CHELTUIELI	4,727,690	3,617,332	3,967,855
Cheltuieli reparatii	1,747,514	387,031	-
Cheltuieli operationale, dintre care:	2,980,177	3,230,301	3,967,855
Cheltuieli site	369,002	275,550	275,550
Cheltuieli sediu	173,554	173,554	173,554
Alte cheltuieli	2,114,248	2,387,681	2,980,995

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Onorariu administrator judiciar	323,373	393,516	537,755
EBITDA	(1,581,911)	29,741	(8,249,010)
Cheltuieli privind amortizarea	20,115	6,789	5,703
Cheltuieli privind taxele pe proprietate	412,229	382,463	232,770
Rezultatul net al exercitiului	(2,014,255)	(359,511)	(8,487,482)

Sursa: Previziunile financiare care au stat la baza Planului de reorganizare

Versiunea detaliată a Contului de Profit și Pierdere previzionat este inclusă în **Anexa nr. 5.**

7.2.2 Bilanțul Previzionat (RON)

Bilanțul Previzionat a fost estimat pornind de la situațiile financiare de la începutul perioadei de reorganizare, actualizat ulterior cu rezultatele din Contul de Profit și Pierdere și Situația Fluxurilor de Numerar Previzionate.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
Active imobilizate	2,195,446	1,991,486	112,661
Stocuri	26,140,777	23,652,370	12,496
Creanțe comerciale & disponibilitati	6,959,684	6,872,097	6,433,409
TOTAL ACTIV	35,295,907	32,515,952	6,558,566
Datorii comerciale	(12,184,800)	(17,296,658)	(10,161,716)
Datorii privind taxele	(1,801,223)	(404,388)	(374,838)
Datorii financiare	(77,239,646)	(71,104,180)	(60,798,767)
Capitaluri	55,929,762	56,289,273	64,776,755
TOTAL PASIV	(35,295,907)	(32,515,953)	(6,558,566)

Sursa: Previziunile financiare care au stat la baza Planului de reorganizare

Versiunea detaliată a Bilanțului previzionat este inclusă în **Anexa nr. 6.**

7.2.3 Situația Fluxurilor de Numerar Previzionate (RON)

Fluxurile de Numerar au fost construite pornind de la veniturile și cheltuielile estimate în contul de Profit și Pierdere previzionat corelate cu termenele de încasare și plată/compensare.

Tot prin intermediul acestora a fost calculat necesarul de finanțare în perioada de reorganizare.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
SOLD INITIAL	612,558	553,829	466,242
INCASARI	8,512,366	12,750,380	15,199,711

Plan de reorganizare a activității Debitoarei SC ANTREPRIZE REZIDENȚIALE SRL

Incasari din vanzari vile	8,136,938	12,516,750	15,199,711
Incasari din chirii	367,133	233,630	-
Rambursari de TVA	8,295	-	-
PLATI	(5,802,096)	(6,346,976)	(4,798,605)
Cheltuieli privind reparatiile	(1,986,341)	(660,495)	-
Cheltuieli site	(425,367)	(335,146)	(330,607)
Cheltuieli sediu	(195,261)	(208,799)	(208,799)
Alte plati	(2,282,345)	(2,697,320)	(3,456,666)
Onorariu administrator judiciar	(248,316)	(132,435)	(132,435)
Plati privind taxele	(664,466)	(2,312,782)	(670,099)
CASH FLOW FINANCIAR	344,120	38,219	(35,980)
Trageri credit în reorganizare	1,450,524	1,586,744	1,199,651
Rambursari credit în reorganizare	(1,106,404)	(1,548,525)	(1,235,632)
DISPONIBIL PENTRU RAMBURSARI MASA CREDALA	3,054,389	6,441,622	10,365,126
Rambursari creditorii garantati	(2,927,343)	(6,173,684)	(10,269,432)
Plati privind onorariu de succes Administrator judiciar	(185,775)	(355,525)	(534,382)
SOLD FINAL	553,829	466,242	27,554

Sursa: Previziunile financiare care au stat la baza Planului de reorganizare

Versiunea detaliată a Situației fluxurilor de numerar previzionate este inclusă în **Anexa nr. 7.**

8 Acoperirea pasivului și surse de finanțare

În vederea îndeplinirii obligațiilor de plată asumate de către Antreprize Rezidențiale prin Planul de reorganizare, Debitoarea urmează să-și desfășoare în continuare activitatea operațională, cu modificările și ajustările prevăzute în cadrul *Capitolului 6 – Măsurile de reorganizare judiciară. Obiectivele Planului de reorganizare.*

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, conform estimărilor de fluxuri de numerar din Capitolul 7, sursele pentru acoperirea pasivului Debitoarei și implicit pentru îndeplinirea Planului de reorganizare, vor proveni din:

- Încasările din vânzările de vile din complexul imobiliar Sydney Residence, inclusiv din ratele încasate din contractele de vânzare cu plata în rate;
- Încasările din chiriile pentru contractele valabile la data depunerii Planului de reorganizare;
- Creditul acordat de Ozone Panels SRL pentru finanțarea cheltuielilor de procedură.

Conform Programului de plăți propus prin Planul de Reorganizare, următoarele niveluri de recuperare totale sunt aplicabile diferitelor categorii de creditori:

RON	Valoare în Tabelul Definitiv al Creanțelor	Sume recuperate în cazul reorganizării	Grad de recuperare/ procent de distribuție
Creanțe garantate	26.409.660	19.370.459	73,34%
Creanțe chirografare	20.788.416	0	0%
Alte creanțe chirografare	29.763.102	0	0%
Creanțe subordonate	38.989.557	0	0%
TOTAL	115.950.735	19.370.459	16,70%

Sursa: Fluxurile de numerar previzionate care au stat la baza Programului de Plăți

În acest context, Programul de Plăți al Planului de Reorganizare va fi considerat îndeplinit, iar procedura de reorganizare judiciară finalizată, la data la care creditorii din Tabelul Definitiv al Creanțelor vor primi distribuțiile menționate în tabelul de mai sus.

În măsura în care se va identifica un investitor care va achiziționa întregul stoc de active din complexul Sydney sau un procent semnificativ din acest stoc, ceea ce ar determina o distribuție cel puțin egală ca și cuantum cu cele menționate în tabelul de mai sus, dar într-un timp mai scurt, atunci Planul de reorganizare se va considera ca îndeplinit.

9 Programul de plată a creanțelor. Categorii de creanțe

9.1 Programul de plată a creanțelor prevăzut prin Planul de Reorganizare

Conform prevederilor Legii nr. 85/2006 privind aplicarea procedurii insolvenței, Programul de Plată a creanțelor cuprinde:

- a. cuantumul sumelor datorate de Antreprize Rezidențiale creditorilor pe care aceasta se obligă să le plătească acestora în perioada de reorganizare judiciară, stabilit prin raportare la Tabelul Definitiv de Creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de Reorganizare;
- b. termenele la care Debitoarea urmează să plătească aceste sume.

Situația centralizată a plăților/acoperirii datoriilor, care vor fi efectuate/contractate în cursul executării Planului de reorganizare conform Programului de Plăți este prezentată ca **Anexa nr. 8**.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Total plăți
Creanțe garantate (art.121 alin.2)	2,927,343	6,173,684	10,269,432	19,370,459
Creanțe chirografare (art. 123, alin. 7)	0	0	0	0
Alte creanțe chirografare (art. 123 alin. 8)	0	0	0	0
Creanțe subordonate	0	0	0	0
Total plăți efectuate prin Planul de Reorganizare	2,927,343	6,173,684	10,269,432	19,370,459

Sursa: Programul de Plăți al creanțelor înscrise în Tabelul Definitiv al Creanțelor Antreprize Rezidențiale

9.2 Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței

Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței reprezentând creanțe rezultate din continuarea activității Antreprize, obligații curente către furnizori de utilități, asigurări, prestări servicii, salarii, taxe și contribuții sociale, și cheltuieli aferente procedurii au fost plătite respectând termenii contractuali stabiliți și actele juridice corespunzătoare. Fluxurile de numerar asumă și plata creanțelor curente născute în perioada de observație și neachitate, reprezentând impozit pe clădiri, furnizori curenți și onorariu Administrator judiciar.

Cheltuielile de administrare, inclusiv onorariul Administratorului judiciar, vor fi plătite în perioada de reorganizare judiciară conform actelor juridice care constituie temeiul creanțelor respective, având în vedere natura juridică și prioritatea conferită de lege acestora.

Plata remunerației Administratorului Judiciar definitiv va fi efectuată potrivit prevederilor din Capitolul 9.6 al Planului de Reorganizare și a Programului de Plăți.

9.3 Categoriile de creanțe. Tratatamentul corect și echitabil acordat prin Plan

9.3.1 Categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate în sensul Legii

Conform prevederilor art. 101, lit. d) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, creanțele care nu sunt defavorizate sunt creanțele achitate integral în termen de 30 zile de la data confirmării Planului de reorganizare.

Prezentul Plan nu tratează nicio categorie de creanțe ca fiind nedefavorizată, plățile către creanțele care beneficiază de distribuții fiind efectuate pe întreaga perioadă de reorganizare judiciară.

9.3.2 Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii

Tratatamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de Reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul Definitiv de Creanțe împotriva Antreprize având ca dată de referință 02 iulie 2013, afișat la Tribunalul Ilfov la data de 17 iulie 2015 și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 12852 din data de 17 iulie 2015, pentru care a fost ulterior publicată o erată în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 13428 din data de 31 iulie 2015;
2. Programul de plăți prevăzut prin Planul de Reorganizare precum și prevederile Capitolelor 6, 7 și 8 din Planul de reorganizare;
3. Fiecare dintre categoriile de creanțe defavorizate prin Plan potrivit Legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referință menționate mai sus.

Pentru calificarea tratamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Plan, a fost efectuată o estimare a sumelor distribuite în caz de faliment creditorilor Antreprize, prezentată în Capitolul 5.2 al prezentului Plan de reorganizare.

A.Creanțele garantate

În categoria creanțelor garantate sunt incluși doi creditor, respectiv Raiffeisen Bank SA, cu o creanță în cuantum de 18.503.395 lei și RI Eastern Europe Finance BV, cu o creanță în cuantum de 7.906.266 lei.

Având în vedere că, urmare a unei cesiuni de creanțe încheiate între cei doi creditor, RI Eastern Europe Finance BV a preluat de la Raiffeisen Bank SA o parte din creanța acesteia împotriva Antreprize, fără a se efectua o alocare a garanțiilor între cei doi creditor, pentru scopul calculului distribuțiilor din fondurilor obținute din valorificarea activelor din complexul Sydney, acestea au fost considerate proporțional cu valoarea creanței garantate admise.

Creanța Raiffeisen Bank SA

Creanța Raiffeisen Bank SA, născută anterior deschiderii procedurii de insolvență, în cuantum de 26.697.908 lei, dintre care 18.503.395 lei acceptată ca și creanță garantată, va fi achitată în cadrul perioadei de reorganizare începând cu primul trimestru de implementare a Planului.

Având în vedere că împrumutul acordat de acest finanțator a fost declarat scadent anterior deschiderii procedurii de insolvență și că valoarea creanței este superioară garanției, în perioada de reorganizare nu a fost calculată dobândă pentru această creanță.

Creanța RI Eastern Europe Finance BV

Creanța RI Eastern Europe Finance BV în cuantum de 11.407.677 lei, dintre care 7.906.266 lei acceptată în categoria prevăzută de art. 121 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 ca și creanță garantată, va fi achitată în cadrul perioadei de reorganizare începând cu primul trimestru de implementare a Planului. Sursa acestor distribuiri vor fi sumele încasate din valorificarea activelor aduse ca și garanție de către Debitoare, după deducerea cheltuielilor de procedură și a celor operaționale, alocarea între cei doi creditori fiind efectuată proporțional cu valoarea creanței.

Detalierea sumelor ce vor fi plătite creditorilor garanți se regăsește în Programul de Plăți - atașat la prezentul Plan ca Anexa nr. 8.

B.Creanțe chirografare conform art. 123 alin. 7 din Legea nr. 85/2006

Această categorie de creanțe are o valoare de 20.788.416 lei, iar conform previziunilor financiare care au stat la baza Planului de reorganizare și a Programului de Plăți, pentru această categorie nu au fost prevăzute distribuiri, deși conform scenariului de faliment această categorie ar primi o distribuție în cuantum de 348.974 lei, echivalentul a 2% din creanța acceptată.

C.Alte creanțe chirografare conform art. 123 alin.8 din Legea nr. 85/2006

Categoria altor creanțe chirografare conform art. 123 alin. 8 din Legea nr. 85/2006 include doar creanța Băncii Comerciale Române, care conform notificărilor recepționate de Administratorul judiciar ulterior depunerii Tabelului Definitiv al Creanțelor, a fost cesionată către Asset Leasing IFN și Karpi Expert SRL. Valoarea acestei creanțe este în cuantum de 29.763.102 lei și, conform fluxurilor de numerar previzionate nu este prevăzută nicio distribuție în cei trei ani de reorganizare judiciară.

D.Creanțe subordonate

Categoria creanțelor subordonate este constituită de creanțe ale unor societăți afiliate Debitoarei în cuantum de 38.989.557 lei, care, în scenariul de faliment nu ar primi nicio distribuție. Conform fluxurilor de numerar din Planul de Reorganizare nu se poate asigura nicio distribuție pentru aceste creanțe.

9.4 Categoriile de creanțe propuse să voteze Planul de reorganizare

Conform prevederilor art. 100 alin. 3 din Legea nr 85/2006 și având în vedere structura de creditori din Tabelul Definitiv, prezentul Plan de reorganizare va fi votat din două categorii de creanțe, respectiv:

- Creanțele garantate conform art. 100, alin. 3, lit. a)
- Creanțele chirografare conform art. 100, alin. 3, lit c) – în care vor fi incluse categoriile de creanțe chirografare de la art. 123 alin 7, art. 123 alin. 8 și art. 123 alin 9.

9.5 Descărcarea de obligații și de răspundere

În conformitate cu prevederile art. 137 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, la data confirmării Planului de Reorganizare, Debitoarea este descărcată de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea Planului de Reorganizare și cea prevăzută prin Plan. Creanțele curente vor fi achitate în timpul procedurii de reorganizare, după data închiderii procedurii de reorganizare în condițiile prevăzute în Plan și din actele din care rezultă. De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, Debitoarea va fi descărcată de orice răspundere în sensul art. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

9.6 Remunerația Administratorului Judiciar

Remunerația Administratorului judiciar a fost stabilită de creditorii în cadrul ședințelor Adunării Creditorilor din 26 ianuarie 2015 și 13 septembrie 2013, astfel:

- Onorariu lunar fix în cuantum de 2.000 euro/lună + TVA, aferent perioadei ianuarie 2014 - decembrie 2014, și până la data propunerii unui plan de reorganizare, dar nu mai târziu de luna mai 2015, urmând ca după această dată Adunarea Creditorilor să analizeze și să voteze un nou onorariu lunar
- Onorariu în cuantum de 15.000 euro + TVA pentru asistența la întocmirea planului de reorganizare, onorariu datorat la data votării planului de către Adunarea Creditorilor
- Onorariu de succes de 3,5% din sumele distribuite către creditorii, onorariu limitat la 200.000 EUR, aplicat tuturor sumelor distribuite creditorilor rezultate din valorificarea activelor Debitoarei.
- În cazul în care valorificarea activelor Debitoarei se va realiza către un investitor identificat de creditorul garantat, onorariul de succes mai sus menționat va fi de 3,5% din sumele distribuite către creditorii, dar limitat la 150.000 EUR, datorat după cum urmează:
 - 50.000 EUR - datorat la data semnării tranzacției
 - 100.000 EUR – datorat conform unui calendar agreat cu creditorul garantat, dar nu mai târziu de 18 luni de la data tranzacției.

Având în vedere că până la data depunerii prezentului Plan de reorganizare nu a mai fost convocată o nouă ședință a Adunării Creditorilor în vederea stabilirii onorariului fix al Administratorului judiciar, în cadrul previziunilor financiare a fost menținut un onorariu lunar de 2.000 euro+TVA pentru perioada iunie – octombrie 2015, precum și pentru întreaga perioadă de reorganizare, votarea Planului de reorganizare și a măsurilor de reorganizare incluse implicând și votarea acestui onorariu fix.

10 Efectele Reorganizării

10.1 Efecte asupra bugetului consolidat al Statului

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"> Se vor încasa contribuții sociale achitate pentru muncitorii implicați în lucrările de reparație a proiectului Sydney Residence Se va încasa la Bugetul de Stat atât TVA din valorificarea activelor, cât și din încasarea taxei de management de către compania care asigură managementul în perioada de reorganizare 	<ul style="list-style-type: none"> Nu se vor încasa sumele provenind din continuarea activității Debitoarei

10.2 Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"> Gradul de acoperire al creanțelor în cazul reorganizării este de 16,70%, din care: <ul style="list-style-type: none"> Creanțe garantate – 73,34% Creanțe chirografare conform art. 123 alin. 7 - 0% Alte creanțe chirografare conform art. 123 alin. 8 - 0% Creanțe subordonate - 0% Creanțele creditorilor garantați vor beneficia de distribuții încă din primul trimestru de implementare a Planului, spre deosebire de scenariul de faliment când se anticipează că valorificarea activelor s-ar concretiza în aproximativ 24 luni de la deschiderea falimentului. 	<ul style="list-style-type: none"> Gradul de acoperire al creanțelor în cazul falimentului este de 16,21%, din care: <ul style="list-style-type: none"> Creanțe garantate - 70% Creanțe chirografare - 2% Alte creanțe chirografare conform art. 123 alin. 8 - 0% Creanțe subordonate - 0%.

11 Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară

Planul de Reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare la data la care au fost îndeplinite toate obligațiile de plată ale Debitoarei asumate prin Programul de Plăți în condițiile continuării activității.

De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, Debitoarea este descărcată de orice răspundere dintre valoarea pasivului și valoarea obligațiilor satisfăcute prin Planul de Reorganizare, în sensul art. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

12 Concluzii

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cuprinsul acestui Plan au drept scop continuarea activității Debitoarei prin finalizarea, într-un mix optimizat, a valorificării activelor din complexul Sydney Residence. Vor fi astfel asigurate premisele maximizării gradului de recuperare a creditorilor Companiei.

În vederea asigurării reușitei reorganizării activității Debitoarei, prezentul Plan de Reorganizare va prevedea, potrivit art. 95 din Legea nr. 85/2006, măsuri adecvate să asigure Societății resursele financiare necesare îndeplinirii acestuia și în special, asigurării resurselor financiare pentru efectuarea distribuțiilor asumate prin Programul de Plăți, și acoperirea într-o cât mai mare măsură a creanțelor creditorilor Debitoarei.

În acest sens, dintre măsurile adecvate reușitei Planului, prevăzute de art. 95 alin. 6 din Lege, considerăm faptul că se impune - raportat la activitatea Societății, specificul activelor existente în patrimoniul Societății, perspectivele evoluției pieței pe care aceasta își desfășoară activitatea și resursele pe care Societatea le poate genera în perioada de aplicare a Planului – implementarea următoarelor măsuri:

- Vânzarea stocului de vile din complexul Sydney Residence
- Finalizarea contractelor cu plata în rate încheiate în perioada de observație
- Redarea Debitoarei mediului de afaceri și repoziționarea acesteia în sectorul de tranzacții libere pe piața imobiliară.

Categoriile de creanțe defavorizate prin Planul de Reorganizare sunt:

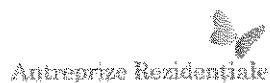
- Creanțe garantate, conform art. 121
- Creanțe chirografare, conform art. 123 alin. 7
- Alte creanțe chirografare, conform art. 123 alin. 8
- Creanțe subordonate, conform art. 123 alin. 9

Aceste categorii de creanțe se consideră a fi defavorizate prin anularea parțială a creanței acestora în condițiile stabilite prin Plan. Cu toate că acestea au caracter de creanțe defavorizată, Planul aplică un tratament corect și echitabil fiind îndeplinite condițiile cumulative prevăzute de art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

Gradul de recuperare a creanțelor prin Planul de Reorganizare este superior scenariului de lichidare (recuperare suplimentară de aproximativ 0,49%).

NOTĂ:

- a) POTRIVIT. ART.102, ALIN.1 DIN LEGE, LA DATA CONFIRMĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE, ACTIVITATEA DEBITORULUI ESTE REORGANIZATĂ ÎN MOD CORESPUNZĂTOR, CREAŢELE ŞI DREPTURILE CREDITORILOR ŞI A CELORLALTE PĂRȚI INTERESATE SUNT MODIFICATE ASTFEL CUM ESTE PREVĂZUT ÎN PLAN. SENTINTA DE CONFIRMARE A PLANULUI DE REORGANIZARE CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU.
- b) PE TOATĂ PERIOADA DE APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE ACESTA POATE FI MODIFICAT POTRIVIT ART. 101 ALIN. 5 din LEGEA NR. 85/2006, ÎN MĂSURA ÎN CARE CONDIȚIILE ÎN CARE A FOST PROPUȘ PLANUL DE REORGANIZARE NU MAI CORESPUND IPOTEZELOR DE CALCUL ȘI PREVIZIUNE SAU AU FOST IDENTIFICATE ALTE MODALITĂȚI DE STINGERE A CREAŢELOR, SURSE DE FINANȚARE. MODIFICĂRILE PROPUSE CE VOR FI ADUSE PLANULUI DE REORGANIZARE VOR FI PREZENTATE CREDITORILOR CU RESPECTAREA CONDIȚIILOR DE VOT ȘI DE CONFIRMARE PREVĂZUTE DE LEGE.
- c) ÎN CAZUL ÎN CARE ÎN URMA UNOR MODIFICĂRI ALE LEGISLAȚIEI SAU CA URMARE A APARIȚIEI UNOR EVENIMENTE CU CARACTER EXCEPȚIONAL ÎN RAPORT CU ACTIVITATEA CURENTĂ CU IMPLICAȚII DE NATURĂ FISCALĂ, EVENTUALELE DEBITE SUPLIMENTARE ASTFEL APĂRUTE VOR FI ACHITATE DE SOCIETATE ÎN ULTIMUL TRIMESTRU AL PLANULUI DE REORGANIZARE, DE ASEMENEA PLANUL VA SUPORTA O AJUSTARE A CONDIȚIILOR ȘI SUMELOR STABILITE SUPLIMENTAR, AJUSTARE CE VA FI RAPORTATĂ DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR ȘI ADMINISTRATORUL SPECIAL.
- d) LA DATA PREZENTĂRII PREZENTULUI PLAN DE REORGANIZARE EXISTĂ O PROPUNERE DE MODIFICARE A CODULUI FISCAL CE IMPLICĂ O MODIFICARE A PREȚULUI MINIM PENTRU VÂNZAREA LOCUINȚELOR PÂNĂ LA VALOAREA DE 450.000 LEI PENTRU CA VÂNZAREA SĂ SE ÎNCADREZE PENTRU APLICAREA TAXEI REDUSE DE TVA DE 5%, IAR PRIN ADOPTAREA ACTULUI NORMATIV CE AR PUTEA INTRA ÎN VIGOARE ÎN CURSUL ANULUI 2016, SOCIETATEA AR PUTEA BENEFICIA DE O AJUSTARE POZITIVĂ CU PRIVIRE LA VALOAREA TVA DE PLATĂ ÎN URMA PROCESULUI DE VALORIFICARE A VILELOR DIN COMPLEXUL SYDNEY RESIDENCE.



Client: Antreprize Rezidentiale SRL
Project: Sydney Residence

Anexa nr. 1



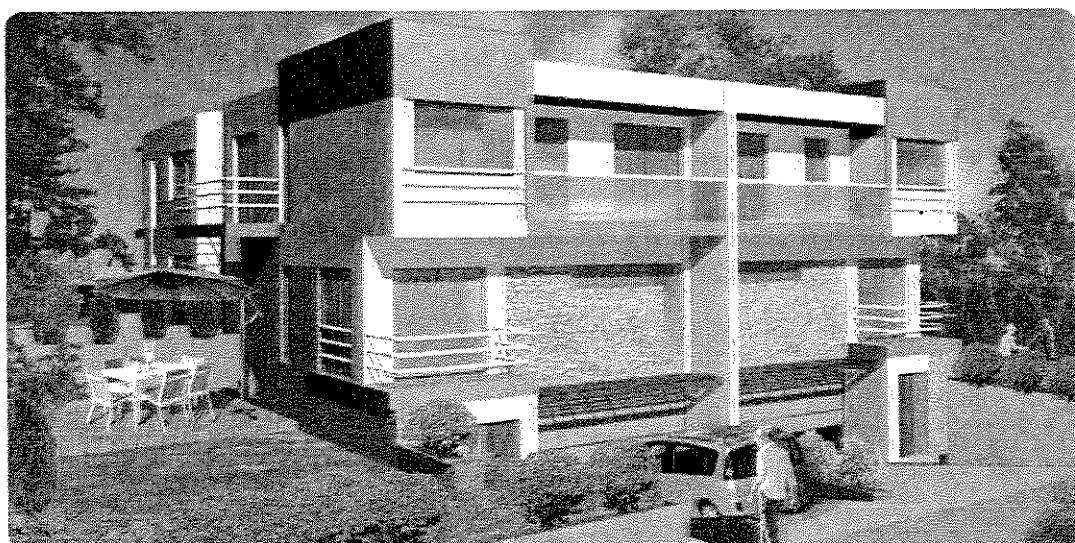
BILFINGER

Raport Tehnic Zero

Tebodin Consultants & Engineers S.R.L./ www.tebodin.com

Autor: Florian Gavrilu
- Telefon: +40 723 571 686
- E-mail: florian.gavrilu@tebodin.com

Martie 20, 2015
Ordin : 93299-00
Numar document: 40C93299-00-7133001-0
Revizie: 0



always close

0	20.03.2015	Prima editie	F.G.	G.P.	D.B.
Rev.	Data	Descriere	Autor	Verificat	Aprobat

© Copyright Tebodin

Toate drepturile rezervate. Nici o parte sau documentul complet nu poate fi reprodus sau transmis sub nici o forma fara acceptul proprietarului.

Index

1. Introducere	5
2. Autorizari	6
3. Cartea Constructiei	6
3.1 Capitolul A – Documentatia privind Proiectarea	6
3.2 Capitolul B – Documentatia privind Executia	7
3.3 Capitolul C - Documentatia privind Receptia	7
3.4 Capitolul D - Documentatia privind Exploatarea, Intretinerea, Repararea si Urmarirea in Timp a Constructiei	8
4. Executia	8
4.1 Conditia Cladirilor	8
4.2 Conditia Utilitatilor	18
4.3 Conditia Acceselor, Drumurilor si Platformelor	20
5. Costurile Totale ale Proiectului	21
6. Estimare Costuri Reparatii – (in vederea corectarii / asigurarii bunei functionalitati, aspectului arhitectural)	21
7. Concluzii / Recomandari	30

Tebodin Consultants & Engineers S.R.L.
Ordin : 93299-00
Numar document: 40C93299-00-7133001-0
Revizie: 0
Martie 20, 2015
Page 4 / 30

Attachments	Revision	Date

RAPORT TEHNIC ZERO

1. Introducere

Proiectul consta în emiterea Raportului Tehnic Zero pentru complexul Sydney Residence localizat langa Bucuresti, zona Tunari, document necesar intocmirii planului de reorganizare a Cleintului (persoana juridica in insolventa).

Complexul Sydney Residence este dezvoltat pe o suprafata de 26.000 mp si consta in 26 unitati de cazare (vile) insumand un numar de 102 apartamente impartite in 5 categorii (tip A, B, C, C1 si D).

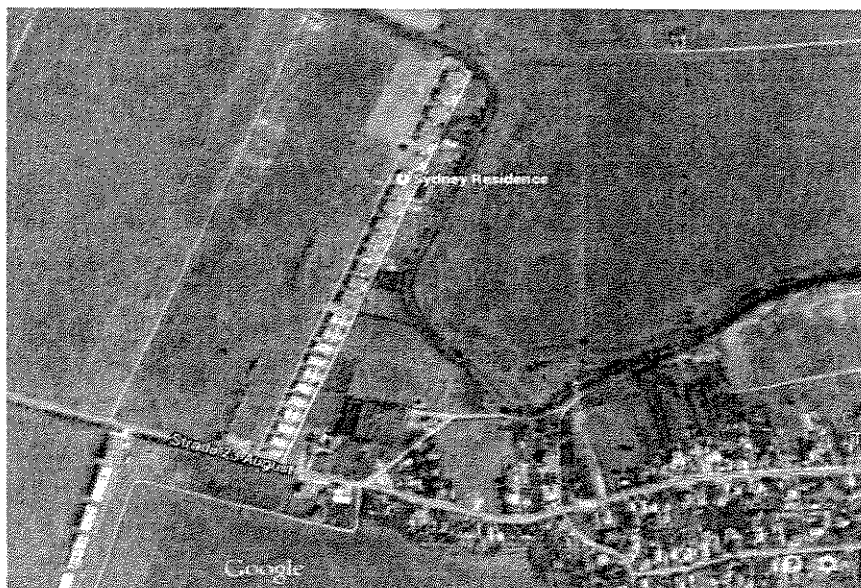
Suprafetele vilelor sunt cuprinse intre 142 si 225 mp.

Apartamentele care fac obiectul studiului sunt cele indicate de dezvoltator, in numar de 48 bucati (detaliere nominala in tabelul anexat – Capitolul 6).

Raportul este bazat pe informatiile primite de la SC Antreprize Rezidentiale SRL, pe baza documentelor din Cartea Constructiei puse la dispozitie si a informatiilor culese la vizita din site.

Descrierea locatiei

Ansamblul residential este situat in orasul Tunari, in apropierea zonei de Nord a Bucurestiului.



2. Autorizari

Documentele ce fac obiectul Autorizarilor au fost verificate in Cartea Constructiei la sediul investitorului. Tebodin a verificat documentatia existenta si a identificat Avizele si Autorizarile cerute prin Certificatul de Urbanism nr.23/15.02.2006 in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire:

- Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare - 7323/25.07.2006, 5044/1/10.07.2006 si 6684/10.07.2006;
- Agentia Nationala de Protectia Mediului - nr. 83/24.11.2004;
- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta - 485545/15.03.2006;
- Apele Romane - 1324/22.02.2006;
- Furnizor electricitate - 0800/28.09.2006;
- Furnizor Gaze Naturale - 77/18.06.2006

In urma cererii efectuate de SC South Pacific Constructii SRL si anexarii documentelor solicitate prin Certificatul de Urbanism, precum si PAC, s-a emis de catre Primaria Comunei Tunari Autorizatia de Construire nr. 77/18.08.2006 pentru Ansamblu Rezidential "Sydney Residence" (27 unitati a 4 apartamente, 2 unitati a 2 apartamente), drumuri, utilitati, organizare de santier.

In data de 23.07.2008 s-a prelungit valabilitatea Autorizatiei de Construire pentru perioada: 23.07.2008 - 22.07.2009.

3. Cartea Constructiei

3.1 Capitolul A - Documentatia privind Proiectarea

Au fost identificate acte referitoare la amplasarea constructiei, avize si acorduri care au stat la baza intocmirii proiectului.

Documentatia tehnica disponibila care se refera la constructia Complexului este prezentata mai jos:

- *Arhitectura* - doar PAC (Documentatie Tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire - vizat spre neschimbare de Primaria Tunari):

Nota: Exista PT (&DDE) - Proiect Tehnic si Detalii de Executie doar in format electronic - fara semnaturi si stampile.

- *Rezistenta* - doar PAC (Documentatie Tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire)
- PT (proiect tehnic) doar pentru tipurile A si B (partial vizat de verificator proiecte)

Nota: Exista DDE - Detalii de Executie doar in format electronic - fara semnaturi si stampile.

- *Instalatii Sanitare* (inclusiv Retele Exterioare) - ok.

- *Instalatii Termice* - doar PAC (Documentatie Tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire).

Nota: Exista PT - Proiect Tehnic doar in format electronic - fara semnaturi si stampile.

- *Instalatii Electrice* - doar PAC (Documentatie Tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire).

Nota: Exista PT - Proiect Tehnic doar in format electronic - fara semnaturi si stampile.

- *Instalatii Gaze Naturale* - PT (Proiect Tehnic) - doar format electronic

Nota: Exista PV incheiate cu Distrigaz Retele Sud - GDF Suez: Punere In Functiune instalatie, Receptie a Instalatiei de Utilizare si Montare a mijloacelor de Masurare.

- *Instalatii Curenti Slabi.*

Exista doar in format electronic dwg Plan retea coordonare cu telefonie - fara semnaturi si stampile.

- *Sistematizare verticala* - ok.

- *Instalatie HVAC* – doar PT (proiect tehnic) – doar in format electronic – fara semnaturi si stampile

Lipsuri generale:

- Memorii tehnice la specialitatile: Rezistenta, Gaze Naturale, Curenti slabi;
- Nu au fost identificate Caiete de sarcini privind executia lucrarilor;
- Nu au fost identificate Breviare de calcul pe specialitati;
- Nu au fost identificate indicari distincte ale eventualelor diferente de executie fata de detaliile de executie initiale.

3.2 Capitolul B – Documentatia privind Executia

- Exista Autorizatie de Construire nr. 77 / 18.08.2006 eliberata pentru "South Pacific Constructii SRL" valabila 12 luni cu durata de executie de 24 luni. In data de 02.10.2006 s-a emis Ordinul de Incepere a Lucrarilor. La data de 23.07.2008. se emite Prelungirea Autorizatiei de Construire pentru perioada 23.07.2008 – 22.07.2009.

Nu au fost identificate inregistrările de calitate cu caracter general efectuate pe parcursul executării lucrărilor precum și celelalte documentații întocmite conform prescripțiilor tehnice prin care se atestă calitatea lucrărilor.

- Lipsesc PV faze determinante;
- Lipsesc PV calitative, lucrari ascunse, trasare, cota/natura teren, etc;
- Lipsesc Dispozitii de Santier (emise de proiectantii pe specialitati) pentru eventualele schimbari de solutii aparute in timpul derularii procesului de constructie;
- Lipsesc Rapoarte incercari laborator (exceptie otel beton si blocuri ceramice);
- Lipsesc declaratii conformitate (exceptie otel beton si blocuri ceramice);
- Lipsesc fise foraje piloti;
- Lipsesc Jurnalul principalelor evenimente
- Lipsesc Acorduri tehnice si Certificate de Calitate (exceptie otel beton si blocuri ceramice);

3.3 Capitolul C - Documentatia privind Receptia

Pentru ansamblul de locuinte, Receptia la Terminarea Lucrarilor s-a facut in doua etape, dupa cum urmeaza:

1) S-au receptionat 10 unitati a 4 apartamente si 1 unitate a 2 apartamente prin PV RTL nr. 2580/11.12.2008

- PV RTL – cu nr. 2580/11.12.2008 nu are toate semnaturile membrilor comisiei;
- PV RTL – cu nr. 2580/11.12.2008 nu are anexata Anexa 2 (mentionata in Procesul Verbal in care sunt descrise lucrarile ce urmeaza a fi finalizate, remediate);
- Nu a fost gasit Punct de Vedere Proiectant;
- Pentru PV Receptie nu este un PV care sa stinga Anexa 2;
- Nu exista PV Receptie Finala (la finalizarea perioadei de garantie).

2) S-au receptionat 15 unitati a 4 apartamente prin PV RTL nr. 2174/20.01.2009.

- PV RTL – cu nr. 2174/20.01.2009 **nu este semnat/stampilat de Reprezentantul Administratiei Publice Locale si nu are numar de inregistrare la Primaria Tunari - practic este nul;**
- PV RTL – cu nr. 2174/20.01.2009 nu are semnaturile tuturor membrilor comisiei;
- PV RTL – cu nr. 2174/20.01.2009 nu are anexata Anexa 2 (mentionata in Procesul Verbal in care sunt descrise lucrarile ce urmeaza a fi finalizate, remediate)

- Nu a fost gasit Punct de Vedere Proiectant.
- Pentru PV Receptie nu este un PV care sa stinga Anexa 2.
- Nu exista PV Receptie Finala (la finalizarea perioadei de garantie).

3.4 Capitolul D - Documentatia privind Exploatarea, Intretinerea, Repararea si Urmarirea in Timp a Constructiei

Nu exista nici un document important, ar fi trebuit un minim de:

- Documentatia "As Built" – daca e aplicabil;
- Prevederi scrise ale Proiectantului privind urmarirea comportarii constructiei, instructiuni de exploatare si intretinere, lista prescriptiilor care trebuie respectate pe timpul exploatarei constructiilor
- PV de predare primire in cazul schimbarii executantului;
- Acte de constatare a unor deficiente aparute dupa receptia lucrarilor si masurile de interventie luate;
- Jurnal Evenimente;
- Manuale exploatare echipamente (macar pentru cele principale), certificate garantie (post trafo, cazane, pompe, unitati AC, etc)

* Exista la Statia de Epurare: Manual de Utilizare / Instalare, Memoriu Tehnic

* Exista specificatii tehnice pentru ventilatoare si hote

4. Executia

Ordinul de incepere a Lucrarilor a fost emis de SC South Pacific Constructii SRL pentru SC Kingdom Constructii SRL cu intrare in vigoare in data de 02.10.2006.

Au fost executate si receptionate un numar total de 26 unitati (25 unitati cu 4 apartamente si 1 unitate cu 2 apartamente) din cele 29 unitati pentru care s-a obtinut Autorizatia de Construire (27 unitati cu 4 apartamente si 2 unitati cu 2 apartamente).

Conditia generala a cladirilor este indoielnica din punct de vedere calitativ, sunt vicii de functionalitate (datorate si nelocuirii acestora pe o perioada indelungata), precum si neconformitati in ce priveste calitatea realizarii finisajelor interioare si exterioare.

In ce priveste functionalitatea instalatiilor interioare nu se poate certifica un status general de functionalitate, deoarece un procent prea mic din unitati este conectat la toate utilitatile in vederea verificarii functionalitatii acestora.

Din punct de vedere al alimentarii cu apa (inclusiv Casa Pompe, Bazin incendiu, Puturi forate, Statie epurare) este necesara o revizie generala – lucrari descrise in tabelul centralizator lucrari & estimare costuri.

In ce priveste corectitudinea executiei din punct de vedere structural nu se poate concluziona din cauza lipsei totale din Cartea Constructiei a documentelor care sa ateste verificarile intermediare efectuate de factorii responsabili implicati pe durata executiei proiectului (PV control faze determinante, PV lucrari ascunse, etc; acest lucru nu se poate verifica vizual – doar in cazul unor erori care sa genereze fisuri, tasari, deplasari ale unitatilor locative).

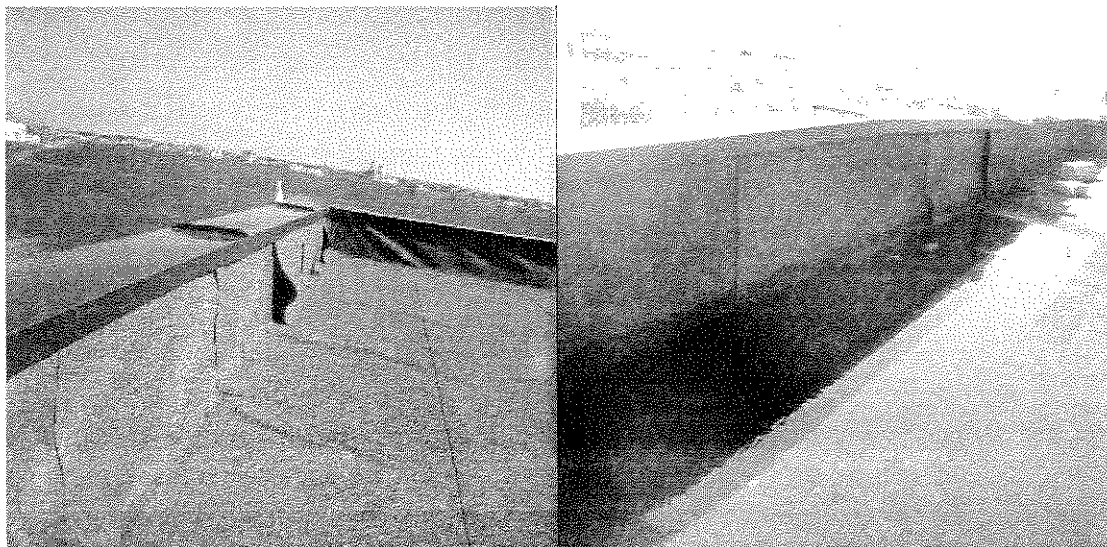
4.1 Conditia Cladirilor

Excludere: La inspectia vizuala nu se pot identifica vici ascunse ale cladirilor/apartamentelor care fac obiectul studiului.

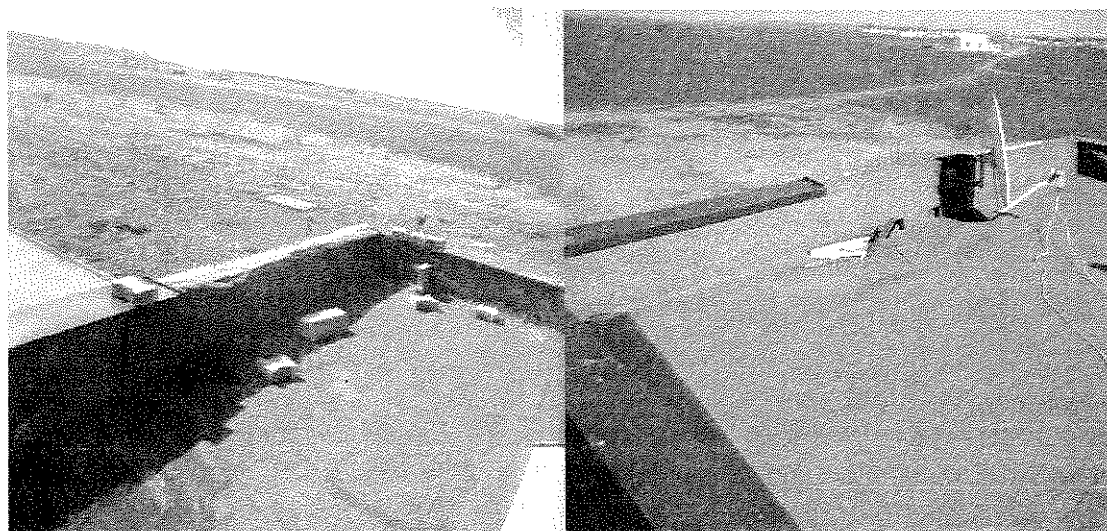
Avanad in vedere ca cele 45 unitati prezentate la vizitele in site, care fac obiectul studiului nu au fost locuite sau si intretinute de o echipa de mentenenta, se poate spune ca starea generala este indoielnica din punct de vedere calitativ.

Mai jos sunt prezentate (insotite de fotografii relevante) neregularitatile constatate si solutiile propuse in vederea asigurarii unei minime conditii de functionalitate a obiectivelor.

- Hidroizolatii tease unitati locative executate neconform (nu au fost instalate urmatoarele straturi prevazute in documentatia tehnica: polistiren extrudat 5cm, strat protectie geotextil, pietris 2cm)
- *Recomandare: refacerea hidroizolatiei – un strat de membrane aplicat pe toata suprafata, corectare pante scurgere, inclusi revizuire functionalitate sifoane.*



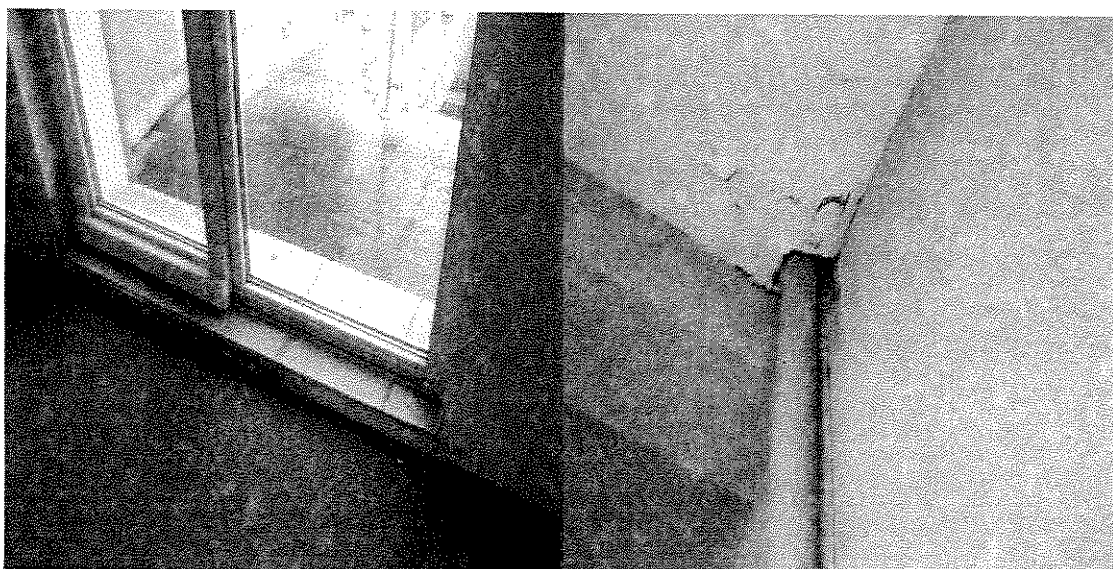
- Sorturi atic instalate neconform.
- *Recomandare: revizie generala, fixare conforma*



- Fatade deteriorate – tencuiala decorativa partial exfoliata / compromisa.
- *Recomandare: Partial - refacere a tecuielii decorative, placari piatra, inclusiv zugraveli lavabile exterioare*



- Dubii in ce priveste functionalitatea sifoanelor de balcon si etanseitatea acestora la imbinarea cu tubulatura de scurgere.
- *Recomandare: revizie generala sifoane balcon - decolmatare / inlocuire.*



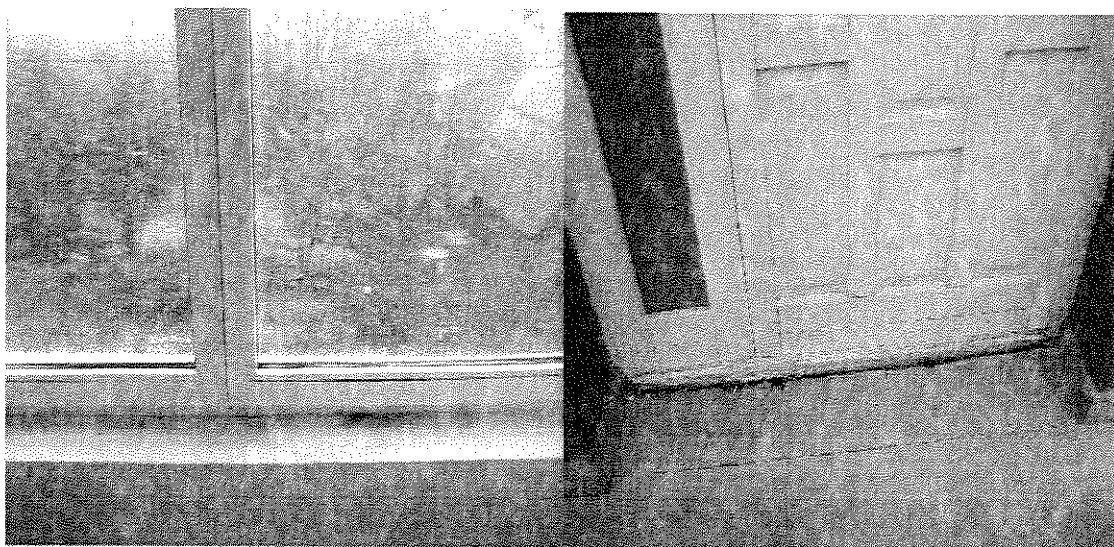
- Neetanseitatea burlanelor inclusiv a penetrarilor aticului si a elementelor burlanelor.
- *Recomandare: Revizie generala, fixare conforma*



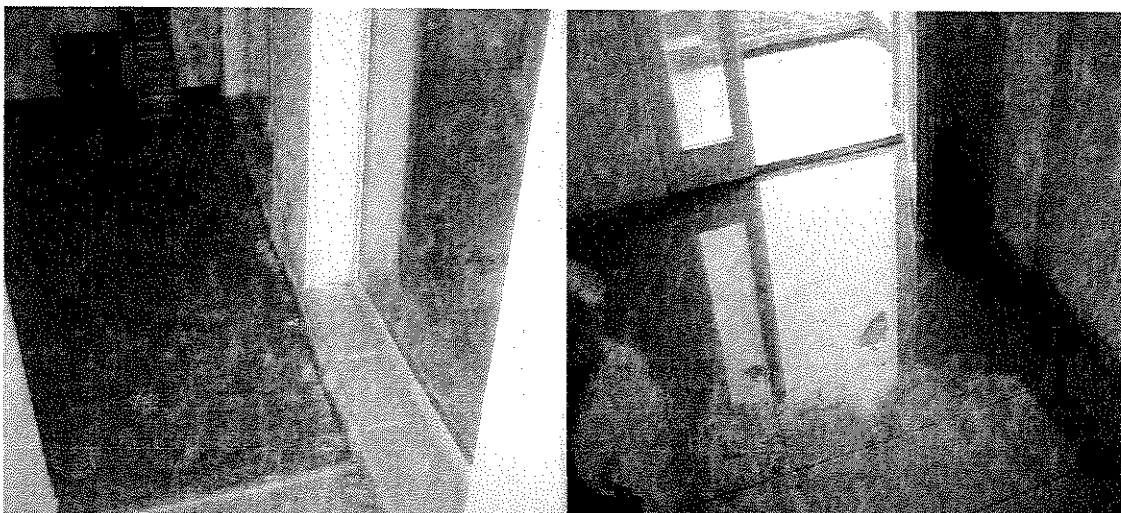
- Functionalitatea defectuoasa a rigolelor colectoare de la garaje sau / si posibila subdimensionare a acestora.
- *Recomandare: decolmatare rigole, verificarea conexiunii la canalizare:*



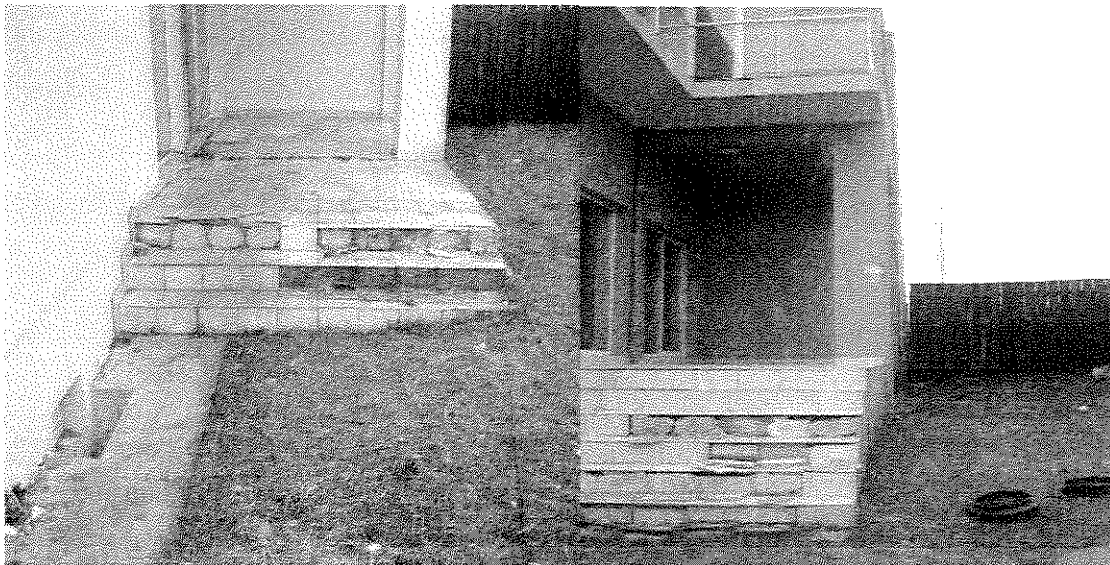
- Tamplaria exterioara nu asigura inchiderea neermetica si usi intrare apartamente (marea majoritate deteriorate serios) – nu asigura o inchidere ermetica.
- *Recomandare: revizie generala la tamplaria exterioara, inlocuirea usilor exterioare.*



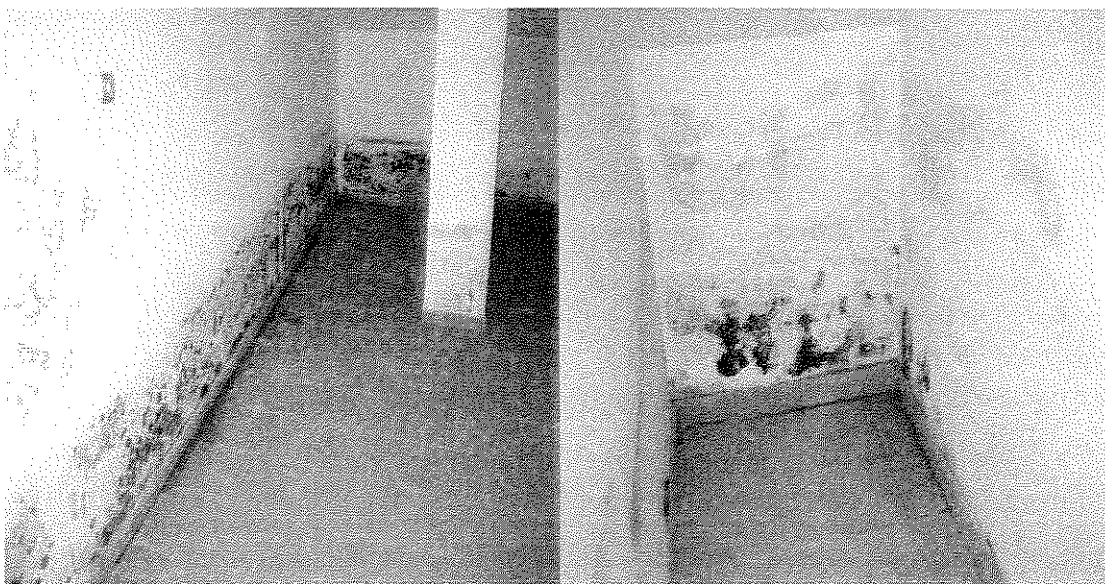
- Gresia la terase exterioare (cota +/- 0.00) adiacente camerelor parter este montata cu contrapanta favorizand infiltratii la interior (montaj defectuos – mare parte este distrusa / desprinsa)
- *Recomandare: inlocuire, montajul se va face asigurand scurgerea apelor spre exterior.*



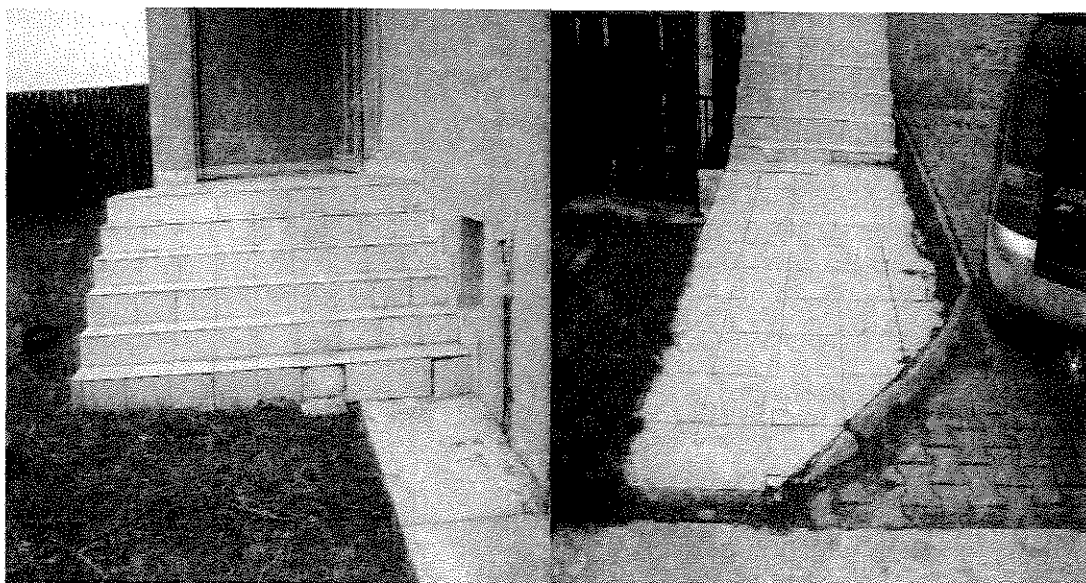
- Gresie trepte rampe scari distrusa / desprinsa (in cele mai multe cazuri nu s-a folosit gresie antiderapanta);
- *Recomandare: Inlocuire gresie.*



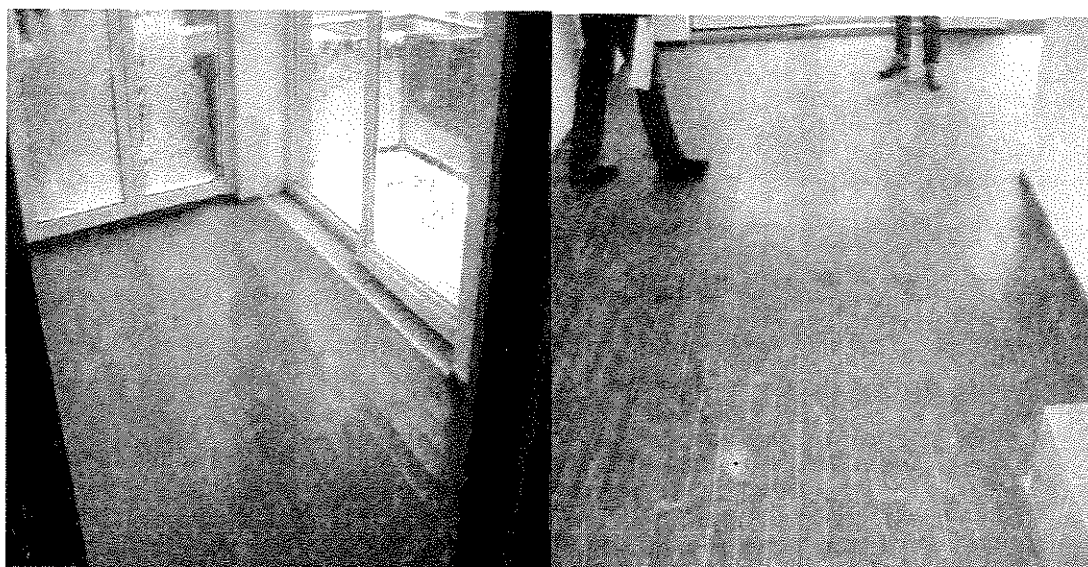
- Infiltratiile din subsoluri pot fi cauzate (poate fi cumul de cauze cu nefunctionalitatea rigolelor) de lipsa hidroizolatiei la fundatii;
- *Recomandare: decoimatare rigole si verificare documente calitate & fotografii realizare hidroizolatiei fundatii din timpul executarii lucrarilor*



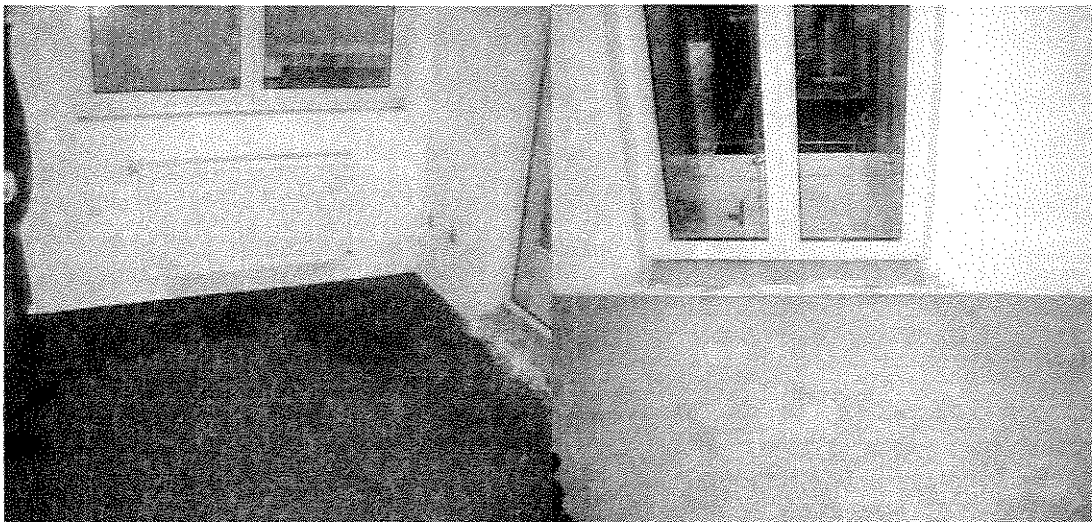
- Nu exista balustrade (mana curenta) la rampe scari exterioare in ambele variante urcare si coborare;
- *Recomandare: montare balustrade protectie (nu sunt prevazute in detaliile tehnice de executie -- dar obligatorii considerand cerintele Normativelor)*



- Parchetul este in mare parte compromis din cauza infiltratiilor.
- *Recomandare: Inlocuire, chiar daca nu in toate cazurile este deteriorat inca, sunt infiltratii care vor cauza acest lucru*



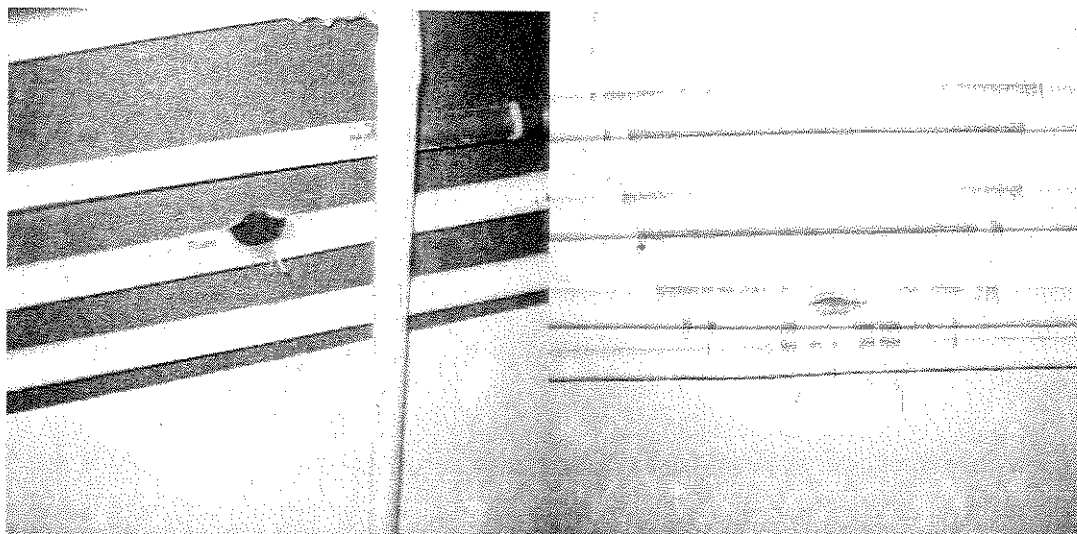
- Mocheta este compromisa (foarte murdara, in cazuri izolate lipseste);
- *Recomandare: inlocuire*



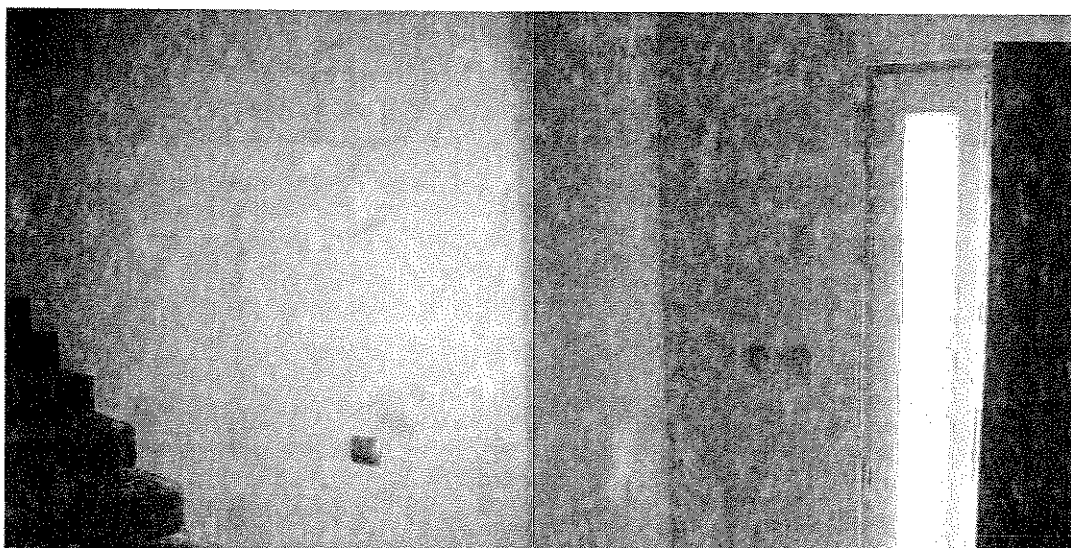
- Tamplarie interioara cu o functionare indoielnica.
 - *Recomandare: se revizuieste, regleaza toata tamplaria interioara.*
-
- Gresia la balcoane este montata cu panta spre interior, colectarea apelor pluviale fiind teoretic asigurata de sifoane pozitionate langa perete – dar care nu functioneaza – generand infiltratii la peretii exteriori; deasemenea gresia balcoanelor este in mare parte desprinsa de adeziv, deteriorate, nu are picurator – evacuarea spre exterior a surplusului de apa se face prin prelingerea acestuia pe tencuieli/zugraveli exterioare.
 - *Recomandare: inlocuirea gresiei, optare pentru panta spre exterior, asigurarea evacuarii apei fara afectarea fatadelor.*



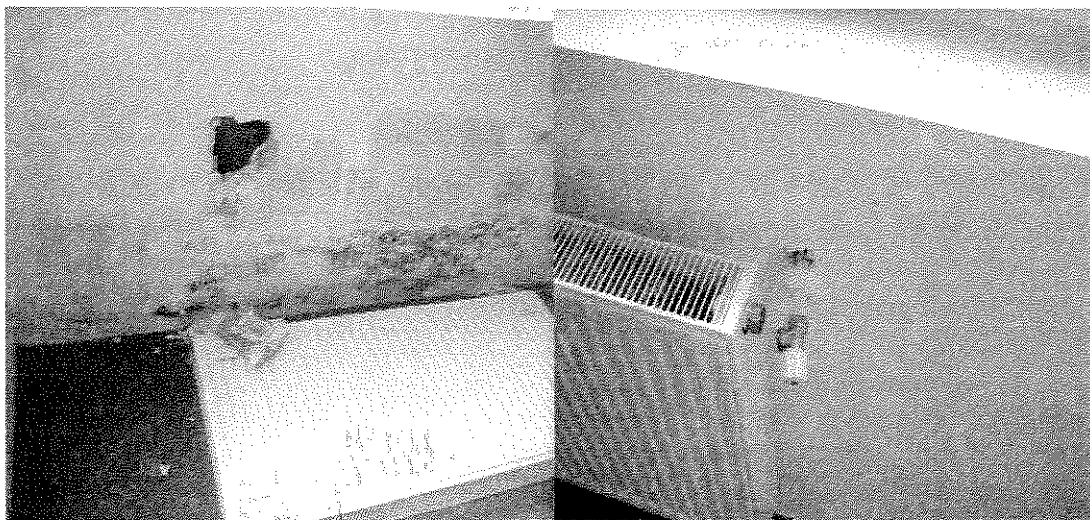
- Tevi apa interior sparte (la o mare parte din unitati a fost lasata apa pe instalatia de incalzire nepornita pe timpul iernii / inghet – a dus la fisurarea tevilor – necesita o revizie generala).
- *Recomandare: verificare generala etanseitate trasee incalzire / inlocuire tevi sparte*



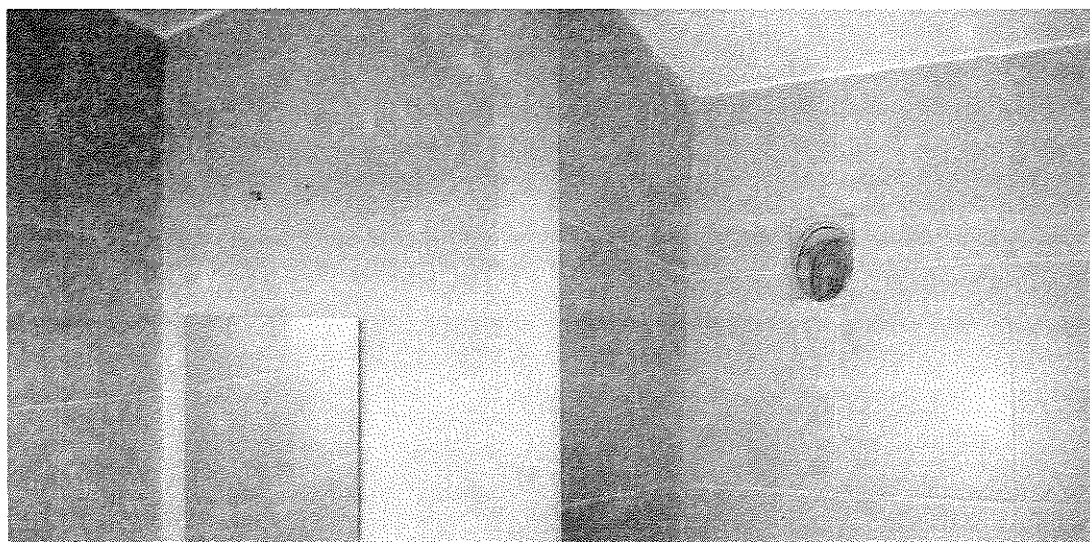
- Pereti gips carton (inclusiv zugraveli lavabile) afectati de infiltratii (fisuri, in multe cazuri aparitie mucegai);
- *Recomandare: Inlocuire placi gips carton afectate, refacere zugraveli.*



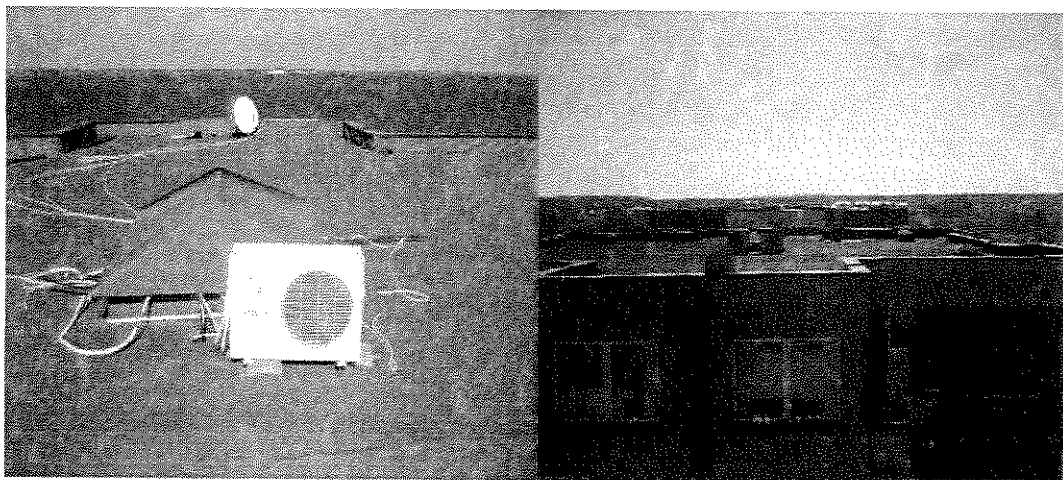
- Prinderi radiatoare de perete executate defectuos (unele au cazut – au fost prinse doar pe gips carton sau de profilele de prindere ale acestora – nu pe suportii rigizi); in plus, lipsesc conexiunile tur si retur ale radiatoarelor la instalatia de incalzire;
- *Recomandare: fixare pe suportii rigizi (montanti) a radiatoarelor, verificare generala si realizarea conexiunilor.*



- Lipsesc partial corpuri de iluminat, grile aerisire, prize, doze, intrerupatoare;
- *Recomandare: revizie generala si completarea lipsurilor*



- Glafurile exterioare ale ferestrelor sunt montare neconform (mare parte).
- *Recomandare: revizie generala si corectarea neconformitatilor.*
- La 2 unitati nu sunt complete unitatile de AC de pe terasa (12 bucati);
- *Recomandare: completarea tuturor lipsurilor, inclusiv verificare functionalitate.*



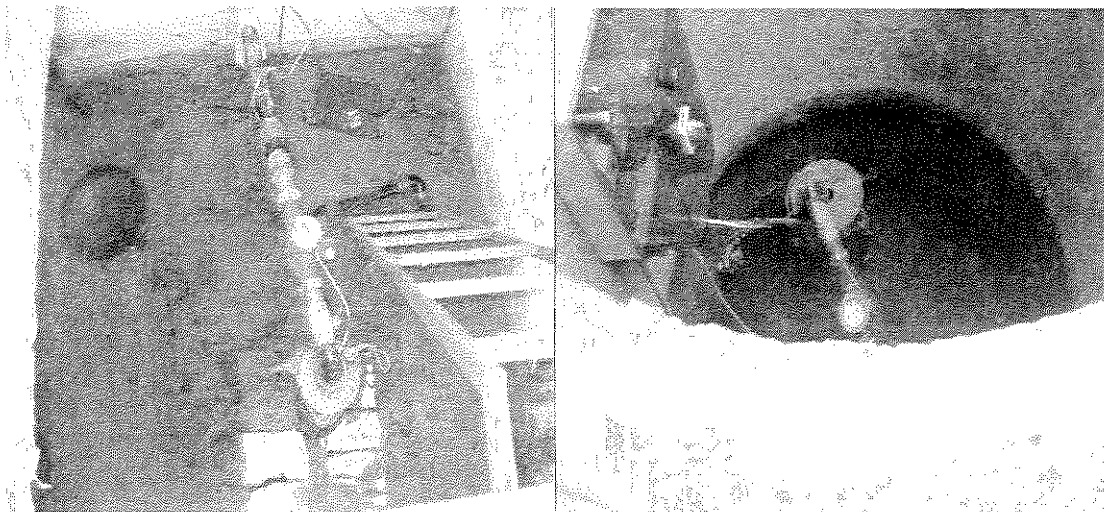
4.2 Conditia Utilitatilor

Situatia utilitatilor disponibile la complexul Sydney Residence sunt urmatoarele:

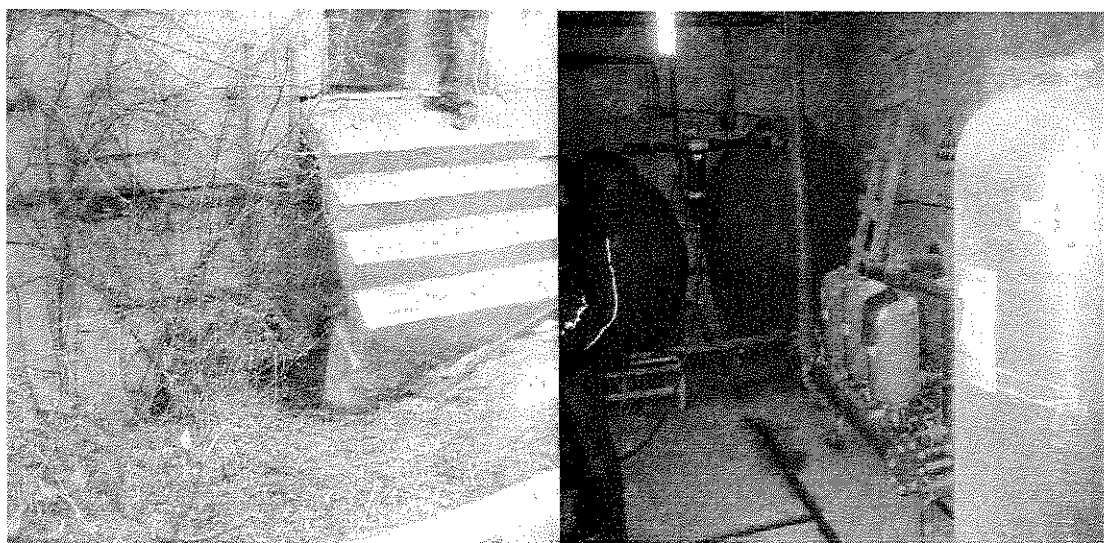
- Electricitate disponibila la nivel de complex, nu a putut fi verificata la fiecare unitate din lipsa conexiune finala / contorizare;
- Apa curenta disponibila la nivel de complex, nu a putut fi verificata la fiecare unitate – din cauza fisurarii unor tevi la nivel de locuinta – a dus la oprirea alimentarii la unitatile nelocuite;
- Gaz natural – disponibil la nivel de complex, exista Procese Verbale individuale pentru unitatile locative pentru: Punere in Functiune instalatie de utilizare gaze natural, Receptie tehnica a instalatiilor de utilizare si Montare a mijloacelor de masurare;
- Telefonie si internet disponibile la nivel de complex.

Puturi forate, Casa pompe, Bazin incendiu, Statie epurare - *Recomandari:*

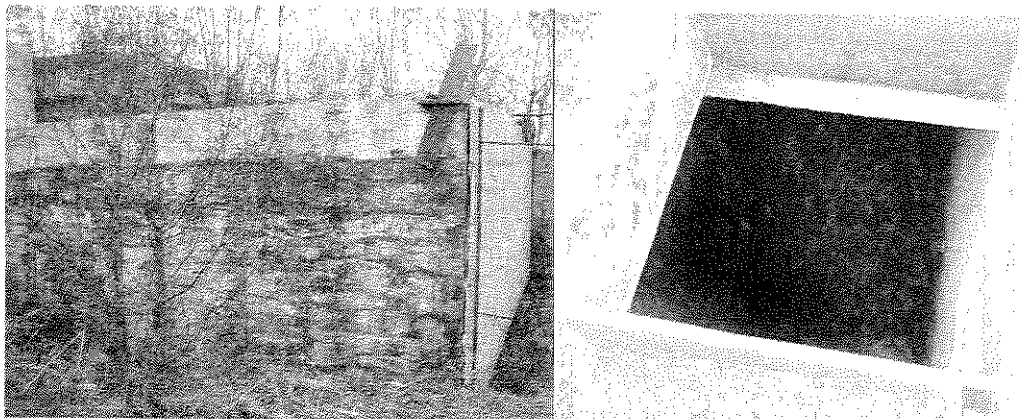
- *Putul principal necesita curatare si hidroizolare;*
- *Putul secundar rezerva necesita reforare (din cauza infiltratiilor din panza freatica/paraul Pasarea).*



- Casa Pompe: infiltratii apa in interior, rampa acces deteriorate, accesul la subsol se face pe o scara neconforma
- *Recomandare: refacere hidroizolatie terasa, refacere fatada, refacere rampa acces, instalare scara subsol*



- Bazinul de incendiu – stare generala proasta.
- *Recomandare: refacere hidro&termo izolatie, curatare interioara, instalare scara acces, cuple pompieri:*



Zona statie epurare se recomanda amenajarea spatiului, instalara cabina/container pentru echipamentul de comanda.

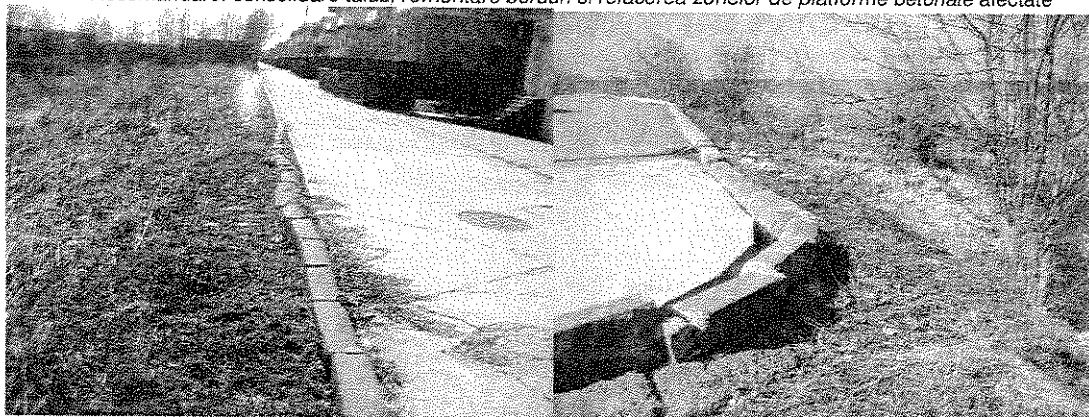
4.3 Conditia Acceselor, Drumurilor si Platformelor

Accesul in complex se face direct din Strada 1 Decembrie care face legatura dintre centrul Tunari cu orasul Otopeni.

Drumurile interioare sunt in general intr-o stare rezonabila, dar sunt zone unde se impune interventia in vederea aducerii lor la o stare buna de exploatare, dar si pentru a conferi un aspect atractiv ansamblului residential.

Situatie accese, drumuri si platforme:

- Drumul de acces din beton este compromis zone de E si zona de curba – unitatea 26
- *Recomandare: consolidare taluz, remontare borduri si refacerea zonelor de platforme betonate afectate*



5. Costurile Totale ale Proiectului

Calculatie vile complex SYDNEY

	Cost teren	Cost constructii totale	Cost center	Echipamente incorporate	Servicii externe
14,870,641.81 €	475,308.28 €	12,308,325.33 €	1,101,161.56 €	65,540.14 €	920,306.50 €

Informatie furnizata de SC Antreprize Generale, nu s-a putut verifica / confirma costul total al proiectului (situatii lucrari / facturi vs ordine de plata).

6. Estimare Costuri Reparatii – (in vederea corectarii / asigurarii bunei functionalitati, aspectului arhitectural)

Pentru estimare costuri reparatii au fost inspectate unitatile indicate si prezentate de investitor, enumerate nominal in tabelul urmator:

Nr. Ctr.	Proprietate	Tip vila	Disponibilitate	Mortgaged in the favour of RZBR
1	Syd/01/003/0002	A	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
2	Syd/01/003/0003	A	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
3	Syd/01/003/0004	A	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
4	Syd/01/004/0001	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
5	Syd/01/005/0002	A	In pregatire pentru vanzare	Ipotecat in favoarea RZBR
6	Syd/01/007/0001	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
7	Syd/01/007/0002	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
8	Syd/01/007/0004	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
9	Syd/01/009/0001	A	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
10	Syd/01/009/0002	A	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
11	Syd/01/010/0002	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
12	Syd/01/010/0004	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
13	Syd/01/012/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
14	Syd/01/013/0004	C1	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
15	Syd/01/014/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
16	Syd/01/014/0002	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
17	Syd/01/015/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
18	Syd/01/015/0002	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
19	Syd/01/015/0004	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
20	Syd/01/016/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
21	Syd/01/016/0002	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
22	Syd/01/016/0004	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR

23	Syd/01/017/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
24	Syd/01/017/0004	C1	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
25	Syd/01/018/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
26	Syd/01/018/0004	C1	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
27	Syd/01/019/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
28	Syd/01/019/0002	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
29	Syd/01/020/0001	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
30	Syd/01/020/0002	D	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
31	Syd/01/020/0003	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
32	Syd/01/021/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
33	Syd/01/021/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
34	Syd/01/021/0003	C1	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
35	Syd/01/022/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
36	Syd/01/022/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
37	Syd/01/023/0003	B	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
38	Syd/01/024/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
39	Syd/01/024/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
40	Syd/01/024/0003	C1	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
41	Syd/01/025/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
42	Syd/01/025/0003	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
43	Syd/01/025/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
44	Syd/01/025/0004	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
45	Syd/01/026/0001	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
46	Syd/01/026/0002	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
47	Syd/01/026/0003	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR
48	Syd/01/026/0004	C	Disponibil	Ipotecat in favoarea RZBR

Nota: Conform declaratiei Antreprize Generale, un numar de 15 (cincisprezece) apartamente sunt inchiriate – nu au putut fi inspectate.

Avand in vedere statutul lor actual – locuite – se considera ca e nevoie doar de intratinere.

La momentul scoaterii pe piata a acestor 15 apartamente in vederea vanzarii (dupa finalizarea / rezilierea contractelor de inchiriere) vor fi necesare lucrari de renovare – lucrari a caror valoare nu se poate estima la acesta data.

In tabelurile de mai jos sunt prezentate tipurile de lucrari pe tipuri de apartament si costurile aferente pentru a aduce in conditie buna de utilizare.

Deasemenea au fost considerate lucrarile la parti comune (Casa pompe, Statie Epurare, drumuri, platforme, etc) minim necesare pentru a asigura functionalitatea complexului.

Estimarea de cost a fost realizata tinand cont de particularitatile proiectului, tipul de constructie, suprafata desfasurata a unitatilor locative, pentru toate specialitatile - mai putin structura de rezistenta, care in acest moment este lucrare ascunsa, eventualele vici se pot identifica doar prin expertiza tehnica de specialitate.

La estimarea costului lucrarilor au fost considerate preturi medii ale pietei actuale in ce priveste material, manopera, transport, cheltuieli indirecte, profit, etc.

Estimare cost reparatii apartament tip A:

Apart. Tip A	Remedieri necesare pentru a asigura functionalitatea	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Refacere hidroizolatie terasa - membrana	m2	70	€ 12.00	€ 840.00
2	Protectie hidroizolatie polistiren extrudat, geotextil, pietris	m2	62	€ 30.00	€ 1,860.00
3	Revizie / fixare sorturi atic terasa	apart.	1	€ 22.00	€ 22.00
4	Refacere tencuieli decorative	m2	25	€ 8.00	€ 200.00
5	Vopsitorii lavabile exterior	m2	25	€ 4.00	€ 100.00
6	Sifoane balcon - decolmatare / inlocuire - e de preferat sa se opteze pt. solutia cu schimbare panta gresie	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
7	Revizie burlane, etanseizare	apart.	1	€ 40.00	€ 40.00
8	Tamplarie ext. - revizie reglaje ferestre	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
9	Usi intrare - inlocuire cu usi metalice	buc	1	€ 160.00	€ 160.00
10	Gresie noua terase exterioare si scari	m2	12	€ 35.00	€ 420.00
11	Gresie noua balcoane cu asigurarea pantei spre exterior	m2	10	€ 35.00	€ 353.50
12	Refacere hidroizolatie fundatii - doar daca va fi necesar	m2	1	€ 0.00	€ 0.00
13	Instalare mana curenta scari ext.-teava rectangulara - se face doar la apt. tip 1&2, la 3&4 nu este necesar	ml	7	€ 50.00	€ 233.33
14	Inlocuire parchet laminat - parter		26	€ 18.00	€ 468.00
15	Inlocuire mocheta	m2	49	€ 18.00	€ 874.80
16	Revizuire & reglare usi interioare	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
17	Verificare etanseitate trasee incalzire	apart.	1	€ 80.00	€ 80.00
18	Inlocuire tevi sparte - estimare, se va stabili dupa verificare *	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
19	Inlocuire gips carton afectat	m2	20	€ 24.00	€ 480.00
20	Zugraveli lavabile interior	m2	150	€ 2.50	€ 375.00
21	Fixare radiatoare pe suporti rigizi (include refacere pereti)	apart.	1	€ 180.00	€ 180.00
22	Completare corpuri iluminat, grile, prize, intrerupatoare	apart.	1	€ 75.00	€ 75.00
23	Cadita dus & prag aqua stop	buc	1	€ 120.00	€ 120.00
24	Gard vopsitorie (~50 m2)	buc	1	€ 200.00	€ 200.00
25	Amenajare curte - nivelare	m2	60	€ 2	€ 90.00
26	Amenajare curte - gazon	m2	60	€ 4	€ 210.00
27	Amenajare curte - plantat pomi	buc	3	€ 15	€ 45.00
28	Poarta metalica curte - inlocuire feronerie, reglare balamale, vopsitorie	buc	1	€ 80	€ 80.00
29	Completare echipare bucatarii *	set	1	€ 400	€ 400.00
30	Organizare de Santier	8%	1	€ 649	€ 648.53
31	Cheltuieli neprevazute	5%	1	€ 405	€ 405.33
Cost Total pentru Lucrari Apartament tip A					€ 9,160.50

Estimare cost reparatii apartament tip B:

Apart. Tip B	Remedieri necesare pentru a asigura functionalitatea	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Refacere hidroizolatie terasa - membrana	m2	77	€ 12.00	€ 924.00
2	Protectie hidroizolatie polistiren extrudat, geotextil, pietris	m2	70	€ 30.00	€ 2,100.00
3	Revizie / fixare sorturi atic terasa	apart.	1	€ 22.00	€ 22.00
4	Refacere tencuieli decorative	m2	25	€ 8.00	€ 200.00
5	Vopsitorii lavabile exterior	m2	25	€ 4.00	€ 100.00
6	Sifoane balcon - decolmatare / inlocuire - e de preferat sa se opteze pt. solutia cu schimbare panta gresie	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
7	Revizie burlane, etanseizare	apart.	1	€ 40.00	€ 40.00
8	Tamplarie ext. - revizie reglaje ferestre	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
9	Usi intrare - inlocuire cu usi metalice	buc	1	€ 160.00	€ 160.00
10	Gresie noua terase exterioare si scari	m2	25	€ 35.00	€ 862.75
11	Gresie noua balcoane cu asigurarea pantei spre exterior	m2	7	€ 35.00	€ 227.50
12	Refacere hidroizolatie fundatii - doar daca va fi necesar	m2	1	€ 0.00	€ 0.00
13	Instalare mana curenta scari ext.-teava rectangulara	ml	2	€ 50.00	€ 66.67
14	Inlocuire parchet laminat - parter	m2	22	€ 18.00	€ 402.30
15	Inlocuire mocheta	m2	47	€ 18.00	€ 846.00
16	Revizuire & reglare usi interioare	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
17	Verificare etanseitate trasee incalzire	apart.	1	€ 80.00	€ 80.00
18	Inlocuire tevi sparte - estimare, se va stabili dupa verificare *	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
19	Inlocuire gips carton afectat	m2	20	€ 24.00	€ 480.00
20	Zugraveli lavabile interior	m2	150	€ 2.50	€ 375.00
21	Fixare radiatoare pe suporti rigizi (include refacere pereti)	apart.	1	€ 180.00	€ 180.00
22	Completare corpuri iluminat, grile, prize, intrerupatoare	apart.	1	€ 75.00	€ 75.00
23	Cadita dus & prag aqua stop	buc	1	€ 120.00	€ 120.00
24	Gard vopsitorie (~50 m2)	buc	1	€ 200.00	€ 200.00
25	Amenajare curte - nivelare	m2	50	€ 2	€ 75.00
26	Amenajare curte - gazon	m2	50	€ 4	€ 175.00
27	Amenajare curte - plantat pomi	buc	3	€ 15	€ 45.00
28	Poarta metalica curte - inlocuire feronerie, reglare balamale, vopsitorie	buc	1	€ 80	€ 80.00
29	Completare echipare bucatarii **	set	1	€ 400	€ 400.00
30	Organizare de Santier	8%	1	€ 675	€ 674.90
31	Cheltuieli neprevazute	5%	1	€ 422	€ 421.81
Cost Total pentru Apartment tip B					€ 9,532.93

Estimare cost reparatii apartament tip C:

Apart. Tip C	Remedieri necesare pentru a asigura functionalitatea	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Refacere hidroizolatie terasa - membrana	m2	92	€ 12.00	€ 1,104.00
2	Protectie hidroizolatie polistiren extrudat, geotextil, pietris	m2	83	€ 30.00	€ 2,490.00
3	Revizii / fixare sorturi atic terasa	apart.	1	€ 22.00	€ 22.00
4	Refacere tencuieli decorative	m2	30	€ 8.00	€ 240.00
5	Vopsitorii lavabile exterior	m2	30	€ 4.00	€ 120.00
6	Sifoane balcon - decolmatare / inlocuire - e de preferat sa se opteze pt. solutia cu schimbare panta gresie	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
7	Revizie burlane, etanseizare	apart.	1	€ 40.00	€ 40.00
8	Rigole parcare - decolmatare	buc	1	€ 30.00	€ 30.00
9	Beton panta rigola garaj ~ 8 m2	buc	1	€ 140.00	€ 140.00
10	Tamplarie ext. - revizie reglaje ferestre	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
11	Usi intrare - inlocuire cu usi metalice	buc	1	€ 160.00	€ 160.00
12	Gresie noua terase exterioare si scari	m2	28	€ 35.00	€ 986.65
13	Gresie noua balcoane cu asigurarea pantei spre exterior	m2	12	€ 35.00	€ 420.00
14	Refacere hidroizolatie fundatii - doar daca va fi necesar	m2	1	€ 0.00	€ 0.00
15	Instalare mana curenta scari ext.-teava rectangulara	ml	11	€ 50.00	€ 375.00
16	Inlocuire parchet laminat - parter	m2	32	€ 18.00	€ 584.10
17	Inlocuire mocheta	m2	59	€ 18.00	€ 1,062.00
18	Revizuire & reglare usi interioare	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
19	Verificare etanseitate trasee incalzire	apart.	1	€ 80.00	€ 80.00
20	Inlocuire tevi sparte - estimare, se va stabili dupa verificare *	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
21	Inlocuire gips carton afectat	m2	40	€ 24.00	€ 960.00
22	Zugraveli lavabile interior	m2	250	€ 2.50	€ 625.00
23	Fixare radiatoare pe suporti rigizi (include refacere pereti)	apart.	1	€ 250.00	€ 250.00
24	Completare corpuri iluminat, grile, prize, intrerupatoare	apart.	1	€ 75.00	€ 75.00
25	Cadita dus & prag aqua stop	buc	1	€ 120.00	€ 120.00
26	Gard vopsitorie (~50 m2)	buc	1	€ 200.00	€ 200.00
27	Amenajare curte - nivelare	m2	65	€ 2	€ 97.50
28	Amenajare curte - gazon	m2	65	€ 4	€ 227.50
29	Amenajare curte - plantat pomi	buc	3	€ 15	€ 45.00
30	Poarta metalica curte - inlocuire feronerie, reglare balamale, vopsitorie	buc	1	€ 80	€ 80.00
31	Completare echipare bucatarii **	set	1	€ 400	€ 400.00
32	Organizare de Santier	8%	1	€ 891	€ 890.70
33	Cheltuieli neprevazute	5%	1	€ 557	€ 556.69
	Cost Total pentru Apartament tip C				€ 12,581.14

* Se va stabili dupa probe presiune

** 15 Apartamente cu bucatarii neechipate, au fost luate in considerare cate 3/tip apartament - costul estimat fiind impartit pe tip apartament

Estimare cost reparatii apartament tip C1:

Apart. Tip C1	Remedieri necesare pentru a asigura functionalitatea	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Refacere hidroizolatie terasa - membrana	m2	86	€ 12.00	€ 1,032.00
2	Protectie hidroizolatie polistiren extrudat, geotextil, pietris	m2	77	€ 30.00	€ 2,310.00
3	Revizie / fixare sorturi atic terasa	apart.	1	€ 22.00	€ 22.00
4	Refacere tencuieli decorative	m2	20	€ 8.00	€ 160.00
5	Vopsitorii lavabile exterior	m2	20	€ 4.00	€ 80.00
6	Sifoane balcon - decolmatare / inlocuire - e de preferat sa se opteze pt. solutia cu schimbare panta gresie	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
7	Revizie burlane, etanseizare	apart.	1	€ 40.00	€ 40.00
8	Rigole parcare - decolmatare	buc	1	€ 30.00	€ 30.00
9	Beton panta rigola garaj ~ 8 m2	buc	1	€ 140.00	€ 140.00
10	Tamplarie ext. - revizie reglaje ferestre	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
11	Usi intrare - inlocuire cu usi metalice	buc	1	€ 160.00	€ 160.00
12	Gresie noua terase exterioare si scari	m2	28	€ 35.00	€ 987.70
13	Gresie noua balcoane cu asigurarea pantei spre exterior	m2	12	€ 35.00	€ 420.00
14	Refacere hidroizolatie fundatii - doar daca va fi necesar	m2	1	€ 0.00	€ 0.00
15	Instalare mana curenta scari ext.-teava rectangulara	ml	4	€ 50.00	€ 120.00
16	Inlocuire parchet laminat - parter	m2	20	€ 18.00	€ 365.22
17	Inlocuire mocheta	m2	61	€ 18.00	€ 1,089.00
18	Revizuire & reglare usi interioare	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
19	Verificare etanseitate trasee incalzire	apart.	1	€ 80.00	€ 80.00
20	Inlocuire tevi sparte - estimare, se va stabili dupa verificare *	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
21	Inlocuire gips carton afectat	m2	40	€ 24.00	€ 960.00
22	Zugraveli lavabile interior	m2	250	€ 2.50	€ 625.00
23	Fixare radiatoare pe suporti rigizi (include refacere pereti)	apart.	1	€ 200.00	€ 200.00
24	Completare corpuri iluminat, grile, prize, intrerupatoare	apart.	1	€ 75.00	€ 75.00
25	Cadita dus & prag aqua stop	buc	1	€ 120.00	€ 120.00
26	Gard vopsitorie (~50 m2)	buc	1	€ 200.00	€ 200.00
27	Amenajare curte - nivelare	m2	80	€ 2	€ 120.00
28	Amenajare curte - gazon	m2	80	€ 4	€ 280.00
29	Amenajare curte - plantat pomi	buc	3	€ 15	€ 45.00

30	Poarta metalica curte - inlocuire feronerie, reglare balamale, vopsitorie	buc	1	€ 80	€ 80.00
31	Completare echipare bucatarii **	set	1	€ 400	€ 400.00
32	Organizare de Santier	8%	1	€ 827	€ 827.27
33	Cheltuieli neprevazute	5%	1	€ 517	€ 517.05
Cost Total pentru Apartament tip C1					€ 11,685.24

* Se va stabili dupa probe presiune

** 15 Apartamente cu bucatarii neechipate, au fost luate in considerare cate 3/tip apartament - costul estimat fiind impartit pe tip apartament

Estimare cost reparatii apartament tip D:

Apart. Tip D	Remedieri necesare pentru a asigura functionalitatea	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Refacere hidroizolatie terasa - membrana	m2	92	€ 12.00	€ 1,104.00
2	Protectie hidroizolatie polistiren extrudat, geotextil, pietris	m2	83	€ 30.00	€ 2,490.00
3	Revizie / fixare sorturi atic terasa	apart.	1	€ 22.00	€ 22.00
4	Refacere tencuieli decorative	m2	16	€ 8.00	€ 128.00
5	Vopsitorii lavabile exterior	m2	16	€ 4.00	€ 64.00
6	Sifoane balcon - decolmatare / inlocuire - e de preferat sa se opteze pt. solutia cu schimbare panta gresie	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
7	Revizie burlane, etanseizare	apart.	1	€ 40.00	€ 40.00
8	Rigole parcare - decolmatare	buc	1	€ 30.00	€ 30.00
9	Beton panta rigola garaj ~ 8 m2	buc	1	€ 140.00	€ 140.00
9	Tamplarie ext. - revizie reglaje ferestre	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
10	Usi intrare - inlocuire cu usi metalice	buc	1	€ 160.00	€ 160.00
11	Gresie noua terase exterioare si scari	m2	22	€ 35.00	€ 777.00
12	Gresie noua balcoane cu asigurarea pantei spre exterior	m2	10	€ 35.00	€ 350.00
13	Refacere hidroizolatie fundatii - doar daca va fi necesar	m2	1	€ 0.00	€ 0.00
14	Instalare mana curenta scari ext.-teava rectangulara	ml	5	€ 50.00	€ 180.00
15	Inlocuire parchet laminat - parter	m2	24	€ 18.00	€ 435.60
16	Inlocuire mocheta	m2	52	€ 18.00	€ 936.00
17	Revizuire & reglare usi interioare	apart.	1	€ 100.00	€ 100.00
18	Verificare etanseitate trasee incalzire	apart.	1	€ 80.00	€ 80.00
19	Inlocuire tevi sparte - estimare, se va stabili dupa verificare *	apart.	1	€ 0.00	€ 0.00
20	Inlocuire gips carton afectat	m2	40	€ 24.00	€ 960.00
21	Zugraveli lavabile interior	m2	250	€ 2.50	€ 625.00

22	Fixare radiatoare pe suporti rigizi (include refacere pereti)	apart.	1	€ 230.00	€ 230.00
23	Completare corpuri iluminat, grile, prize, intrerupatoare	apart.	1	€ 75.00	€ 75.00
24	Cadita dus & prag aqua stop	buc	1	€ 120.00	€ 120.00
25	Gard vopsitorie (~50 m2)	buc	1	€ 200.00	€ 200.00
26	Amenajare curte - nivelare	m2	40	€ 2	€ 60.00
27	Amenajare curte - gazon	m2	40	€ 4	€ 140.00
28	Amenajare curte - plantat pomi	buc	3	€ 15	€ 45.00
29	Poarta metalica curte - inlocuire feronerie, reglare balamale, vopsitorie	buc	1	€ 80	€ 80.00
30	Completare echipare bucatarii **	set	1	€ 400	€ 400.00
31	Organizare de Santier	8%	1	€ 806	€ 805.73
32	Cheltuieli neprevazute	5%	1	€ 504	€ 503.58
Cost Total pentru Apartment tip D					€ 11,380.91

Estimare cost Lucrari Parti Comune

Nr. crt.	Lucrari Parti Comune	UM	Cantitate	Pret Unitar	Cost
1	Completare unitati AC	buc	12	€ 325	€ 3,900
2	Put forat nr.1 - refacut hidroizolatie (incl. curatare int.)	buc	1	€ 100	€ 100
3	Put forat nr.2 (rezerva) - reforare 100 ~ 150m	buc	1	€ 7,000	€ 7,000
4	Bazin incendiu - hidro&termo izolatie (inst. Degivrare?)	m2	120	€ 14	€ 1,680
5	Bazin incendiu - instalare scara acces (metalica)	buc	1	€ 200	€ 200
6	Statie pompare - hidroizolatie terasa	m2	80	€ 12	€ 960
7	Statie pompare - refacere fatada	buc	1	€ 6,500	€ 6,500
8	Statie pompare - rampa acces - scara metalica	buc	1	€ 160	€ 160
9	Statie pompare - instalare scara subsol (metalica)	buc	1	€ 270	€ 270
10	Revizie pompe (3 buc.) alimentare complex	buc	1	€ 700	€ 700
11	Revizie pompe centrifugale incendiu (3 buc)	buc	1	€ 1,000	€ 1,000
12	Revizie tablou pompe centrifugale incendiu	buc	1	€ 600	€ 600
13	Inlocuire / deblocare robineti, inlocuire garnituri, etc	buc	1	€ 600	€ 600
14	Montare pompa basa 0,4kW, traseu evacuare	buc	1	€ 275	€ 275
15	Montare doua bazine 5.000 litri pentru apa curata (implica modificarea automatizarii)	buc	1	€ 6,750	€ 6,750
16	Montare lampa ultraviolete dezinfectie apa	buc	1	€ 1,200	€ 1,200
17	Statie epurare - reparatii puturi pompare ape uzate menajere	buc	1	€ 1,200	€ 1,200
18	Statie epurare - pompa rezerva alimentare	buc	1	€ 275	€ 275
19	Statie epurare - refacere izolatie fonica camera tehnica	buc	1	€ 3,000	€ 3,000

20	Statie epurare - curatarea unitatii biologice (bazin aerare)	buc	1	€ 2,000	€ 2,000
21	Drum acces: montare borduri	ml	40	€ 8	€ 320
22	Drum acces: refacere platforme carosabile	m2	1,750	€ 45	€ 78,750
23	Organizare de Santier 8%	buc	1	€ 8,823	€ 8,823
24	Cheltuieli neprevazute 5%	buc	1	€ 5,514	€ 5,514
Cost Total pentru Lucrari parti comune					€ 131,777

Nota: La estimarea costurilor remediere Statie pompare si Statie epurare a fost luata in considerare si oferta Khasm Group SRL

Centralizator Cost lucrari remedieri apartamente si Lucrari parti comune

Tip apart.	Estimare cost reparatii	Nr. buc.	Valoare
A	€ 9,161	6	54,963
B	€ 9,533	10	95,329
C	€ 12,581	16	201,298
C1	€ 11,685	5	58,426
D	€ 11,381	11	125,190
Parti comune	€ 131,777	1	131,777
TOTAL GENERAL =			€ 666,984

7. Concluzii / Recomandari

Dupa vizitele din site pentru evaluarea stadiului de functionalitate a unitatilor locative si analizarea documentelor puse la dispozitie de catre Client, se pot desprinde urmatoarele concluzii:

• Autorizari:

- *Autorizatia de Construire (inclusiv prelungirea Autorizatiei) exista in arhiva investitorului; Receptia (executata in doua faze) s-a facut in perioada de validitate a Autorizatiei;*

• Cartea Constructiei:

- *Avand in vedere ca Cartea Constructiei nu este grupata/indosariata pe capitole, nu exista opisuri, si sunt lipsuri la toate capitolele - Recomandam recuperarea / reconstituirea Cartii Constructiei;*
- *Daca nu se completeaza Cartea Constructiei cu documentele de calitate va fi necesara expertiza tehnica;*
- *Cartea Constructiei este necesara in momentul vanzarii unitatilor locative;*
- *Recomandam obtinerea (recuperarea variantei cu toate semnaturile si stampilele) PV RTL – cu nr. 2174/20.01.2009 care nu este semnat/stampilat de Reprezentantul Administratiei Publice Locale si nu are numar de inregistrare la Primaria Tunari – pentru validarea documentului.*

• Executia:

- *Au fost executate si receptionate un numar total de 26 unitati (25 unitati cu 4 apartamente si 1 unitate cu 2 apartamente) din cele 29 unitati pentru care s-a obtinut Autorizatia de Construire (27 unitati cu 4 apartamente si 2 unitati cu 2 apartamente).*
- *Conditia generala a cladirilor este indoielnica din punct de vedere calitativ, sunt vicii de functionalitate (datorate si nelocuirii acestora pe o perioada indelungata), precum si neconformitati in ce priveste calitatea realizarii finisajelor interioare si exterioare.*
- *Se recomanda executarea de lucrari de remediere a deficientelor de functionalitate a cladirilor, inclusiv a echipamentelor, instalatiilor si acceselor (care fac obiectul utilizarii comune) acest lucru asigurand buna functionare si stoparea deprecierii acestora.*
- *Deasemenea trebuie tratata serios si intretinerea / mentenanta unitatilor locative celor care nu sunt locuite (plan de mentenanta, verificari periodice, reparatii, etc.);*

• Costurile totale ale proiectului:

- *Costurile totale ale proiectului nu au putut fi verificate – nu au fost puse la dispozitie documentele financiare justificative, s-a considerat informatia furnizata de reprezentantul Antreprize Rezidentiale.*
- *Estimarea valorii lucrarilor de constructii pentru aducerea complexului la un grad decent de functionalitate a fost facuta luand in considerare preturi medii ale pietei actuale.*

• Estimare Costuri Reparatii – (in vederea corectarii / asigurarii bunei functionalitati si aspectului arhitectural):

- *La estimarea costului lucrarilor au fost considerate preturi medii ale pietei actuale in ce priveste material, manopera, transport, cheltuieli indirecte, profit, etc. Deasemenea au fost considerate lucrarile la parti comune (Casa pompe, Statie Epurare, drumuri, platforme, etc) minim necesare pentru a asigura functionalitatea complexului.*
- *Pentru realizarea lucrarilor de remediere recomandam sa se urmareasca urmatorii parametri:*
 - *incadrare in termenul de realizare (rezonabil);*
 - *incadrare in bugetul programat;*
 - *asigurarea calitatii lucrarilor executate;*
 - *siguranta executiei – respectarea Normelor si Standardelor specifice.*

HOTARAREA
ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ASOCIAȚILOR
SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)

Încheiata, la data de 10.08.2015

Ședința Adunării Generale Ordinare a Asociațiilor ("AGA") a SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), persoană juridică română, cu sediul social în comuna Tunari, sat Tunari, str. 1 Decembrie nr.136, vila nr.13.4, et.1, camera 5, Județul Ilfov înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr. J23/3208/2012, CUI 16731252, în temeiul art. 20 alin. 1 lit. g din Legea nr. 85/2006 coroborat cu art. 121 și 195 din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a avut loc cu asociații reprezentând întregul capitalul social, fără ca unul dintre asociați să se opună, pe cale de consecință adunarea a avut loc ad hoc la data de 10.08.2015, ora 14.00, în București, Șos. București – Ploiești, nr. 69 – 71, Sector 1, ședința fiind legal întrunită prin prezența asociațiilor societății reprezentând întreg capitalul social, și prezidată de administratorul judiciar KPMG Restructuring SPRL.

Structura acționariatului S.C. SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L., este următoarea:

Nr.crt	Denumire asociat	Nr. părți sociale	Procent beneficii și pierderi
1	Borewood Investment Limited	1	0,0000639%
2	South Pacific Investment B.V.	1563966	99,9999361%
	Total	1563967	100%

Participanți: în procent de 100% din capitalul social, prin prezență:

Nr.crt	Denumire asociat	Procent beneficii și pierderi	Participare
1	Borewood Investment Limited	0,0000639%	Prezent
2	South Pacific Investment B.V.	99,9999361%	Prezent

În conformitate cu dispozițiile art. 20 alin. 1 lit. g, convocarea, prezidarea și asigurarea secretariatului a fost asigurată de către administratorul judiciar KPMG Restructuring SPRL, prin Aura Ivan.

Ca urmare a exercitării voturilor asociațiilor, pe punctele de pe ordinea de zi a Adunării Generale a Asociațiilor SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), așa cum a fost consemnată în Procesul-verbal de ședință din data de 10.08.2015, s-au luat următoarele hotărâri:

Hotărârea nr. 1 :

Cu majoritatea voturilor reprezentând 100% din capitalul social, asociații în conformitate cu propria voință și cu interesele și posibilitățile societății decid aprobarea planului de reorganizare, astfel cum a fost propus de ANTREPRIZE REZIDENTIALE S.R.L. prin administrator special.

Hotărârea nr. 2 :

Cu majoritatea voturilor reprezentând 100% din capitalul social, asociații în conformitate cu propria voință și cu interesele și posibilitățile societății decid împuternicirea dlui. George Prelea, cetățean român, căsătorit, domiciliat în Orașul Voluntari, str. Titu Maiorescu, nr. 34B, județ Ilfov, legitimat cu CI seria IF nr. 342724, eliberat de SPCLP Voluntari, la data de 09.01.2013, CNP 1410729400646, în calitate de administrator special, să redacteze planul de reorganizare, să negocieze cu creditorii condițiile de satisfacere a creanțelor și să semneze forma finală a planului de reorganizare, precum și orice document ce transpune măsurile de reorganizare.

În vederea îndeplinirii formalităților de publicitate Adunarea împuternicește și autorizează prin prezenta pe Dna. Ritan Alina-Magdalena născută la data de 17.03.1976, în Târgoviște, domiciliată în, București str. Bozieni nr. 6, bl. 832, sc.1, et.9, ap.64, sector 6, identificată cu CI seria RD nr. 823784 CNP 2760317151823, emis de SPCEP S6, pentru a acționa, în numele și pe seama Societății:

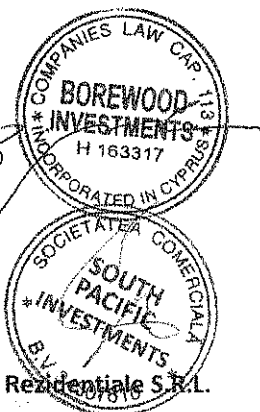
- ✓ a înregistra la orice autoritate competentă, inclusiv dar fără a se limita la Registrul Comerțului, hotărârile adoptate prin prezenta;
- ✓ a semna în numele și pe seama Societății și a reprezentanților legali ai acesteia toate declarațiile și documentele necesare și pentru a îndeplini toate formalitățile necesare pentru înregistrarea tuturor hotărârilor adoptate prin prezenta;
- ✓ pentru a reprezenta Societatea în fața oricăror instituții sau autorități competente relevante având legătura cu cele de mai sus.

ASOCIAȚII

Borewood Investment Limited
Prin, Dl. Prelea George

South Pacific Investment B.V.
Prin, Dl. Prelea Richard Andrew

KPMG Restructuring SPRL
Administator judiciar Antreprize Rezidentiale S.R.L.
Prin, Aura Ivan



[Handwritten signature]

2. Societatea ANTREPRIZE REZIDENTIALE SRL (FOSTA SOUTH PACIFIC CONSTRUCTII SRL), cod unic de înregistrare: 16731252

Erată privind tabelul definitiv al creanțelor împotriva SC Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență) publicat în BPI nr. 12852/17.07.2015

Nr.: 3224; Data emiterii: 29.07.2015

1. Date privind dosarul: Număr dosar 1402/93/2013 pe rolul Tribunalului Ilfov - Judecător sindic.
2. Arhiva/registratura instanței: Tribunalul Ilfov, Secția Civilă, Adresa: Jud. Ilfov, Or. Buftea, str. Știrbei Vodă nr. 24, Telefon/fax: 0372/21.88.59; 021/312.23.59.
- 3.1. Debitor: SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE SRL, sediul social: sat Tunari, comuna Tunari, Județ Ilfov, str. 1 Decembrie nr. 136, vila 13.4, nr. Cadastral 1012/49, cam. 5, etaj 1, cu sediul procesual ales pentru comunicarea tuturor actelor de procedură în Voluntari, str. Titu Maiorescu nr. 34 E, vila 7, cam. 1, Județ Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J23/3208/2012, Cod Unic de Înregistrare 16731252.
- 3.2. Administrator special: Dl. Prelea George
4. Administrator judiciar: KPMG Restructuring SPRL, București, DN1, Șos. București – Ploiești, nr. 69-71, sector 1, Număr de înregistrare în Registrul Societăților Profesionale al UNPIR: 0499, Tel/fax +40 372 377 700, Nume și prenume reprezentant administrator judiciar persoană juridică: Speranta Munteanu.
5. Subscrisa/Subsemnatul(a): KPMG Restructuring SPRL, în calitate de administrator judiciar al debitorului SC ANTREPRIZE REZIDENTIALE SRL conform Încheierii de ședință pronunțată de către Tribunalul Ilfov, Secția Civilă în Dosar nr. 1402/93/2013, conform prevederilor art. 65 și următoarele din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței, emitem prezenta,

Erată

Privind Tabelul definitiv al creanțelor împotriva SC Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență) cu data de referință 02.07.2013, data deschiderii procedurii de insolvență, întocmit la data de 16.07.2015 și publicat în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 12852/17.07.2015, în sensul în care a fost îndreptată o eroare materială ce a constat în corecția procentelor deținute în cadrul masei credale prin includerea creanței Băncii Comerciale Romane SA în total creanțe (coloana 11 din rândul Total creanțe cf. art. 123 pct. 8” în sumă de 29.763.102 RON a fost preluat în mod eronat în coloana 10 din varianta anterioară de Tabel de Creanțe), ca și creanță chirografare prevăzută de art. 123 pct. 8 din Legea nr. 85/2006, pură și simplă, neafectată de condiții, conform Sentinței civile nr. 3211/29.10.2013 pronunțată în dosar nr. 1402/93/2013/a4, creanță care în varianta anterioară de tabel publicat nu era preluată în calculul sumei totale a creanțelor deși figura înscrisă în tabelul definitiv. Anexăm prezentei spre publicare Tabelul definitiv rectificat conținând corecția susmenționată.

Administrator judiciar al Antreprize Rezidențiale SRL
KPMG Restructuring SPRL

Destinat exclusiv beneficiarilor publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență pe bază de abonament sau furnizare punctuală în conformitate cu prevederile HG nr. 466/2005, modificată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Tribunalul Ilfov, Secția a II-a Civilă

Dosar 1402/93/2013

Debitor: SC Antreprize Rezidentiale SRL (în insolvență)

Termen: 16.07.2015

Taboul definitiv al creanțelor împotriva SC Antreprize Rezidentiale SRL (în insolvență) cu data de referință 02.07.2013, data deschiderii procedurii de insolvență, întocmit la data de 16.07.2015

Curs schimb valutar valabil la 02.07.2013: 4.4501 lei/EUR

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanța		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere partiala sau respingere
			Ordine de prioritate										Scadenta	Nescadenta					
			Art. 121 ¹	Art. 121 ²	Art. 123 ²	Art. 123 ⁴	Art. 123 ⁷	Art. 123 ⁸	Art. 123 ⁹	Total creanță admisă									
1	R1 East European Finance BV	11,407,677	7,906,266								7,906,266	7,906,266		1. Contract de gaj 10408/GC/22.05.2007 aferent garanție reala mobiliara (ipoteca mobiliara) asupra conturile deschise la Raiffeisen Romania SA 2. Contract de gaj 10408/GDC/2009 și nr. 10408/GDC/2011 aferent garanție reala mobiliara asupra soldului creditor al conturilor de garanții deschise la Raiffeisen Romania SA 3. Contract de cesiune de creanța nr. 10408/GC/17.10.2008 aferent cesiunii tuturor drepturilor creanțelor, acțiunilor, privilegiilor și garanțiilor clientului prezente și viitoare, inclusiv drepturile aferente acestora, rezultand din orice contracte prezente și viitoare încheiate sau care vor fi încheiate în legatura cu proiectul Straulești. 4. Contract nr. 10408/GC/22.05.2007 aferent cesiunii de creanțe cu titlu de garanție prin care se constituie garanție de prim rang prin cesionarea tuturor creanțelor prezente și viitoare rezultate din contractele comerciale; a) contractul comercial din	creanța garantata	6.82%	29.94%		

Destinat exclusiv beneficiarilor în Alfa și Beta din cadrul Procedurii de insolvență pe baza de date furnizate de debitor și/sau furnizate de creditorii săi, în conformitate cu prevederile HG nr. 40/2005, revizuită și completată prin HG nr. 1881/2008 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETNUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța/garanția/titlul executoriului/observații	Natura creanței	Procent total din creanțe	Procent din total grupa	Observații/ Motivație admitere parțială sau respingere																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
			Ordine de prioritate																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
			Art. 121 ^o 1		Art. 121 ^o 2		Art. 123 ^o 2		Art. 123 ^o 4		Art. 123 ^o 7			Art. 123 ^o 8							Art. 123 ^o 9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8	Art. 123 ^o 9	Total creanță admisă																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

Destinat exclusiv funcției publicitare, publicarea pe blog de afaceri și de afaceri în conformitate cu prevederile HG nr. 469/2005, art. 15 alin. 1 și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observații	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observații/ Motivație admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate						Total creanță admisă	Scadenta	Nescadenta								
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8					Art. 123 ^o 9						
														de 1.383.686,96 EUR + TVA c) contract comercial nr. 952 din 09.11.2007 încheiat între SC Biosystems Production SRL și cedent în valoare de 148.155 EUR + TVA. 5. Contract nr. 10408/CCV/22.05.2007 aferent cesiunii creanțelor prezente și viitoare din toate autecounterpartele și contractele de vânzare-cumparare care se vor încheia de către cedent în vederea valorificării tuturor și oricărui din imobilele care sunt afectate realizării proiectului Sidney Residence 6. Contract nr. 10408/17.10.2008 aferent garanției reale imobiliare asupra bunurilor prezente și viitoare care sunt și se vor afla în proprietatea garantului, inclusiv sumele obținute din orice operațiuni ulterioare, obținute în urma valorificării bunurilor, respectiv orice bun primit de garant în urma schimbului bunurilor, inclusiv sumele de bani încasate din vânzarea acestora 7. Contract de garanție reală imobiliară nr. 1861/22.12.2011 aferent garanției reale imobiliare constituie de Debitoare în favoarea băncii prin asupra imobilelor și a terenului aferent ansamblului rezidențial Sidney					
	Total creanțe garantate (Art. 121)	38.105.586	-	26.409.660	-	-	-	-	-	26.409.660	-	26.409.660	-	-	-	-	22.78%	100.00%	0
	Creanțe bugetare (123 ^o 4)																		
3	Direcția	328.125				-					-							creanța	Potrivit soluției

Despre exclusiv beneficiarii soluțiilor Decretului Procedurii de Insolvență pe baza de plan de plată, în vederea asigurării în vederea soluției în precedență HG nr. 480/2005, actualizată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observații/ Motivație admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate						Total creanță admisă								
			Art. 121^1	Art. 123^2	Art. 123^4	Art. 123^7	Art. 123^8	Art. 123^9	Total creanță admisă								
									Scadenta	Nescadenta							
	Generală a Finanțelor Publice a Municipiului București											bugetara				pronunțate în data de 29.10.2013 de Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a11, Respinge contestația formulată de creditorii Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice a Municipiului București în reprezentarea Administrației Județene a Finanțelor Publice Ilfov în contradicțiuni cu instanța debitoare SC Andrepreze Rezidențiale SRL prin lichidator judiciar și lichidator special, împotriva tabelului preliminar al creanțelor, ca neîntemeiată.	
Total creanțe bugetare (123^4)			328,125	-	-	-	-	-	-	-	-		0.00%	0.00%			
Creanțe chirografare (Art. 123.7)																	
4	Auto Italia Impex SRL	6,910				6,910				6,910	6,910	creanța chirografa	0.01%	0.03%		Potrivit soluției pronunțate în data de 18.02.2014 de Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a20, Administratorul a procedat la analiza cererii de creanță	
5	BETANIA PROPERTII ES INTERNATIONALE SRL	302,115				-				-	-	creanța chirografa	0.00%	0.00%			

Desinați exclusiv beneficiarilor, publicat în Jurnalul Oficial al Republicii România de înregistrare pe baza de documente sau formulare solicitat în cadrul procedurii în prevederile HG nr. 469/2005, art. 15, alin. 2 și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 1242/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent t din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate						Total creanță admisă	Scadența	Nescadența								
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8					Art. 123 ^o 9						
6	Blackhawk Security SRL	54,505				200				200		200			creanța chirografară	0.00%	0.00%	depusa de creditori și a concluzionat asupra respingerii integrale a sumei solicitate.	
7	Cabinet individual de Avocat Cristina Candea	53,832				53,832				53,832		53,832			creanța chirografară	0.05%	0.26%		
8	Company SRL	135,120				135,120				135,120		135,120			creanța chirografară	0.12%	0.65%		
9	Dane Neil Antony	16,065				16,065				16,065		16,065			creanța chirografară	0.01%	0.08%		
10	Dane Sydney	15,373				15,373				15,373		15,373			creanța chirografară	0.01%	0.07%		
11	Dragomir Lutan	73,754				73,754				73,754		73,754			creanța chirografară	0.06%	0.35%		
12	Eastern Pacific Holdings SRL	3,278,364				-				-		-			creanța chirografară	0.00%	0.00%	Potrivit soluției pronunțate în data de 15.11.2013 de Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a17, Administratorul a procedat la analiza cererii de creanță depusa de Eastern Pacific Holdings și a concluzionat asupra respingerii integrale a sumei solicitate dar fiind ca: (i) contractul de vânzare cumpărare a celor 5 (cinci) imobile.	

Destinat exclusiv bazei de date publicată la Tribunalul Prahova de Încuviințare pe baza de aflișare sau furnizare publicată în conformitate cu prevederile HG nr. 460/2005 actualizată și completată prin HG nr. 1881/2009 și prevederile HG nr. 1242/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța/garanțată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate						Total creanță admisă				Scadenta	Nescadenta					
			Art. 121^1	Art. 121^2	Art. 123^2	Art. 123^4	Art. 123^7	Art. 123^8	Art. 123^9	Total creanță admisă									
13	Enel Energie Muntenia SA	105,372						105,372			105,372		105,372			creanța chirografară	0.09%	0.51%	
14	GDF Suez Energy Romania SA	49,772						49,772			49,772		49,772			creanța chirografară	0.04%	0.24%	
15	Hartley Simona Michele	15,151						15,151			15,151		15,151			creanța chirografară	0.01%	0.07%	
16	Hudson Johanna Maria/Hudson Raymond James	302,115						-			-		-			creanța chirografară	0.00%	0.00%	Potrivit soluției pronunțate în data de 18.02.2014 de Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a18, Administratorul a procedat la analiza cererii de creanță depusă de creditor și a concluzionat asupra respingerii integrale a sumei solicitate.
17	IAMSAT Muntenia SA	617,528						617,528			617,528		617,528			creanța chirografară	0.53%	2.97%	Potrivit soluției pronunțate în data de 17.12.2013 de

Deschis exclusiv beneficiarilor, addresat la Buletinul Procedurilor de Insolvență pe baza de documentar de solicitare pronunțat în conformitate cu prevederile HG nr. 40/2005, revizuit și completat prin HG nr. 1881/2009 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate						Total creanță admisă					Scadența	Nescadența					
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8	Art. 123 ^o 9	Total creanță admisă										
																		Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a10, Administratorul a procedat la analiza cererii de creanța depusă de lansat și a concluzionat asupra acceptării integrale a sumei solicitate. Ca urmare a soluționării litigiului ce forma dosarul nr. 47456/3/2009 creanța creditorului a fost considerată ca fiind chirografata pură și simplă		
18	Italian - Romanian Industrial Development Enterprise - IRIDE SA	1,899,586				1,899,586			1,899,586		1,899,586		1,899,586		creanța chirografata	1.64%	9.14%			
19	John Elcham	5,451,373				2,670,060			2,670,060		2,670,060		2,670,060		creanța chirografata	2.30%	12.84%	Potrivit soluției pronunțate în data de 20.12.2013 de Tribunalul Ilfov și în data de 22.10.2014 de Curtea de Apel București în dosar 1402/93/2013/a6, creanța solicitată de John Elcham a fost acceptată pentru cuantumul de 600.000 euro (suma convertită la cursul valutar de la data deschiderii procedurii		

Destinat exclusiv beneficiarilor publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență pe lângă de administrare sau funcționare procedurii în conformitate cu prevederile HG nr. 469/2005, actualizată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observații	Natura creanței	Procent t din total creanțe	Procent din total grupa	Observații/ Motivație admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate					Total creanță admisă												
			Art. 121^1	Art. 121^2	Art. 123^2	Art. 123^4	Art. 123^7	Art. 123^8	Art. 123^9	Total creanță admisă										
			Scadența	Nescadența																
																			insolvenței) și reconsiderată ca și creanță chirografară pură și simplă, neafectată de condiție suspensivă sau negativă. Având în vedere soluția Curții de Apel București în dosar 1402/93/2013/a131 având ca obiect contestată formulată de creditorul EASTERN EUROPE FINANCE B. V. împotriva înscrinerii în tabelul de creanțe a creanței creditorului John Eleham, prin care s-a admis apelul, s-a anulat sentința atacată și s-a trimis cauza spre rejudecare la instanța de fond, iar în rejudecare soluția Tribunalului Ilfov a fost de respingere ca neîntemeiată a acestei contestații, creanța creditorului John Eleham este înscrisă provizoriu până la soluționarea definitivă a acestui dosar.	
20	Matrix Advertising	6,750					6,750					6,750	6,750			creanță chirografară	0.01%	0.03%		

Destinat exclusiv beneфициарilor publicității Publicitatea Procedurii de insolvență pe baza de abstracți și/sau furnizare servicii în conformitate cu prevederile HG nr. 469/2005, modificată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 1342/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere partială sau respingere
			Ordine de prioritate																	
			Total creanță admisă											Scadența	Nescadența					
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8	Art. 123 ^o 9											
21	Milit Armand Paul	2,345					2,345					2,345				creanță chirografară	0.00%	0.00%		
22	MT&T Property Management SRL	14,229					14,229					14,229	14,229			creanță chirografară	0.01%	0.07%		
23	Nexin Imobiliare SRL	787,415					669,205					669,205	669,205			creanță chirografară	0.58%	3.22%	Potrivit soluției pronunțate în data de 8.04.2014 și soluției în completare din data de 26.09.2014 în dosar 1402/93/2013/a8, Nexin Imobiliare SRL a fost inseris cu: (i) creanța de 274.523,46 lei rest plăta chirie (ii) 31.239,18 lei dobânda legală și (iii) 363.442,43 lei – penalități de întârziere	
24	RI East European Finance BV	11,407,677					3,501,412					3,501,412	3,501,412			creanță chirografară	3.02%	16.84%		
25	Raiffeisen Bank SA	26,697,908					8,194,514					8,194,514	8,194,514			creanță chirografară	7.07%	39.42%		
26	Romtelecom SA	6,499					6,499					6,499	6,499			creanță chirografară	0.01%	0.03%		
27	Rotary Constructii SRL	1,763,187					1,763,187					1,763,187	1,763,187			creanță chirografară	1.52%	8.48%		
28	Sangha Kulbir Singh/Sangha Jasbir	287,287					-					-	-			creanță chirografară	0.00%	0.00%	Potrivit soluției pronunțate în data de 18.02.2014 de Tribunalul Ilfov în dosar 1402/93/2013/a19	

Decizia exclude beneficiarii publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență de 1402/93/2013/a19 pe baza de alin. 1 din art. 181 din Legea nr. 85/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)										Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanță		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivate admitere partiala sau respingere
			Ordine de prioritate					Total creanță admisă												
			Art. 121 ^o 1	Art. 121 ^o 2	Art. 123 ^o 2	Art. 123 ^o 4	Art. 123 ^o 7	Art. 123 ^o 8	Art. 123 ^o 9	Total creanță admisă										
			Scadenta	Nescadenta																
29	SCA Stoica & Asociații	19,143					-					-		-		creanța chirografară	0.00%	0.00%		Potrivit soluției pronunțate în data de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a3, creanța integrală solicitată de Silicium Investment SRL a fost reconsiderată ca și creanța pură și simplă.
30	Silicium Investment SRL	350,898					350,898					350,898		350,898		creanța chirografară	0.30%	1.69%		Potrivit soluției pronunțate în data de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a1, creanța solicitată de Spazio Design SRL a fost actualizată cu valoarea dobânzii legale în cuantumul de 10.598.44 euro (suma convertită în RON la cursul de la data deschiderii procedurii insolvenței).
31	Sloper Associates SRL	378,578					378,578					378,578		378,578		creanța chirografară	0.33%	1.82%		Potrivit soluției pronunțate în data de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a1, creanța solicitată de Spazio Design SRL a fost actualizată cu valoarea dobânzii legale în cuantumul de 10.598.44 euro (suma convertită în RON la cursul de la data deschiderii procedurii insolvenței).
32	Spazio Design SRL	244,422					244,422					244,422		244,422		creanța chirografară	0.21%	1.18%		Potrivit soluției pronunțate în data de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a1, creanța solicitată de Spazio Design SRL a fost actualizată cu valoarea dobânzii legale în cuantumul de 10.598.44 euro (suma convertită în RON la cursul de la data deschiderii procedurii insolvenței).
33	Treasury Holdings	29,340					-					-		-		creanța chirografară	0.00%	0.00%		Potrivit soluției pronunțate în data de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a3, creanța integrală solicitată de Silicium Investment SRL a fost reconsiderată ca și creanța pură și simplă.

Destinat exclusiv beneficiarilor publici aflați în procedură de insolvență publică, de data la care s-a deschis procedura de insolvență publică și completată prin HG nr. 1381/2006 și prevederile HG nr. 1242/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creață solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creață admisă sub condiție și provizoriu	Tip creață		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executiv/observatii	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observatii/ Motivație admitere parțială sau respingere	
			Ordine de prioritate										Total creață admisă	Scadența						Nescedenta
			Art. 121 ¹	Art. 121 ²	Art. 123 ¹	Art. 123 ²	Art. 123 ³	Art. 123 ⁴	Art. 123 ⁵	Art. 123 ⁶	Art. 123 ⁷									
	SRL																	de 29.10.2013 în dosar 1402/93/2013/a2, creanța solicitată de Treasury Holdings SRL a fost înlatunată din tabelul de creanțe.		
Total creanțe chirografare (Art. 123.7)		54,372,612	-	-	-	-	-	-	-	20,790,761	-	2,345	20,788,416	-	-	-	17.93%	100.00%		
Alte Creanțe chirografare (Art. 123.8)																				
34	Banca Comercială Română SA	29,763,102								29,763,102			29,763,102			alta creanța chirografara	25.67%	100.00%		
Total alte creanțe chirografare (Art. 123.8)		29,763,102								29,763,102			29,763,102				25.67%	100.00%		
Creanțe subordonate (Art. 123.9)																				
35	Eden Terraces 1 SRL	52,903								52,903			52,903			creanța subordonata	0.05%	0.14%		
36	George Prelea	17,021								17,021			17,021			creanța subordonata	0.01%	0.04%		
37	Ozone Homes SRL	1,083,905								1,083,905			1,083,905			creanța subordonata	0.93%	2.78%		
38	Ozone Panels SRL	607,244								557,797			557,797			creanța subordonata	0.48%	1.43%		
39	South Pacific Investments BV	37,277,931								37,277,931			37,277,931			creanța subordonata	32.15%	95.61%	Potrivit soluției pronunțate în data de 25.02.2014 în dosar 1402/93/2013/a5, creanța solicitată de South Pacific Investments BV a fost înscrisa cu suma de 32.633.991 lei, creanța înscrisa în tabelul preliminar,	

Destinat exclusiv beneficiarilor publicității Buletinului Procedurilor de Insolvență pe baza de decizie a instanței judecătorești în conformitate cu prevederile HG nr. 469/2005, actualizată și completată prin HG nr. 1881/2009 și prevederile HG nr. 124/2007

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 13428/31.07.2015

Nr. crt.	Denumire/ Nume și prenume creditor	Creanță solicitată de către creditor	Sume admise (Echivalent RON la data deschiderii procedurii)									Total creanță admisă sub condiție și provizoriu	Tip creanța		Titlul din care izvorăște creanța garantată/titlu executoriu/observații	Natura creanței	Procent din total creanțe	Procent din total grupa	Observații/ Motivație admitere parțială sau respingere
			Ordine de prioritate										Scadența	Nescadența					
			Art. 121^1	Art. 121^2	Art. 123^2	Art. 123^4	Art. 123^7	Art. 123^8	Art. 123^9	Total creanță admisă									
																			și 4.643.940,05 lei echivalentul a 1.046.144,50 euro la data de 02.07.2013, contravaloare debanda, astfel cum a fost stabilită în expertiza specialitate contabilitate efectuată de expert Toader Iuliana
	Total creanțe subordonate (Art. 123.9)	39,039,004	-	-	-	-	-	-	-	38,989,557	-	38,989,557	-	-	-	-	33.63%	100.00%	
	Total creanțe	161,608,430	-	26,409,660	-	-	20,790,761	29,763,102	38,989,557	115,953,080	2,345	115,950,735	-	-		100.00 %			
Nota	In conformitate cu art. 41 din Legea 85/2006 creanțele garantate au fost admise în Tabelul definitiv al creanțelor debitoarei la valoarea garanțiilor stabilită prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul independent ELF Expert.																		

KPMG Restructuring SPRL
Administrator Judiciar al SC Antreprize Rezidentiale SRL (in insolventia)

TERMENI COMERCIALI PROPUȘI**Acord de restructurare a creditului și de obținere a unei noi finanțări**

Dorim să precizăm că termenii prezentați mai jos au doar un scop informativ și nu reprezintă o ofertă de a obține finanțare sau a finanța Creditul. Acordarea Creditului este condiționată de efectuarea unei investigații de tip due diligence, de obținerea aprobării din partea comitetului de creditare și de existența unei documentații satisfăcătoare.

**Ozone Panels SRL ("Ozone Panels")
Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență)**

PREAMBUL

Antreprize Rezidențiale SRL, societate aflată în procedura de insolvență, urmează a prezenta un Plan de Reorganizare în instanță până la sfârșitul lunii August 2015. Raiffeisen Bank România SA, RI Eastern Europe Finance, Banca Comercială Română SA și South Pacific Investment BV ("SPI") sunt creditorii majoritari în procedura insolvenței.

Principalele măsuri de reorganizare ce urmează a fi propuse în planul de reorganizare sunt:

- Continuarea procesului de valorificare și închiriere a activelor (vile) din complexul imobiliar Sydney Residence
- Finalizarea lucrărilor de reparație a activelor, conform celor identificate de consultantul independent Tebodin Engineers & Consultants în Raportul Tehnic "Zero"
- Angajarea unei echipe de management specializat, cu experiență dovedită în administrarea ansamblurilor rezidențiale
- Implementarea unui program de marketing adecvat destinat a susține un ritm constant al vânzărilor
- Injectarea de finanțare nouă adusă în afacere de către societatea afiliată Ozone Panels SRL.

Noul acord de credit prezentat mai jos va deveni astfel aplicabil după votarea Planului de Restructurare a Antreprize Rezidențiale SRL.

CONDIȚII GENERALE ALE FACILITĂȚII NOI ACORDATE ÎN PLANUL DE REORGANIZARE

Împrumutat	Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență)
Finanțator	Ozone Panels SRL ("Ozone Panels")
Creditori actuali	Raiffeisen Bank România SA (în continuare "RBRO") RI Eastern Europe Finance (în continuare "RIEEF") Banca Comercială Română (în continuare "BCR") South Pacific Investment BV (în continuare "SPI")
Scopul finanțării	Finanțarea a maxim 25% din cheltuielile operaționale în perioada de reorganizare judiciară, în limita unui plafon de maxim 1 milion euro
Suma finanțată	Maxim 1 milion euro
Moneda	RON sau EUR în funcție de necesitățile de plată de la momentul tragerii
Dobânda aplicată	0%
Data semnării	Data semnării Acordului de Credit al căror prevederi reflectă termenii comerciali ai prezentului document ("Acordul de Credit")

Data implementării	Data la care un plan de reorganizare a Antreprize Rezidențiale SRL propus de Debitor prin Administrator Special este confirmat de Judecătorul Sindic
Data tragerilor	Lunar, în limita a 25% din cheltuielile operaționale ale Companiei în perioada de reorganizare
Numerar disponibil pentru rambursarea principalului (CAD)	Fluxurile de numerar generate de Antreprize Rezidențiale (în insolvență) în perioada de reorganizare
Data rambursării	Trimestrial, în funcție de numerarul disponibil pentru rambursarea principalului și îndeplinirea condițiilor precedente și a dispozițiilor Legii nr. 85/2006
Condiții precedente pentru rambursarea sumelor din sold	Îndeplinirea cumulativă a tuturor condițiilor operaționale și financiare impuse companiei care va asigura managementul proiectului în perioada de implementare a Planului de reorganizare, precum și existența disponibilului pentru plata creditorilor în perioada de reorganizare
Restructurarea facilității de credit existente	
Tranzacția 1	
Creditor	RBRO/RIEEF
Împrumutat	Antreprize Rezidențiale SRL (în insolvență)
Facilitatea de credit existentă	Împrumut pe termen lung în sumă de 8.562.861 EUR contractat de Antreprize Rezidențiale (în insolvență) de la RBRO/RIEEF
Restructurarea propusă a facilității de credit RBRO/RIEEF	Facilitatea existentă va fi redusă la 5.934.622 EUR, echivalentul a 26.409.660 RON (diferența reprezentând o ștergere a datoriei la data implementării Planului de reorganizare)
Valoarea creditului restructurat (Facilitatea 1)	26.409.660 RON
Dobândă	Creditul a fost declarat scadent la data deschiderii procedurii de insolvență. Nicio dobândă nu va fi calculată pe perioada de reorganizare, exceptând cazurile expres menționate de Legea nr. 85/2006, art. 41. (2) și (3)
Data finală de scadență	3 ani de la data implementării Acordului de Credit
Perioada de grație (rambursarea principalului)	N/A
Perioada de grație (dobândă)	N/A
Rambursarea principalului	Tranșe trimestriale, conform CAD

PRIORITATEA DE RAMBURSARE A FACILITĂȚILOR

Mecanismul de Rambursare a Facilităților

Rambursările Obligatorii vor avea ca destinație rambursarea soldului creditorilor în următoarea ordine:

1. Facilitatea nouă, în tranșe trimestriale, conform CAD și a îndeplinirii condițiilor precedente
2. Facilitatea 1, în tranșe trimestriale, conform CAD

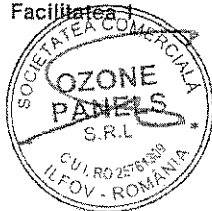
GARANȚII ȘI ANGAJAMENTE

Garanții pentru Facilitatea nouă

- Nicio garanție nu va fi constituită pentru noua facilitate

Garanție pentru Facilitatea 1

- În favoarea Raiffeisen Bank/RIEEF vor fi constituite garanții suplimentare conform celor prevăzute în Planul de reorganizare



Anexa nr. 5 - Contul de Profit si Pierdere Previzional

	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8	Trim 9	Trim 10	Trim 11	Trim 12	Total
VENITURI	820,243	752,647	820,243	752,647	1,249,102	1,181,506	622,852	593,613	(28,661)	(737,481)	(1,960,286)	(1,554,718)	2,511,697
Venituri din vanzari vile	1,167,712	1,547,712	1,167,712	1,547,712	1,148,975	1,528,975	1,518,045	1,936,402	418,936	1,052,905	11,020,000	8,740,000	32,795,086
Venituri din vanzari vile in observatie	65,187	65,187	65,187	65,187	65,187	65,187	54,256	472,614	178,094	672,905	-	-	1,768,989
Venituri din vanzari vile rate	602,105	481,684	602,105	481,684	1,083,788	963,367	963,367	963,367	240,842	380,000	11,020,000	8,740,000	26,522,309
Venituri din vanzari vile cash	500,421	1,000,842	500,421	1,000,842	-	500,421	500,421	500,421	-	-	-	-	4,503,788
Venituri din chirii	100,127	100,127	100,127	100,127	100,127	100,127	-	-	-	-	-	-	600,764
Varietate stocurilor	(447,596)	(895,193)	(447,596)	(895,193)	-	(447,596)	(895,193)	(1,342,789)	(447,596)	(1,790,386)	(12,980,296)	(10,294,718)	(30,884,153)
CHETUIELI	1,408,825	1,144,912	1,057,734	1,116,219	1,135,442	808,713	785,464	887,713	547,365	690,704	1,552,056	1,177,729	12,312,876
Chetuieli reparati	436,878	436,878	436,878	436,878	290,273	96,758	-	-	-	-	-	-	2,134,545
Reparati vile	290,273	290,273	290,273	290,273	290,273	96,758	-	-	-	-	-	-	1,548,124
Reparati parti comune	146,605	146,605	146,605	146,605	-	-	-	-	-	-	-	-	586,421
Chetuieli operationale	971,946	708,034	620,856	679,341	845,169	711,955	785,464	887,713	547,365	690,704	1,552,056	1,177,729	10,178,332
Chetuieli site	115,614	115,614	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	68,888	920,103
Stati de epurare	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	8,678	104,132
Paza	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	240,305
Electricitate	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	81,704
Asigurare	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	6,809	333,758
Marketing	66,752	66,752	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	20,025	80,102
Chetuieli neprevazute	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	80,102
Chetuieli sediu	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	43,388	520,662
Chirie	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	6,675	80,102
Utilitati	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	32,041
Telecomunicatii	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	18,690	224,285
Protocol	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	24,031
Consumabile	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	24,031
Intretinere Xerox	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	2,003	24,031
Combustibili	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	9,345	112,143
Salarii	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	588,000
Asigurari sociale	44,520	44,520	44,520	44,520	44,520	12,720	12,720	12,720	12,720	12,720	12,720	12,720	311,640
Prestatii externe	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	168,000	2,016,000
Comision vanzari	30,025	30,025	30,025	30,025	45,038	45,038	45,038	45,038	45,038	45,038	45,038	45,038	480,404
Taxa de management	124,642	124,038	163,463	-	301,872	245,169	309,942	409,866	73,921	249,191	1,069,927	588,924	4,036,879
Chetuieli de executare	-	10,000	10,000	-	10,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-	50,000
Oncorariu administrator judiciar	110,475	87,844	47,997	77,057	79,463	94,752	103,488	115,813	111,410	79,479	120,095	226,772	1,254,644
Oncorariu fix	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	26,701	320,407
Oncorariu de succes	17,023	61,144	21,296	50,356	52,763	68,051	76,787	89,112	84,709	52,779	93,394	200,071	867,485
Oncorariu plan de reorganizare	66,752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,752
EBITDA	(588,582)	(392,266)	(237,491)	(365,572)	113,660	372,793	(162,612)	(294,100)	(576,026)	(1,428,185)	(3,512,352)	(2,732,447)	(9,801,180)
Chetuieli privind amortizarea	9,433	4,429	3,390	2,864	1,697	1,697	1,697	1,697	1,697	1,697	1,263	1,045	32,606
Chetuieli privind taxele pe proprietate	106,276	104,505	102,431	99,018	98,802	97,247	95,173	91,242	87,094	84,502	49,768	11,405	1,027,462
Rezultatul brut al exercitiului	(704,290)	(501,199)	(343,312)	(465,454)	13,161	273,849	(259,482)	(387,039)	(664,818)	(1,514,384)	(3,563,383)	(2,744,898)	(10,861,248)
Rezultatul net al exercitiului	(704,290)	(501,199)	(343,312)	(465,454)	13,161	273,849	(259,482)	(387,039)	(664,818)	(1,514,384)	(3,563,383)	(2,744,898)	(10,861,248)

Anexa nr. 6 - Bilantul Previzional (RON)

RON	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8	Trim 9	Trim 10	Trim 11	Trim 12
Terenuri	2.234.602	2.168.879	2.136.017	2.070.293	2.070.293	2.037.432	1.971.708	1.873.123	1.840.261	1.708.814	755.821	(0)
Construcții	37.876	34.269	31.700	29.658	28.783	27.907	27.031	26.156	25.280	24.404	23.528	22.653
Instalații tehnice	74.156	73.334	72.513	71.691	70.870	70.048	69.227	68.405	67.584	66.762	66.375	66.206
Creație imobilizate	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803	23.803
Active imobilizate	2.370.437	2.300.285	2.264.033	2.195.446	2.193.748	2.159.189	2.091.769	1.991.486	1.956.927	1.823.783	869.528	112.661
Stocuri	24.918.206	24.745.486	24.987.501	24.158.032	24.614.782	25.056.797	24.884.077	23.639.873	23.225.139	21.566.200	9.538.896	-
Produs în curs de execuție	3.283.748	2.626.998	1.970.249	1.970.249	1.313.499	656.750	-	-	-	-	-	-
Alte stocuri	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496	12.496
Stocuri	28.214.450	27.384.981	26.970.246	26.140.777	26.140.777	25.726.043	24.896.573	23.652.370	23.237.635	21.578.696	9.551.393	12.496
Creație comercială	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217	1.836.217
Debitori diversi	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060	4.543.060
Furnizori debitori	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578	26.578
Disponibilitati	248.577	570.117	582.730	553.829	539.126	515.403	492.446	466.242	406.166	387.615	465.118	27.554
TOTAL ACTIV	37.239.269	36.661.237	36.222.864	35.295.907	35.279.507	34.806.490	33.886.643	32.515.952	32.006.582	30.195.948	17.291.893	6.558.566
Datorii comerciale	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)	(1.896.051)
Datorii comerciale în reorganizare	(342.903)	(260.131)	(250.818)	(240.818)	(185.225)	(65.245)	(75.245)	(65.245)	(65.245)	(65.245)	(65.245)	(69.784)
Creditori diversi	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)	(2.902.664)
Clienți creditori	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)	(5.293.217)
Avansuri în reorganizare	(481.999)	(670.013)	(1.555.974)	(1.852.051)	(3.278.324)	(4.469.228)	(5.854.217)	(7.139.481)	(8.565.754)	(9.347.960)	(4.128.542)	-
Datorii comerciale	(10.916.834)	(11.022.076)	(11.898.724)	(12.184.800)	(13.555.181)	(14.626.406)	(16.021.394)	(17.286.658)	(18.722.931)	(19.505.138)	(14.285.719)	(10.161.716)
Take	(1.429.449)	(1.429.449)	(1.429.449)	(1.429.449)	(1.164.736)	(900.023)	(635.311)	(370.598)	(370.598)	(370.598)	(370.598)	(370.598)
Penalități taxe în observatie	(324.274)	(324.274)	(324.274)	(324.274)	(243.205)	(162.137)	(81.068)	0	0	0	0	0
Take în reorganizare	(49.056)	(49.056)	(49.358)	(47.500)	(47.500)	(36.382)	(36.166)	(33.790)	(33.271)	(31.198)	(16.164)	(4.240)
TVA	(259.358)	36.952	11.136	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA în reorganizare	60.845	36.952	11.136	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Datorii privind taxele	(2.002.328)	(1.765.826)	(1.791.945)	(1.801.223)	(1.455.442)	(1.098.542)	(752.545)	(404.388)	(402.386)	(350.367)	(386.761)	(374.838)
Credit asociat	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)	(22.382.377)
Credit asociat în reorganizare	(351.365)	(426.884)	(328.155)	(344.120)	(458.390)	(395.206)	(350.810)	(382.338)	(149.532)	(203.606)	(500.155)	(346.558)
Credite pe termen lung	(31.857.375)	(31.836.282)	(30.937.185)	(30.164.362)	(28.995.631)	(27.597.924)	(25.932.964)	(23.990.677)	(22.954.659)	(21.874.148)	(17.419.951)	(13.721.245)
Alte imprumuturi	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)	(2.470.264)
Dobanzi datorate	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)	(21.878.523)
Datorii financiare	(78.939.904)	(78.994.331)	(77.996.503)	(77.239.646)	(76.185.185)	(74.724.294)	(73.014.938)	(71.104.180)	(69.835.355)	(68.808.919)	(64.651.270)	(60.798.767)
Capital social	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)	(15.639.670)
Rezerve	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660	114.660
Rezultatul reportat	86.929.083	87.405.271	87.906.470	88.249.782	88.715.235	88.702.075	88.428.225	88.687.708	89.074.747	89.739.564	91.253.948	94.817.331
Rezultatul curent	476.187	501.199	343.312	465.454	(13.161)	(273.849)	259.482	387.039	664.818	1.514.384	3.563.383	2.744.998
Provizioane	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)	(17.260.464)
TOTAL PASIV	(37.239.269)	(36.661.237)	(36.222.864)	(35.295.907)	(35.279.507)	(34.806.490)	(33.886.643)	(32.515.953)	(32.006.583)	(30.195.949)	(17.291.893)	(6.558.566)

Anexa nr. 7 - Situatia Fluxurilor de Numerar Preordonate (RON)

RON	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8	Trim 9	Trim 10	Trim 11	Trim 12
SOLD INITIAL	612,558	248,527	570,117	582,730	553,829	559,126	515,403	492,446	466,242	406,166	387,615	465,118
INCASARI												
Incassari din vanzari vile	1,945,504	2,050,519	2,349,466	2,166,877	2,938,744	3,102,375	3,184,855	3,524,406	1,911,916	1,887,756	6,351,581	5,048,458
Incassari din chirii	1,878,753	1,950,392	2,249,339	2,058,454	2,838,617	3,002,248	3,151,479	3,524,406	1,911,916	1,887,756	6,351,581	5,048,458
Incassari din chirii	66,752	100,127	100,127	100,127	100,127	100,127	33,376	-	-	-	-	-
Rambursari de TVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLATI	(1,405,462)	(1,707,538)	(1,312,618)	(1,376,478)	(1,833,561)	(1,580,823)	(1,403,240)	(1,529,353)	(598,128)	(814,425)	(2,000,621)	(1,385,431)
Cheltuieli privind reparatiile	(361,153)	(541,729)	(541,729)	(541,729)	(420,336)	(239,959)	-	-	-	-	-	-
Reparatii vile	(239,959)	(359,939)	(359,939)	(359,939)	(239,959)	-	-	-	-	-	-	-
Reparatii parti comune	(121,194)	(181,790)	(181,790)	(181,790)	(160,597)	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli site	(96,754)	(141,727)	(103,100)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(83,786)	(79,247)
Statie de epurare	(17,174)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)	(10,760)
Paza	(16,554)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)
Electricitate	(5,518)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)
Asigurare	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)	(6,809)
Marketing	(55,181)	(82,772)	(44,145)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)	(24,832)
Cheltuieli neprevazute	(5,518)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)	(8,277)
Cheltuieli sediu	(38,662)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)	(52,200)
Chirie	(4,450)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)	(6,675)
Utilitati	(2,207)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)	(3,311)
Telecomunicatii	(15,451)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)	(23,176)
Protocol	(1,655)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)
Consumabile	(1,655)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)	(2,483)
Intretinere Xerox	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)	(11,588)
Combustibili	(87,809)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)	(84,000)
Salarii	(129,680)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)	(144,520)
Asigurari sociale	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)	(168,000)
Prestatii externe	(20,017)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)	(30,025)
Comision vanzari	(466,145)	(154,557)	(153,807)	(202,694)	(374,321)	(304,010)	(384,328)	(508,234)	(91,663)	(308,997)	(1,326,710)	(730,266)
Taxa de management	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)
Cheltuieli de executare	(66,217)	(115,881)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)
Onorariu administrator judiciar	(66,217)	(115,881)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)	(33,109)
Onorariu fix	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)	(82,772)
Onorariu plan de reorganizare	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)	(259,358)
Plati de TVA	(71,023)	(105,541)	(102,128)	(100,876)	(81,068)	(81,068)	(81,068)	(81,068)	(81,068)	(81,068)	(81,068)	(81,068)
Plati de taxe proprietate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plati privind penalitati taxe in observatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW OPERATIONAL	540,042	342,981	1,036,848	790,398	1,105,184	1,521,552	1,781,615	1,995,053	1,313,788	1,073,331	4,350,960	3,663,027
CASH FLOW FINANCIAR	351,865	75,519	(98,730)	13,965	114,271	(63,144)	(44,396)	31,528	(232,806)	54,074	296,549	(153,797)
Credit asociat in reorganizare - trageri	351,865	426,884	328,155	344,120	458,330	330,206	350,810	382,338	149,552	203,606	500,155	346,358
Credit asociat in reorganizare - rambursari	-	(351,365)	(426,884)	(328,155)	(344,120)	(458,330)	(330,206)	(382,338)	(149,552)	(203,606)	(500,155)	(346,358)
DISPONIBIL PENTRU RAMBURSARI MASA CREDALA	891,408	418,500	938,118	806,363	1,219,454	1,458,367	1,737,219	2,026,581	1,080,982	1,127,405	4,647,509	3,509,230
Rambursari	(1,234,330)	(21,093)	(899,097)	(777,823)	(1,168,731)	(1,397,707)	(1,664,960)	(1,942,286)	(1,036,018)	(1,080,511)	(4,454,197)	(3,698,706)
Creditul garantat	(1,234,330)	(21,093)	(899,097)	(777,823)	(1,168,731)	(1,397,707)	(1,664,960)	(1,942,286)	(1,036,018)	(1,080,511)	(4,454,197)	(3,698,706)
Plati privind onorariu de succes Administrator Judiciar	(21,093)	(75,818)	(26,407)	(62,441)	(65,426)	(84,384)	(95,216)	(110,499)	(105,040)	(65,445)	(115,809)	(248,086)
SOLD FINAL	248,527	570,117	582,730	553,829	559,126	515,403	492,446	466,242	406,166	387,615	465,118	27,554

Anexa nr. 8 - Programul de Plată

RON	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	Trim 5	Trim 6	Trim 7	Trim 8	Trim 9	Trim 10	Trim 11	Trim 12	TOTAL
Creditul garantat	1,234,330	21,093	899,097	772,823	1,168,731	1,397,707	1,664,960	1,942,286	1,036,018	1,080,511	4,454,197	3,698,706	19,370,459
Creditul chirografar - conform art. 123v7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Creditul chirografar - conform art. 123v8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Creditul subordonat - conform art. 123v9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PLATĂ	1,234,330	21,093	899,097	772,823	1,168,731	1,397,707	1,664,960	1,942,286	1,036,018	1,080,511	4,454,197	3,698,706	19,370,459