

TRIBUNALUL BUCURESTI

664/15.12.2014

SECTIA A VII A CIVILA

DOSAR NR. 5108/3/2012

TERMEN: 20.03.2015



DOMNULE PRESEDINTE

Subscrisa, **S.C. CONIMPEX COMPANY SRL**, societate aflata in procedura insolventei, cu sediul in Bdul Ghencea nr.43B, et.2, birou nr.1, Sector 6, Bucuresti, inregistrata in Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8128/1991, avand cod de identificare fiscala RO344136, reprezentata prin administrator special Matei Vintila, in calitate de debitoare in cauza ce face obiectul dosarului indicat mai sus,

Depunem anexat prezentei, in doua exemplare, in original, **PLANUL DE REORGANIZARE in forma completa**, propus de catre debitoarea **S.C. Conimpex Company SRL**.

Mentionam ca **din eroare** in data de 11.12.2014 s-a depus **Planul de reorganizare cu Anexa nr.7 si Anexa nr.8, in forma de lucru, incomplete:**

- s-a mentionat un numar mai mic de antecontracte de vanzare-cumparare incheiate de catre debitoare decat cel existent, cu consecinta asupra fluxurile financiare generate de catre acestea ( nu au fost trecute decat 31 de apartamente din 40);
- stocul de apartamente din Corpul C era prezentat in mod incomplet;
- **se adauga un Centralizator** al apartamentelor si parcarilor din Corpul A.

Data,

16.12.2014

Debitor

**S.C. CONIMPEX COMPANY SRL**

prin administrator special,

**Matei Vintila**

A handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'S.C. CONIMPEX COMPANY SRL' and 'BUCURESTI'.

DOMNULUI PRESEDINTE AL TRIBUNALULUI BUCURESTI

SECTIA A VII A CIVILA

TRIBUNALUL BUCURESTI

SECTIA A VII A CIVILA

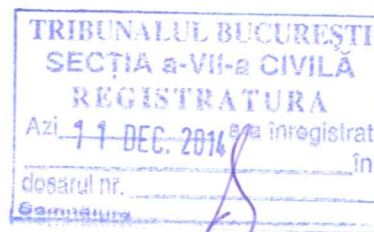
DOSAR NR. 5108/3/2012

TERMEN: 20.03.2015

CONIMPEX COMPANY S.R.L.

Nr. intrare/iesire 658/11.12.2014

DOMNULE PRESEDINTE



Subscrisa, S.C. CONIMPEX COMPANY SRL, societate aflata in procedura insolventei, cu sediul in Bdul Ghencea nr.43B, et.2, birou nr.1, Sector 6, Bucuresti, inregistrata in Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8128/1991, avand cod de identificare fiscala RO344136, reprezentata prin administrator special Matei Vintila, in calitate de debitoare in cauza ce face obiectul dosarului indicat mai sus,

Depunem anexat prezentei, in doua exemplare, in original, PLANUL DE REORGANIZARE propus de catre debitoarea S.C. Conimpex Company SRL.

Data,

11.12.2014

Debitor

S.C. CONIMPEX COMPANY SRL

prin administrator special,

Matei Vintila

DOMNULUI PRESEDINTE AL TRIBUNALULUI BUCURESTI

SECTIA A VII A CIVILA

CONIMPEX COMPANY SRL

(in insolventa, in insolvency, en procedure collective)

Sediu social: Bucuresti ,B-dul Ghencea nr.43B, etaj 2, birou 1, sector 6

CUI RO 344136 Nr. Inreg ORC J40/8128/1991

Capital social: 1.600.000 lei

TRIBUNALUL Bucuresti, Sectia a-VII-Civila

Dosar nr. 5108/3/2012

Debitoare: S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L.

**PLANUL DE REORGANIZARE A ACTIVITATII DEBITOAREI SC CONIMPEX COMPANY SRL (In insolventa) ELABORAT CONFORM PREVEDERILOR ART.94 SI URMATOARELE DIN LEGEA 85/2006 PRIVIND PROCEDURA INSOLVENTEI**

SC CONIMPEX COMPANY SRL

Administrator special, ing. Matei Vintila

DECEMBRIE 2014



## SUMAR EXECUTIV

În temeiul art. 94 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentul plan de reorganizare este propus de **S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L.**, în calitate de Debitoare în Dosarul nr. 5108/3/2012, aflat pe rolul Tribunalului București, secția a-VII-a Civilă. Destinatarii acestui plan de reorganizare sunt judecătorul sindic, creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe și administratorul judiciar.

Prezentul plan de reorganizare a fost întocmit de SC Conimpex Company SRL, prin administratorul special.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a activității debitoarei S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L. conform art. 94 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței au fost îndeplinite după cum urmează:

- intenția de reorganizare a activității S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L. a fost formulată în condițiile legii de către Debitoare, aceasta din urmă depunând la dosarul cauzei la data deschiderii procedurii insolvenței intenția de reorganizare, potrivit art. 28 din Legea 85/2006;
- Tabelul definitiv de creanțe împotriva SC CONIMPEX COMPANY S.R.L. a fost publicat la data de 12.11.2014.

**SC CONIMPEX COMPANY S.R.L.** nu a mai fost subiect al procedurii instituite în baza Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței sau a altui act normativ care reglementează o procedură similară. Nici societatea și niciun membru al organelor de conducere ale acesteia nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile prevăzute de art. 94 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței și care limitează accesarea acestei proceduri de către persoanele aflate sub incidența acestor prevederi legale.

Perspectivile de redresare ale Debitoarei în raport de posibilitățile și specificul activității desfășurate, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitoarei sunt prezentate în Capitolele 3-7. Planul prevede ca strategie principală de reorganizare restructurarea și continuarea activității SC CONIMPEX COMPANY SRL.

Termenul de executare a planului de reorganizare este de 3 ani de la data confirmării acestuia de către judecătorul sindic, cu posibilitate de prelungire în condițiile prevăzute de lege.

Modalitățile de acoperire a pasivului precum și Sursele de finanțare sunt prezentate în Capitolul 8.

Din perspectiva aprobării planului și a verificării condițiilor de confirmare a acestuia, învederează că nu există categorii nefavorizate de creanțe. Planul stabilește plata a trei categorii de creanțe, care vor fi achitate parțial în condițiile prezentului plan, dar la termene care depășesc 30 de zile de la data confirmării:

1. Creanțe garantate



2. Creante salariale
3. Creante bugetare
4. Creante chirografare

Cu toate ca toate categoriile de creante sunt defavorizate in sensul art. 101 lit. D din Legea nr. 85/2006, prevederile din prezentul plan de reorganizare asigura un tratament corect si echitabil pentru fiecare creanta, conform mentiunilor de la Capitolul 9.

Programul de plata a creantelor este prezentat in Capitolul 9 si detaliat in Anexa 4.

De la data confirmarii acestui plan de reorganizare SC CONIMPEX COMPANY S.R.L. (in insolventa) va fi descarcata de valoarea obligatiilor pe care le avea inainte de confirmarea planului raportat la tabelul definitiv de creante si la programul de plati din acest plan de reorganizare. De asemenea, SC CONIMPEX COMPANY S.R.L. precum si reprezentantii legali ai acesteia vor fi descarcati de orice raspundere in sensul art. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei.

Conform si in conditiile art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a prevederilor legale in materie la momentul depunerii propunerii de modificare, prezentul plan de reorganizare poate fi modificat oricand pe perioada de executare a acestuia prevazuta prin prezenta versiune sau pe perioada extinsa de executare aprobata in conditiile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006.

## DEFINITII

Pentru fluenta si brevitata exprimarii precum si pentru identitatea de referinta, termenii definiti in continuare vor avea sensul comun mentionat mai jos:

"SC CONIMPEX COMPANY", "Debitoarea" sau "Societatea" - societate aflata in procedura de insolventa care face obiectul dosarului nr. 5108/3/2012, cu sediul social in Bucuresti, B-dul Ghencea, nr.43B, etajul 2, birou 1, sector 6, si este inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8128/1991, avand cod de identificare fiscala RO 344136.

"Planul de reorganizare" sau "Planul" - prezentul plan de reorganizare a activitatii Debitoarei, care indica perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si cu specificul activitatii Debitoarei, cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei fata de oferta Debitoarei, incluzand si programul de plata a creantelor.

"Programul de plata a creantelor" sau "Programul de plati" - tabelul de creante mentionat in Planul de Reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care Debitoarea se obliga sa le plateasca creditorilor inscrisi in tabelul definitiv de creante in perioada de reorganizare judiciara, prin raportare la tabelul definitiv de creante, fluxurile de numerar aferente perioadei de aplicare a Planului de reorganizare si evaluarii precum si creantele bugetare nascute in perioada de observatie, ce vor fi achitate conform anexelor la prezentul plan.



## **1 Prezentarea Societatii**

- 1.1 Date de identificare
- 1.2 Domeniul de activitate
- 1.3 Data infiintarii si forma de organizare
- 1.4 Scurta descriere
- 1.5 Actionari si capital social
- 1.6 Managementul executiv
- 1.7 Resurse umane
- 1.8 Aspecte juridice

## **2. Descrierea generala a principalelor active ale Societatii**

- 2.1. Constructii
- 2.2. Echipamente, instalatii, utilaje si alte bunuri mobile de natura mijloacelor fixe
- 2.3. Stocuri
- 2.4. Creante
- 2.5. Disponibil in conturile bancare

## **3 Analiza de piata**

- 3.1 Serviciile Societatii
- 3.2 Furnizori
- 3.3 Clienti

## **4. Analiza situatiei economico - financiare in perioada 2011-iunie 2014**

- 4.1 Analiza situatiei patrimoniale in perioada 2011 - iunie 2014
- 4.2 Diagnostic financiar patrimonial
- 4.3 Diagnosticul rentabilitatii
- 4.4 Analiza SWOT

## **5. Indeplinirea conditiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare**

- 5.1. Premisele planului de reorganizare
- 5.2 Premisele Planului de Reorganizare
- 5.3 Metoda de reorganizare

## **6. Masurile de reorganizare judiciara**

- 6.1 Durata executarii Planului de Reorganizare
- 6.2 Masuri interne pentru realizarea Planului de Reorganizare

## **7. Previziunea situatiilor financiare ale Societatii in perioada de reorganizare judiciara**

7.1 Contul de profit si pierdere

7.2 Situatia fluxurilor de numerar si finantarii lucrarilor de executat la proiectul residential "BRANCUSI RESIDENCE"

## **8 Modalitati de acoperire a pasivului si surse de finantare**

## **9 Programul de plata a creantelor. Categorii de creante**

9.1 Programul de plata a creantelor impotriva Debitoarei prevazut prin Planul de Reorganizare

9.2 Creantele nascute dupa data deschiderii procedurii insolventei

9.3 Categorii de creante defavorizate #n sensul legii care voteaza Planul de Reorganizare si tratamentul corect si echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creante

## **10 Efectele reorganizarii**

11.1 Efecte economico-sociale

11.2 Efecte zonale

## **11 Descarcarea de obligatii si de raspundere**

## **12 Conditiiile precedente inchiderii procedurii de reorganizare judiciara**

## **13 Concluzii**



## 1 Prezentarea Societatii

### 1.1 Date de identificare

SC CONIMPEX COMPANY SRL (denumita in continuare "Societatea" sau "Debitoarea") are sediul in Bucuresti, B-dul Ghencea nr. 43B, etajul 2, biroul 1, sector 6, si este inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8128/1991, avand cod de identificare fiscala 344136.

### 1.2 Domeniul de activitate

Domeniul principal de activitate al Societatii conform codificarii CAEN este 4120 -Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale.

### 1.3 Data infiintarii si forma de organizare

Societatea a fost infiintata la data de 02.08.1991 si in prezent Debitoarea este organizata sub forma unei societati cu raspundere limitata.

### 1.4 Scurta descriere

S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L. are implementat si mentine un sistem de management al calitatii conform conditiilor din standardul ISO: SR EN ISO 9001:2000; SR EN ISO 14001:2005; OHSAS 18001:2004 pentru lucrari de constructii-montaj : civile, industriale, edilitare, drumuri si poduri, pentru executie confectii metalice, din lemn precum si lucrari de arta; SR EN ISO 14001:2005 (ISO 14001:2004); SR EN ISO 9001:2001 (ISO 9001:2000).

In domeniul calitatii, organizarea Societatii Comerciale Conimpex SRL permite identificarea si stabilirea pe baza de documente (ordine, instructiuni, regulamente interioare sau proceduri) a ordinii in care sefii de departamente raspund si iau masuri in toate activitatile si compartimentele firmei, care contribuie in mod direct sau indirect la:

- definirea responsabilitatilor generale si specifice in domeniul calitatii ;
- stabilirea precisa a responsabilitatilor si autoritatilor pentru fiecare activitate care contribuie la calitate;
- atribuirea unor autoritati suficiente si reale in vederea realizarii cu eficienta dorita a obiectivelor de calitate , de catre toti angajatii, in functie de activitatea pe care o depun si capacitatea profesionala.

In aproape 15 ani de existenta, SC Conimpex Company SRL s-a situat pe locuri de varf in topul firmelor din domeniu, astfel :

- In anul 1993 S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L. s-a clasat pe locul al IX-lea in "Topul National al Firmelor'93"la categoria Constructii-Privat-Mare
- 1994 locul al VI-lea 'Topul firmelor'94-Municipiul Bucuresti'
- 1995 locul al VIII-lea 'Topul firmelor 95' din categoria 'Firme mari de constructii',
- 2003 locul al X-lea 'Topul firmelor'2003- Municipiul Bucuresti
- 2004 locul al X -lea'Topul firmelor'2004 - Municipiul Bucuresti
- 2006 locul 188 in "Topul intreprinderilor mari pe judet
- 2007 locul al II-lea "Top sector 5 - 2007", Bucuresti
- 2007 locul al X-lea "Top Bucuresti 2007" - Intreprinderi mari
- 2008 locul I , Top intreprinderi ,Sectorul 5,
- 2009 locul X Top intreprinderi Mari in Constructii , Municipiul Bucuresti Bucuresti
- 2010- locul 19 ,Topul firmelor mari de constructii

Realizarile obtinute de S.C. CONIMPEX COMPANY S.R.L au adus multumiri din partea partenerilor de afaceri, prin profesionalism si seriozitate, societatea reusind sa raspunda cerintelor acestora.

Societatea este organizata si dotata corespunzator pentru executia urmatoarelor categorii de lucrari :

- lucrari de constructii civile si industriale
- consolidari si reparatii capitale constructii
- drumuri si platforme asfaltate, amenajari interioare

- spatii comerciale
- spatii expozitionale,
- depozite ;

Pentru toate categoriile de lucrari societatea poate asigura studii de fezabilitate, proiecte tehnice, documentatii de executie, documentatii de urbanism si autorizare, precum si obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiilor de constructie.

### 1.5 Actionari si capital social

Capitalul social subscris al Societatii este de 1.600.000 lei, integral varsat, impartit in 100 de parti sociale, valoarea unei parti sociale fiind de 16.000 lei.

Asociatul unic al Debitoarei este dl Matei Vintila, care detine un numar de 100 parti sociale in valoare de 16.000 lei, cu o cota de 100% din capitalul social;

### 1.6 Managementul executiv

Managementul executiv al Debitoarei este asigurat de domnul Matei Vintila, administrator special desemnat prin hotararea adunarii generale a actionarilor din data de 06.03.2012, care conduce o echipa de management, astfel structurata :

- Director executiv
- Director economic;
- Contabil sef
- Director de santier

### 1.7 Resurse umane

La data depunerii prezentului Plan de reorganizare, Societatea are un numar de 37 angajati.

Organigrama Societatii este corespunzator populata cu personal, iar in ultimii ani nu au fost inregistrate fluctuatii majore de personal.

### 1.8 Aspecte juridice

#### 1.8.1 Credite si garantii bancare

La momentul intocmirii planului de reorganizare, societatea are contractate credite bancare de la un numar de 4 institutii financiar-bancare, credite garantate cu patrimoniul Debitoarei si/sau cu bunuri aparinand unor terti garanti.

#### 3.8.2 Situatia juridica a patrimoniului Debitoarei

La data intocmirii planului de reorganizare, debitoarea detine un numar de 9 active imobiliare, toate aflate in proprietatea Debitoarei cu drepturi depline atat asupra terenurilor cat si asupra constructiilor edificate pe acestea, toate bunurile imobile fiind gravate de sarcini in favoarea creditorilor bancari si fiscali, cu exceptia bunurilor mobile si a 2 active imobiliare, respective terenurile de la Magurele si ND Cocea.

O situatie diferita se inregistreaza in cazul proiectului "BRANCUSI RESIDENCE", in sensul in care, in baza contractelor de asociere autentificate sub nr. 508/20.03.2008 si 8093/30.10.2007, terenurile pe care sunt edificate constructiile se afla in proprietatea unor terte persoane fizice, iar proprietatea asupra cladirilor apartine Debitoarei.

## 2. Descrierea generala a principalelor active ale Societatii

### 2.1. Constructii

Societatea detine in proprietate bunuri de natura constructiilor si teren, acestea constituindu-se in locul de desfasurare a activitatii dar si in terenuri balstiere, destinate exploatarei.

Nr.crt.	Denumire activ	Banca creditoare garantata
1	Spatiu comercial „13 septembrie”	Credit Europe Bank
2	Teren Mihailesti-Giurgiu supr. 13.165 mp	ANAF
3	Teren balastiera Cocorasti	Banca Carpatica
4	Moara + panificatie Slatioara	Banca Carpatica
5	Teren + constr. Bragadiru Ghidiceni	BRD
6	Teren Balastiera Mihailesti 51.752	Piraeus Leasing Romania IFN
7	Teren liber de constructii Magurele	Libere de sarcini
8	Teren liber de constructii situate in ND Cocea	Libere de sarcini

### 2.2. Echipamente, instalatii, utilaje si alte bunuri mobile de natura mijloacelor fixe

Aceste active sunt inregistrate in evidentele contabile ale Debitoarei la o valoare de inventar de 6.372,6 mii lei si o valoare contabila neta la 30.06.2014 de 235,3 mii lei, din care peste 90% reprezinta echipamente, instalatii etc. utilizate in activitatea de constructii.

### 2.3. Stocuri

Stocurile detinute de societate la data de 30.06.2014 constau in mare parte in materii prime si produse finite. O situatie detaliata a acestora poate fi consultata mai jos:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Materii prime	2,321	567	430	430
Materiale auxiliare	374	158	152	152
Combustibili	13	-	-	-
Piese de schimb	89	13	13	13
Materiale de natura ob de inventar	1,278	704	698	698
Produse finite	83,962	70,557	70,557	70,557
Marfuri	-	-	-	-
Diferente de pret la marfuri	-	-	-	-
<b>STOCURI</b>	<b>88,037</b>	<b>72,000</b>	<b>71,849</b>	<b>71,849</b>

### 2.4. Creante



Creantele Societatii la data de 30.06.2014 sunt reprezentate in cea mai mare parte de creantele comerciale, cu un sold de 3.084 mii lei, din care 171 mii lei reprezinta soldul cu clienti incerti sau creante in litigiu. In evidentele contabile ale Societatii figureaza la 30.06.2014 si un sold de 1.387,3 lei reprezentand avansuri acordate furnizorilor.

## 2.5. Disponibil in conturile bancare

La data de 30.06.2014 Societatea detinea disponibil in conturile bancare in valoare de 62,5 mii lei.

## 3 Analiza de piata

Dupa ce, in 2013, piata constructiilor si-a continuat scaderea inceputa in urma cu patru ani, in perioada 2014-2015 antreprenorii se asteapta ca piata sa creasca pe baza lucrarilor de infrastructura dar si a constructiilor civile cu destinatie locativa.

Pe baza rezultatelor din primele noua luni ale anului trecut, Asociatia Româna a Antreprenorilor de Constructii (ARACO) estimeaza ca in 2013 valoarea pietei constructiilor a fost de maximum 9 mld. euro, mentinandu-si declinul fata de anii precedenti.

Chiar daca sectorul constructiilor rezidentiale si nerezidentiale cumuleaza circa 70% din intreaga piata a constructiilor, antreprenorii intrevad o crestere a pietei in acest an electoral datorita investitiilor promise de autoritati in infrastructura.

### Influenta marilor constructori

Cei mai puternici 100 de antreprenori ai tarii, specializati pe constructii rezidentiale si nerezidentiale, au obtinut in 2012 afaceri cu 3,5% mai mari decât in 2011, acaparând o treime din piata. Pentru primii zece constructori ai tarii, anul 2012 a fost mai bun decât perioada de „boom“ de dupa integrarea in Uniunea Europeana, raportând o crestere de 37,5% a afacerilor cumulate, comparativ cu rezultatele din 2011, potrivit calculelor IBC Focus, pe baza informatiilor de la Registrul Comertului si de la companii. Rezultatele pozitive vin in contextul in care veniturile insumate ale tuturor companiilor active pe sectorul constructiilor de cladiri rezidentiale si nerezidentiale au scazut cu 1%, in aceeasi perioada. Explicatia acestui fenomen tine de anvergura.

Companiile mari au rezistat conditiilor de pe piata, in timp ce firmele mici si mijlocii nu mai reusesc sa faca fata conditiilor extrem de dure. Au un cash flow deficitar si lipsa de lichiditati le creeaza probleme

### Profituri mici

Profiturile constructorilor s-au contractat si ele odata cu piata. Pentru al cincilea an consecutiv, profitul celor mai mari zece antreprenori ai tarii este in scadere, dupa ce in 2008 acesta a fost de 210,5 mil. lei. Fata de acea valoare, profitul din 2012 a scazut cu peste 60%. Daca la firmele mici aproape a disparut, in cazul celor mai mari 100 de constructori, care activeaza in sectorul constructiilor rezidentiale si nerezidentiale, profitul a scazut in 2012 la jumatate fata de 2008. Rata profitului celor mai mari 100 de constructori a scazut la 3,88% in 2012, de la 5,76% cât era in 2008, potrivit studiului IBC Focus.

## 3.1 Serviciile Societatii

Societatea este organizata si dotata corespunzator pentru executia urmatoarelor categorii de lucrari :

- lucrari de constructii civile si industriale ;
- consolidari si reparatii capitale constructii ;



- drumuri si platforme asfaltate amenajari interioare
- spatii comerciale,
- spatii expozitionale,
- depozite ;

Pentru toate categoriile de lucrari societatea poate asigura studii de fezabilitate, proiecte tehnice, documentatii de executie, documentatii de urbanism si autorizare, precum si obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiilor de constructie.

### 3.2 Furnizori

Furnizorii principali al debitoarei sunt :

- SC Baduc SRL - furnizor materiale de constructii.
- SC Ambient SA - furnizor materiale de constructii.
- SC Arabesque SRL - furnizor materiale de constructii.
- SC Imobiliar Business Construct SRL - furnizor materiale de constructii

### 3.3 Clienti

Principalii client ai societatii sunt :

- SC IMOBILIAR BUSINESS CONSTRUCT SRL. In cadrul perioadei de reorganizare Imobiliar Business Construct va avea calitatea de client atat in ceea ce priveste vanzarea de materiale de constructii necesare proiectului Brancusi (asigurate de catre furnizorul indispensabil Baduc SA) dar va avea si calitatea de subcontractant ale altor lucrari pe care le are de efectuat Imobiliar Business Construct in activitatea sa de constructor.

## 4. Analiza situatiei economico - financiare in perioada 2011-iunie 2014

### 4.1 Analiza situatiei patrimoniale in perioada 2011 - iunie 2014

In aceasta sectiune ne propunem sa realizam o analiza de ansamblu asupra situatiei patrimoniale a Societatii la 30 iunie 2014 comparativ cu finalul anilor financiari 2011 - 2013.

Analiza este realizata pe baza informatiilor extrase din situatiile financiare anuale ale Societatii la 31.12.2011, 31.12.2012 si 31.12.2013 si din balanta de verificare preliminară de la 30.06.2014. Situatia patrimoniala sintetica bazata pe datele obtinute din aceste surse este prezentata in tabelul de mai jos:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Active fixe</b>				
active intangibile	17	-	-	-
Terenuri	56,499	56,499	56,499	56,499
constructii, echipamente si mijloace de transport	10,326	17,499	14,867	14,675
creante imobilizate	152	176	138	138
<b>Subtotal active fixe</b>	<b>66,993</b>	<b>74,174</b>	<b>71,503</b>	<b>71,311</b>
<b>Active circulante</b>				
Client	10,806	2,949	2,988	3,084

Stocuri	4,314	1,443	1,292	1,292
productie in executie	83,962	41,590	41,590	41,589
Garantii	1,167	790	381	366
numerar in casa / banca	14	261	204	62
alte creante	2,335	1,387	1,387	1,387
<b>Subtotal active circulante</b>	<b>102,598</b>	<b>48,421</b>	<b>47,843</b>	<b>47,781</b>
<b>Total active</b>	<b>169,591</b>	<b>122,594</b>	<b>119,346</b>	<b>119,093</b>
<b>Datorii pe termen scurt</b>				
furnizori	33,071	27,533	27,377	27,474
datorii personal	6,020	9,488	9,975	10,315
TVA	606	85	49	108
imprumuturi TS	21,166	21,015	19,581	19,581
alte datorii	8,517	12,332	18,368	18,384
impozit profit	156	156	156	156
alte datorii cu bugetul	1,024	1,051	1,051	1,051
<b>Subtotal datorii TS</b>	<b>70,559</b>	<b>71,660</b>	<b>76,556</b>	<b>77,068</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>				
imprumuturi TL	58,089	57,090	53,751	52,599
leasing	4,037	10,054	14,589	14,589
datorii asociati	842	942	942	942
<b>Subtotal Datorii TL</b>	<b>62,968</b>	<b>68,086</b>	<b>69,282</b>	<b>68,130</b>
<b>Total Datorii</b>	<b>133,527</b>	<b>139,747</b>	<b>145,838</b>	<b>145,198</b>
<b>Activ net</b>				
capital social	1,600	1,600	1,600	1,600
profit si pierdere	(19,149)	(50,264)	(9,340)	387
alte capitaluri	47,729	44,778	44,778	44,778
rezultatul reportat	5,884	(13,265)	(63,530)	(72,870)
<b>Total activ net</b>	<b>36,063</b>	<b>(17,152)</b>	<b>(26,492)</b>	<b>(26,105)</b>

Sursa: Conimpex Company SRL

In continuarea analizei situatiei patrimoniale la 30.06.2014, ne propunem o scurta examinare a componentei elementelor bilantiere sintetice.

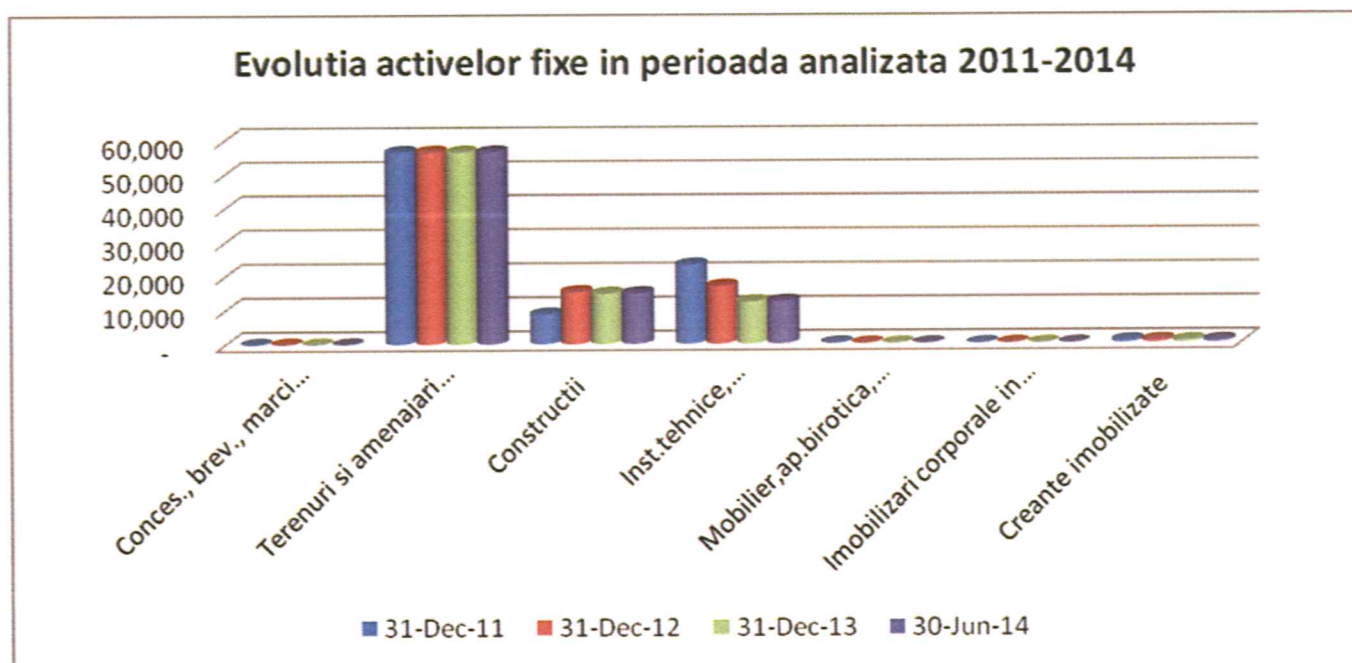
#### 4.1.1 Situatia activelor fixe

Soldul activelor imobilizate a inregistrat o evolutie usor descendenta in perioada analizata, datorita reducerii valorii contabile cu valoarea amortizarii, firma neefectuand investitii in perioada analizata .

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Active fixe</b>				
Conces., brev., marci com si alte drept.	33	-	-	-
Terenuri si amenajari terenuri	56,499	56,499	56,499	56,499
Constructii	8,778	15,321	14,809	14,883
Inst.tehnice, mijl.transp, animale si platatii	23,213	16,969	12,349	12,466
Mobilier,ap.birotica, echip.prot val umane	140	41	43	44
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Creante imobilizate	630	655	616	616
<b>Total activ fix</b>	<b>89,294</b>	<b>89,485</b>	<b>84,316</b>	<b>84,508</b>

Sursa: Conimpex Company S.R.L.

Asa cum se poate constata in tabelul de mai sus, ponderea cea mai importanta in structura activelor fixe a societatii o detin terenurile si constructiile aferente, acestea ajungand la 30.06.2014 sa detina o pondere de 84,5% din totalul activelor fixe, situatie reflectata si in prezentarea grafica de mai jos :



#### 4.1.2 Situatia activelor circulante

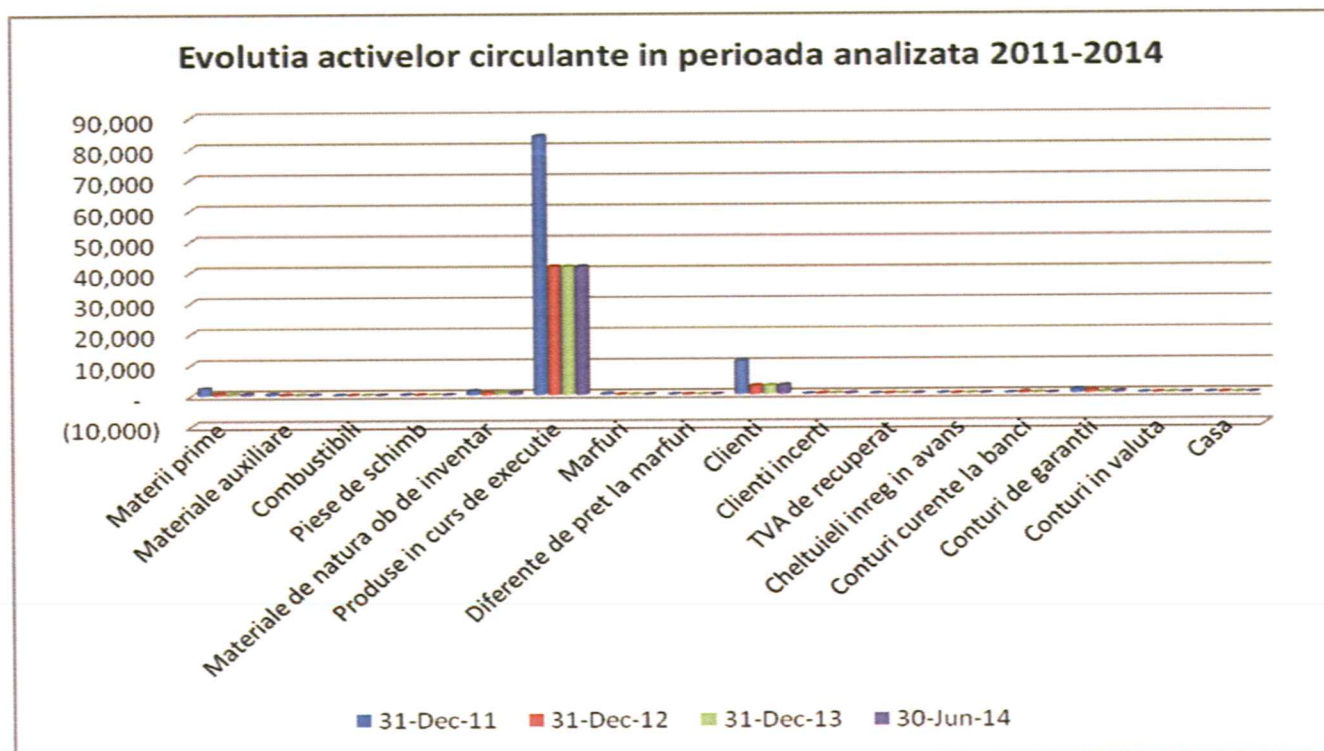
Soldul activelor circulante a inregistrat o evolutie descrescatoare in perioada analizata, datorita ajustarii valorii contabile a produselor in curs de executie, a reducerii stocului de materii prime si client de incasat.

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Active circulante</b>				
Materii prime	2,321	567	430	430
Materiale auxiliare	374	158	152	152
Combustibili	13	-	-	-
Piese de schimb	89	13	13	13
Materiale de natura ob de inventar	1,278	704	698	698
Produse in curs de executie	83,962	41,590	41,590	41,589
Marfuri	256	-	-	-
Diferente de pret la marfuri	(17)	-	-	-
Clienti	10,806	2,775	2,817	2,913
Clienti incerti	-	174	171	171
TVA de recuperat	-	42	52	52
Cheltuieli inreg in avans	9	-	-	-
Conturi curente la banci	0	261	148	44
Conturi de garantii	1,167	790	381	366
Conturi in valuta	0	0	56	17



Casa	14	0	0	2
<b>Total active circulante</b>	<b>100,271</b>	<b>47,075</b>	<b>46,508</b>	<b>46,446</b>

Asa cum se poate constata in tabelul de mai sus, ponderea cea mai importanta in structura activelor circulante a societatii o detine productia in curs de executie (stocul de apartamente), acestea ajungand la 30.06.2014 sa detina o pondere de 90,1% din totalul activelor circulante, situatie reflectata si in prezentarea grafica de mai jos :



#### 4.1.3 Situatia datoriilor Societatii pe termen scurt

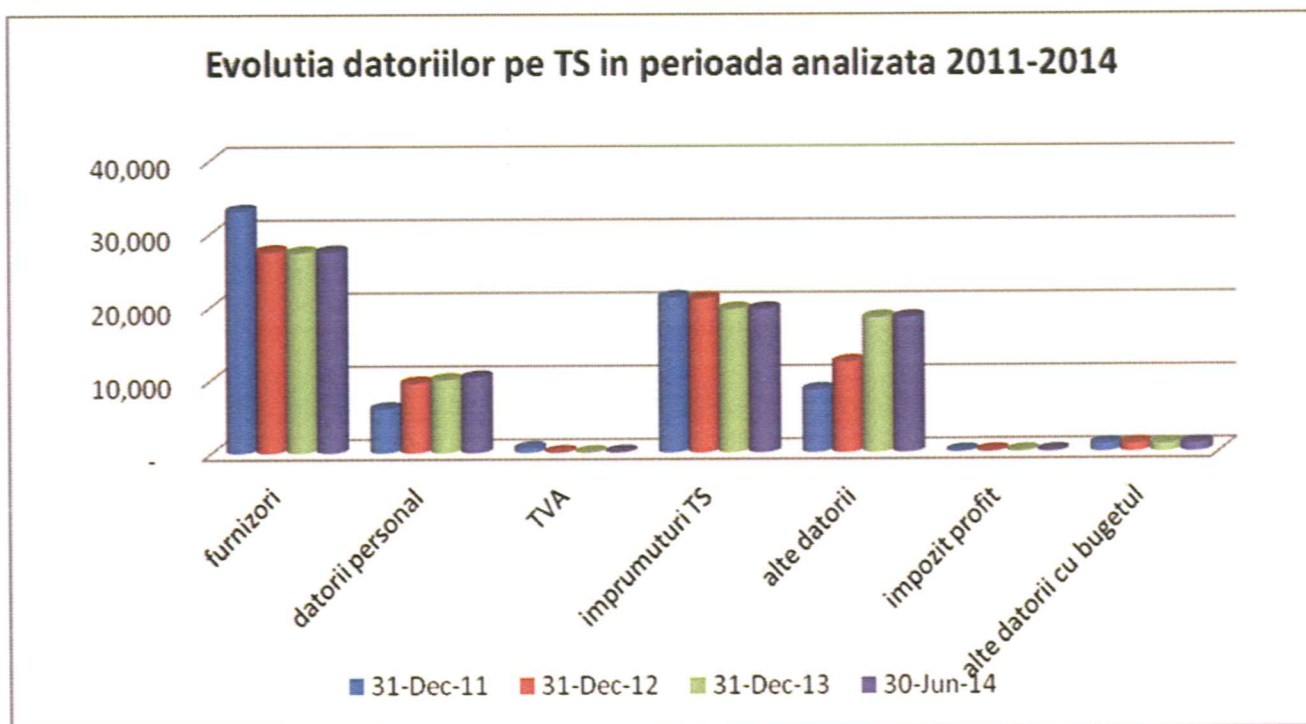
Structura datoriilor pe termen scurt inregistrate de Societate in perioada 31.12.2011 - 30.06.2014 se prezinta astfel:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
furnizori	33,071	27,533	27,377	27,474
datorii personal	6,020	9,488	9,975	10,315
TVA	606	85	49	108
imprumuturi TS	21,166	21,015	19,581	19,581
alte datorii	8,517	12,332	18,368	18,384
impozit profit	156	156	156	156
alte datorii cu bugetul	1,024	1,051	1,051	1,051
<b>Total datorii TS</b>	<b>70,559</b>	<b>71,660</b>	<b>76,556</b>	<b>77,068</b>

Conimpex Company SRL

Se remarca o crestere a datoriilor aferente cheltuielilor cu personalul, care sunt factorul determinat privind cresterea datoriilor in perioada analizata, o crestere a sumelor datorate cu 9,2% in 2014 fata de 2011. Totusi, ponderea cea mai insemnata in totalul datoriilor pe termen scurt o reprezinta furnizorii (35,6%) si creditele bancare (25,4%).



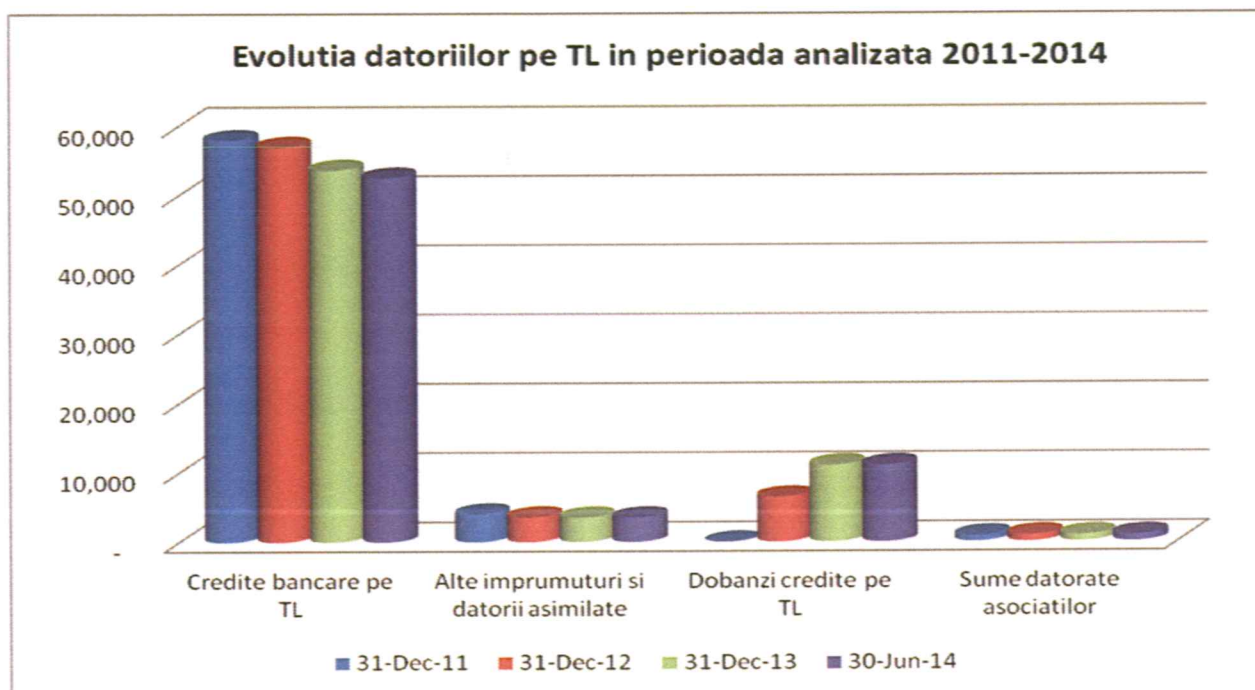


#### 4.1.4. Situatia datoriilor Societatii pe termen lung

In ceea ce priveste datoriile pe termen lung ale societatii, acestea sunt constituite din credite de investitii la care se adauga dobanzile aferente, finantarile in sistem leasing dar si din sume constituite de catre asociat cu titlul de imprumut.

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Credite bancare pe TL	58,089	57,090	53,751	52,599
Alte imprumuturi si datorii asimilate	4,037	3,575	3,527	3,527
Dobanzi credite pe TL	-	6,479	11,062	11,062
Sume datorate asociatilor	842	942	942	942
<b>Total datorii TL</b>	<b>62,968</b>	<b>68,086</b>	<b>69,282</b>	<b>68,130</b>

Sursa: Conimpex Company SRL



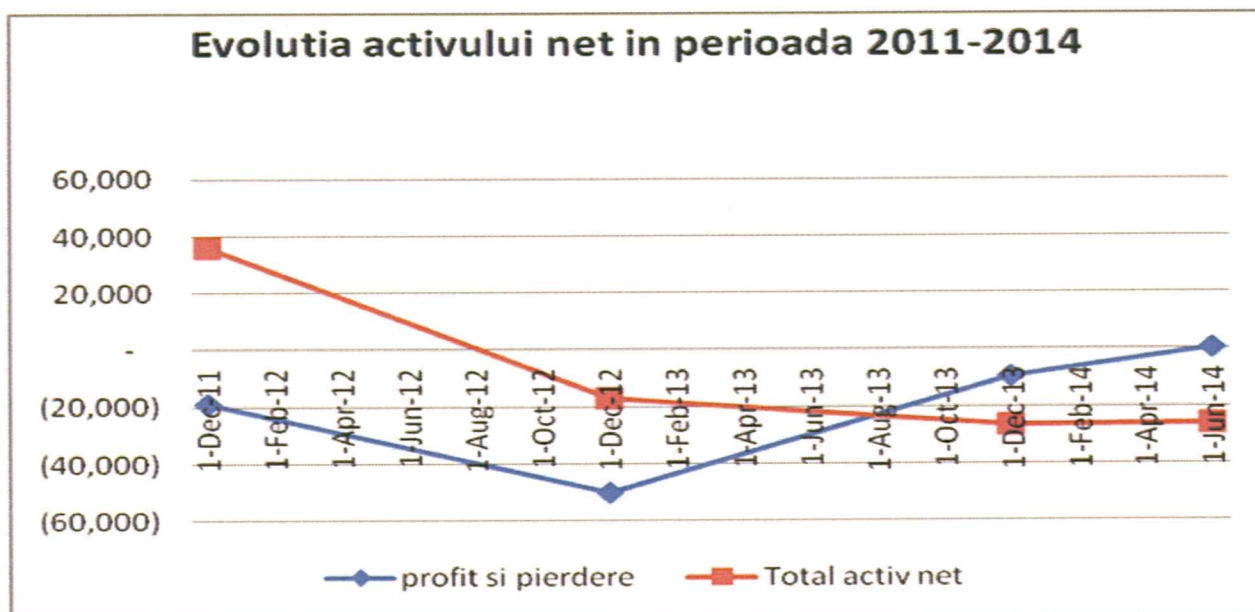
#### 4.1.5 Situatia activului net

Evolutia capitalurilor proprii ale Societatii in perioada analizata este prezentata in tabelul urmator:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Activ net</b>				
capital social	1,600	1,600	1,600	1,600
profit si pierdere	(19,149)	(50,264)	(9,340)	387
alte capitaluri	47,729	44,778	44,778	44,778
rezultatul reportat	5,884	(13,265)	(63,530)	(72,870)
<b>Total activ net</b>	<b>36,063</b>	<b>(17,152)</b>	<b>(26,492)</b>	<b>(26,105)</b>

Sursa: Conimpex Company SRL

Pe parcursul perioadei analizate se constata o depreciere continua in valoarea activului net, depreciere cauzata de pierderile financiare inregistrate in perioada 2011-2013.



## 4.2 Diagnostic financiar patrimonial

### 4.2.1 Diagnosticul patrimoniului net

Diagnosticul financiar patrimonial reprezinta un instrument de decizie care ofera o mai buna intelegere a pozitiei trecute si actuale a companiei precum si o posibilitate de fundamentare a obiectivelor strategice viitoare, in contextul mediului concurential de piata din ce in ce mai complex.

Patrimoniul net se calculeaza ca diferenta intre activul total si datoriile totale, reflectand activele firmei negrevate de datorii, sau averea neta a acesteia la un moment dat.

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Total active	169,591	122,594	119,346	119,093
Total Datorii	133,527	139,747	145,838	145,198
Patrimoniu net	36,063	-17,152	-26,492	-26,105
Variatia patrimoniu net	0	-53,215	-9,340	387

Sursa: Conimpex Company SRL

Ca expresie a deteriorarii continue a situatiei financiare a Societatii, patrimoniul net a avut o evolutie descendenta in perioada 2011 - 2013, acest trend fiind stopat in anul 2014 pe fondul limitarii cheltuielilor societatii la operatiuni de administrare si conservare a patrimoniului debitoarei.

Pe parcursul perioadei analizate, elementele de activ au inregistrat o evolutie descendenta sub influenta reducerii activelor circulante ca urmare a diminuarii nivelului de activitate, si ajustarii productiei in curs de executie (stocul de apartamente).

Variatia patrimoniului net a fost determinata in cea mai mare parte de pierderile inregistrate de Societate in perioada analizata, ce au erodat capitalurile proprii si au contribuit la majorarea diferentei intre activele si datoriile Debitoarei.

#### 4.2.2 Diagnosticul corelatiei fond de rulment, necesarul de fond de rulment si trezoreria neta

Fondul de rulment ilustreaza modalitatea de realizare a echilibrului financiar pe termen lung si reprezinta partea din capitalul permanent destinata si utilizata pentru finantarea activitatii curente din exploatare.

Necesarul de fond de rulment explica modul de realizare a echilibrului financiar pe termen scurt si reprezinta activele circulante care trebuie sa fie finantate din fondul de rulment.

Sinteza realizarii echilibrului financiar la nivelul unei intreprinderi este data de indicatorul Trezoreria Neta. Aceasta consta in activele circulante lichide care stationeaza intre doua rotatii.

Situatia celor 3 indicatori in perioada 2011 - iunie 2014 este sintetizata in tabelul de mai jos:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Capital permanent	99,031	50,934	42,790	42,024
Active fixe	66,993	74,174	71,503	71,311
Fond de rulment	32,039	-23,240	-28,714	-29,287
Active circulante fara disponibilitati	102,583	48,159	47,638	47,719
Obligatii pe TS mai putin credite	49,393	50,646	56,976	57,488
Necesar de fond de rulment	53,191	-2,487	-9,337	-9,769

Sursa: Conimpex Company SRL

Modalitatea de calcul a elementelor de mai sus este urmatoarea:

*Capitaluri permanente = Capitaluri proprii + Datorii pe termen lung*

*Fond de rulment = Capitaluri permanente - Active imobilizate*

*Necesar de fond de rulment = Active curente - Disponibilitati banesti - Obligatii pe termen scurt (mai putin creditele bancare curente)*

*Trezoreria neta = Fond de rulment - Necesar de fond de rulment*

Fondul de rulment negativ la nivelul perioadei analizate arata ca activele fixe sunt finantate din resurse pe termen scurt, existand pericolul de aparitie a lipsei de lichiditati si incapacitatii de plata. Datorita persistentei valorii negative a acestui indicator, Societatea a fost supusa unei erodari a capitalului de lucru.

Necesarul de fond de rulment negativ denota faptul ca datoriile din activitatea de exploatare nu au acoperire in activele curente.

Analiza de ansamblu a indicatorilor la data de 30.06.2014 prezinta o companie cu insuficiente resurse pe termen lung, dependenta de creditul comercial si imprumuturi financiare.

#### 4.2.3 Diagnosticul corelatiei creante - obligatii

Prin acest diagnostic, se analizeaza relatia dintre creante si obligatii, prin raportare la cifra de afaceri a Societatii.

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Cifra de afaceri	57,019	7,672	3,726	1,565
Creante	13,141	4,337	4,375	4,471
Datorii pe TS	70,559	71,660	76,556	77,068
Raport creante/datorii	18.6%	6.1%	5.7%	5.8%
Durata folosirii surselor atrase - zile	445	3,362	7,397	17,725
Durata incasarii creantelor- zile	83	203	423	1,028

Sursa: Conimpex Company SRL



Durata medie de incasare a creantelor este una in limitele acceptabil in perioada 2011-2012, insa acest indicator se deterioreaza semnificativ in perioada 2013-2014 pe fondul reducerii puternice a activitatii societatii.

Durata medie de plata a datoriilor a inregistrat o crestere substantiala incepand cu anul 2012, pe fondul scaderii drastice a cifrei de afaceri, situatie care denota dificultati ale Societatii in a-si indeplini obligatiile de plata catre creditorii. Responsabila de aceasta evolutie este conjunctura economica, factor determinant pentru scaderea cifrei de afaceri.

#### 4.2.4 Diagnosticul lichiditatii si al solvabilitatii

**Lichiditatea globala (generală)** reflecta posibilitatea componentelor patrimoniale curente de a se transforma într-un termen scurt in lichiditati pentru a satisface obligatiile de plata exigibile.

**Solvabilitatea** reprezinta capacitatea firmei de a face fata obligatiilor sale banesti, respectiv de a-si onora platile la termenele scadente.

Acesti indicatori sunt utilizati in principal pentru a evalua bonitatea unei firme.

Modul de calcul al indicatorilor utilizati pentru diagnosticul lichiditatii si solvabilitatii este urmatorul:

**Rata lichiditatii generale** = Active circulante / Obligatii curente

**Rata lichiditatii reduse** = (Active circulante - Stocuri) / Obligatii curente

**Rata lichiditatii rapide** = Disponibilitati / Obligatii curente

**Solvabilitatea patrimoniala** = Capitaluri proprii / Total pasiv

**Gradul de indatorare** = Obligatii totale / Total pasiv

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
Rata lichiditatii generale	145.4%	67.6%	62.5%	62.0%
Rata lichiditatii reduse	20.3%	7.5%	6.5%	6.4%
Rata lichiditatii rapide	0.0%	0.4%	0.3%	0.1%
Solvabilitatea patrimoniala	27.0%	-12.3%	-18.2%	-18.0%

Sursa: Conimpex Company SRL

In cazul de fata indicatorii de lichiditate au prezentat o evolutie descendenta in perioada 2011 - 2014, in special ca urmare a cresterii nivelului datoriilor comerciale si bugetare, concomitent cu reducerea activelor curente.

Se apreciaza ca favorabila o lichiditate globala avand valorile cuprinse in intervalul 1,2 - 1,8. In acest caz, in perioada analizata acest indicator de lichiditate nu se incadreaza intre limitele mentionate, fiind inregistrate valori mult mai scazute, chiar fata de limita inferioara a intervalului.

Indicatorul lichiditatii reduse are o evolutie similara cu cel al lichiditatii generale. Aceasta rata, care in esenta poate fi considerata ca fiind un „test acid” pentru masurarea capacitatii firmei de a-si onora obligatiile pe termen scurt, reflecta o pozitie financiara in dificultate.

Lichiditatea rapida indica un nivel foarte redus al disponibilitatilor in raport cu datoriile curente, indicand un risc semnificativ de incapacitate de plata in conditiile unui trend nefavorabil al duratei de incasare a creantelor.

Analiza indicatorilor de lichiditate releva faptul ca activele circulante nu s-au mentinut la un nivel suficient pentru acoperirea obligatiilor de plata ale Societatii (indicatorii avand valori subunitare pe parcursul anilor 2011-2014).

Se observa ca solvabilitatea Societatii a inregistrat o evolutie descententa incepand cu anul 2011, ceea ce confirma concluziile stabilite anterior: compania s-a aflat pe parcursul perioadei supuse analizei intr-o situatie nefavorabila, obligatiile de plata depasind cu mult disponibilitatile existente.

### 4.3 Diagnosticul rentabilitatii

#### 4.3.1 Diagnosticul general al profitului (rezultatului)

Masura performantelor unei firme este data de rezultatul pe care aceasta il obtine in activitatea sa: profit sau pierdere. Cunoasterea tipului de rezultat, nivelului si structurii ofera informatii despre resursele economice ale societatii, modul de folosire al acestora si capacitatii firmei de a genera fluxuri de trezorerie.

Prin urmare, consideram ca analiza evolutiei contului de profit si pierdere este necesara pentru a contura o imagine a situatiei Debitoarei si pentru a evidenta factorii care au determinat instalarea starii de insolventa a acesteia.

Situatia sintetica a contului de profit si pierdere pentru perioada 2011 - iunie 2014, pe baza informatiilor extrase din situatiile financiare anuale ale Societatii de la 31.12.2011, 31.12.2012, 31.12.2013 si 30.06.2014 , se prezinta astfel:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Venituri operationale</b>				
produse finite	36,550	1,196	1,811	63
vanzare marfuri	7,395	983	0	0
prestari servicii	1,333	699	0	326
chirii	641	27	94	13
alte venituri exploatare	6,680	1,909	18	0
venit dif curs valutar	4,131	2,783	1,771	1,152
venit dobanzi	290	75	32	10
alte venituri	90	80	34	2
<b>total venituri operationale</b>	<b>57,110</b>	<b>7,752</b>	<b>3,760</b>	<b>1,567</b>
Cifra de afaceri	57,019	7,672	3,726	1,565
<b>Cheltuieli operationale</b>				
materii prime	30,441	4,795	283	0
marfuri	6,035	988	654	0
consumabile si combustibil	3,493	1,370	48	0
energie	535	419	256	55
chirii si revedente	659	264	0	0
asigurari	405	174	61	0
alte cheltuieli exploatare	5,837	1,318	1,576	405
transport	80	-3	4	0
comunicare	128	92	63	29
cheltuieli cu servicii executate de terti	7,779	-92	659	76
cheltuieli personal	7,947	2,841	873	278
impozite si taxe	496	1,076	450	143
ajustari depreciere stocuri	0	28,968	0	0
alte cheltuieli	35	61	3	0
comisioane si onorarii	712	337	102	1
<b>Total cheltuieli operationale</b>	<b>64,582</b>	<b>42,607</b>	<b>5,032</b>	<b>988</b>
<b>Total EBITDA</b>	<b>-7,472</b>	<b>-34,855</b>	<b>-1,272</b>	<b>579</b>
chelt diferite curs valutar	3,838	4,195	2,475	0

dobanzi	5,393	9,679	5,160	0
amortizare	2,446	1,536	432	192
chelt impozit profit	0	0	0	0
<b>Profit net</b>	<b>-19,149</b>	<b>-50,264</b>	<b>-9,340</b>	<b>387</b>

Sursa: Conimpex Company SRL

#### Activitatea operationala

Rezultatul activitatii de exploatare s-a concretizat in pierderi pe intreaga perioada analizata, cu exceptia primului semestru din anul 2014, ca expresie a diminuarii activitatii operationale sub nivelul pragului de rentabilitate.

Veniturile operationale au avut urmatoarea structura si evolutie:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Venituri operationale</b>				
produse finite	36,550	1,196	1,811	63
vanzare marfuri	7,395	983	0	0
prestari servicii	1,333	699	0	326
chirii	641	27	94	13
alte venituri exploatare	6,680	1,909	18	0
venit dif curs valutar	4,131	2,783	1,771	1,152
venit dobanzi	290	75	32	10
alte venituri	90	80	34	2
<b>total venituri operationale</b>	<b>57,110</b>	<b>7,752</b>	<b>3,760</b>	<b>1,567</b>
Cifra de afaceri	57,019	7,672	3,726	1,565

Sursa: Conimpex Company SRL

Cifra de afaceri a cunoscut o reducere substantiala, fiind de aproape 8 ori mai mica in 2012 comparativ cu 2011 , principala cauza a acestei diminuari fiind intrarea in procedura insolventei cu consecintele pierderii contractelor de lucrari de constructive in vigoare sau viitoare .

In privinta cheltuielilor, situatia poate fi prezentata sintetic astfel:

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
<b>Cheltuieli operationale</b>				
materii prime	30,441	4,795	283	0
marfuri	6,035	988	654	0
consumabile si combustibil	3,493	1,370	48	0
energie	535	419	256	55
chirii si revedente	659	264	0	0
asigurari	405	174	61	0
alte cheltuieli exploatare	5,837	1,318	1,576	405
transport	80	-3	4	0
comunicare	128	92	63	29
cheltuieli cu servicii executate de terti	7,779	-92	659	76
cheltuieli personal	7,947	2,841	873	278

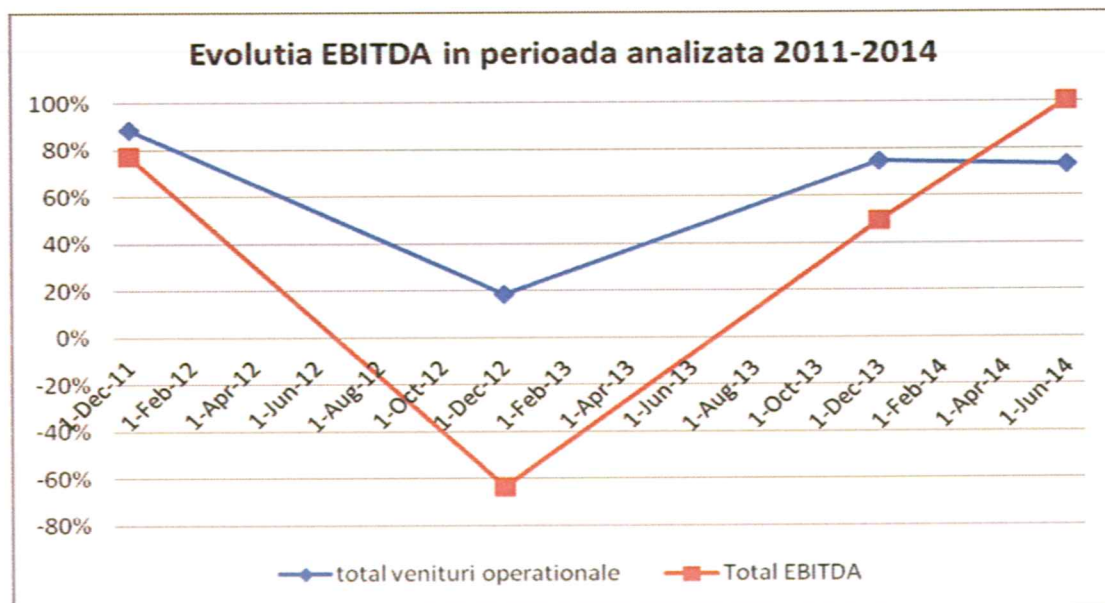


impozite si taxe	496	1,076	450	143
ajustari deprecieri stocuri	0	28,968	0	0
alte cheltuieli	35	61	3	0
comisioane si onorarii	712	337	102	1
<b>Total cheltuieli operationale</b>	<b>64,582</b>	<b>42,607</b>	<b>5,032</b>	<b>988</b>

Sursa: Conimpex Company SRL

#### Evolutia EBITDA

Mii RON	31-Dec-11	31-Dec-12	31-Dec-13	30-Jun-14
total venituri operationale	57,110	7,752	3,760	1,567
Cifra de afaceri	57019	7672	3726	1565
total cheltuieli operationale	64,582	42,607	5,032	988
<b>Total EBITDA</b>	<b>-7,472</b>	<b>-34,855</b>	<b>-1,272</b>	<b>579</b>
chelt diferite curs valutar	3,838	4,195	2,475	0
dobanzi	5,393	9,679	5,160	0
amortizare	2,446	1,536	432	192
chelt impozit profit	0	0	0	0
<b>Profit net</b>	<b>-19,149</b>	<b>-50,264</b>	<b>-9,340</b>	<b>387</b>



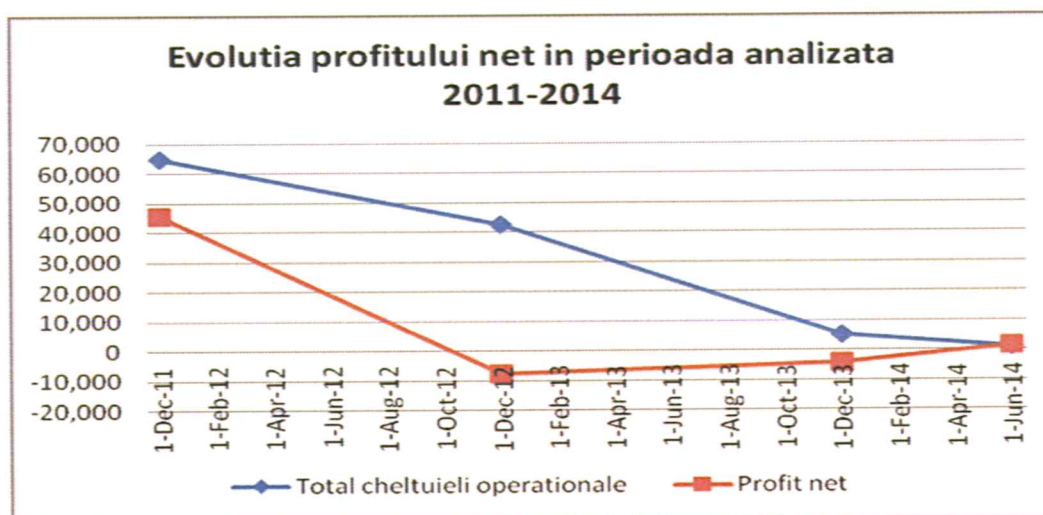
#### Activitatea financiara

Rezultatul financiar negativ in perioada analizata a fost datorat cheltuielilor cu dobanzile aferente contractelor de credit si leasing financiar.



## Rezultatul net al exercitiului

Concretizarea rezultatului net in pierdere incepand cu anul 2011 denota faptul ca Societatea a desfasurat in acest interval o activitate neprofitabila si s-a confruntat cu o degradare a situatiei sale financiare, pe fondul reducerii semnificative a veniturilor inregistrate, in conditiile unei reducerii de cheltuieli la un nivel inferior scaderii veniturilor. Acest fapt, corelat cu lichiditatea redusa si cresterea gradului de indatorare, reprezinta indicii clare ale dificultatilor financiare intampinate de Societate, care au condus la starea de insolventa a Debitoarei.



### 4.4 Analiza SWOT

Ca metoda de analiza a mediului, a competitivitatii si a companiei, analiza SWOT constituie o importanta tehnica manageriala utilizata pentru intelegerea pozitiei strategice a unei organizatii.

SWOT reprezinta acronimul pentru "Strengths" (Puncte forte), "Weaknesses" (Puncte slabe), "Opportunities" (Oportunitati) si "Threats" (Riscuri). Primele doua privesc compania si reflecta situatia acesteia, iar urmatoarele doua privesc mediul si oglindesc impactul acestuia asupra activitatii firmei.

PUNCTE FORTE	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none"><li>- Experiente în lucrari de constructii</li><li>- Stadiu avansat al proiectului residential Brancusi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lipsa lichiditatii</li></ul>
OPORTUNITATI	RISURI
<ul style="list-style-type: none"><li>- Semnalele revenirii pietei imobiliare a apartamentelor de dimensiuni medii</li><li>- Functionarea in continuare a programului " Prima Casa "</li><li>- Dezvoltarea urbanistica locala(metrou ,parc joaca pentru copii, hypermarket-uri ,acces rapid RATB) duce la cresterea interesului CUMPARATORILOR de a investi in apartamente ,cu plata cash.</li><li>- Feedback-ul vanzarilor din Corpul A (structura buna de rezistenta a dus la ZECI de cereri de cumparare pentru Corpul C</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>

## 5. Indeplinirea conditiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare

### 5.1. Premisele planului de reorganizare

#### 5.1.1 Intentia de reorganizare

Intentia de reorganizare a Debitoarei a fost exprimata de reprezentantii legali ai SC Conimpex Company SRL, in conformitate cu prevederile legii 85/2006, art.94, alin(1), lit.a.

#### 5.1.2. Tabelul definitiv al creantelor

Avand in vedere ca judecatorul sindic a solutionat contestatiile la tabelul preliminar al creantelor, in temeiul art. 74 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 si a dispozitiilor instantei, la data de 01.11.2014, KPMG SPRL, administratorul judiciar a depus la dosarul de insolventa si a afisat tabelul definitiv al creantelor Debitoarei.

In Anexa 6 este prezentat Tabelul definitiv al creantelor Debitoarei.

### 5.2 Premisele Planului de Reorganizare

Scopul fundamental al Planului il constituie continuarea activitatii firmei si achitarea partiala a categoriilor de creante, cu respectarea prevederilor legii 85/2006 cu privire la tratamentul corect si echitabil al creantelor inscrise in tabelul definitive.

Dezvoltate in cuprinsul Planului de Reorganizare, premisele ce stau la baza intocmirii acestuia pot fi structurate astfel:

1. In conformitate cu Tabelul definitiv al creantelor, masa credala a Debitoarei la data deschiderii procedurii este formata dintr-un numar de 203 de creditori, insumand 300.070 mii lei lei creante admise definitiv din care 129.236 mii lei creante admise sub conditie. Ponderea valorica a principalelor categorii de creditori ai Debitoarei in totalul masei credale cu drept de vot se prezinta dupa cum urmeaza:
  - creditori garantati (31,78%)
  - salariale (1,53%)
  - creditori bugetari (5,14%)
  - creante chirografare indispensabile(4,99%)
  - alte creante chirorafare (56,56%)

2. Creditori inscrise in Tabelul Definitiv al creantelor asupra Debitoarei sunt urmatoarii:

Nr. Crt.	Denumire creditor	Suma solicitata		Suma acceptata	% din categorie
		LEI	EUR	Total RON	

#### CREANTE GARANTATE

1	ANAF	6,802,091	0	745,495	1.82%
2	Banca Comerciala Carpatica	7,111,180	0	2,664,693	6.49%
3	Banca Romana de Dezvoltare	13,688,550	0	5,979,459	14.56%
4	Credit Europe Bank	52,886,288	0	30,979,341	75.43%
5	Piraeus Leasing Romania IFN	10,729,805	0	0	0.00%
6	AFIN Leasing IFN SA	4,668,802	0	699,090	1.70%
<b>TOTAL CREANTE GARANTATE</b>		<b>95,886,716</b>	<b>0</b>	<b>41,068,078</b>	<b>100.00%</b>

#### CREANTE SALARIALE

1	Persoane fizice admise cf solicitatii lor	76,092	0	49,794	2.52%
2	Creante salariale inscrise din oficiu	1,927,407	0	1,929,249	97.48%
<b>TOTAL CREANTE SALARIALE</b>		<b>2,003,499</b>	<b>0</b>	<b>1,979,043</b>	<b>100.00%</b>

#### CREANTE BUGETARE

1	Administratia Fondului pentru Mediu	872	0	872	0.01%
2	Primaria Orasului Bragadiru	589,490	0	589,490	8.87%
3	ANAF	0	0	6,056,596	91.12%
<b>TOTAL CREANTE BUGETARE</b>		<b>590,362</b>	<b>0</b>	<b>6,646,958</b>	<b>100.00%</b>

#### FURNIZORI INDISPENSABILI

1	Baduc SA	4,790,712	0	4,786,855	74.30%
2	Ambient SA	1,679,910	0	1,655,818	25.70%
<b>TOTAL CREANTE INDISPENSABILE</b>		<b>6,470,622</b>	<b>0</b>	<b>6,442,673</b>	<b>100.00%</b>

#### CREANTE CHIROGRAFARE ART.123.7

1	Lista creditorilor chirografari furnizori cu drept de vot (120)	21,051,625	0	18,173,978	27.13%
2	Banca Romana de Dezvoltare	0	0	7,709,092	11.51%
3	Banca Comerciala Carpatica	0	0	4,446,487	6.64%
4	Credit Europe Bank	0	0	21,906,947	32.70%
5	AFIN Leasing IFN SA	0	0	3,969,712	5.93%
6	Piraeus Leasing Romania IFN	10,792,805	0	10,792,805	16.11%
<b>TOTAL ALTE CREANTE CHIROGRAFARE</b>		<b>31,844,430</b>	<b>0</b>	<b>66,999,021</b>	<b>100.00%</b>

#### ALTE CREANTE CHIROGRAFARE PROVENITE DIN ANTECONTRACTE



1	Creditori antecontracte, sub conditie suspensiva (43)	5,335,052	0	*3533922	0.00%
2	Scadente	156,659	0	156,659	100.00%
TOTAL CREANTE CHIROGRAFARE ANTECONTRACTE		5,491,711	0	156,659	100.00%

#### CREANTE SUBORDONATE

1	Balteanu Oana	4,335,700	0	*4335700	0.00%
2	Bidulescu George	4,335,700	0	*4335700	0.00%
3	Cheptea Madalina	1,000,000	0	*1000000	0.00%
4	Gabor Stefanescu	4,335,700	0	*4335700	0.00%
5	Huidu Cristina	25,915,274	0	*25915274	0.00%
6	Matei Anca	11,915,150	0	*11915150	0.00%
7	Matei Constantin	1,434,463	0	*1434463	0.00%
8	Matei Dumitru	2,075,527	0	*2075527	0.00%
9	Matei Vintila	117,005,093	0	5,112,593	86.02%
10	Matei Vintila	0	0	*111892500	0.00%
11	CDA	374,476	0	374,476	6.30%
12	FORTZA.RO	456,751	0	456,751	7.68%
TOTAL CREANTE SUBORDONATE		173,183,834	0	5,943,820	100.00%

TOTAL GENERAL		277,156,122	0	129,236,252	
---------------	--	-------------	---	-------------	--

vot:	TOTAL sume pentru care s-a cerut verificarea:	277,156,122	RON
	TOTAL suma pe care admin judiciar o considera cu drept de	129,236,252	RON
	TOTAL suma pe care admin judiciar o considera sub conditie:		
	TOTAL creante admise:		RON
	TOTAL creante care participa la votul planului:	129,236,252	RON

RON

3. Cauzele ajungerii Societatii in stare de insolventa sunt indisolubil legate de efectele crizei economico-financiare care a afectat incepand cu toamna anului 2008 economia la nivel mondial, european si national, si in special sctorul constructiilor. Ca o consecinta a acestei crize care s-a acutizat in anii urmasori, nivelul lucrarilor de constructii civile s-a diminuat considerabil comparativ cu anii anteriori. Trendul descendent s-a manifestat mai ales la capitolul locativ, inregistrandu-se scaderi de peste 60%.

O alta cauza importanta a declansarii starii de insolventa a constituit-o lipsa de finantare necesara finalizarii si valorificarii proiectului rezidential "BRANCUSI RESIDENCE", aspect ce a condus la indatorarea excesiva catre furnizorii de material de constructii, energie si catre bugetul de stat consolidate.

4. Debitoarea, prin managementul executiv, cat si actionarii intentioneaza continuarea activitatii Societatii pe baza unui plan de reorganizare concertat care sa asigure redresarea pe termen lung a acestui agent economic, mentinerea circuitului economic in care este pozitionata Debitoarea si a resurselor umane ale acesteia, si mai ales un grad cat mai ridicat de satisfacere a creantelor creditorilor Societatii, inclusiv a obligatiilor curente, or l ipoteza falimentului este



contrara tuturor acestor angajamente asumate de Debitoare pe termen mediu si lung in deplina conformitate cu principiul preeminentei reorganizarii judiciare care guverneaza procedura insolventei.

5. Previziunile financiare s-au bazat pe conditiile de piata actuale luand in considerare anumiți factori: estimările Bancii Nationale a Romaniei privind evolutia inflatiei, estimarea si Comisiei Nationale de Prognoza privind evolutia cursului valutar, volumul de activitate previzionat pe baza discutiilor bilaterale cu clientii semnificativi, a oportunitatilor estimate si a experientei comerciale avute pana la data analizei. Data de referinta pentru informatiile juridice, contabile si financiare din Plan este 30.06.2014.

### 5.3 Metoda de reorganizare

Raportat la valoarea masei credale, strategia de reorganizare consta in continuarea activitatii Societatii pentru obtinerea sumelor necesare platii datoriilor Debitoare. Rationamentul acestei strategii de reorganizare este urmatorul: datoriile pe care le are Societatea in prezent nu pot fi achitate, decat intr-o mica masura din valorificarea activelor societatii, in forma in care se gasesc, profitul obtinut in urma desfasurarii activitatii curente, finalizarea proiectului "BRANCUSI RESIDENCE" si lichiditatea generata de acesta constituind principala sursa de sustinere a programului de plati din cadrul planului de reorganizare.

## 6. Masurile de reorganizare judiciara

### 6.1 Durata executarii Planului de Reorganizare

Perioada de executare a Planului de Reorganizare este de 3 ani de la data CONFIRMARII acestuia, in conformitate cu prevederile art. 95 alin.3 din Legea nr.85/2006, cu posibilitatea de prelungire a perioadei de aplicare in conditiile legii.

### 6.2 Masuri interne pentru realizarea Planului de Reorganizare

#### 6.2.1 Masuri managerial si de resurse umane

##### 6.2.1.1 Atributiile managementului Debitoare in perioada de reorganizare judiciara

Conducerea activitatii Debitoare in perioada de reorganizare judiciara va fi exercitata de catre domnul Matei Vintila, administrator special desemnat prin hotararea asociatilor din 06.03.2012. Actionarii au dreptul sa intervina in conducerea activitatii sau in administrarea averii Debitoare in conditiile legii in toate cazurile in care acestia considera ca este necesara implicarea lor pentru indeplinirea obiectivelor Planului de Reorganizare potrivit legii.

In ceea ce priveste activele circulante, Debitoarea va avea drept de dispozitie asupra acestora. Activele imobilizate vor putea fi instrainate cu acordul Adunarii Creditorilor, la recomandarea Comitetului creditorilor, in conditiile legii si a prezentului Plan, pe baza propunerilor inaintate numai de catre administratorul special, dupa aprobarea de catre Adunarea genarala a asociatilor. Procedurile de vanzare vor fi indeplinite de catre Administratorul Special sub supravegherea Administratorului judiciar KPMG SPRL, care-si va pastra atributiile de supraveghere a activitatii Debitoare.

Rapoartele trimestriale privind situatia financiara a averii Debitoare vor fi supuse de catre administratorul special aprobarii Comitetului creditorilor in conditiile art. 106 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 iar ulterior acestui moment vor fi depuse la dosarul de insolventa. Formalitatile de notificare a depunerii rapoartelor trimestriale prevazute de lege vor fi indeplinite de catre Administratorul Judiciar pe cheltuiala Debitoare.

Pe perioada executarii Planului de Reorganizare judiciara, Administratorul Judiciar isi va pastra atributiile de supraveghere a activitatii Debitoarei.

#### **6.2.1.2 Componenta conducerii executive**

In ceea ce priveste actuala structura de conducere a Societatii, pe parcursul executarii Planului de Reorganizare, Debitoarea nu intentioneaza schimbarea acesteia sub aspectul componentei, pentru a se asigura coeziunea si stabilitatea in aplicarea strategiilor manageriale. Asa cum s-a dovedit si in perioada de observatie, actuala conducere este capabila sa elaboreze si sa aplice o strategie viabila pentru evolutia firmei atat pe termen mediu cat si lung, chiar in conditii de criza economica acuta, fara precedent in perioada de la infiintarea Societatii. Singurele modificari ce sunt preconizate a fi efectuate sunt cele aferente angajarii unei persoane dedicate vanzarilor, nefiind insa obligatorie.

#### **6.2.1.3 Organizarea Societatii**

In vederea eficientizarii si rentabilizarii activitatii desfasurate de Debitoare, conducerea Societatii a implementat un program de restructurare, reorientare si optimizare a activitatii aflat in plina desfasurare la data intocmirii prezentului plan.

Societatea are in vedere si implementarea urmatoarelor masuri organizatorice si de personal pentru redresarea pe termen scurt si mediu a situatiei financiare:

1. folosirea eficienta a personalului existent;
2. reducerea personalului indirect productiv;
3. restrictionarea utilitatilor (apa si gaze) in afara orelor de program pentru a limita consumurile si pierderile pe retea, cu exceptia perioadei de iarna;
4. extinderea iluminatului local si reducerea esalonata a iluminatului general pentru eficientizarea si reducerea consumului de energie electrica;
5. selectarea unor criterii de performanta si cuantificarea acestora in bonusuri ce pot fi acordate salariatilor pentru motivarea acestora.

#### **6.2.1.4 Modalitatea de selectie, desemnare si inlocuire a administratorilor si a directorilor**

Desemnarea persoanelor care detin calitatea de administrator special si a directorilor va fi realizata in conditiile stabilite de lege. Selectia persoanelor care vor face parte din managementul executiv al Societatii (persoanelor care vor avea un grad de senioritate mai mare) se va face pe baza experientei profesionale relevante si pe baza indeplinirii criteriilor de performanta stabilite prin contractele care vor fi incheiate cu Societatea, care se completeaza cu fisa postului.

Societatea estimeaza ca pe perioada de reorganizare nu vor fi schimbari majore pe partea administrativa. Administratorii Societatii nu pot fi schimbati decat pe motive temeinice.

La momentul depunerii acestui plan de reorganizare, Societatea a implementat deja un program de reorganizare a structurii personalului Debitoarei in vederea eficientizarii acesteia. La acest moment Societatea are o structura de personal compusa din 52 persoane.

In functie de necesitatile Societatii, pe durata executarii planului de reorganizare, administratorul special poate lua masura angajarii sau disponibilizarii de personal, prin restructurarea unor posturi.

### **6.2.2 Masuri comerciale si de marketing**

#### **6.2.2.1 Contracte comerciale in derulare**

În prezent, Societatea nu are încheiate contracte-cadru cu beneficiari în vederea livrării de material de construcții, efectuării de lucrări de construcții, însă în perioada imediat următoare va semna un contract cadru cu SC IMOBILIAR BUSINESS CONSTRUCT SRL în vederea asigurării acestuia necesarul de materiale de construcții pentru finalizarea proiectului "BRANCUSI RESIDENCE".

De asemenea, cu același beneficiar, SC IMOBILIAR BUSINESS CONSTRUCT SRL se va semna un contract cadru prin care Conimpex Company SRL va avea exclusivitate în subcontractarea lucrărilor rezidențiale și industriale pe care le are contractate sau vor contractate de către acesta în viitor.

Datele financiare privind activitatea de construcții și comercială cu terți, inclusă în previziunile financiare pentru perioada de reorganizare, se bazează în principal pe cele două contracte cadru ce se vor încheia cu SC IMOBILIAR BUSINESS CONSTRUCT SRL, însă se are în vedere și încheierea altor contracte comerciale.

#### 6.2.2.2 Politica de vânzări

Începând din anul 2014, Societatea implementează o strategie de marketing clară care va fi aplicată și pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, în încercarea de a-și face și mai cunoscute produsele și de a castiga cota superioară de piață.

Direcțiile principale ale politicii de marketing care pot asigura volumul de vânzări necesar pentru susținerea Programului de Plati sunt următoarele:

- Publicitate în reviste de specialitate
- Publicitate online prin site-ul propriu de Internet
- Convenții încheiate cu societăți specializate în domeniul imobiliar - rezidențial
- Abordarea potențialilor clienți interni prin e-mail, adrese oficiale, oferte care cuprind și pagini detaliate de prezentare a firmei
- Participarea la diverse simpozioane, congrese și misiuni economice pe plan național și internațional.
- coordonarea intereselor societăților care activează în domeniu și care sunt membri ai asociației;

#### 6.2.3 Măsură financiar-contabilă

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

- eficientizarea activității personalului din departamentul Financiar - Contabil astfel încât să se asigure delimitarea netă a atribuțiilor specifice personalului
- îmbunătățirea circuitului documentelor primare în vederea asigurării înregistrării corespunzătoare a documentelor primare în contabilitatea Societății
- asigurarea unui control și a monitorizării 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
- urmărirea permanentă a creanțelor Societății și constituirea de provizioane pentru creanțele litigioase precum și pentru cele care au un grad incert de încasare
- urmărirea permanentă a avansurilor plătite furnizorilor precum și a celor primite de la clienți și stingerea lor pe măsura primirii facturilor de la furnizori / emiterii facturilor către clienți.

#### 6.2.4 Măsură investitională



#### **6.2.4.1 Necesarul de reparatii si investitii**

La momentul de fata societatea detine suficiente active care sa-l permita desfasurarea in conditii optime a activitatii. Spatiul in care isi desfasoara activitatea Debitoarea este proprietatea debitoarei.

#### **6.2.4.2 Lucrari de revizie si reparatii ale utilajelor**

Lucrarile de revizie si de reparatii ale utilajelor si echipamentelor sunt necesare pentru a asigura un randament ridicat in functionarea acestora.

In ceea ce priveste alte lucrari de revizie si reparatie, acestea sunt incluse in categoria cheltuielilor operationale. Scopul acestor reparatii este de a mentine utilajele la un nivel al performantelor tehnice, de calitate si de productivitate care sa permita realizarea activitatilor prevazute in Planul de Reorganizare. Pe toata durata de realizare a Planului se vor efectua toate lucrarile de intretinere si reparatii necesare bunei functionari a utilajelor din sectoarele productive, astfel incat sa nu fie afectata activitatea de exploatare si realizarea obligatiilor contractuale, urmarindu-se incadrarea in cheltuielile planificate prin BVC .

#### **6.2.4.3 Achizitii de utilaje, echipamente si alte mijloace fixe**

La propunerea administratorului special, cu aprobarea Comitetului Creditorilor, Societatea poate efectua orice achizitie de utilaje necesare pentru desfasurarea activitatii in limitele activitatii curente.

### **6.2.5 Masuri patrimoniale**

#### **6.2.5.1 Vanzarea bunurilor imobile si mobile ale Societatii**

Conform previziunilor finaciare intocmite (Anexa 3), in primele 8 trimestre ale planului de reorganizare vor fi valorificate toate activele imobiliare ale societatii care nu concura la realizarea obiectului de activitate. Celelalte active, respective bunurile mobile de natura utilajelor si obiecte de inventar vor fi valorificate tot in anul II al planului de reorganizare.

#### **6.2.5.2 Atragerea unui investitor pentru preluarea pachetului de control asupra Societatii**

Actionarii si managementul Societatii vor putea initia procedura de identificare a unor investitori interesati in cumpararea de parti sociale.

#### **6.2.6 Masuri de modificare a actului constitutiv al Societatii**

Pentru realizarea obiectivelor asumate prin Plan si pentru flexibilizarea circuitului decizional in cadrul Debitoarei, se va putea modifica actul constitutiv al Societatii in conditiile legii si ale actului constitutiv al acesteia.

## **7 Previziunea situatiilor financiare ale Societatii in perioada de reorganizare judiciara**

### **7.1 Contul de profit si pierdere**

#### **7.1.1 Venituri operationale**



Previziunile privind veniturile operationale reflectate in situatiile financiare ale Societatii in perioada de reorganizare judiciara pornesc de la ipotezele:

- continuarii activitatii de vanzare material de constructii, prestari servicii si efectuarii de lucrari de constructive
- finalizarea si valorificarea in conditii optime a proiectului residential "BRANCUSI RESIDENCE".

### 7.1.2 Cheltuieli operationale

Principalele costurile operationale necesare desfasurarii celor doua directii de business aratate mai sus, sunt :

- costuri cu achizitia marfurilor
- cheltuieli cu personalul
- cheltuieli cu energia
- amortizarea
- alte cheltuieli operationale
- cheltuieli cu prestatiile externe

Evolutia costurilor de aprovizionare si functionare (marfuri, energie) a fost direct corelata cu cresterea veniturilor operationale aferente celor doua linii de business.

### 7.1.3 Estimarea rezultatului net pe perioada de reorganizare judiciara

Bugetul de venituri si cheltuieli previzionat al Societatii in perioada de reorganizare judiciara este prezentat intr-o forma sintetica in tabelul de mai jos:

MII LEI	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Total
<b>Venituri din exploatare</b>	<b>69,015</b>	<b>45,912</b>	<b>20,979</b>	<b>135,906</b>
I. Activitate comerciala terti	6,701	6,680	2,178	15,559
- venituri din lucrari executate	1,170	1,170	107	2,448
- venituri din prestari servicii	641	1,292	336	2,270
- venituri din vanzarea marfurilor	4,890	4,218	1,735	10,842
II. Valorificare apartamente (la pretul de vanzare final)	50,714	36,178	18,801	105,693
III. Vanzari de active imobilizate	11,600	3,054	0	14,654
IV. Venituri din hair cut	0	0	0	0
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>79,400</b>	<b>66,723</b>	<b>24,277</b>	<b>170,400</b>
I. Chelt rezult din activitate comerciala terti	6,479	6,386	2,150	15,015
- cheltuieli cu materiale de constructii	492	492	45	1,028
- cheltuieli cu combustibilul	305	298	103	706
- cheltuieli cu transportul	279	331	102	712
- cheltuieli cu marfurile	4,401	3,796	1,561	9,758
- cheltuieli cu salariile	807	1,217	280	2,304
- cheltuieli cu prestatiile externe	104	130	36	271
- alte cheltuieli	91	123	22	236
II. Chelt rezult din activitate finalizare complex Brancusi	30,607	35,467	22,127	88,201
A. cheltuieli cu produsele executate (sold 331)	23,079	15,583	13,865	52,527
B. cheltuieli pentru finalizare corp C	7,528	0	0	7,528
- cheltuieli cu prestarea externa - lucrari executate IMBC	6,751	0	0	6,751
- cheltuieli cu intabularea	507	0	0	507

- alte cheltuieli	270	0	0	270
C. cheltuieli cu finalizare corp B	0	19,884	5,893	25,777
- cheltuieli cu prestarea externa - lucrari executate IMBC	0	19,119	5,191	24,310
- cheltuieli cu intabularea	0	0	495	495
- alte cheltuieli	0	765	208	972
D. cheltuieli cu finalizare corp D	0	0	2,369	2,369
- cheltuieli cu prestarea externa - lucrari executate IMBC	0	0	2,225	2,225
- cheltuieli cu intabularea	0	0	55	55
- alte cheltuieli	0	0	89	89
III. Chelt cu valorificare active imobilizate non core	42,314	24,870	0	67,184
	0	0	0	0
Amortisment	0	0	0	0
cheltuieli cedare apartamente PF	4,129	0	0	4,129
<b>EBITDA</b>	<b>-14,515</b>	<b>-20,811</b>	<b>-3,298</b>	<b>-38,623</b>
Cheltuieli financiare	12	12	12	36
Cheltuieli procedura	1,218	476	211	1,906
Cheltuieli exceptionale	159	133	49	341
	0	0	0	0
Profit brut	-15,903	-21,433	-3,569	-40,906
Impozit pe profit	0	0	0	0
<b>Profit net</b>	<b>-15,903</b>	<b>-21,433</b>	<b>-3,569</b>	<b>-40,906</b>

Impozitul pe profit a fost estimat ca fiind zero pe parcursul perioadei planului de reorganizare ca urmare a faptului ca Societatea inregistreaza pierderi fiscale neutilizate la 31.12.2013 , dar si pe parcursul planului de reorganizare.

Contul de profit si pierdere previzionat al Societatii in perioada de reorganizare judiciara, detaliat la nivel trimestrial, este prezentat in Anexa 2.

## 7.2 Situatia fluxurilor de numerar si finantarii lucrarilor de executat la proiectul residential "BRANCUSI RESIDENCE"

### 7.2.1 Conditionalitati pentru demararea planului de reorganizare si finalizarea Corpului C, B si D din cadrul proiectului residential "BRANCUSI RESIDENCE"

- Transferul proprietatii asupra terenului aferent CORP catre Conimpex Company SRL de la proprietarii acestora, respectiv domnii Bidulescu George, Balteanu Oana si Gabor Stefanescu, prin cedarea unui numar de 15 apartamente si 15 garaje si plata impozitelor restante datorate de catre proprietarii acestui teren catre primaria sector 6, Bucuresti; operatiunea se realizeaza prin Contractul de Asociere in Participatiune, care se modifica printr-un act aditional. De asemenea in Contractul de Asociere Aditionat Matei Vintila cedeaza intreaga cota de apartamente SC CONIMPEX CONIMPEX SRL.
- Incasarea diferentelor de prēt ramase de plata din antecontractele incheiate pentru un numar de 17 apartamente din CORP C, intr-un cont escrow deschis la Credit Europe Bank, sumele urmand a fi utilizate pentru plata impozitelor restante datorate de catre cele trei persoane fizice catre primaria sector 6 Bucuresti, plata serviciilor si taxelor de intabulare CORP C si plata lucrarilor de constructie la corpul C; suma ce va fi incasata este estimate la valoarea de 440.217 euro, esalonat pe primele trei trimestre ale planului de reorganizare, detalierea situatiei antecontractelor fiind prezentata in Anexa 7.
- Intabularea dezmembrarii si apartamentarii in favoarea Conimpex Company a intregului CORP C (inclusiv a terenului aferent acestui corp de cladire), cu mentinerea sarcinilor in favoarea Credit Europe Bank pe toate apartamentele, cu exceptia urmatoarelor :
  - Apartamentele ce au facut obiectul antecontractelor mentionate la punctul 2, conform Anexa 7;
  - 15 apartamente si garaje datorate proprietarilor terenurilor, cedate in schimbul terenului aferent CORP C, respectiv apartamentele 189 pana la 202 (etajele 12,13 si 14 din corpul C, scara 2), la o valoare de vanzare de 4.336 mii lei.



Mentionam ca aceste sume nu vor fi incasate la momentul tranzactionarii si au fost considerate ca atare in constructia Anexei 2 - Graficul de incasari si plati semestrial;

- Apartamentele pentru care s-au incheiat promisiuni de v-c cu Imobiliar Business Construct SRL, respectiv apartamentele nr 92 pana la 98 (etajul 12 din Corpul C, scara 1), la o valoare de vanzare de 1.189 mii lei (conform anexa "stoc apartamente corpul C"). Mentionam faptul ca aceste sume nu se vor incasa efectiv in contul unic de lichidare, ci se vor compensa cu sumele datorate in baza lucrarilor efectuate de catre Imobiliar Business Construct.
  - Apartamentele pentru care s-au incheiat promisiuni de v-c cu BADUC SA, respectiv apartamentele nr 99 pana la 105 (etajul 13+14 din Corpul C, scara 1), la o valoare de vanzare de 2.261 mii lei (conform anexa "stoc apartamente corpul C"). Mentionam faptul ca aceste sume nu se vor incasa efectiv in contul unic de lichidare, ci se vor compensa cu sumele datorate in baza lucrarilor efectuate de catre Imobiliar Business Construct.
  - Ridicarea ipotecilor la garantiile private aduse de Matei Vintila. Aceasta solicitare este necesara in vederea garantarii finantarii bancare atrasa de catre constructor, respective Imobiliar Business Construct SRL.
4. Incheierea tranzactiilor pentru apartamentele mentionate la punctul 3;
5. Vanzarea stocului de apartamente ramas in scara 1 CORP C, iar din sumele obtinute se va proviziona suma necesara finalizarii scara 2 CORP C, CORP D si CORP B.
6. Incheierea unui Contract de cesiune intre Matei Vintila si Conimpex company SRL, prin care Matei Vintila cedeaza intreaga sa cota in favoarea SC Conimpex Company SRL iar la intabulare Conimpex Company devine proprietar in fapt. Concomitent se vor ridica ipotecile inscrise asupra proprietatilor familiei Matei Vintila si Conimpex Company din Corpul A (cele din contractele de vanzare-cumparare cu ipotecile neridicate cat si antecontractele incheiate). Ipotecile eliberate vor fi utilizate pentru a garanta creditul atras in vederea finalizarii Corpului C.

#### 7.2.2 Etapele desfasurarii planului de reorganizare, in ceea ce priveste proiectul rezidential "BRANCUSI RESIDENCE"

- A. Incheierea Partajului voluntar intre SC Conimpex Company SRL, Matei Vintila si proprietarii de teren : Bidulescu George Dan, Balteanu Oana si Gabor Stefanescu , intabularea dezmembrarii terenului Corpului C, conform Contractului de asociere dintre Conimpex Proprietarii de teren si Matei Vintila , astfel (T1A1):
- Modalitate de plata : in schimbul incheierii Partajului voluntar proprietarii de teren vor primi prin compensare 15 apartamente si 15 garaje;
  - Matei Vintila 0 apartamente, 0 garaje
  - SC Conimpex Company SRL diferenta de apartamente si garaje
  - Conimpex isi asuma plata impozitelor restante proprietarilor de teren si Matei Vintila , catre primarie si cheltuielile de intabulare, cu dezmembrare cu tot, in favoarea sa (aproximativ 100.000 euro);
  - Termen : 15 zile de la data confirmarii planului de reorganizare
- B. Demararea lucrarilor de catre Imobiliar Business Construct la **scara 1 corp C**, plata costurilor de finalizare urmand sa se faca prin incheierea de promisiuni de v-c pe apartamente din corp C pe masura efectuarii lucrarilor, catre Baduc SA - furnizor indispensabil de materiale si Imobiliar Business Construct SRL - constructor ;
- C. Incasarea in cont escrow a diferentei din antecontr de pe corpul C (440.217 euro) si utilizarea partiala a acestora pentru plata impozitelor datorate de catre proprietarii de teren plus cheltuieli de intabulare;

Se intabuleaza dezmembrarea Actului de Partaj voluntar in urma caruia proprietarii de teren devin Proprietari pe 15 Apartamente si 15 garaje (in trimestrul T3A1), proprietarii de teren renuntand la 21 apartamente si 27 garaje in favoarea SC Conimpex Company SRL ,Matei Vintila cedeaza cota sa de apartamente si garaje in favoarea SC Company SRL in schimbul ridicarii ipotecilor de pe garantiile private aduse de familia D-lui Matei Vintila :

1. Apartament nr.13, situat in Bucuresti, Sos. Salaj, nr.5, bl. 58a, sc.1, et.4, sector 5, proprietate Matei Constantin
2. Apartament nr.49, situat in Bucuresti, Aleea Tulcea, nr. 5, bl 126B, sc 2, et5, sector 5, proprietate Matei Constantin
3. Apartament nr.1, situat in Bucuresti, Str. Pictor Negulici, nr. 17, demisol, sector 1, proprietar Matei Anca Elena
4. Apartament nr.1 BIS, situat in Bucuresti, B-dul Hristo Botev, nr.6, sc.D, parter, sector 3, proprietar Huidu Cristina

5. Apartament nr.1 situat in Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr 129, Bl. T3A, parter, sector 5, proprietar Matei Anca Elena

6. Apartament nr.3 situat in Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr 129, Bl. T3A, parter, sector 5, proprietar Matei Anca Elena

7. Spatiu comercial, situat in Bucuresti Calea 13 Septembrie, nr. 129, Bl. T3A, Scara 1, parter, sector 5

- D. vanzarea catre beneficiarii antecontractelor existente (T3A1) si catre Baduc SA - furnizor de material si Imobiliar Business Construct SRL - constructor (T2A1).
- E. Vanzarea de apartamente ramase in stoc din **scara 1 corpul C**, incasarea pretului, mentinerea in cont a sumei necesare finalizarii **scarei 2 Corp C**;
- F. Demararea si finalizarea lucrarilor de catre Imobiliar Business Construct SRL la **scara 2 corp C**, pe masura efectuarii lucrarilor;
- G. Vanzarea stocului de apartamente din **scara 2 corpul C**, incasarea sumelor si distribuirea catre creditorii conform grafic de plati, mai putin sumele necesare finalizarii corpului B si D
- H. Incheierea unui act aditional la Contractul de Asociere intre SC Conimpex Company SRL si Matei Vintila prin cedarea intregii cote a lui Matei Vintila catre SC Conimpex Company SRL, astfel la intabularea Corpurilor B si D, SC Conimpex Company SRL devine proprietar de drept;
- I. Demararea si finalizarea lucrarilor de catre Imobiliar Business Construct la **corp B si D**, pe masura efectuarii lucrarilor;
- J. Vanzarea stocului de apartamente din **corpul B si D**, incasarea sumelor si distribuirea catre creditorii.

### 7.2.3 Graficul de incasari si plati pentru perioada de reorganizare

MII LEI	ANUL 1	ANUL 2	ANUL 3	TOTAL
<b>Sold initial</b>	0	29,433	8,130	
<b>Incasari din finantari externe (antecontracte)</b>	1,959	8,785	8,681	19,425
<b>Incasari din exploatare</b>	66,877	12,070	42,963	#####
<b>I. Activitate comerciala terti</b>	8,309	8,284	2,701	19,294
- venituri din lucrari executate	1,451	1,451	132	3,035
- venituri din prestari servicii	795	1,602	417	2,814
- venituri din vanzarea marfurilor	6,064	5,230	2,151	13,445
<b>II. Valorificare apartamente</b>	44,184	0	40,262	84,446
<b>III. Vanzari de active imobilizate</b>	14,384	3,786	0	18,170
	0	0	0	0
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	17,300	32,645	12,764	62,710
<b>I. Chelt rezultat din activitate comerciala terti</b>	7,840	7,627	2,598	18,065
- cheltuieli cu materiale de constructii	610	610	56	1,275
- cheltuieli cu combustibilul	378	369	128	876
- cheltuieli cu transportul	346	410	126	882
- cheltuieli cu marfurile	5,457	4,707	1,936	12,100
- cheltuieli cu salariile	807	1,217	280	2,304
- cheltuieli cu prestatiile externe	129	161	45	336
- alte cheltuieli	112	153	27	292
<b>II. Chelt rezultat din activitate finalizare complex Brancusi</b>	9,213	24,656	10,092	43,961
<b>B. cheltuieli pentru finalizare corp C</b>	9,213	0	0	9,213
- cheltuieli cu prestarea externa - lucrari executate IMBC	8,371	0	0	8,371
- cheltuieli cu intabularea	507	0	0	507
- alte cheltuieli	335	0	0	335
<b>C. cheltuieli cu finalizare corp B</b>	0	24,656	7,189	31,845
<b>D. cheltuieli cu finalizare corp D</b>	0	0	2,903	2,903
<b>III. PLATI AFERENTE TVA terti</b>	247	363	74	684



TVA aferent proiect Brancusi	1,055	-4,772	919	-2,797
TVA aferent vanzari active	2,784	733	0	3,517
Plati costuri financiare	12	12	12	36
Plati cheltuieli procedura	1,510	591	262	2,363
Plati cheltuieli exceptionale	159	133	49	341
	0	0	0	0
Excedent cash din activitatea pentru terti	222	294	28	545
Excedent cash din PROIECT BRANCUSI	33,915	-19,884	29,251	43,282
Excedent cash din VANZARI ACTIVE	11,600	3,054	0	14,654
	0	0	0	0
<b>Plati conform grafic tabel definitiv</b>	<b>14,821</b>	<b>11,431</b>	<b>44,410</b>	<b>70,662</b>
- din vanzari active	11,600	3,054	0	14,654
- din vanzari Brancusi	3,221	8,377	44,410	56,009
<b>Plati datorii curente restante</b>	<b>1,761</b>	<b>1,386</b>	<b>1,316</b>	<b>4,463</b>
<b>Sold final</b>	<b>29,433</b>	<b>8,130</b>	<b>41</b>	

Fluxurile de numerar pot suferi schimbari in functie de incasarile si platile societatii din activitatea curenta si din recuperari de creante.

Societatea nu inregistreaza sold de disponibilitati financiare pentru inceputul perioadei de reorganizare judiciara intrucat la data intocmirii prezentului plan nu inregistreaza in conturile bancare lichiditati.

Situatia detaliata la nivel trimestrial a disponibilitatilor estimate pentru perioada planului de reorganizare este prezentata in Anexa 2.

## 8 Modalitati de acoperire a pasivului si surse de finantare

In vederea indeplinirii obligatiilor de plata asumate de catre Debitoare prin Planul de Reorganizare, Debitoarea urmeaza sa-si desfasoare in continuare activitatea operationala, cu modificarile si ajustarile prevazute in cadrul Capitolului 7 - Masuri de reorganizare.

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciara, conform estimarilor de fluxuri de numerar de la Capitolul 8, sursele pentru indeplinirea Planului de Reorganizare prin continuarea activitatii operationale pot proveni din:

- Incasare diferite de plata la antecontractele de vanzare-cumparare aferente apartamentelor contractate in CORPUL C al proiectului residential "BRANCUSI RESIDENCE"
- resursele financiare ale Debitoarei generate de activitatea operationala;
- contractarea unui/ unor imprumuturi de catre Societate prin Administrator Special, pentru plata pasivului, de la terte persoane sau de la actionari;
- darea in plata sau compensarea in conditiile legii;
- majorarea capitalului social.

In subsidiar, in cazul identificarii unui investitor interesat de achizitionarea bunurilor Societatii care sunt afectate desfasurarii activitatii principale, sumele ce vor rezulta in urma acestui transfer de afacere (*business transfer*) vor fi folosite in vederea acoperirii masei credale.

## 9 Programul de plata a creantelor. Categori de creante

### 9.1 Programul de plata a creantelor impotriva Debitoarei prevazut prin Planul de Reorganizare

Potrivit prevederilor art. 95 alin. 2 din Legea nr 85/2006, planul de reorganizare trebuie sa prevada in mod obligatoriu programul de plata a creantelor.

Conform art. 3 alin. 1 pct. 21 din Legea 85/2006, programul de plata a creantelor este tabelul de creante care cuprinde:

a) cuantumul sumelor datorate de Debitoare creditorilor pe care Debitoarea se obliga sa le plateasca acestora in perioada de reorganizare judiciara, stabilit prin raportare la Tabelul definitiv de creante si la fluxurile de numerar aferente Planului de Reorganizare;

b) termenele la care Societatea urmeaza sa plateasca aceste sume.

Modalitatea de rambursare concreta, totala sau partiala, pentru fiecare creanta inclusa in categoriile de creante care voteaza Planul de reorganizare conform art. 100 din Legea nr. 85/2006 se va face prin coroborarea:

- Programului de plati al creantelor Debitoarei, atasat la Plan ca Anexa 4
- Prevederilor Capitolului 9 din Plan.

In urma unei analize atente a posibilitatilor financiare, expusa pe larg in capitolele anterioare, Societatea propune un program de plati a creantelor care presupune:

- plata in proportie de 100% a creantelor garantate prevazute de art. 100 alin. 3 lit. a din Legea nr. 85/2006;
- plata in proportie de 100% a creantelor salariale prevazute de art. 100 alin. 3 lit. b din Legea nr. 85/2006;
- plata in proportie de 100% a creantelor bugetare prevazute de art. 100 alin. 3 lit. c din Legea nr. 85/2006;
- plata in proportie de 100% a creantelor furnizorilor indispensabili prevazute de art. 100 alin. 3 lit.d din Legea nr. 85/2006;
- plata partiala a creantelor chirografare prevazute de art. 100 alin. 3 lit.e din Legea nr. 85/2006.

Tabelul centralizator al platilor propuse a fi efectuate conform Planului de reorganizare este prezentat mai jos:

Nr.crt.	Creditor	Categorie	Valoare creanta - lei -	ANUL I - lei -	ANUL II - lei -	ANUL III - lei -	Total Plati
1	ANAF	garantata	745,495	745,495	0	0	745,495
2	Banca Comerciala Carpatica	garantata	2,664,693	1,404,950	1,259,743	0	2,664,693
3	Banca Romana de Dezvoltare	garantata	5,979,459	5,979,459	0	0	5,979,459
4	Credit Europe Bank	garantata	30,979,341	0	1,094,700	29,884,641	30,979,341
5	AFIN Leasing IFN SA	garantata	699,090	0	699,090	0	699,090
6	Persoane fizice admise cf solicitarii lor	salariata	49,794	49,794	0	0	49,794
7	Creante salariale inscrise din oficiu	salariata	1,929,249	1,929,249	0	0	1,929,249
8	Administratia Fondului pentru Mediu	bugetara	872	196	676	0	872
9	Primaria Orasului Bragadiru	bugetara	589,490	132,241	457,249	0	589,490
10	ANAF	bugetara	6,056,596	1,358,687	4,697,909	0	6,056,596
11	Baduc SA	chirografara	4,786,855	2,393,428	2,393,427	0	4,786,855
12	Ambient SA	chirografara	1,655,818	827,908	827,910	0	1,655,818
13	Lista creditorilor chirografari furnizori	chirografara	18,173,978	0	0	3,930,919	3,930,919
14	Banca Comerciala Carpatica	chirografara	4,446,487	0	0	961,748	961,748
15	Banca Romana de Dezvoltare	chirografara	7,709,092	0	0	1,667,429	1,667,429
16	Piraeus Leasing Romania IFN	chirografara	10,792,805	0	0	2,334,417	2,334,417
17	Credit Europe Bank	chirografara	21,906,947	0	0	4,738,337	4,738,337
18	AFIN Leasing IFN SA	chirografara	3,969,712	0	0	858,624	858,624
19	Creditori conform antecontracte, sub conditie suspensiva	chirografara	*3,533,922	0	0	0	0
20	Creditori conform antecontracte, scadente	chirografara	156,659	0	0	33,884	33,884
21	Creante subordonate sub conditie suspensiva	subordonate	*16,724,0014	0	0	0	0
22	Creante subordonate sub conditie suspensiva	subordonate	5,943,820	0	0	0	0
Total plati			129,236,232	14,821,407	11,430,704	44,410,000	70,662,111

Situatia centralizata a platilor care vor fi efectuate in cursul executarii Planului de reorganizare conform Programului de plati este prezentata ca Anexa 4.

Situatia comparativa analitica a sumelor distribuite in cele doua scenarii-reorganizare judiciara versus faliment in vederea fundamentarii tratamentului corect si echitabil aplicat prin planul de reorganizare categoriilor de creante defavorizate este prezentata ca Anexa 5 la prezentul Plan de Reorganizare.

Situatia comparativa sintetica a gradului de recuperare a creantelor in cele doua scenarii posibile este prezentata in cele ce urmeaza (Anexa 5):

Categorie de creante	Creante inscrise conform tabel definitiv	Reorganizare	Faliment
Garantate	41,068,078	41,068,078	39,014,674
Salariale	1,979,043	1,979,043	1,880,091
Bugetare	6,646,958	6,646,958	1,976,393
Furnizori indispensabili	6,442,673	6,442,673	0
Chirografare	70,689,602	14,525,359	0
Subordonate	176,717,756	0	0
Total	303,544,110	70,662,111	42,871,158

În cazul în care SC CONIMPEX COMPANY SRL va dispune de fondurile necesare, va putea achita, anticipat, total sau parțial, datoriile înscrise în programul de plată a creanțelor, chiar dacă inițial fuseseră prevăzute alte termene și condiții de plată.

## 9.2 Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței

Creanțele născute după data deschiderii procedurii vor fi plătite în perioada de reorganizare judiciară, până la închiderea procedurii.

Datoriile față de creditorii bugetari și comerciali născute și scadente după data deschiderii procedurii insolvenței, în perioada de observare și/sau în perioada de reorganizare judiciară vor fi achitate în proporție de 100% din resursele obținute prin aplicarea Planului.

La data de 30.11.2014, datoriile curente sunt approximate la suma de **4.462 mii lei**, reprezentând datorii salariale nescadente, datorii bugetare (TVA, impozite și contribuții sociale aferente salariilor, alte impozite și taxe) și datorii către furnizorii comerciali, astfel :

- ANAF : 1.761 mii lei
- Furnizori : 1.316 mii lei
- Bugete locale (primării) : 1.385 mii lei



Cheltuielile salariale vor fi acoperite integral in perioada de reorganizare judiciara din resursele generate prin implementarea Planului.

Cheltuielile bugetare (impozite, taxe si contributii) din perioada de observatie vor fi platite conform Programului de Plati anexat (Anexa nr. 4).

Cheltuielile bugetare (impozite, taxe si contributii) nascute pe durata planului vor fi achitate in proportie de 100% din resursele obtinute prin aplicarea planului.

### 9.3 Categorii de creante defavorizate in sensul legii care voteaza Planul de Reorganizare si tratamentul corect si echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creante

Toate categoriile de creante prevazute in Plan pe baza Tabelului definitiv de creante sunt defavorizate in sensul Legii nr. 85/2006, cu exceptia creantelor garantate, intrucat Programul de plati prevede reesalonarea tuturor datoriilor pe o perioada mai mare de 30 de zile, nefiind indeplinite conditiile prevazute de art. 101 alin. 1 lit. D din Legea nr. 85/2006.

#### 9.3.1 Consideratii generale privind tratamentul creantelor defavorizate

Conform art. 101 alin. 1 lit. D. din Legea nr. 85/2006, vor fi considerate creante nedefavorizate si vor fi considerate ca au acceptat planul creantele ce se vor achita integral in termen de 30 de zile de la confirmarea planului ori in conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezulta.

Potrivit art. 3 alin. 1 pct. 21 din Legea nr. 85/2006, categoria de creante defavorizate este prezumata a fi categoria de creante pentru care Planul de reorganizare prevede cel putin una dintre modificarile urmatoare pentru oricare dintre creantele categoriei respective:

- a) o reducere a cuantumului creantei;
- b) o reducere a garantiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reesalonarea platilor in defavoarea creditorului;
- c) valoarea actualizata cu dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei, daca nu este stabilit altfel prin contractul privind creanta respectiva sau prin legi speciale, este mai mica decat valoarea la care a fost Tnscria Tn tabelul definitiv de creante.

In conformitate cu art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, tratament corect si echitabil exista atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) nici una dintre categoriile care resping planul si nici o creanta care respinge planul nu primesc mai putin decat ar fi primit in cazul falimentului;
- b) nici o categorie sau nici o creanta apartinand unei categorii nu primeste mai mult decat valoarea totala a creantei sale;
- c) in cazul in care o categorie defavorizata respinge planul, nici o categorie de creante cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezulta din ierarhia prevazuta la art. 100 alin. (3), nu primeste mai mult decat ar primi in cazul falimentului.

De asemenea, in conformitate cu art. 96 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, Planul stabileste acelasi tratament pentru fiecare creanta din cadrul unei categorii distincte, cu exceptia cazului in care detinatorul unei creante din categoria respectiva consimte un tratament mai putin favorabil pentru creanta sa.

Tratamentul corect si echitabil aplicat creantelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciaza in functie de urmatoarele elemente de referinta:

- Tabelul definitiv de creante impotriva Debitoarei avand ca data de referinta 24.02.2012 afisat la data de 12.11.2014;
- Programul de plati prevazut prin Planul de reorganizare precum si prevederile prezentului capitol;

- „Raportul de evaluare proprietati imobiliare si bunuri mobile proprietatea Debitoarei. Acest raport de evaluare a fost depus la dosarul de insolventa nr. 5108/3/2012 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti.
- Estimare sume distribuite in caz de faliment conform art. 121 pct. 2 si 123 din Legea nr. 85/2006 atasata la plan ca Anexa 5.

Fiecare dintre categoriile de creante defavorizate prin Plan potrivit legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referinta mentionate mai sus.

#### **9.3.1.1 Creantele garantate**

Creantele garantate nascute anterior deschiderii procedurii vor fi achitate in proportie de 100% conform prevederilor din prezenta Sectiune si Anexei 5 Program de Plati - Sectiunea „Creante Garantate”.

Aceasta categorie de creante nu este defavorizata intrucat la data deschiderii procedurii insolventei termenul de plata era mai mare de 30 zile.

In cazul falimentului, acesti creditori nu ar incasa integral creanta garantata detinuta impotriva averii Debitoarei.

Prin prezentul Plan de reorganizare s-a prevazut plata integrala a creantelor pe care le detin creditorii garantati, nu mai putin decat ar primi in caz de faliment, fiind astfel indeplinite conditiile pentru aplicarea unui tratament corect si echitabil.

#### **9.3.1.2 Creantele salariale**

Creantele salariale nascute anterior deschiderii procedurii vor fi achitate in proportie de 100% conform prevederilor din prezenta Sectiune si Anexei 5 Program de Plati - Sectiunea „Creante Salariale”.

Aceasta categorie de creante este defavorizata intrucat este achitata in alte termene decat cele prevazute in contractele de credit din care rezulta sau conform legislatiei aplicabile si nu este achitata in termen de 30 de zile de la data confirmarii Planului de reorganizare in conformitate cu prevederile art. 101 alin. 1 lit D din Legea nr. 85/2006.

In cazul falimentului, acesti creditori ar incasa integral creanta garantata detinuta impotriva averii Debitoarei.

Prin prezentul Plan de reorganizare s-a prevazut plata integrala a creantelor pe care le detin creditorii salariale, nu mai putin decat ar primi in caz de faliment, fiind astfel indeplinite conditiile pentru aplicarea unui tratament corect si echitabil.

#### **9.3.1.3 Creantele bugetare**

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor sustine realizarea planului de reorganizare, creantele inscise in aceasta categorie vor fi platite integral pe perioada de executare a Planului de reorganizare, conform prevederilor prezentei sectiuni si a Anexei 5 - Program de plati- Sectiunea „Creante bugetare”.

Intrucat aceasta categorie de creante urmeaza sa fie achitata in alte conditii decat cele prevazute de art. 101 alin. 1 lit. D, plata acestora fiind reesalonata pe o perioada ce excede perioada de 30 de zile de la data confirmarii Planului de reorganizare, categoria de creante este considerata a fi categorie de creante defavorizata.

In ipoteza deschiderii procedurii de faliment, acesti creditori nu ar incasa integral creantele detinute impotriva averii Debitoarei.

Prin prezentul Plan de Reorganizare s-a prevazut plata integrala a creantelor bugetare pe perioada de executare a Planului de reorganizare, fiind indeplinite conditiile unui tratament corect si echitabil in sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.



#### 9.3.1.4 Creante indispensabile constituite conform art. 96 alin. 1 din Legea nr. 85/2006

Lista creditorilor indispensabili a fost depusa la dosarul cauzei odata cu documentele prevazute de art. 28 din Legea nr. 85/2006 si a fost confirmata de catre Administratorul Judiciar.

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor sustine realizarea planului de reorganizare, creantele inscise in aceasta categorie vor fi platite integral pe perioada de executare a Planului de reorganizare, conform prevederilor prezentei sectiuni si a Anexei 5 - Program de plati- Sectiunea „Creante indispensabile conform art. 96 alin. 1 din Legea nr. 85/2006”.

Intrucat aceasta categorie de creante urmeaza sa fie achitata in alte conditii decat cele prevazute de art. 101 alin. 1 lit. D. plata acestora fiind reesalonata pe o perioada ce excede perioada de 30 de zile de la data confirmarii Planului de reorganizare, categoria de creante este considerata a fi categorie de creante defavorizata.

In ipoteza deschiderii procedurii de faliment, acesti creditorii nu ar incasa nimic din creantele detinute impotriva averii Debitoarei.

Prin prezentul Plan de Reorganizare s-a prevazut plata integrala a categoriei de creante indispensabile pe perioada de executare a Planului de reorganizare, fiind indeplinite conditiile unui tratament corect si echitabil in sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

#### 9.3.1.5 Creante chirografare

Cuantumul sumelor achitate catre creditorii inclusi in aceasta categorie de creante precum si termenele de plata sunt prevazute in Anexa 5 - Program de plata- Sectiunea „Creante chirografare”.

Aceasta categorie de creante urmeaza sa fie achitata partial, fiind prevazute sume pentru distribuirea catre aceasta categorie de creditorii, insa in ipoteza deschiderii procedurii de faliment, acesti creditorii nu ar incasa vreo suma, fiind indeplinite astfel conditiile unui tratament corect si echitabil in sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

#### 9.3.1.6 Creante Subordonate

Cuantumul sumelor achitate catre creditorii inclusi in aceasta categorie de creante precum si termenele de plata sunt prevazute in Anexa 5 - Program de plata- Sectiunea „Creante subordonate”.

Aceasta categorie de creante nu urmeaza sa fie achitata , nefiind prevazute sume pentru distribuirea catre aceasta categorie de creditorii, insa nici in ipoteza deschiderii procedurii de faliment, acesti creditorii nu ar incasa vreo suma, fiind indeplinite astfel conditiile unui tratament corect si echitabil in sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

## 10 Efectele reorganizarii

Implementarea Planului de Reorganizare dupa procedura de aprobare si confirmare a acestuia va avea urmatoarele efecte:

### 10.1 Efecte economico-sociale

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>• Circuitul economic constituit din furnizori - Societate -clienti va fi pastrat</li><li>• Locurile de munca se vor pastra</li><li>• Prin finalizarea proiectului “BRANCUSI RESIDENCE” vor intra in libera posesia a</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Valorificarea proiectului “BRANCUSI RESIDENCE” se va realiza la o valoare net inferioara;</li><li>• Circuitul economic din care Debitoarea face parte va fi dezechilibrat si va</li></ul>

apartamentelor beneficiarii antecontractelor, altfel sumele achitate de catre acestia nu vor putea fi restituite	determina conform principiului dominoului intrarea in faliment a unor furnizori si clienti
--	--

## 10.2 Efecte zonale

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ramane activ/functional unul dintre cei mai mari contribuabili ai sectorului 6 Bucuresti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispare unul dintre cei mai mari contribuabili din sectorul 6 Bucuresti</li> <li>Cresterea somajului in zona</li> </ul>

## 11 Descarcarea de obligatii si de raspundere

In conformitate cu prevederile art. 137 alin. 2 din Legea 85/2006, la data confirmarii Planului de reorganizare, Debitoarea este descarcata de diferenta dintre valoarea obligatiilor pe care le avea inainte de confirmarea Planului de reorganizare si cea prevazuta prin Plan.

De asemenea, de la data inchiderii procedurii de reorganizare judiciara, Debitoarea va fi descarcata de orice raspundere in sensul art. 95 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei. Descarcarea de obligatii a Debitoarei nu atrage descarcarea de obligatii a fidejutorilor sau a codebitorilor principali ai acesteia.

## 12 Conditiiile precedente inchiderii procedurii de reorganizare judiciara

Planul de Reorganizare propus va fi considerat realizat si se va solicita inchiderea procedurii de reorganizare judiciara, in cazul in care sunt indeplinite toate obligatiile de plata ale Debitoarei asumate conform prevederilor prezentului Plan de reorganizare.



## 13 Concluzii

Planul de Reorganizare a activitatii Debitoarei este menit sa prezinte partilor interesate perspectivele de redresare ale Societatii, in conditiile identificarii celei mai bune metode de valorificare a averii acesteia, a acoperirii intr-un grad cat mai ridicat a sumelor inscise in tabelul definitiv al creantelor si a tuturor cheltuielilor de procedura generate atat in perioada de observatie, cat si in perioada de reorganizare judiciara.

Principalele premise ce stau la baza Planului de Reorganizare sunt intentia actionarilor Societatii de a continua activitatea operationala a acesteia, de a implementa obiectivele asumate prin Planul de reorganizare.

Perioada de aplicare a planului de reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, in conformitate cu prevederile art. 95 alin. 3 din Legea nr.85/2006, cu posibilitatea de prelungire in conditiile legii.

Pe parcursul perioadei de aplicare a Planului de Reorganizare Debitoarea va pastra in intregime conducerea activitatii sale, inclusiv dreptul de dispozitie asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activitatii sale de catre administratorul judiciar desemnat in conditiile legii.

Finantarea Planului de Reorganizare se va realiza pe baza urmatoarelor surse principale:

- resursele financiare ale Debitoarei generate de activitatea operationala;
- vanzarea de active;
- transferul unor bunuri sau a tuturor bunurilor catre o Societate noua sau catre o societate existenta, inclusiv prin mecanismul darii in plata;
- contractarea unui/ unor imprumuturi de catre Societate prin Administrator Special, pentru plata pasivului, de la terte persoane sau de la actionari;
- darea in plata sau compensarea in conditiile legii;
- majorarea capitalului social.

Categoriile de creante se considera a fi defavorizate intrucat sunt rescadentate pe o perioada mai mare de 30 de zile de la data confirmarii planului. Cu toate ca acestea au caracter de creante defavorizata, Planul aplica un tratament corect si echitabil fiind indeplinite conditiile cumulative prevazute de art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

In baza premiselor Planului, a masurilor de reorganizare mentionate in Plan si a previziunilor efectuate pe baza lor se estimeaza ca Societatea va putea sa sustina Programul de plata a creantelor, cheltuielile generate de continuarea activitatii de la deschiderea procedurii de insolventa.

Planul de reorganizare confirmat se poate modifica oricand pe perioada de executare a acestuia in conditiile art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006. Perioada de executare a Planului se poate modifica in conditiile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei.