

TRIBUNALUL BUCUREȘTI – Secția a VII-a Comercială

Dosar nr. 54785/3/2011

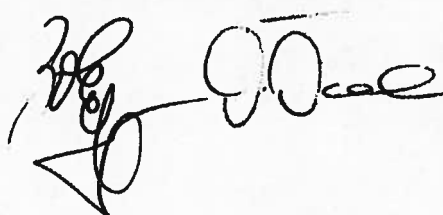

Debitoare: SC BUC INVEST SRL (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)

Planul de Reorganizare
a activității Debitoarei
S.C. BUC INVEST S.R.L. (în insolvență)

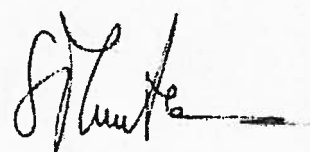
propus de Creditoarea
Credit Europe Bank România S.A.
în colaborare cu Administratorul Judiciar KPMG Restructuring SPRL

CREDIT EUROPE BANK ROMÂNIA SA

Credit EuropeBank

KPMG Restructuring SPRL





Decembrie 2012

Cuprins

1	Prezentarea generală a BUC INVEST.....	7
	Preambul.....	7
1.1	Înființarea Societății. Istoric.....	7
1.2	Scurt istoric.....	7
1.3	Structura capital social	8
1.4	Obiectul de activitate	8
1.5	Managementul executiv.....	8
1.6	Resurse umane	9
2	Activitatea desfășurată de Societate	10
2.1	Evoluția proiectului imobiliar	10
2.2	Autorizații de construcție	10
2.3	Situația antecontractelor și a contractelor de vânzare cumpărare.....	11
2.4	Surse de finanțare pentru activitatea desfășurată de Buc Invest.....	11
2.4.1	Împrumut bancar acordat de Credit Europe Bank	12
2.4.2	Contractul de leasing încheiat cu EFG Leasing IFN	12
2.4.3	Credit furnizor Cominco S.A.	13
2.5	Analiza pieței imobiliare	15
2.5.1	Oferta	15
2.5.2	Cererea	16
2.5.3	Contextul actual al pieței.....	16
2.5.4	Principalele caracteristici ale pieței imobiliare de birouri din București	17
2.5.5	Oferta de spații de birouri	18
2.5.6	Activitatea de închiriere	19
2.5.7	Gradul de ocupare	20
2.5.8	Chirii.....	20
2.6	Descrierea activităților desfășurate în perioada de observație și demersurile efectuate pentru conservarea activelor.....	22

2.6.1	Paza bunurilor.....	22
2.6.2	Asigurarea bunurilor.....	22
2.7	Contracte aflate în desfășurare la data depunerii Planului de Reorganizare	23
2.7.1	Contracte de prestări servicii.....	23
2.7.2	Situația contractelor de vânzare-cumpărare și a antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate în perioada de observație.....	23
2.7.3	Evaluarea activelor în procedura insolvenței	24
3	Analiza situației economico-financiare în perioada 2009-2012	25
3.1	Analiza patrimoniului în perioada 2009 – 2012.....	25
3.1.1	Situația activelor imobilizate ale Societății.....	25
3.1.2	Situația activelor circulante ale Societății.....	27
3.1.3	Evoluția disponibilităților.....	28
3.1.4	Situația obligațiilor Societății.....	29
3.1.4.1	Datorii comerciale	29
3.1.4.2	Creditori diverși	30
3.1.4.3	Clienți creditori	30
3.1.4.4	Datorii către bănci	31
3.1.4.5	Datorii către firmele de leasing	31
3.1.4.6	Situația obligațiilor la bugetul de stat.....	31
3.2	Diagnostic financiar patrimonial.....	32
4	Aspecte preliminare privind procedura de insolvență a Societății.....	34
5	Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare.....	36
5.1	Premisele Planului de Reorganizare	37
5.1.1	Premise de recuperare a creanțelor în Plan	38
5.1.2	Constituirea categoriei de creditori indispensabili, conform prevederilor art. 96 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 privind legea insolvenței	38
5.2	Evaluarea activelor	40
5.2.1	Valoarea de piață a activelor Companiei.....	40
5.2.2	Valoare de lichidare a activelor Companiei	40
5.3	Scenariul de faliment. Tratatul echitabil și corect acordat creditorilor	41
6	Măsurile de reorganizare judiciară. Obiectivele Planului de Reorganizare	42

6.1	Durata executării Planului de Reorganizare	42
6.2	Modificarea actului constitutiv al Societății	42
6.3	Sursele de finanțare ale Planului de Reorganizare	42
6.4	Măsuri manageriale și de resurse umane.....	43
6.4.1	Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară	43
6.4.2	Personal	44
6.4.3	Măsuri comerciale și de marketing	44
6.4.4	Măsuri financiar – contabile	45
6.4.5	Măsuri investiționale	45
6.5	Concluzii.....	45
7	Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară.....	47
7.1	Contul de profit și pierdere	47
7.1.1	Costuri pentru finalizarea clădirii de birouri (OT)	47
7.1.2	Vânzări estimate.....	48
7.1.3	Cheltuieli operaționale	50
7.1.4	Estimarea valorii de piață a clădirii de birouri OT	50
7.2	Situațiile financiare previzionate	52
7.2.1	Contul de Profit și Pierdere previzionat al Buc Invest	52
7.2.2	Bilanțul Previzionat al Buc Invest.....	54
7.2.3	Situația Fluxurilor de Numerar Previzionate ale Buc Invest	56
8	Acoperirea pasivului și surse de finanțare.....	58
9	Programul de plată a creanțelor. Categoriile de creanțe	60
9.1	Programul de plată a creanțelor împotriva Buc Invest prevăzut prin Planul de Reorganizare	60
9.2	Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței	60
9.3	Categoriile de creanțe. Tratatamentul corect și echitabil acordat prin Plan.....	61
9.3.1	Categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate în sensul legii	61
9.3.2	Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii.....	61
9.4	Descărcarea de obligații și de răspundere.....	63
9.5	Remunerația Administratorului Judiciar.....	63
10	Efectele Reorganizării	64
10.1	Efecte asupra bugetului consolidat al Statului	64

10.2	Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor	64
10.3	Efecte asupra structurii de acționariat	64
10.4	Controlul aplicării Planului de Reorganizare	64
11	Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară	66
12	Concluzii.....	67
ANEXE.....		69

DEFINIȚII

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

SC BUC INVEST SRL („Buc Invest”, „Debitoarea”, „Societatea”, „Compania”) - Societate aflată în procedura de insolvență, cu sediul în Str. Măgura Vulturului nr. 2, Sector 2, București.

Credit Europe Bank România S.A. („Credit Europe Bank”, „CEB”, „Banca”) – creditor al Buc Invest, înscris în Tabelul Definitiv al Creanțelor, instituție financiară bancară, constituită sub forma unei societăți comerciale, înregistrată în Registrul Comerțului sub numărul J40/18074/1993, CUI 4335966 și în Registrul Instituțiilor de Credit sub numărul RB-PJR-40018/18.02.1999, cu sediul în București, Bd. Timișoara, nr. 26Z, clădirea Anchor Plaza, Sector 6.

Banca creditoare – creditoarea, instituție financiară, care este înscrisă în Tabelul Definitiv al Creanțelor - Credit Europe Bank România S.A. – (denumită în continuare pe scurt „CEB”)

KPMG Restructuring SPRL, cu sediul în București, șos. București–Ploiești nr.69-71, parter, cam. 25, cod poștal 013685, sector 1, înscrisă în Registrul Formelor de Organizare RFO 0499, nr. matricol 2A0499 la data de 24 Septembrie 2010, în calitate de Administrator Judiciar desemnat prin Decizia creditorului Credit Europe Bank (Romania) S.A. privind desemnarea administratorului judiciar definitiv din 17 Octombrie 2011 – („Administratorul Judiciar”)

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

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

Autorul Planului de Reorganizare – creditoarea Credit Europe Bank, în calitate de creditor garantat și finanțator al proiectului, în colaborare cu Administratorul Judiciar KPMG Restructuring SPRL, care au decis să depună prezentul Plan de Reorganizare în vederea remedierii situației financiare a Debitoarei.

Ansamblul Imobiliar Pallady Towers („Ansamblul imobiliar”, „Proiectul”, „Proiectul Pallady”, „Ansamblul”) – proiectul imobiliar constând în trei corpuri de clădire cu destinație rezidențială (corpurile T1, T2 și T3) și un corp de clădire cu destinație clădire de birouri (OT), dezvoltat de Buc Invest în București

Corpul T1, T2 sau T3 – fiecare dintre corpurile de clădire ale Ansamblului Pallady Towers, dezvoltat de Debitoare, cu destinație rezidențială

Corpul de clădire OT („Clădirea de birouri”) - corpul de clădire din Ansamblul Pallady Towers, dezvoltat de Debitoare, cu destinația clădire de birouri.

1 Prezentarea generală a BUC INVEST

Preambul

Procedura de insolvență a Debitoarei **SC BUC INVEST SRL** a fost deschisă la data de 1 August 2011 prin Încheierea de ședință pronunțată în Camera de Consiliu de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 54785/3/2011, la cererea acesteia, potrivit dispozițiilor Legii nr. 85/2006.

Prin Încheierea de ședință menționată mai sus, **BDO BUSINESS RESTRUCTURING SPRL** a fost desemnat ca Administrator Judiciar al Buc Invest cu atribuțiile conferite de art. 20 din Legea nr. 85/2006.

KPMG Restructuring SPRL a fost desemnat ca Administrator Judiciar definitiv prin Decizia creditorului Credit Europe Bank (România) S.A din 17.10.2011 de către Adunarea Creditorilor din 19 Octombrie 2011 și confirmat de către Judecătorul Sindic prin încheierea de ședință din data de 16 Februarie 2012 cu atribuțiile conferite de art. 20 din Legea nr. 85/2006, cu supravegherea activității Debitoarei.

Tabelul preliminar al creanțelor Buc Invest S.R.L a fost publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență ("BPI") nr. 10975 din 13 Octombrie 2011. Prin Sentința civilă din 11 Octombrie 2012 au fost admise provizoriu creanțele aparținând S.C. Cominco S.A. și Pandeli Costică.

În urma soluționării tuturor contestațiilor formulate împotriva Tabelului Preliminar al Creanțelor, la data de 23 Noiembrie 2012 a fost întocmit Tabelul Definitiv al creanțelor și a fost publicat în BPI nr. 17127/ 27.11.2012.

În conformitate cu dispozițiile art.94 alin.1 din Legea nr. 85/2006, un plan de reorganizare va fi depus în termen de 30 de zile de la data afișării Tabelului Definitiv al Creanțelor, cu condiția exprimării intenției de reorganizare în termenele prevăzute de Lege de persoanele îndreptățite a depune un plan de reorganizare.

Prin adresa transmisă la dosarul cauzei din data de 27 Septembrie 2012, Credit Europe Bank , în calitate de creditor ce deține un procent mai mare de 20% din masa credală a Debitoarei, și-a exprimat intenția de a depune un plan de reorganizare a activității Debitoarei. (Anexa 4 – adresa nr. 11468/27.09.2012)

1.1 Înființarea Societății. Istoric

Buc Invest este o societate comercială cu răspundere limitată, cu capital privat, înființată în 2006, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3667/2006, cod unic de înregistrare 18447231, cu sediul în București, Sector 2, Str. Măgura Vulturului nr. 2, et. 1 care își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv și dispozițiile legale în vigoare.

Sediul social al Societății este în București, str. Măgura Vulturului nr. 2, et. 1, Sector 2. Sediul este deținut de Debitoare în baza Contractului de închiriere înregistrat la Administrația Financiară sub nr. 234219/18.05.2012, Contract încheiat între Buc Invest în calitate locatar și Tanurca Cristina în calitate de locator.

Contractul de închiriere este încheiat pentru perioada 1 Mai 2012 – 30 Aprilie 2013 pentru o chirie lunară în cuantum de 800 euro/lună.

1.2 Scurt istoric

Societatea a fost înființată în anul 2006 cu capital străin integral privat, cu durata de funcționare nelimitată, activând până în prezent în domeniul imobiliar (dezvoltator imobiliar).

Conceptul de baza al afacerii/ activității comerciale desfășurată de aceasta centralizează toate etapele unei dezvoltări imobiliare: proiectare, construcție, exploatare.

În anul 2007, Societatea a demarat proiectul imobiliar intitulat "Pallady Towers", care cuprinde un complex de patru imobile clădiri, din care trei (T1, T2, T3) au destinația rezidențială și unul (OT) cu destinația de birouri.

Premisele avute în vedere la demararea Proiectului au fost:

- Dinamica pieței imobiliare în perioada 2006 - 2008: piața investițiilor în active imobiliare a înregistrat o creștere semnificativă a volumului de tranzacții
- În perioada menționată majoritatea imobilelor apartamente erau contractate înainte de finalizarea acestora
- În conformitate cu planul de afaceri structurat la demararea proiectului se avea în vedere dezvoltarea integrală a proiectului și valorificarea apartamentelor/ spațiilor comerciale până la finalul anului 2009.

1.3 Structura capital social

Capitalul subscris și vărsat este de 2.000 RON împărțit în 200 părți sociale cu valoarea nominală de 10 RON.

În prezent structura capitalului social, respectiv părțile sociale sunt deținute de persoane fizice și persoane juridice conform înregistrărilor de la Registrul Comerțului după cum urmează:

- 1) Jabo EHF, persoană juridică din Islanda, Lagagerol 26, 108 Reykjavik cu un aport de 580 RON, reprezentând 28,5% din total părți sociale
- 2) Smarason Jon Valur, persoană fizică de naționalitate islandeză, cu un aport de 570 RON, reprezentând 28,5% din total părți sociale
- 3) Jonatansson Sveinn, persoană fizică de naționalitate islandeză, cu un aport de 380 RON, reprezentând 19% din total părți sociale
- 4) Simonadittir Augusta, persoana fizică de naționalitate islandeză, cu un aport de 190 RON, reprezentând 9,5% din total părți sociale
- 5) Ragnarsson Sigurdur Hjalmar, persoană fizică de naționalitate islandeză cu un aport de 170 RON, reprezentând 8,5% din total părți sociale
- 6) Ragnarsson Halardur, persoană fizică de naționalitate islandeză cu un aport de 60 RON, reprezentând 3% din total părți sociale
- 7) Ragnarsson Hoskuldur, persoană fizică de naționalitate islandeză cu un aport de 60 RON, reprezentând 3% din total părți sociale.

1.4 Obiectul de activitate

Conform Certificatului de Înregistrare, a Actului Constitutiv și Statutului Societății, obiectul principal de activitate al Buc Invest constă în „Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, cod CAEN 4120. Pe lângă activitatea principală, în obiectul de activitate mai sunt cuprinse și câteva zeci de activități secundare.

În anul 2012, Buc Invest și-a modificat obiectul de activitate, noul obiect de activitate fiind 4110 "Dezvoltare (Promovare) imobiliară".

1.5 Managementul executiv

Persoanele care au deținut funcții de conducere în cei trei ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență sunt următoarele:

Nr. Crt.	Nume si Prenume	Funcție de conducere	Data începere activitate	Data încetare activitate
1	IONESCU TAUTU MIHAI	DIRECTOR GENERAL	01.09.2009	01.10.2010
2	SMARASON JON VALUR	DIRECTOR PROIECT	20.07.2008	-

Sursa: Situațiile furnizate de managementul Societății

De la data de 2 Martie 2007 și până la data de 1 August 2011, data deschiderii procedurii insolvenței, societatea Buc Invest a fost condusă de dl. Smarason Jon Valur în calitate de Administrator statutar.

La data de 14 Septembrie 2011, conform Procesului verbal al Adunării Generale Extraordinare a Asociaților s-a hotărât desemnarea dlui. Smarason Jon Valur în calitate de Administrator Special în cadrul procedurii de insolvență a Buc Invest.

1.6 Resurse umane

În perioada anterioară deschiderii procedurii insolvenței structura personalului Buc Invest a prezentat următoarea evoluție:

Perioada	Angajat	Funcție
Decembrie 2008	Smarason Jon Valur	Director Proiect
Decembrie 2009	Smarason Jon Valur	Director Proiect
	Craiovan Anca	Traducător
	Ionescu Tautu Mihai	Director General
Decembrie 2010	Smarason Jon Valur	Director Proiect
	Craiovan Anca	Traducător
	Vuluta Ana	Asistent Comercial
Iulie 2011	Smarason Jon Valur	Director Proiect
	Trâncloveanu Ana	Economist
	Vuluta Ana	Asistent Comercial

Sursa: Situațiile furnizate de managementul Societății

2 Activitatea desfășurată de Societate

2.1 Evoluția proiectului imobiliar

În anul 2007 Societatea a achiziționat un teren în suprafață de 10.773,80 mp. pe care a fost demarată construcția proiectului "Pallady Towers". Achiziția acestuia a fost finanțată cu fonduri de la BCR în valoare de 3,2 milioane euro. Debitoarea deține dreptul de proprietate asupra terenului în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 617/ 04.04.2007 de BNP Amzulescu Marius.

Proiectarea ansamblului rezidențial și a clădirii de birouri a fost realizată de firma Design Unit din București.

Finanțarea proiectului a fost realizată prin contractarea unui împrumut (Contract de limită de creditare nr. 116/ 22.02.2008) în valoare maximă de 95 milioane lei reprezentând 25 milioane euro, credit obținut de la Credit Europe Bank.

Proiectul conține următoarele corpuri:

- bloc de locuințe 2S+ P +9E finalizat T3
- bloc de locuințe 2S+ P +9E finalizat T2
- bloc de locuințe 2S+ P +9E „în curs” T1
- bloc de birouri S+ P+M+9E „în curs” OT

Întregul ansamblu este situat în partea de est a Bucureștiului în cartierul Titan, sectorul 3. Accesul se face direct din bulevardul Theodor Pallady, asigurându-se astfel o legatură rapidă cu centrul Capitalei și Autostrada Soarelui.

În imediată apropiere a complexului rezidențial se găsesc marile dezvoltări comerciale:

Metro, Real, Obi, Auchan, Billa, PENNY Market, Iris Mall, magazinul Titan-Titan Mall cât și

McDonald's Driftor și 1 Decembrie. Locația este situată la o distanță mică față de următoarele puncte de interes: Piașa Trapezului, grădinița nr.160, grădinița nr.232, Colegiul Tehnic Costin D. Nenitescu, Parcul Titan- A.I. CUZA , Policlinica Titan.

Planurile Proiectului sunt prezentate în Anexa nr. 15.

Perioada 2008 - 2010

Începând cu anul 2008, după declașarea crizei imobiliare, numai dezvoltatorii independenți din punct de vedere financiar au rămas activi și au reușit să finalizeze proiectele demarate. Clienții au devenit mult mai sensibili la preț, acesta fiind elementul determinant al tranzacțiilor efectuate pe fondul descrescător general al pieței. Având în vedere limitările de negociere și condiționările de preț impuse Buc Invest de către finanțator, activitatea de vânzare a Societății s-a limitat la semnarea de contracte numai cu acei clienți ce au oferit prețul solicitat (cca. 1.000 euro/ mp.)

Dinamica activității Buc Invest pentru finalizarea construcției a urmat tendința generală a pieței astfel încât la data deschiderii procedurii de insolvență proiectul imobiliar a fost finalizat numai parțial (T1 – în proporție de 21,43%; T2 – în proporție de 100%; T3 – în proporție de 100% și OT – în proporție de 21,73 %)

2.2 Autorizații de construcție

În vederea construcției Proiectului imobiliar, Debitoarea a obținut următoarele autorizații de construire și certificate:

- a) Autorizație de construire nr. 1201 din 17 Septembrie 2007 prin care este autorizată executarea lucrărilor pentru "construire ansamblu rezidențial și de birouri Pallady Towers" pe terenul în suprafață de 10.774

mp. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 luni de la data emiterii, respectiv până la 16 Septembrie 2008.

- b) Autorizație de construire nr. 1028 din 29 Septembrie 2009 prin care sunt autorizate lucrările de construire pentru "recompartimentare ansamblu trei imobile locuințe colective". Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 luni de la data emiterii, respectiv până la 28 Septembrie 2010.
- c) Certificat de urbanism nr. 2045 din 18 Noiembrie 2009 pentru imobilul – teren și construcții din Str. Theodor Pallady, nr. 30C, București. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 luni de la data emiterii, respectiv până la 27 Noiembrie 2010.

În data de 28 August 2009 s-a semnat Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 431 privind lucrarea "Construire ansamblu rezidențial corp T2 și corp T3".

La data obținerii unui credit de finanțare a Proiectului Societatea va începe demersurile pentru modificarea/obținerea de prelungiri ale acestor autorizații în vederea realizării construcției pentru corpul T1 și clădirea de birouri (OT).

2.3 Situația antecontractelor și a contractelor de vânzare cumpărare

La data de 31 Octombrie 2012, 111 apartamente cu o valoare de aproximativ 7,7 milioane euro, la un preț mediu de vânzare de 850 euro/mp sunt evidențiate ca nevândute. Din contractele încheiate și promisiunile de vânzare-cumpărare Societatea urmează să încaseze aproximativ 1,1 milioane euro. La acestea se adaugă și veniturile din vânzarea locurilor de parcare în valoare de aproximativ 1,2 milioane euro.

Bloc/ Status contract	Număr apartamente	Valoare apartamente (EUR)	Avans încasat (EUR)	Rest de încasat (EUR)
T2	79	4.438.157	739.627	427.503
Antecontract	9	-	198.764	427.503
Antecontracte Invest Imobiliar Construct	7	540.863	540.863	-
Disponibili	63	3.897.294	-	-
T3	79	5.476.450	1.832.611	671.200
Antecontract	12	-	191.171	671.200
Antecontracte Cominco	20	1.691.440	1.691.440	-
Disponibil	48	3.785.010	-	-
Total	159	9.914.607	2.622.238	1.098.703

Sursa: Evidența contracte furnizată de managementul Companiei

2.4 Surse de finanțare pentru activitatea desfășurată de Buc Invest

Principalele surse de finanțare ale Companiei au fost reprezentate de împrumuturile bancare pe termen lung care au fost folosite pentru finanțarea activelor corporale pe termen lung (construcția Proiectului Imobiliar Pallady Towers) și de asemenea datoriile către furnizorul principal de lucrări de construcții Cominco SA care s-a implicat direct în dezvoltarea proiectului imobiliar prin semnarea unui contract de asociere cu Buc Invest.

Investiția inițiată de Buc Invest la sfârșitul anului 2007 a constat în construcția unei clădiri de birouri și construcția a trei blocuri de locuințe și a însemnat și o îndatorare semnificativă către banca finanțatoare Credit Europe Bank prin preluarea de credite pe termen lung și implicit constituirea în favoarea acesteia a garanțiilor asupra bunurilor viitoare constând în construcție, cât și asupra terenului.

2.4.1 Împrumut bancar acordat de Credit Europe Bank

Contractul de facilitare de credit nr. 116 din 22 Februarie 2008 a fost încheiat între Credit Europe Bank și Buc Invest, obiectul fiind acordarea unui credit în sumă maximă de 25 milioane euro, adică 95 milioane lei pentru finanțarea activității curente cu valabilitate inițială până la data de 1 Martie 2012.

Contractul de credit inițial a fost amendat prin 76 de acte adiționale în perioada Martie 2008 – Iunie 2011 prin care s-a solicitat prelungirea tehnică a restituirii creditului până la data obținerii surselor necesare de plată din vânzarea apartamentelor.

Contractul de credit a fost garantat inițial prin constituirea de ipotecă asupra următoarelor active:

- Ipotecă de rang II asupra imobil teren în suprafață de 10.773,80 mp. situat în București, Bd. Theodor Pallady, nr.30 C, sector 3, nr. cadastral 9768, înscris în Cartea Funciară nr. 69280 – proprietatea Buc Invest, conform Contractului de ipotecă autentificat sub nr. 439/28.02.2008 și Contract de ipotecă nr. 2062/19.10.2009;
- Ipotecă de rang I asupra terenurilor pe care nu sunt edificate construcții;
- Ipotecă de rang I asupra imobilelor ce fac obiectul proiectului "Pallady Towers" edificate pe terenul situat în București, Bd. Theodor Pallady, nr. 30 C, sector 3.

De asemenea, au fost aduse ca și garanții :

- Cesiunea drepturilor viitoare rezultate din antecontracte și contracte de vânzare – cumpărare având ca obiect imobile (apartamente/ spații comerciale) din cadrul Ansamblului Imobiliar "Pallady Towers";
- Cesiunea tuturor drepturilor și obligațiilor viitoare ale Buc Invest derivate din Contractul de construcție și toate instrumentele conexe (scrisori de garanție bancară de bună execuție, polițe de asigurare și alte titluri – contracte de asigurare încheiate de societate);
- Cesiunea tuturor sumelor provenite din antecontractele de vânzare-cumpărare în favoarea finanțatorului;
- Bilet la ordin "în alb" privind suma și data scadenței, stipulat „fără protest” emis de Buc Invest și avalizat de dl. Smarason Jon Valur;
- De la data inițială a scadenței facilitatea de credit a fost prelungită lunar prin acte adiționale în timpul perioadei de observație.

2.4.2 Contractul de leasing încheiat cu EFG Leasing IFN

La data deschiderii procedurii insolvenței Buc Invest avea încheiat cu societatea EFG Leasing IFN SA un contract de leasing financiar în sumă de 69.800 euro fără TVA. Activul care face obiectul acestui contract era un mijloc de transport, respectiv un autoturism Audi Q7, și a fost semnat pentru o perioadă de 60 de luni. Calculul dobânzilor aplicate conform prevederilor contractuale are în vedere o dobândă variabilă calculată luând în calcul dobânda EURIBOR la 3 luni + o marja de 3% p.a. Până la data deschiderii procedurii insolvenței au fost achitate 41 de rate conform scadențar.

Ulterior desemnării KPMG Restructuring SPRL în calitate de Administrator Judiciar definitiv (16.februarie.2012), ca urmare a analizării contractului de leasing raportat la activitatea Debitoarei, contractul a fost denunțat. Pentru perioada de la data deschiderii procedurii și până la data emiterii deciziei de denunțare a contractului, conform deciziei Administratorului Judiciar plățile vor fi efectuate astfel: (i) Buc Invest va achita facturile emise de EFG Leasing în perioada August 2011 – Februarie 2012, perioadă anterioară preluării administrării de către KPMG Restructuring SPRL; (ii) creanța născută după luna Martie 2012 și până la data rezilierii contractului de leasing va fi achitată de către dl. Jon Valur Smarason în calitate de utilizator al autoturismului ce a făcut obiectul contractului de leasing nr. 3253/28.01.2008.

2.4.3 Credit furnizor Cominco S.A.

Relația cu furnizorul Cominco SA a fost definită prin următoarele contracte:

➤ **Contract de lucrări nr. 100135 din data de 9 August 2007**

Între Cominco SA și Buc Invest s-a încheiat un contract de lucrări în data de 9 August 2007 prin care executantul (Cominco) se obligă să execute lucrările "Ansamblului Rezidențial Theodor Pallady" compus dintr-o clădire de birouri (T1) și 3 blocuri de locuințe (T2, T3 și T4), iar beneficiarul se obligă să achite pentru execuția lucrărilor un preț de 111.229.502,40 lei.

În perioada 8 Noiembrie 2007 – 20 August 2010 Contractul de lucrări a fost amendat cu mai multe acte adiționale.

➤ **Contract de Asociere nr. 85 din data de 4 Decembrie 2008**

Între Buc Invest (Asociat Prim) și Cominco (Asociat Secund) s-a încheiat la data de 4 Decembrie 2008 un contract de asociere prin care,cele două părți s-au asociat în vederea finalizării "Ansamblului Rezidențial Theodor Pallady". Astfel, Cominco s-a angajat prin contractul de asociere la:

- a) Aducerea unui aport în muncă și în materiale, într-un cuantum de 42.418.183,58 lei (inclusiv TVA), din care se obligă să accepte diminuarea acestei sume cu o cotă echivalentă de 25%, până la suma maximă de 7.658.782,15 lei
- b) Pentru valoarea diminuată aferentă facturilor de lucrări emise în baza Contractului de lucrări, Cominco a semnat contracte de vânzare-cumpărare pentru 20 de apartamente pentru care Buc Invest s-a angajat să îi transmită dreptul de proprietate la finalizarea lucrărilor.

Pe baza antecontractelor încheiate cu firma Cominco, Buc Invest a emis facturi în valoare de 7.180.794 lei, dintre care s-au încasat 6.095.017 lei, diferența de 1.085.777 lei fiind compensată cu datorile Buc Invest.

Antecontractele de vânzare cumpărare semnate cu Cominco sunt prezentate mai jos:

Nr.	Antecontract	Nr apartament	Valoare încasată (EUR)
1	53/03.10.2008	32/T3, 33/T3, 1 loc de parcare subsol	168.361
2	54/15.10.2008	96/T3, 97/T3, 1 loc de parcare subsol	168.361
3	56/19.11.2008	95/T3	67.080
4	57/27.01.2009	98/T3	95.628
5	58/27.01.2009	94/T3	67.080
6	59/13.03.2009	91/T3	95.628
7	60/02.04.2009	99/T3	135.493

Nr.	Antecontract	Nr apartament	Valoare încasată (EUR)
8	61/07.05.2009	90/T3	135.493
9	63/16.07.2009	64/T3, 65/T3, 74/T3, 75/T3	268.320
10	64/17.08.2009	81/T3, 84/T3, 85/T5	229.789
11	66/08.09.2009	82/T3	101.662
12	67/27.10.2009	34/T3, 35/T3	134.161
TOTAL			1.504.348

Sursa: Evidența contracte furnizată de Buc Invest

2.5 Analiza pieței imobiliare

Potrivit Colliers România, prima jumătate a anului 2008 a reprezentat vârful pieței imobiliare din România. Prețul pe metru pătrat construit a crescut atingând un maxim istoric de 1.630 euro, iar cererea era de aproximativ 60% din stocul anunțat.

Criza economică internațională a fost resimțită acut de piața imobiliară începând cu al treilea trimestru al anului 2008, piața imobiliară fiind redusă de la o creștere fulminantă la o lipsă totală de activitate.

Începutul revenirii economiei a surprins piața imobiliară într-o poziție precaută. Chiar dacă prețurile s-au stabilizat la o medie de 1.000 euro pe mp, iar volumul vânzărilor a fost relativ constant în ultimele 36 de luni (2-3 apartamente/ proiect pe lună), încrederea consumatorilor a rămas redusă. Investitorii întârzie să revină pe piață, tranzacțiile fiind foarte puține.

În mod nesurprinzător, pentru al treilea an consecutiv de la începerea crizei, cel mai atractiv segment al pieței rămâne cel al proiectelor destinate populației cu venituri reduse.

De la începutul crizei din toamna anului 2008 un număr semnificativ de insolvențe în rândul dezvoltatorilor imobiliari a apărut și, în unele cazuri, deschiderea procedurii de insolvență a dus la falimentul unor dezvoltatori, reorganizarea neputând fi identificată ca o alternativă viabilă.

Condițiile vitrege din piața imobiliară ce au dus la această situație pot fi identificate relativ ușor:

- scăderea veniturilor din rândul populației și nesiguranța unui venit constant în viitor au dus la o scădere a cererii de locuințe;
- dezvoltatorii imobiliari, în marea lor majoritate atrași fiind de nivelul extrem de ridicat al pieței imobiliare în perioada de dinaintea agravării situației economice, și-au bazat calculele în ceea ce privește rentabilitatea proiectelor dezvoltate de ei și, prin urmare, oportunitatea contractării de credite bancare pe cifre complet nerealiste, ce au suferit modificări semnificative odată ce criza a pus stăpânire pe piața imobiliară;
- reticența băncilor de a fi îngăduitoare cu dezvoltatorii imobiliari cărora le acordaseră credite. Imposibilitatea de refinanțare avantajoasă a creditelor contractate cuplată cu creșterea ratelor, o presiune tot mai mare de a își achita datoriile bancare, și o scădere a vânzărilor, a condus mai mulți dezvoltatori spre insolvență sau spre abandonarea proiectelor în curs de dezvoltare.

2.5.1 Oferta

Între 2005 și 2008 piața a crescut foarte mult dezvoltatorii anunțând livrarea a mai mult de 35.000 de unități noi în anii următori. Însă, până la finalul anului 2008 condițiile pieței au determinat retragerea majorității investitorilor, iar mulți dintre utilizatorii finali nu au mai putut finaliza antecontractele de vânzare-cumpărare. În prezent, doar 44% din unitățile anunțate au fost finalizate.

Din stocul curent de 15.700 de apartamente în ansambluri de peste 200 unități, 64% au fost livrate în primii doi ani de criză. În 2011 s-a livrat un număr semnificativ redus de apartamente (numai 16% din media anilor trecuți).

Proiectele care au continuat în perioada post-criză a trebuit adaptate noilor condiții ale pieței, fiind adresate în special populației cu venituri reduse și localizate în zone limitrofe. Dezvoltatorii acestora au renunțat la suprafețele generoase, finisajele luxoase și zonele centrale anunțate înainte de începerea crizei pentru unități pe care populația să și le poată permite, asemănătoare locuințelor vechi.

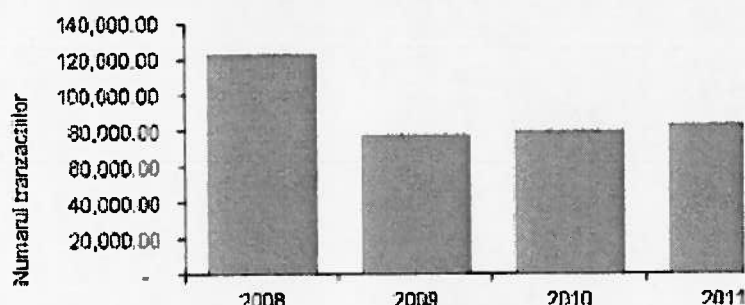
2.5.2 Cererea

Cererea a urmat trendul crescător al economiei locale, pornind de la câteva tranzacții înainte de 2005 la o medie de 25-30 de unități pe proiect pe lună în anii de vârf. Însă aceste rate sunt caracteristice piețelor emergente și nu pot fi sustenabile într-un mediu economic matur și stabil. În perioada de după începerea crizei, vânzările medii au fost de 2-3 apartamente/ proiect pe lună. Cel mai dinamic sector a fost cel orientat către proiecte destinate populației cu venituri scăzute cu vânzări de aproximativ 4-6 unități pe proiect pe lună.

Un factor important în procesul de achiziție a apartamentelor a fost finanțarea. Blocajul tranzacțional de la finalul anului 2008 și începutul anului 2009 a reorganizat piața ipotecară, băncile impunând condiții mult mai restrictive clienților. Pentru a încuraja segmentul imobiliar, Guvernul Român a redus cota TVA la 5% pentru proprietăți cu valoare sub 380.000 lei și a lansat în a doua jumătate a anului 2009 un program special destinat celor care cumpără pentru prima dată o locuință (Prima Casă).

2.5.3 Contextul actual al pieței

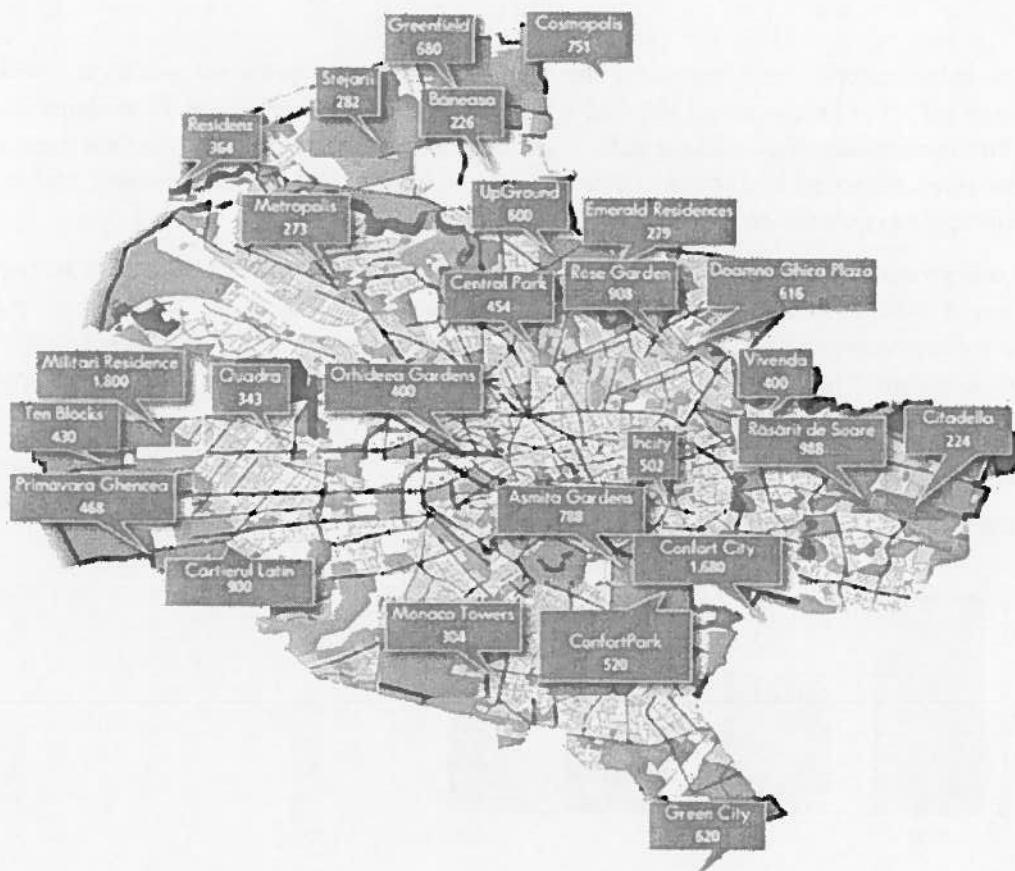
Evoluția tranzacțiilor imobiliare 2008 - 2011



Sursa: Institutul Național de Statistică, Forbes

Potrivit datelor statistice furnizate pentru Forbes de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR), numărul tranzacțiilor imobiliare perfectate în România a crescut în perioada Ianuarie - Martie 2011 cu 4%, față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 79.965 la 83.410 de tranzacții. Cu toate acestea, numărul tranzacțiilor imobiliare este departe de cel din 2008, anul marelui "boom" din sector.

În Martie 2011 însă, au fost perfectate de către notari aproximativ 33.500 de tranzacții imobiliare, cel mai mare număr din August 2010 încoace, când au fost înregistrate 33.753 de tranzacții. Valori similare ale tranzacțiilor imobiliare încheiate au mai fost înregistrate, potrivit statisticilor furnizate de UNNPR pentru Forbes, în Octombrie 2009 - 33.107 tranzacții, respectiv Decembrie 2008 - 33.009 tranzacții.



Sursa: Ziarul Financiar

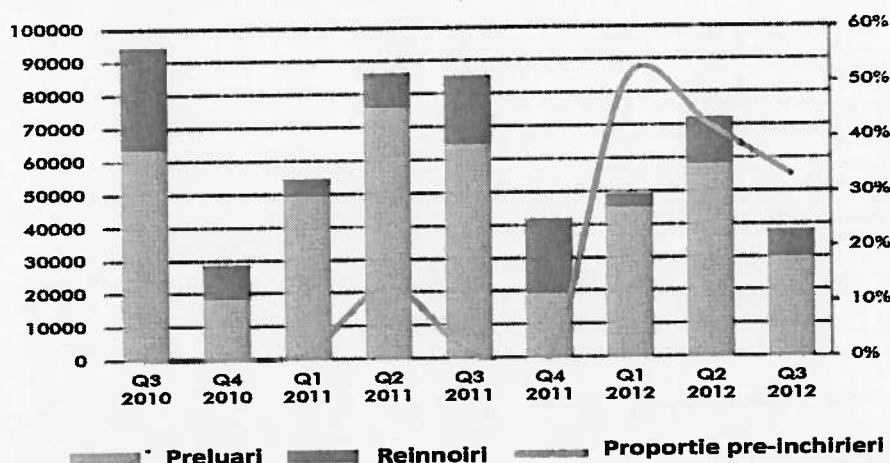
Conform unui studiu efectuat de Ziarul Financiar în București și județul Ilfov în perioada 2005 - 2011 au fost finalizate aproximativ 41.000 de locuințe noi, reprezentând circa 4,5% din stocul existent, jumătate dintre acestea fiind grupate în ansambluri rezidențiale cu 150 - 1.800 de unități locative fiecare, răspândite în toate zonele orașului.

Cele mai multe proiecte sunt de blocuri adresate populației cu venituri medii, ansamblurile Militari Residence (1.800 de unități), Confort City (1.680 de unități) și Răsărit de Soare din Titan (988 de unități) fiind cele mai mari trei dezvoltări rezidențiale finalizate până în prezent pe piața capitalei. În schema de mai sus sunt prezentate proiectele imobiliare cu numărul cel mai mare de apartamente construite.

2.5.4 Principalele caracteristici ale pieței imobiliare de birouri din București

Volumul spațiului de birouri închiriat în trimestrul T3 din 2012 a fost de 30.000 mp. Acesta reprezintă 23% din totalul anului 2012 (trimestrele T1-T3) de 133.000 mp. Volumul mediu tranzacționat a fost de 900 mp, mai mic decât cel al trimestrelor anterioare, care a fost în medie de 1.200 mp.

Activitatea de închiriere spații birouri București T3 2010 – T3 2012



Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

Per total, spațiul închiriat a fost cu 48% mai mic în trimestrul T3 față de trimestrul T2, reflectând reticența chiriașilor atunci când vine vorba de tranzacțiile imobiliare, precum și performanța obținută în trimestrul T2.

În termeni de ofertă, cinci noi spații de birouri au fost livrate în trimestrul T3 – trei în zona centrală a Bucureștiului - CBD - (Central Business Development) și două în vest – însumând 57.000 mp. Stocul total de birouri din București (Gradele A și B) a ajuns la aproximativ 2,19 milioane mp. la sfârșitul trimestrului T3 2012 și se preconizează ca până la finalul anului să se extindă cu încă 20.000 mp.

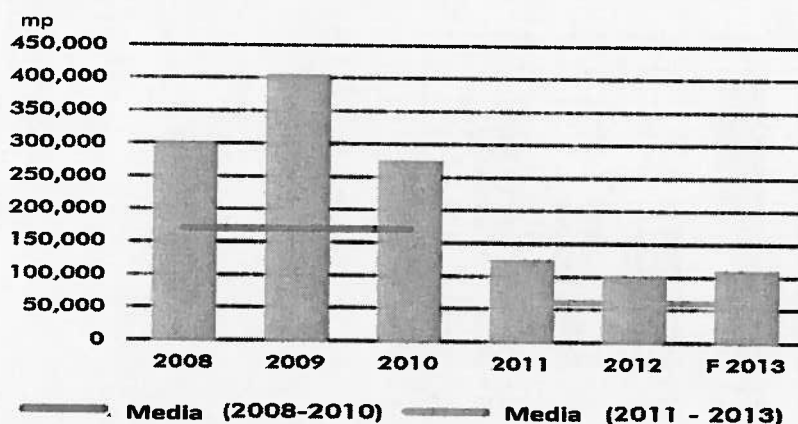
Gradul mediu de neocupare pentru spațiul de birouri din București a crescut, pentru prima dată în șase trimestre, de la trendul descrescător înregistrat încă din trimestrul T1 2011. În timp ce gradul de ocupare s-a redus pe sub-piața de vest de la trimestru la trimestru, gradul de ocupare în centrul capitalei s-a schimbat de la 8% în trimestrul T22 la 13,7% la sfârșitul trimestrului T3 2012. În total, sunt 330.000 mp de spațiu de birouri vacante, 40% fiind pe sub-piața Pipera.

2.5.5 Oferta de spații de birouri

Oferta de spații de birouri ajungea la sfârșitul trimestrului T1 2012 la 2,19 milioane mp. din care 85% ocupați. Cinci spații noi au fost livrate în trimestrul T1 2012, reprezentând 57% din totalul de spații noi livrat în 2012. Proiectele de spații de birouri AFI Business Park – faza I, West Gate H4, Bucharest Tower Center, Aviatorilor Office Plaza și Monolit Square sunt promovate ca fiind finalizate.

Numai 20.000 mp mai sunt de livrat până la sfârșitul anului, în proiecte de birouri precum Magheru One și ART Business Center 6.

Oferta de noi spatii de birouri 2008 – 2013f



Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

Cu o activitate de pre-leasing din ce în ce mai puternică, mai mulți dezvoltatori și-au anunțat intenția de a livra proiecte de birouri competitive. Cea mai interesantă zonă pentru dezvoltarea de birouri este Barbu Văcărescu – Floreasca, unde în prezent spațiul de birouri pre-închiriat este de 170.000 mp.

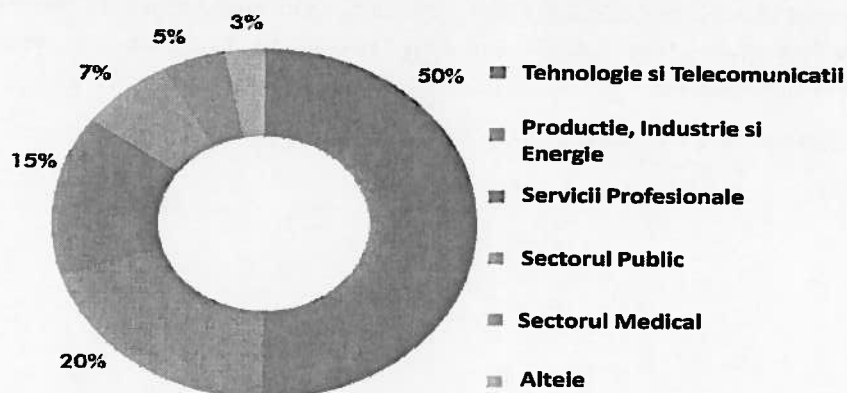
2.5.6 Activitatea de închiriere

Volumul total al spațiului închiriat în primele nouă luni ale anului 2012 a fost de 160.000 mp. Dintre acestea, 83% din tranzacții (130.000 mp) reprezintă preluări, cu 30% mai puțin comparativ cu aceeași perioadă a anului 2011.

În marea majoritate, spațiul de birouri tranzacționat a fost în zona centrală (38%), urmată de Pipera (18%) și Nord (14%).

Cea mai importantă tranzacție în termeni de zonă, a fost contractul de pre-închiriere de 8.300 mp semnat de TeamNet în proiectul de birouri GreenGate. Sectorul T&T (Tehnologie și Telecom) continuă să fie pe locul întâi, cele mai mari tranzacții zonale fiind încheiate două trimestre la rând de companii din acest sector. De asemenea, producția industrială și sectorul energetic au demonstrat o activitate puternică în trimestrul T3, însumând 20% din total tranzacții de preluare.

Preluări de spații de birouri pe sectoare de activitate ale chiriasilor



Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

2.5.7 Gradul de ocupare

Gradul total de ocupare în București a scăzut de la trimestru la trimestru de la 13,17% în T1 2012 la 15,12% în T2 2012, consecință a faptului că preluările au scăzut cu aproximativ 50% de la trimestru la trimestru și 57% din total spațiul nou de birouri în 2012 a fost livrat în trimestrul T3.

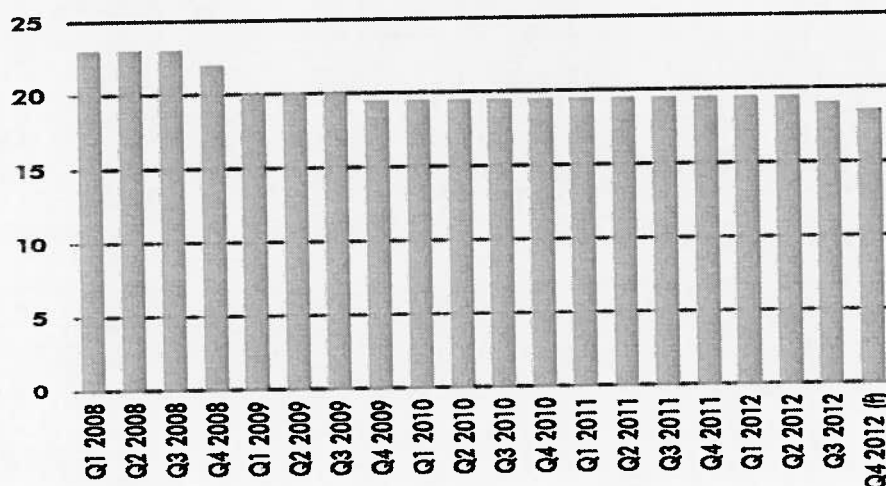
Cea mai semnificativă scădere în trimestrul T3 2012 a fost observată pe sub-piața centrului capitalei. Cu 28.000 mp livrați doar pe această sub-piață, gradul general de ocupare a crescut de la 8% la 13,7%. Gradul de ocupare pe sub-piața de vest a scăzut cu 100 puncte procentuale de la trimestru la trimestru, oscilând la 7%, în timp ce gradele de ocupare pe sub-piața centrală și cea de nord au rămas constante.

Sub-piața Pipera continuă să aibă cel mai scăzut grad de ocupare, aproximativ 135.000 mp au rămas neocupați pe aceasta sub-piață, cu 34% localizați în Pipera-Sud (Dimitrie Pompei).

2.5.8 Chirii

Chiriile din zona centrală a Bucureștiului sunt estimate la 18,5 – 19 euro/ mp/ lună pe sub-piața centrului orașului. Per ansamblu, în București chiriile pentru spațiile de birouri premium clasa A încep de la 16 euro/ mp în zonele centrale până la 11 euro/ mp la periferie. Chiriile nete efective sunt mai mici cu 10-15%, pachetul oferit depinzând de calitate, locație și gradul de ocupare a fiecărui proiect.

Chiria medie T1 2008 – T4 2012f (EUR/mp/luna)



Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

Perspective

Piața continuă să fie dominată de relocări, în timp ce în fiecare trimestru din 2012 cea mai mare tranzacție din punctul de vedere al zonei a fost o pre-închiriere. Pentru clădiri aflate în locații bune, proprietarii au fost nevoiți să își schimbe strategia luând în considerare marketing-ul agresiv al proiectelor anunțate pentru a securiza chiriașii.

Astfel, piața imobiliară de birouri va continua să înregistreze tendințe opuse: reînnoiri vs. pre-închirieri. Din estimările CRBE nivelul reînnoirilor va crește semnificativ în ultimul trimestru al anului 2012, iar per total an nivelul reînnoirilor pare să fie egal cu cel al pre-închirierilor.

Principalul motiv din spatele deciziei chiriașilor pare să fie reducerea costurilor, fie prin reducerea spațiului ocupat, fie prin reducerea nivelului chiriei.

Piața imobiliară de birouri din București T3 2012	
Stoc (A și B)	2,19 milioane mp
Oferta spații noi	57.000 mp
Previziuni finalizare proiecte noi T4 2012	20.000 mp
Spațiu vacant	330.000 mp
Gradul de ocupare	15,12%
Preluări	30.000 mp
Chiria premium medie	18,5 - 19 EUR/mp/lună

Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

Sub-piețele din București - Chirii și Grad de ocupare			
Sub-piața	Chiria premium medie (EUR/mp/lună)	Gradul de ocupare	Gradul de ocupare t-o-t
Nord	16-18	10.0%	→
Pipera	11-14	25.0%	↑
CBD	18-19	13.7%	↑
Centru	14-17	14.0%	→
Vest	12-16	7.0%	↓
Sud	10-12.5	6.0%	↓
Est	11-12.5	18.0%	↓

Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012



Sursa: CRBE, Bucharest Office Market View, Q3, 2012

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

2.6.1 Paza bunurilor

Serviciile de paza pentru ansamblul rezidențial Pallady Towers sunt prestate de societatea GLS Protect SRL pentru suma de 7.500 RON +TVA pe lună. Contractul are o valabilitate pana la data de 3 Aprilie 2014.

2.6.2 Asigurarea bunurilor

Buc Invest a semnat cu Credit Europe Asigurări - Reasigurări S.A. în data de 27 Decembrie 2011 o poliță de asigurare clădiri și conținut, pentru riscuri de natura calamităților naturale și distrugerii provocate de animale sau vandalism, pentru perioada 31 Decembrie 2011-30 Decembrie 2012. Bunurile asigurate reprezintă ansamblul rezidențial Pallady Towers alcătuit din blocurile T1, T2, T3 și clădire de birouri. Plata primei de asigurare se face trimestrial și este în sumă de 54.815 lei.

La sfârșitul lunii Decembrie 2012 s-a semnat reînnoirea poliței de asigurare pentru anul 2013.

2.7 Contracte aflate în desfășurare la data depunerii Planului de Reorganizare

2.7.1 Contracte de prestări servicii

La data depunerii Planului de Reorganizare următoarele contracte de prestări servicii erau în vigoare:

Furnizor	Nr./ Data contract	Obiectul contractului	Data expirării contractului	Valoarea contractului
ANADI SERV SRL	01/01.04.2011	Servicii administrative	01.04.2013	700 lei/lună
GLS PROTECT SRL	10/04.04.2011	Servicii pază	03.04.2014	7.500 lei + TVA/luna
DISTRIGAZ SUD	3003720957/14.04.2008	Furnizare gaze naturale	nedeterminată	
APA NOVA BUCURESTI SA	92389 - 1/27.09.2007	Apă și canalizare	nedeterminată	1,95 lei/mc fara TVA
CUMPANA 1993 SRL	21.01.2009	Dozator apă potabilă	nedeterminată	13,5 euro/luna
IDEAL EXPERT CONSULTING&AUDIT	53/01.08.2011	Servicii contabile	nedeterminată	150 euro+TVA
ROSAL GRUP SRL	24.05.2011	Servicii de salubritate	nedeterminată	70 lei/buc/lună+TVA
CAB. IND. AV. NICOLAE DIANA	149610/25.05.2010	Asistență juridică	nedeterminată	1.700 euro/lună
KLASS SYSTEMS GRUP SRL	1250/11.01.2010	Servicii acces internet	nedeterminată	238 lei/lună
ENERGY CONTROL SYSTEMS SRL	11/15.11.2012	Montaj panouri radiante	nedeterminată	408,43 lei +TVA
TANURCA CRISTINA	234219/18.05.2012	Contract de inchiriere	30.04.2013	800 euro/luna

Sursa: Contractele de prestări servicii furnizate de Buc Invest

2.7.2 Situația contractelor de vânzare-cumpărare și a antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate în perioada de observație

În perioada de observație au fost finalizate 23 de contracte de vânzare cumpărare pentru apartamentele antecontractate anterior intrării în procedura de insolvență, în corpurile T2 și T3 și locurile de parcare disponibile, cu o valoare cumulată de 6,5 milioane de lei.

În perioada de observație a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare cu Pandeli Costică, antecontractant înscris în Tabelul preliminar al creanțelor, sub condiția suspensivă negativă a neîncheierii contractului de vânzare cumpărare, cu consecința stergerii creanței din Tabelul definitiv al creanțelor. Aceiași situație este prevăzută și pentru antecontractantul Zărnă Cătălin.

Cu privire la antecontractantul Dicu Petrisor, având în vedere rezilierea antecontractatului de vânzare cumpărare, creanța acestui creditor devine pură și simplă și va fi menținută în Tabelul Definitiv al Creanțelor.

Pentru creditorii Cominco SA și Invest Imobiliar Construct SRL, Contratele finale de vânzare-cumpărare se vor încheia în perioada de aplicare a Planului de Reorganizare, având drept consecință ștergerea creanțelor înscrise sub condiția negativă a neîncheierii contractelor de vânzare cumpărare, din Tabelul Definitiv al Creanțelor.

O detaliere a contractelor de vânzare cumpărare încheiate în perioada de observație este inclusă în **Anexa 14**.

2.7.3 Evaluarea activelor în procedura insolvenței

Potrivit art. 41 din Legea nr. 85/2006 în vederea înregistrării creanțelor garantate la valoarea garanțiilor evaluate de un evaluator independent, potrivit standardelor internaționale de evaluare, cât și pentru estimarea valorii activelor în vederea propunerii unui plan de reorganizare, a fost desemnat ca și evaluator S.C. Elf Expert S.R.L în vederea evaluării activelor Buc Invest.

„Raportul de evaluare active aparținând SC Buc Invest S.R.L. („în insolvență”)”, întocmit de S.C. Elf Expert S.R.L. având ca dată de referință iunie 2012 a fost comunicat creditorilor și a fost depus la dosarul cauzei la data de 27 Septembrie 2012 și supus aprobării Comitetului Creditorilor în ședința din 28 Septembrie 2012.

O sinteză a valorilor de piață și a valorilor de lichidare este inclusă în Capitolul 5.2 și în Anexele 2 și 3.

3 Analiza situației economico-financiare în perioada 2009-2012

3.1 Analiza patrimoniului în perioada 2009 – 2012

3.1.1 Situația activelor imobilizate ale Societății

Evoluția imobilizărilor corporale

În tabelul de mai jos este prezentată evoluția anuală a soldului imobilizărilor corporale în cei trei ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență și în perioada de observație:

RON	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
Teren	10.743.933	10.398.315	-	-
Construcții - ansamblu rezidențial	-	51.449.197	-	-
Mijloace de transport	179.460	107.163	64.972	24.989
Mobilier	-	-	59.643	53.016
Imobilizări în curs de execuție	68.550.430	20.960.966	-	-
TOTAL	79.473.822	82.915.641	124.615	78.006

Sursa: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Terenuri

În conformitate cu informațiile primite de la Societate, la data de 31 August 2011 terenul pe care aceasta îl avea în proprietate, în suprafață de 10.773,90 mp din Bd. Theodor Pallady nr. 30 C cu o valoare contabilă de 10,4 milioane lei a fost dezmembrat în mai multe loturi alocate pentru diferitele corpuri de clădire din cadrul Proiectului Imobiliar Pallady Towers.

Terenul a fost achiziționat de la Dutu Florica, potrivit contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 617 din 4 Aprilie 2007 de BNP Amzulescu Marius pentru suma de 3, 23 milioane Euro.

Destinația terenului reprezintă construcția unui ansamblu rezidențial de apartamente de locuit și de birouri denumit "Pallady Towers". Conform Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 3055/2009 care reglementează principiile contabile și modalitatea de prezentare a elementelor în situațiile financiare anuale, atunci când un teren este cumpărat în scopul dezvoltării pe acesta de construcții destinate vânzării, acesta trebuie înregistrat în categoria Stocurilor, și nu în categoria imobilizărilor corporale, așa cum a înregistrat Debitoarea până la 31 Decembrie 2010

Ținând seama că a fost deja semnat procesul verbal de recepție finală a corpurilor T2 și T3 și a locurilor de parcare suprateane, valoarea contabilă a terenului alocat acestora a fost trecută în categoria Mărfurilor. Terenul pentru spațiile comune și corpurile de clădire în curs de construcție este contabilizat în cadrul Producției în curs de execuție.

Construcții

Conform evidențelor contabile, la 31 Mai 2011 Buc Invest avea înregistrate în categoria construcțiilor ansamblul rezidențial T2+T3 reprezentând blocurile de locuit finalizate până la data respectivă, în sumă de 47,5 milioane lei. Din analiza evidențelor contabile s-a observat că valoarea activului se micșorează, deși nu a fost aplicată

amortizare, din cauza vânzărilor de apartamente și parcări care transferă dreptul de proprietate asupra apartamentelor și asupra cotelor indivize de teren.

În urma controlului fiscal efectuat în cursul anului 2011 s-a dispus corectarea ei astfel că pentru situațiile financiare anuale s-a reconsiderat tratamentul contabil asupra activului - ansamblu rezidențial. Astfel, construcțiile finalizate și nevândute au fost transferate în categoria Produse finite.

Echipamente tehnologice, mijloace de transport și mobilier

La 31 Octombrie 2012, data ultimei balanțe de verificare disponibile, în categoria echipamentelor era înregistrată valoarea brută a mijlocului de transport, Autoturism Audi Q7 4.2 TDI, ce însuma valoarea de 299.871,27 RON în timp ce valoarea netă a acestui echipament era de 24.989 RON.

Inițial, autoturismul a fost amortizat liniar pe durata utilă de viață de 4 ani. În 2011, durata normală de funcționare a fost reconsiderată pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de leasing, respectiv 5 ani.

În cursul anului 2008 a fost achiziționat de la firma SC Ima Firm SRL mobilier pentru amenajarea de apartamente utilizate la promovarea ca show-room. Valoarea de achiziție a acestuia a fost înregistrată în mod eronat în categoria Imobilizări în curs. La data de 30 Noiembrie 2011 a fost efectuată corecția prin stornarea înregistrării inițiale și înregistrarea în contul de Mobilier afectând și amortizarea care trebuia calculată de la data achiziției mobilierului și până la data corecției.

Valoarea contabilă a Mobilierului la 31 Octombrie 2012 era de 53.016 și este diminuată lunar cu valoarea amortizării lunare.

Evoluția imobilizărilor necorporale

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare reprezintă garanțiile de bună execuție facturate de firma de construcții Cominco SA. Conform contractului de lucrări nr. 100135/09.08.2007, executantul se obligă să constituie garanția de bună execuție în cuantum de 5% din valoarea contractului, prin rețineri succesive din plata cuvenită pentru facturile lunare, începând de la prima situație de lucrări până la încheierea procesului verbal de recepție a lucrărilor. Beneficiarul se obligă să elibereze garanția de bună execuție după astfel:

- 70% din valoarea garanției de bună execuție în termen de 14 zile de la data încheierii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor
- restul de 30% din valoarea garanției de bună execuție, la expirarea duratei de garantare a lucrărilor executate, de 2 ani, pe baza procesului verbal de recepție finală.

Soldul garanțiilor a evoluat în cei trei ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență și în perioada de observație după cum urmează:

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
Imobilizări financiare	1.615.302	3.513	3.681	3.681	1.915.256

Sursa: Balanțe de verificare ale Buc Invest

Facturile aferente garanțiilor de bună execuție emise de Cominco au fost achitate integral de către Buc Invest. La data de 31 Iulie 2011, valoarea garanțiilor (1.915.256 lei) a fost înregistrată în valoarea Imobilizărilor în curs. La data de 31 Decembrie 2011 s-a corectat soldul Imobilizărilor în curs, transferând valoarea investiției în categoria Produse în curs de execuție (21.591.231 lei), valoarea garanțiilor achitate a fost transferată în cadrul imobilizărilor în curs (1.915.256 lei), iar avansul plătit către Cominco a fost înregistrat în Furnizori debitori (795.923 lei).

Soldul la data de 31 Octombrie 2012 era tot de 1.915.256 lei, pentru care a fost emisă o scrisoare de garanție bancară de către Banca Comercială Română și care a fost cesionată în favoarea Credit Europe Bank

3.1.2 Situația activelor circulante ale Societății

Creanțe

La data de 31 August 2012 soldul facturilor de încasat din antecontractele de vânzare –cumpărare semnate până la data depunerii Planului de Reorganizare sau reprezentând ratele de încasat pentru apartamentele vândute în rate, conform balanței contabile este de 730.992 RON.

Detalierea principalelor creanțe este următoarea:

RON	31-Aug-12
Ioniță Niculina	193.493
Grosu Florentina	187.741
Cristea Daniel	155.182
BEN GSS Romania SRL	92.203
Gheorghe Victoria	25.706
Lupu Ionuț	25.317
Cominco SA	17.849
Blendea Ionuț	10.025
IMA Firm SRL	8.826
Altii	14.650
TOTAL	730.992

Sursa: Balanța de verificare a Buc Invest

Soldul creanțelor la data de 31 Octombrie 2012, data ultimei balanțe de verificare disponibile, se diminuase la 616.152 RON, ca urmare a încasării unor facturi restante.

Clienții menționați mai sus înregistrează întârzieri la plata ratelor lunare față de care Administratorul Special, sub supravegherea Administratorului Judiciar a efectuat notificările privind plata ratelor, sub sancțiunea începerii procedurii de evacuare și executarea silită.

Stocuri

La data de 31 August 2012 valoarea stocurilor în patrimoniul debitorului era de 75.650.104,85 RON, repartizate astfel:

RON	31-Aug-12
Mărfuri	10.093.335
Produse finite	43.965.539
Producție în curs de execuție	21.591.231
TOTAL	75.650.105

Sursa: Balanța de verificare a Buc Invest

Stocurile includ produse în curs de execuție, reprezentând clădirea de birouri și blocul T1 (21.591.231 RON), apartamentele aferente blocurilor T2 și T3, pentru care s-a efectuat recepția (43.965.538 RON) și terenul aferent construcțiilor (10.093.335 RON).

Ca urmare a vânzării de apartamente și de locuri de parcare în timpul perioadei de observație, soldul Produselor finite s-a diminuat la 31 Octombrie 2012 la 43.115.245 lei, iar Mărfurile au ajuns la valoarea de 10.093.335 lei.

La data la care se va vinde întregul stoc de apartamente și locuri de parcare supratere și subterane din corpurile T2, terenul aferent spațiilor comune și de acces va fi predat în gestiunea Asociației de proprietari, ce urmează a se constitui conform prevederilor din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

3.1.3 Evoluția disponibilităților**Casa și conturi la bănci**

Situația disponibilului în casă și bănci la data de 31 August 2012 este detaliată în cele ce urmează:

Nr. Crt.	Denumire Unitate Bancă/	Nr. cont (bancă)	Moneda de bază	Tip	31-Aug-12
1	Credit Europe Bank (Romania) SA Sucursala Voluntari	RO93 FNNB 0031 0266 8985 RO01	RON	Cont insolvență	647.152
2	Credit Europe Bank (Romania) SA Sucursala Voluntari	RO03 FNNB 0013 0266 8985 0037	RON	Cont cesiune	-
3	Cont garanție primărie		RON	Cont garanție	3.260
4	Credit Europe Bank (Romania) SA Sucursala Voluntari	RO50 FNNB 0031 0266 8985 EU01	EUR	Cont curent	-

Nr. Crt.	Denumire Unitate	Bancă/	Nr. cont (bancă)	Moneda de bază	Tip	31-Aug-12
5	Alpha Bank Romania SA Agentia Pallady		RO42 BUCU 1351 2117 8608 8RON	RON	Cont curent	1.210
6	Caslerie			RON	Casă	3.953
	TOTAL					655.575

Surse: Detaliere conturi bancare, extrase de cont și balanța de verificare ale Buc Invest

Soldul disponibilităților la data de 31 Octombrie 2012 era de 331.783 lei.

Alte Active

Soldul de furnizori-debitori a evoluat în perioada anterioară deschiderii procedurii de insolvență și în perioada de observație după cum urmează:

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
Furnizori – debitori	(466.026)	271	10.542	4.022	798.420

Sursa: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Compania a plătit un avans de 17.014.676 lei în anul 2008 constructorului Cominco SA, avansuri care au fost reversate din datoriile aferente situațiilor de lucrări executate de constructor. La 31 Octombrie 2012, Compania avea un sold de creanță de 798.420 lei pentru avansurile achitate.

3.1.4 Situația obligațiilor Societății

3.1.4.1 Datorii comerciale

Soldul datoriilor către principalii furnizori de utilități și servicii la data de 31 August 2012:

RON	31-Aug-12
Cominco SA	4.297.340
GDF Suez SA	112.209
BEN GSS SRL	47.402
EXO Management SRL	40.486
ENEL Energie SA	36.098
ROM BIL Guard SRL	24.681
Schindler SRL	18.609
Cabinet Avocat Niculae Diana	18.349
Alții	129.093
TOTAL	4.724.265

Sursa: Balanța de verificare a Buc Invest

Din punct de vedere valoric, cel mai important sold este cel în relație cu creditorul Cominco, care în Tabelul Definitiv al Creanțelor a fost înscris cu suma de 3.677.579, lei, în categoria creanțelor chirografare.

Trebuie menționat că la data de 31 August 2012 onorariul Administratorului Judiciar în valoare de 38.942 lei nu fusese achitat de Debitoare. Până la 31 Octombrie 2012, acesta, împreună cu facturile emise ulterior de acesta, au fost achitate integral.

Ca urmare a deciziei Administratorului Judiciar nr. 2/6.12.2012, înregistrarea creanțelor din Tabelul Definitiv al Creanțelor se va realiza în cursul lui Decembrie 2012 și se va reflecta în situațiile financiare anuale.

3.1.4.2 Creditori diverși

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
ISL ROM SRL	n/a	12.000	12.800	12.800	12.800
SMARASON JON VALUR	n/a	1.993	22.489	22.489	22.489
INVEST Imobiliar Construct SRL	n/a	1.643.460	1.660.440	415.167	415.167
RADU MARIAN CRISTIAN	n/a	-	-	-	34.159
TOTAL	-	1.657.453	1.695.729	450.456	484.615

Sursa: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Conform detalierei contului de creditori diverși, la 31 August 2012 Debitoarea are datorii în valoare de 484.615 RON către societățile afiliate ISL ROM, Invest Imobiliar Construct și asociatul Smarason Jon.

Datoriile către acestea au fost înscrise în Tabelul Definitiv al Creanțelor și vor participa la distribuirile prin Plan conform Programului de Plăți.

3.1.4.3 Clienți creditori

La data de 31 August 2012, clienții creditori însumau 9.157.343 lei. Aceste solduri reprezintă avansurile plătite de către clienți conform antecontractelor de vânzare-cumpărare, dar pentru care nu s-a încheiat contractul final de vânzare – cumpărare.

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-2011	31-Aug-12
Clienți - creditori	7.109.432	11.871.276	8.416.163	9.414.961	9.157.343

Sursa: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Soldul este reprezentat în proporție de 66% de avansul plătit de Cominco, în sumă de 6.005.992 lei. Pe baza antecontractelor de vânzare nr. 66/08.09.2009, 61/07.05.2009, 64/17.08.2009, 63/16.07.2009, 60/02.04.2009, 57/27.01.2009, 59/13.03.2009, 58/27.01.2009, 67/27.10.2009, 56/19.11.2008, 53/03.10.2008 și 54/16.10.2008, Cominco SA a achiziționat apartamente pentru care încă nu au fost semnate contractele de vânzare-cumpărare.

De asemenea, Invest Imobiliar Construct SRL are un sold de 1.751.563 lei. Acest sold este compus din suma de 887.097 lei, care reprezintă împrumutul acordat de Invest Imobiliar Construct SRL (1.100.000 lei – TVA inclus), în baza căruia Buc Invest a încheiat procesul de conciliere nr. 1/28.11.2008, privind vânzarea a 7 apartamente și 4 locuri de parcare.

Restul sumelor, în valoare totală de 1.399.788 lei reprezintă avansuri încasate de la clienți (persoane fizice) pentru care nu s-a încheiat contractul final de vânzare – cumpărare.

Valoarea avansurilor încasate la 31 Octombrie 2012 de la clienți în vederea achiziționării de apartamente sau locuri de parcare era de 9.187.494 lei.

3.1.4.4 Datoriile către bănci

Soldul datoriilor bancare la data de 31 August 2012 este de 88.458.464 RON și reprezintă credite acordate de Credit Europe Bank.

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
Credite pe termen lung	75.767.270	78.521.522	79.572.635	75.339.000	88.458.464

Surse: Balanțele de verificare ale Buc Invest

La 31 Decembrie 2011, Compania a corectat balanța înregistrând dobânzi datorate aferente contractelor de împrumut, în sumă de 4.888.326 lei, care au fost înscrise în tabelul definitiv al creanțelor.

Creanța totală admisă în Tabelul definitiv în valoare cumulată de 90,2 milioane lei va fi evidențiată în situațiile financiare anuale.

3.1.4.5 Datoriile către firmele de leasing

La data deschiderii procedurii datoriile scadente privind leasing-ul însumau 32.158,25 RON și reprezenta valoarea facturilor emise pentru achiziționarea în regim de leasing a unui autoturism de la EFG Leasing IFN SA. La data de 31 Octombrie 2012, datoria către locator se ridica la 126.999 lei și reprezenta cuantumul ratelor facturate și neachitate de către Debitoare.

Situația acestora se va regla odată cu rezilierea contractului de leasing și achitarea soldului restant conform celor menționate în Capitolul 2.4.2

3.1.4.6 Situația obligațiilor la bugetul de stat

În perioada analizată, situația datoriilor către bugetul de stat, clasificată în funcție de principalele categorii de obligații, a avut următoarea evoluție:

RON	31-Dec-08	31-Dec-09	31-Dec-10	31-Iul-11	31-Aug-12
Contribuții sociale	8.296	25.512	1.149	59.810	36.889
Bugetul de stat	(1.351)	7.761	5.995	25.433	540.758
TVA	(465.757)	(2.537.841)	(1.628.863)	(1.876.436)	12.542
Impozit pe profit	-	1.625	(550)	(550.00)	(550.00)
TOTAL	(458.812)	(2.502.942)	(1.622.269)	(1.791.743)	539.639

Surse: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Compania a solicitat rambursare de TVA pentru suma de 2.259.413 lei în data de 26 Aprilie 2011, iar conform raportului de inspecție fiscală din data de 15 Noiembrie 2011, s-a constatat că valoarea cu drept de rambursare este de 2.175.798 lei, diferența de 83.615 reprezentând TVA rezultat din facturarea eronată de către Cominco a cotei de TVA aferentă situațiilor de lucrări executate.

La 31 August 2012, Societatea avea datorii la bugetul de stat în valoare de 589.639 RON, reprezentând în mare parte impozitul pe clădiri restant (525.817 lei).

La 31 Octombrie 2012, aceste datorii s-au diminuat la o valoare cumulată de 458.299 lei, ca urmare a plății datoriei curente privind impozitul pe teren și a unei porțiuni a impozitului pe clădiri.

În perioada de aplicare a Planului de reorganizare, aceste datorii vor fi plătite cu prioritate.

3.2 Diagnostic financiar patrimonial

În perioada analizată 2008 -2011, principalii indicatori economico-financieri ai activității Debitoarei evidențiază o înrăutățire a lichidității și solvabilității entității. În perioada 2008-2011, nici unul din indicatorii analizați nu se înscria în parametri acceptabili, după cum este evidențiat mai jos:

Principalii indicatori economico-financieri		2008	2009	2010	31-Iul-11
1. Indicatori de lichiditate					
a) Indicatorul lichidității imediate	X ori	0,46	0,09	0,04	0,03
b) Rata autonomiei financiare	X ori	(0,12)	(0,24)	(0,31)	(0,32)
2. Indicatori de risc					
a) Indicatorul gradului de îndatorare	X ori	(9,24)	(5,15)	(4,23)	(4,14)
3. Indicator de solvabilitate	X ori	0,89	0,81	0,76	0,76

Surse: Balanțele de verificare ale Buc Invest

Ca și evoluție, scăderea înregistrată începând cu anul 2009 indică faptul că Societatea a întâmpinat greutăți în susținerea datoriilor curente.

Bilanțul Buc Invest evidențiază dependența totală a Societății față de finanțarea bancară, din partea furnizorilor și a altor creditori.

În anul 2008 Debitoarea a realizat o pierdere netă de -8.952.233 RON obținând o cifră de afaceri de 95.484 RON reprezentând venituri din lucrări realizate și servicii prestate. Cheltuielile cu dobânzile au însumat 5.708.205 RON.

În anul 2009 Debitoarea a înregistrat un rezultat pozitiv din exploatare de 2.933.502 lei datorită veniturilor din producția de imobilizări, ca urmare a finalizării parțiale a proiectului Pallady. Pierdere netă de 9.438.222 lei este determinată de cheltuielile cu dobânzile rezultate din contractul de finanțare și din diferențele de curs nefavorabile generate de soldurile datoriilor bancare.

În anul 2010 veniturile s-a diminuat cu 27,3% la 9.984.603 lei din care 5.279.528 lei reprezintă venituri din vânzarea apartamentelor. Pierdere exercițiului s-a diminuat comparativ cu anul anterior datorită în principal impactului negativ mai slab al rezultatului din diferențe de curs valutar.

În perioada Ianuarie – Iulie 2011 rezultatul din exploatare a fost unul negativ, marja brută din vânzarea apartamentelor nefiind suficient de acoperitoare pentru cheltuieli operaționale. În anul 2011, Compania a sistat lucrările de construcție, generând doar venituri din vânzarea apartamentelor, în scadere cu 12% față de anul 2010. În anul 2011, marja brută din vânzarea apartamentelor a scăzut la 8% față de 18% cât a fost realizat în anul 2010.

În perioada Ianuarie – August 2012 Societatea a înregistrat o pierdere netă de -6.889.922 lei.

Având în vedere specificul activității Debitoarei, contul de profit și pierdere oferă o imagine mai puțin relevantă decât în alte domenii, cu privire la performanțele Companiei datorită modului de recunoaștere a veniturilor și cheltuielilor aferente proiectelor de construcții.

4 Aspecte preliminare privind procedura de insolvență a Societății

Procedura de insolvență a Debitoarei a fost deschisă la data de 1 August 2011 prin Încheierea de ședință pronunțată în Camera de Consiliu de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 54785/3/2011, la cererea acesteia, potrivit dispozițiilor Legii nr. 85/2006.

Prin Încheierea de ședință menționată mai sus, BDO BUSINESS RESTRUCTURING SPRL a fost desemnat ca Administrator judiciar al Buc Invest cu atribuțiile conferite de art. 20 din Legea nr. 85/2006.

KPMG Restructuring SPRL a fost desemnat ca Administrator Judiciar definitiv de către Adunarea Creditorilor din 19 Octombrie 2011 și confirmat de către Judecătorul Sindic prin încheierea de ședință din data de 16 Februarie 2012 cu atribuțiile conferite de art. 20 din Legea nr. 85/2006, cu supravegherea activității Debitoarei.

Având în vedere că până la data desemnării KPMG ca Administrator judiciar nu a fost emis și depus la dosarul cauzei Rportul asupra cauzelor prevăzut de art.59 din Legea 85/2006, acesta a fost redactat și depus la dosarul cauzei la termenul din 27 Septembrie 2012.

Raportul asupra cauzelor și împrejurărilor care au condus la apariția stării de insolvență și asupra posibilităților de reorganizare a debitoarei S.C. Buc Invest S.R.L. a fost supus dezbaterilor Comitetului Creditorilor Buc Invest în ședința din 28 Septembrie 2012.

Mai jos vom face o scurtă prezentare a concluziilor *Raportul asupra cauzelor și împrejurărilor care au condus la apariția stării de insolvență și asupra posibilităților de reorganizare a debitoarei S.C. Buc Invest S.R.L.*, ce au condus la apariția stării de insolvență :

a) Contextul macroeconomic general

Criza financiară internațională a condus la o scădere economică în România, iar piața imobiliară a fost grav afectată fiind unul dintre factorii care au generat-o.

Pe fondul înăsprii condițiilor de creditare și a reducerii puterii de cumpărare a populației, cererea de apartamente a scăzut considerabil, majoritatea dezvoltatorilor de proiecte imobiliare rezidențiale fiind nevoiți să reducă prețul de vânzare ceea ce a generat și implicații asupra marjei și a rambursării creditelor contractate pentru realizarea proiectelor.

Proiectele imobiliare, în special cele rezidențiale sunt considerate cu grad ridicat de risc de către bănci. Din această cauză băncile au devenit foarte prudente în ceea ce privește continuarea finanțării acestor proiecte.

b) Sistarea surselor de capitaluri și ritmul scăzut al vânzărilor de apartamente

Debitoarea a inițiat Proiectul Imobiliar Pallady Towers în anul 2007 cu finanțare de la Banca Comercială Română, credit ce a fost refinanțat la Credit Europe Bank în 2008. Nivelul creditului de refinanțare s-a cifrat la data acordării la 25 milioane de euro.

Condițiile creditului de investiții prevedeau contribuția Companiei la finanțarea proiectului imobiliar în proporție de 25%, fie prin contribuția acționarilor, fie prin capacitatea de auto-generare de resurse prin programul de vânzări. Pe fondul deteriorării mediului macroeconomic general, disponibilitatea fondurilor de investiții s-a restrâns la minim, iar ritmul vânzărilor de apartamente s-a situat sub estimările planului de afaceri. Cumulat, aceste condiții vitrege au condus la imposibilitatea Companiei de a-și îndeplini contribuția în cadrul mecanismului de finanțare.

Pe fondul lipsei resurselor proprii, Compania a încheiat în Martie 2010 un parteneriat cu constructorul Cominco S.A. Prin acest contract, Cominco S.A. a fost de acord să susțină continuarea proiectului prin cumpărarea unui număr de 20 de apartamente a căror valoare a fost achitată printr-un mix de plăți (90% din valoare) și compensări ale lucrărilor de construcții prestate pentru Buc Invest.

După această tranzacție, Compania nu a mai putut asigura un ritm susținut al vânzărilor, în condițiile în care nici alte surse de finanțare nu au putut fi atrase – contribuții ale acționarilor, parteneriate comerciale, etc. Toate acestea au condus la imposibilitatea îndeplinirii condițiilor de tragere în cadrul mecanismului de finanțare. În ciuda acestui blocaj *de facto* al contractului de credit, acesta este de jure curent, părțile agreând periodic prelungiri tehnice ale acestuia.

c) Încadrarea în prevederile art. 138 alin. (1) din Legea nr. 85/2006

Potrivit raportului privind cauzelor prezentat creditorilor nu au fost identificate elemente pentru atragerea răspunderii membrilor organelor de conducere. Administratorul Judiciar a procedat la verificarea documentelor financiare și a tranzacțiilor efectuate, iar din analizele efectuate nu s-au constatat acțiuni care să fie de natură a proceda la inițierea imediată a unei acțiuni în atragerea răspunderii.

5 Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare a activității Debitoarei de către creditorii îndreptățiți potrivit art. 94 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței au fost îndeplinite, după cum urmează:

- În conformitate cu dispozițiile art. 94 alin.1 lit.c) creditorii care dețin peste 20 % din valoarea totală a creanțelor înregistrate în Tabelul Definitiv al Creanțelor sunt considerate în accepțiunea legii insolvenței ca persoane îndreptățite a depune un plan de reorganizare. Credit Europe Bank deține peste 80% din valoarea creanțelor înscrise în tabelul definitiv al creanțelor fiind considerat persoană îndreptățită a propune un plan de reorganizare.
- Intenția de depunere a unui plan de reorganizare a activității Debitoarei de către Credit Europe Bank a fost exprimată potrivit la data de 20 Septembrie, declarațiilor privind intenția de reorganizare a activității Debitoarei pe baza unui plan, conform adresei depuse la dosarul cauzei în data de 27 Septembrie 2012 (Anexa nr. 4)
- Tabelul Definitiv al Creanțelor împotriva Buc Invest a fost depus la dosarul cauzei și publicat în Buletin Procedurilor de Insolvență Nr. 17127 din data de 27 Noiembrie 2012. (Anexa nr. 1)
- La data de 20 Decembrie 2012 creditoarea Credit Europe Bank a solicitat Administratorului Judiciar KPMG colaborarea în vederea depunerii unui plan de reorganizare, care să îndeplinească condițiile de finanțare oferite de creditoare (Anexa 7).

Situația pasivului Debitoarei, pe categorii de creanțe, înscris în Tabelul Definitiv de Creanțe cu data de referință 1 August 2011, se prezintă astfel:

Categorii de creanțe	Creanțe admise în Tabelul definitiv al creanțelor (RON)	Structură (%)
Creanțe bancare garantate	75.005.559	66,20%
Creanțe salariale chirografare	296.087	0,26%
Creanțe bugetare chirografare	353.581	0,31%
Creanțe chirografare	19.190.524	16,94%
Alte creanțe chirografare	12.583.640	11,11%
Creanțe subordonate	5.875.963	5,19%
TOTAL	113.305.353	100%

Sursa: Tabelul Definitiv al Creanțelor asupra patrimoniului Buc Invest

În Anexa 1 este prezentat Tabelul Definitiv al Creanțelor asupra patrimoniului SC Buc Invest SRL, cu data de referință 1 August 2011, publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 17127/27.11.2012 în data de 27 Noiembrie 2012.

5.1 Premisele Planului de Reorganizare

Considerente generale

Prin cererea de deschidere a procedurii de insolvență, Buc Invest și-a arătat intenția de reorganizare. Din data de 27 August 2012, prin Hotărârea AGA a fost împuternicit Administratorul Special să prezinte, să propună și să supună la votul creditorilor un Plan de Reorganizare în numele și pe seama Debitoarei.

Strategia de reorganizare propusă creditoarei CEB de către Debitoare prin Administratorul Special (discutată în cadrul întâlnirilor dintre părți din lunile Mai, Iulie și Noiembrie 2012) – respectiv finanțarea construcției corpului T1 și a clădirii de birouri (OT), în configurația din planurile de proiectare inițiale, pe baza încasărilor provenite din vânzarea stocului de apartamente disponibile în blocurile T2 și T3, fără a asigura o despăgubire justă creditoarei garantate și o protecție echivalentă, astfel cum prevede legea insolvenței, nu oferă o soluție optimă din punctul de vedere al gradului de acoperire al creanțelor și al calendarului programului de plăți.

În aceste condiții, Credit Europe Bank înțelege să depună un plan de reorganizare a activității Debitoarei în colaborare cu Administratorul Judiciar, pentru a evita riscul ajungerii Societății în procedura falimentului.

Planul de Reorganizare astfel propus de către Credit Europe Bank este menit să ofere o alternativă preferabilă de la un curs iminent al falimentului Societății și menținerea acesteia în mediul de afaceri competitiv, cu posibilitatea finalizării tuturor obligațiilor asumate de Debitoare potrivit antecontractelor de vânzare cumpărare încheiate înainte de data deschiderii procedurii de insolvență.

Considerente specifice

Planul de Reorganizare propus are ca scop continuarea activității firmei pentru maximizarea fondurilor existente în Companie în vederea distribuirii acestora către creditor, prin repoziționarea internă a acestuia între cele două segmente – rezidențial și comercial.

Premisele generale pe care se bazează strategia de reorganizare sunt:

- i. schimbarea managementului existent și înlocuirea acestuia cu unul profesionist, a cărui remunerație să fie direct legată de gradul de recuperare, precum și schimbarea acționariatului, prin preluarea poziției de asociat de către Credit Europe Bank (România) SA sau orice altă entitate din grup, devenind astfel asociat unic al Buc Invest.

Necesitatea acestei schimbări este fundamentată pe faptul că managementul actual, a cărui înlocuire este propusă prin prezentul Plan de Reorganizare, nu a făcut dovada unei viziuni pragmatice specifice industriei imobiliare, necesară contextului sectorial foarte dificil, realizând o performanță ce poate fi evaluată ca fiind cel mult medie. De asemenea, echipa managerială actuală nu dispune de experiență de specialitate, rolul actual fiind doar unul derivat din poziția de investitor.

- ii. Implementarea unui mecanism de finanțare care să asigure băncii finanțatoare perspectiva recuperării surselor astfel avansate. Având în vedere imposibilitatea Companiei de a atrage aceste credite bancare, Credit Europe Bank apreciază că este principala parte interesată de continuarea Proiectului Pallady, iar în acest context consideră să își extindă susținerea față de Proiect. Având însă în vedere lipsa unei strategii de reorganizare sustenabile din parte actualei conduceri executive, Banca condiționează acordarea finanțării de schimbarea managementului executiv, precum și de deținerea controlului asupra întregului proces de guvernare corporatistă a Companiei.

Canalele de valorificare a proiectului Pallady vor fi următoarele:

- Vânzarea stocului de apartamente din blocurile T2 și T3
- Finalizarea clădirii de birouri OT, închirierea si/sau ulterior, vânzarea sau refinanțarea acestuia în condițiile specifice segmentului imobiliar investițional.

La nivel operațional, principalele măsuri ce urmează a fi implementate imediat după confirmarea Planului de Reorganizare, și care stau în sarcina noii echipe de management ce va fi numită, a creditorului garantat și a Administratorului Judiciar, sunt următoarele (în ordine cronologică estimată):

- Implementarea unui plan de marketing realist care să asigure continuarea accelerată a vânzării stocului existent de apartamente din corpurile T2 și T3 și a locurilor de parcare aferente, proces ce se urmărește a fi finalizat în primele 24 de luni ale perioadei de reorganizare;
- Atragerea unui credit de dezvoltare – în sumă de aproximativ 9,7 milioane euro, ce va fi finanțat de Credit Europe Bank sau orice altă entitate afiliată din Grupul Fiba, destinat finalizării clădirii de birouri OT;
- Finalizarea Proiectului, prin modificarea destinației corpului T1, din corp cu apartamente în clădire de birouri prin realizarea unei structuri comune pentru clădirea de birouri inițială (OT) și terenul T1;
- Închirierea clădirii de birouri de către Credit Europe Bank în baza unui contract de închiriere conform intenției depuse de acesta adresa nr. 14917/20.12.2012 (Anexa nr. 9); Pe baza contractului de închiriere anterior menționat, transformarea clădirii de birouri – OT extins și pe terenul T1 – din construcție în curs de dezvoltare într-un activ imobiliar vandabil, generator de fluxuri de numerar;
- Refinanțarea creditului de dezvoltare acordat prin Planul de Reorganizare și a unei porțiuni din creditul înscris la masa credală.

Modificările propuse la nivelul de acționariat și de conducere executivă vor putea fi implementate începând cu data confirmării Planului de Reorganizare de către Judecătorul Sindic. În intervalul de timp de la această dată și până la implementarea acestor măsuri de modificare a structurilor de conducere, va fi ridicat dreptul de administrare al Debitoarei, iar conducerea Companiei va fi preluată de către Administratorul Judiciar.

5.1.1 Premise de recuperare a creanțelor în Plan

Obiectivul fundamental al Planului de Reorganizare îl constituie continuarea activității Companiei, ca premisă a maximizării gradului de recuperare a creanțelor creditorilor, comparativ cu scenariul lichidării. Acest din urmă scenariu ar conduce la oprirea imediată a activității începând cu data declarării falimentului și ar implica o perioadă mult prelungită pentru valorificarea activelor cu implicații asupra costurilor de conservare.

În conformitate cu Tabelul Definitiv al Creanțelor, masa credală a Buc Invest la data deschiderii procedurii este formată dintr-un număr de 42 creditori, însumând **113.305.353,07 RON**.

Structura de creditori a Companiei este puternic dominată de către Credit Europe Bank – reprezentând 79,6% din totalul masei credale - restul bazei fiind formată din 41 de creditori care dețin creanțe ce se cifrează la un total de 23,12 milioane lei, reprezentând 20,4% din masa credală.

5.1.2 Constituirea categoriei de creditori indispensabili, conform prevederilor art. 96 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 privind legea insolvenței

Potrivit art.96 alin.1 planul de reorganizare poate să prevadă și poate desemna o categorie separată de creanțe compusă din acele creanțe chirografare care în sensul art.49 alin 1) aparțin acelor furnizori fără de care activitatea Debitoarei nu se poate desfășura.

Potrivit demersurilor efectuate în perioada de observație de către CEB, în calitate de creditor garantat și creditor finanțator al proiectului imobiliar, finanțarea activității debitoarei a fost asigurată din fondurile obținute din vânzarea apartamentelor constituite aduse ca și garanție în favoarea CEB, fără ca acest creditor să beneficieze de o protecție a garanției prin restituirea sumelor încasate din vânzarea garanțiilor.

Lipsa de sustenabilitate a strategiei de reorganizare propusă de către Administratorul Special, precum și a oricăror alte scenarii alternative, a pus Banca în ipostaza considerării unei strategii de reorganizare proprii.

În acest cadru, CEB a analizat opțiunile avute la dispoziție în vederea reorganizării activității Debitoarei, care în abordarea sa constau în:

- a) asigurarea finanțării necesare finalizării Proiectului Pallady Towers;
- b) identificarea unui potențial chiriaș al clădirii de birouri construite conform prevederilor din Plan;
- c) identificarea unei echipe manageriale experimentate capabile să asigure managementul de proiect și valorificarea Proiectului.

Față de această analiză, CEB poate furniza primele două elemente necesare finalizării cu succes a Proiectului imobiliar:

- oferta de finanțare a Proiectului Pallady Towers (inclusă în Anexa nr. 8), precum și,
- expresia de interes a CEB pentru închirierea integrală a clădirii de birouri OT, în versiunea extinsă și prin alipirea lotului de teren aferentă blocului T1 cu lotul de teren aferent OT. Documentul este atașat în Anexa nr. 9.

CEB va fi singurul creditor ce urmează a fi înscris în cadrul acestei categorii, iar valoarea creanței incluse va fi reprezentată de partea negarantată a creanței în cuantum de 15.175.533,70 lei, astfel cum rezultă din Tabelul definitiv al creanțelor potrivit înscrierii în categoria creanțelor chirografare (art.123 pct.7).

Acesta este singurul mod în care CEB înțelege să contribuie la salvarea Companiei prin Planul de Reorganizare propus, neconstituirea acestei clase de creditori conducând automat la retragerea ofertei de finanțare a Planului de Reorganizare.

Astfel, structura categoriilor de creanțe participante la vot prin raportare la valoarea totală a creanțelor înscrise în Tabelul Definitiv al Creanțelor va fi următoarea:

- creanțe garantate – art.121 alin. 2 - creditori bancari garantați (66,20%),
- creanțe salariale – art.123 pct.2 - creditori chirografari salariați (0,26%),
- creanțe bugetare – art.123 pct.4 - creditorii chirografari bugetari (0,31%),
- creanțe chirografare – creditori indispensabili conform art. 96 alin.1 (13,39%),
- creanțe chirografare – art.123 pct.7 – creditori chirografari (3,54%),
- alte creanțe chirografare – art.123 pct.8 – creditori chirografari (11,11%),
- creanțe subordonate – art.123 pct.9 – creditori chirografari (5,19%).

5.2 Evaluarea activelor

5.2.1 Valoarea de piață a activelor Companiei

Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Elf Expert în conformitate cu standardelor internaționale de evaluare, estimează o valoare de piață a celor patru active, astfel:

EUR	Valori de piață estimate (min)	Valori de piață estimate (max)	Valori parcare supraterane (min)	Valori parcare supraterane (max)	Valori de piață totale (min)	Valori de piață totale (max)
Corp T3	6.422.415	7.387.750	162.000	180.000	6.584.415	7.567.750
Corp T2	5.638.444	6.486.634	189.000	210.000	5.827.444	6.696.634
Corp T1	715.000	1.014.000	126.000	140.000	841.000	1.154.000
Clădire birouri	970.000	1.340.000	135.000	150.000	1.105.000	1.490.000
TOTAL	13.745.859	16.228.384	612.000	680.000	14.357.859	16.908.384

Sursa: Raportul de evaluare a activelor Debitoarei

Valorile de piață au fost utilizate pentru înscrierea în Tabelul Definitiv al Creanțelor a porțiunii garantate din creanța creditorului garantat Credit Europe Bank.

5.2.2 Valoare de lichidare a activelor Companiei

Valorile de lichidare (vânzare forțată) estimate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Clădirea	Valori de vânzare forțată (EUR)
Corp T3	5.726.369
Corp T2	5.033.506
Corp T1	679.000
Clădire birouri OT	841.000
Parcări supraterane (aferente întregului proiect)	408.000
TOTAL	12.687.875

Sursa: Raportul de evaluare a activelor Debitoarei

Valorile incluse în tabelul de mai sus au fost utilizate în calculul privind recuperarea creanțelor în scenariul de faliment al Societății care ar presupune vânzarea activelor Debitoarei și distribuirea sumelor încasate către creditorul garantat.

Sinteza cu valorile de piață și valorile de vânzare forțată este prezentată în Anexa nr. 2 , respectiv Anexa nr. 3.

5.3 Scenariul de faliment. Tratamentul echitabil și corect acordat creditorilor

Pornind de la obiectivul oricărui plan de reorganizare, respectiv acoperirea creanțelor într-o măsură mai mare decât în cazul falimentului, analiza acestei ipoteze este esențială în elaborarea Planului de Reorganizare.

Despăgubirile ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment, au fost determinate ținând cont de prevederile art. 123 și art. 121 coroborate cu dispozițiile art. 41 din Legea nr. 85/2006.

Ipoteza care este luată în considerare în analiza tratamentului corect și echitabil acordat categoriilor de creanțe participante în Planul de Reorganizare este scenariul de faliment – dată la care activitatea ar fi întreruptă și activele Societății ar fi valorificate la valoarea obținută în urma vânzării forțate.

Valoarea de vânzare forțată brută a activelor deținute de Societate s-a considerat a fi valoarea din raportul de evaluare ce se cifrează la suma de **12.687.875 EUR**. Această valoare a fost afectată cu costurile estimate pentru valorificarea activelor – estimate la nivelul a **1.649.424 EUR** – provenite prin considerarea următoarelor costuri:

- onorariu lichidator, persoane de specialitate și costuri de vânzare – 8%
- comision UNPIR – 2%
- cheltuieli administrative și de conservare, pază – 3%.

Astfel, suma rămasă de distribuit după scăderea cheltuielilor de procedură menționate mai sus este de **11.038.451 Euro**, echivalentul a **46.806.344,84 RON** (calculat la cursul de la deschiderea procedurii de 4,2403 RON/EUR), va fi distribuită după următoarea structură:

RON	Valoare în tabelul definitiv de creanțe	Sume recuperate în cazul falimentului	Grad de recuperare/ procent de distribuție
Creanțe garantate	75.005.559	46.806.345	62%
Creanțe salariale chirografare	296.087	-	0%
Creanțe bugetare chirografare	353.581	-	0%
Creanțe conform art. 96 alin. 1	15.175.534	-	0%
Creanțe chirografare	4.014.990	-	0%
Alte creanțe chirografare	12.583.640	-	0%
Creanțe subordonate	5.875.963	-	0%
TOTAL	113.305.354	46.806.345	62%

Având în vedere că toate activele Companiei sunt ipotecate în favoarea Credit Europe Bank, în ipoteza unui faliment singura grupă care ar beneficia de o recuperare a unui procent al creanței este grupa creditorilor garantati, și în acest caz este un procent relativ redus, respectiv 62%.

6 Măsurile de reorganizare judiciară. Obiectivele Planului de Reorganizare

6.1 Durata executării Planului de Reorganizare

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

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

Modificarea Planului de Reorganizare se poate face oricând pe parcursul procedurii de reorganizare, cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege. Modificarea Planului poate fi propusă doar de creditor (autorul prezentului Plan) și va trebui să fie aprobată de Adunarea Creditorilor, respectiv creditorii aflați în sold la data votului.

6.2 Modificarea actului constitutiv al Societății

Potrivit art. 95 alin. 7 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței se conferă posibilitatea derogării de la prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, astfel Planul de Reorganizare al Buc Invest prevede modificarea actului constitutiv fără acordul statutar al asociaților Debitorului, prin modificarea structurii asocierii.

Astfel, pe fondul pierderilor acumulate de Debitoare până la data depunerii prezentului Plan de Reorganizare, capitalul social al Buc Invest va fi redus la 0 (zero) cu consecința diminuării la 0 (zero) a părților sociale deținute de asociații existenți, concomitent cu majorarea capitalului social până la limita minimă impusă de Legea nr. 31/1990, respectiv 200 RON, capital social ce va fi depus de creditorul Credit Europe Bank sau orice altă entitate din grup desemnată de către aceasta, preluând astfel poziția de asociat unic al debitoarei.

Credit Europe Bank (România) SA sau altă entitate din grup va prelua calitatea de asociat unic, poziție ce îi va conferi capacitatea juridică de a numi o nouă echipă managerială și desemnarea Administratorului special care să-i reprezinte interesele în procedură.

În Anexa nr. 5 este prezentat Actul Constitutiv al Buc Invest după preluarea părților sociale de către creditorul garantat Credit Europe Bank (România) SA sau altă entitate din grup, ca asociat unic, urmând ca la data confirmării Planului de reorganizare să fie efectuate demersurile de înregistrare în Registrul Comerțului a noului asociat și efectuarea mențiunilor în Registrul Comerțului și publicarea în Monitorul Oficial a hotărârii judecătorești de confirmare a planului de reorganizare și a Actului constitutiv actualizat (art. 60 alin. 2 din Legea nr. 31/1990).

6.3 Sursele de finanțare ale Planului de Reorganizare

Credit Europe Bank, în calitate de inițiator al Planului și al strategiei de reorganizare propuse, sau prin orice altă entitate din grup, își exprimă intenția de a finanța dezvoltarea Proiectului. În acest sens, este propusă acordarea următoarei structuri de credite bancare pentru Debitorul Buc Invest:

- a) **Credit la termen** – în sumă de 305.000 lei - pentru plata, în decurs de maximum 30 zile de la data confirmării Planului de către Judecătorul Sindic, a categoriilor de creditori salariați și a creditorilor bugetari, considerate grupe nedefavorizate în temeiul art. 101, lit. d din Legea nr. 85/2006; rambursare pe baza încasărilor din vânzarea apartamentelor din blocurile T2 și T3.

- b) **Credit la termen pentru finalizarea și refinanțarea clădirii de birouri OT**, în structura prevăzută în Plan, ce va fi structurat pe două faze succesive:
- o **credit de dezvoltare** – în sumă de maximum 10 milioane euro - pentru finanțarea cheltuielilor de construcție aferente finalizării clădirii de birouri OT; rambursarea creditului se va face prin refinanțarea soldului creditului prin acordare unui nou credit în condițiile de piață cu perspective sustenabile de rambursare;
 - o **credit de investiție** – reprezentând 82% din valoarea de piață a clădirii de birouri OT - pentru refinanțarea clădirii de birouri OT la data finalizării acesteia, la condițiile specifice segmentului de investiții imobiliare; rambursarea se va face în afara procedurii de reorganizare, pe baza unui grafic ce va demara ulterior închiderii acesteia. Pe baza estimării valorii de piață a clădirii de birouri OT detaliată în Capitolul 7.1.4. – aproximativ 25 milioane euro – creditul de investiție se va situa la nivelul de 21 milioane euro.
- c) **Credit la termen** – în sumă de maximum 2,4 milioane euro – pentru finanțarea TVA aferentă cheltuielilor de construcție pentru finalizarea clădirii de birouri OT; rambursarea se va face pe bază încasărilor de la Bugetul Statului, conform decontului de TVA.
- d) **Credit de refinanțare** – în sumă de maximum 11 milioane euro – pentru refinanțarea stocului de apartamente din blocurile T2 și T3; rambursarea creditului se va realiza în afara procedurii de reorganizare, pe baza unui acord de reeșalonare ce va demara ulterior închiderii acesteia. Acest credit este considerat neangajant, Banca păstrând opțiunea acordării și implementării, în funcție de dezvoltările de natură strategică ce pot interveni pe parcursul implementării Planului.

Nicio garanție suplimentară nu se va acorda pentru noua finanțare, deoarece în patrimoniul Buc Invest nu mai există alte active libere de sarcini. Condițiile de finanțare sunt prezentate în Anexa nr. 8.

Pe parcursul implementării Planului de Reorganizare, conducerea executivă va avea sarcina de a respecta plafonul maxim admis de îndatorare financiară față de Credit Europe Bank. Acest plafon a fost derivat prin aplicarea prevederilor art. 6, lit.1, paragraful a) din Regulamentul 26/18.11.2011 privind deținerile temporare de acțiuni/părți sociale în cursul unei operațiuni de asistență sau restructurare financiară a unei entități din afara sectorului financiar.

În speță, expunerea la un moment dat va fi calculată prin cumularea:

- soldului creditului înscris la masa credală
- rambursărilor eșalonate efectuate pe baza valorificării apartamentelor din corpurile T2 și T3
- tragerilor eșalonate din creditele pentru finanțarea plăților către creditorii salariați și creditorii bugetari, a cheltuielilor pentru finalizarea clădirii de birouri OT, precum și pentru finanțarea TVA.

Față de limita de credit specificată prin oferta de finanțare atașată la prezentul Plan de Reorganizare, în legătură cu prevederile Regulamentul 26/18.11.2011 privind deținerile temporare de acțiuni/părți sociale în cursul unei operațiuni de asistență sau restructurare financiară a unei entități din afara sectorului financiar, Credit Europe Bank va iniția procedura legală aplicabilă instituțiilor financiare, privind implicarea sa în prezentul Plan de Reorganizare.

6.4 Măsuri manageriale și de resurse umane

6.4.1 Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară

La momentul prezentării Planului de Reorganizare conducerea executivă a Debitoarei este asigurată de Administratorul Special, dl. Smarason Jon Valur.

În conformitate cu prevederile din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, în perioada de reorganizare judiciară, conducerea totală a activității Debitoarei va fi exercitată de către Administratorul Judiciar până la data efectuării înregistrării în Registrul Comerțului a structurii participării la capitalul social a noului asociat unic – respectiv Credit Europe Bank sau o altă entitate din grup desemnată de către aceasta și desemnarea noului Administrator Special de către Asociatul unic, dată la care conducerea Debitoarei va fi preluată de Administratorul Special, rolul Administratorului Judiciar fiind de supraveghere a activității Debitoarei potrivit art.103 alin.2 din Legea nr. 85/2006.

Astfel, conducerea Societății, desfășurată în limitele impuse de prezentul Plan de Reorganizare, va fi realizată împreună cu Administratorul Judiciar desemnat și confirmat conform prevederilor legale, în sensul că toate actele îndeplinite și semnate de către Administratorul Special, pentru a fi valabile, vor trebui confirmate prin semnătură de către reprezentantul desemnat al Administratorului Judiciar.

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

6.4.2 Personal

La momentul depunerii Planului de Reorganizare, Societatea avea un număr de cinci angajați în baza unor contracte de muncă încheiate pe perioadă nedeterminată, astfel:

- Director de proiect
- Departamentul contabil – 2 persoane
- Departamentul de vânzări – 1 persoană
- Administrativ – 1 persoană.

Planul prevede păstrarea aceleiași structuri de personal și în perioada de reorganizare cu suplimentarea poziției de agent de vânzări și numirea Directorului General, nominalizată de creditorul garantat Credit Europe Bank în persoana Engin Firat Alaybayoglu, identificat cu pașaport nr. TR-U no. 994636, emis de Autoritățile din Turcia și prin Permis de ședere nr. RO 0280124. Ulterior modificării structurii de capital, asociații vor putea realiza recrutări în pozițiile de management, respectiv director financiar și director de vânzări și marketing.

6.4.3 Măsuri comerciale și de marketing

Condițiile de piață dificile fac impetuos necesară schimbarea strategiei de marketing și actualizarea identității Proiectului Pallady. Politica de vânzare va fi coordonată de noua conducere ce va fi numită în urma schimbării de acționariat care va avea ca obiectiv minimizarea costurilor cu agenții imobiliari, consultanții externi, etc.

Având în vedere intenția de închiriere a clădirii de birouri OT de către Credit Europe Bank, politica de marketing va fi canalizată pe segmentul rezidențial. Politicile specifice vor acoperi:

- Repoziționarea Proiectului Pallady pe piața rezidențială
- Regândirea strategiei de preț
- Implementarea unor activități de marketing specifice – participări la evenimente specializate, prezență activă în mediul virtual (website-uri, newsletter-uri, etc.), achiziții baze de date, etc.

Politica de vânzare va fi coordonată de noua conducere ce va fi numită în urma schimbării de acționariat care va avea ca obiectiv minimizarea costurilor cu agenții imobiliari, consultanții externi, etc.

6.4.4 Măsuri financiar – contabile

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

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

6.4.5 Măsuri investiționale

Planul prevede finalizarea Proiectului Pallady Towers prin efectuarea unei investiții de 9,7 milioane euro pentru finalizarea construcției clădirii de birouri (cea inițial proiectată și corpul T1 a cărui destinație va fi modificată). Costurile de proiectare și autorizare a investiției este asigurată în sumă totală de 9,7 milioane euro.

Această măsură are drept scop maximizarea recuperării pentru creditorii Debitoarei și reprezintă baza reorganizării activității acesteia.

6.5 Concluzii

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cuprinsul prezentei secțiuni au drept scop continuarea activității Debitoarei prin finalizarea, într-un mix optimizat, a construcțiilor proiectului Pallady Towers. Vor fi astfel asigurate premisele maximizării gradului de recuperare a creditorilor Companiei.

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

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

- Potrivit art. 95 alin.7 - modificarea actului constitutiv al Debitoarei prin schimbarea structurii capitalului social și preluarea poziției de asociat unic a Credit Europe Bank sau altă entitate din grup (vezi Anexa nr. 5 și Anexa nr. 6)
- Potrivit art. 95 alin.6 lit.b - obținerea de resurse financiare pentru susținerea realizării Planului și sursele de proveniență a acestora. Anexa nr. 8 conține prevederile condițiilor financiare de acordare de către Credit Europe Bank a surselor necesare, prin creditare, pentru finalizarea Proiectului Pallady și implicit ale finanțării Planului de Reorganizare.

Finanțarea ce va fi atrasă și implementată prin prezentul Plan de Reorganizare va acoperi patru obiective subsecvente, structurate pentru a asigura re poziționarea pe baze sustenabile a datoriei bancare a Companiei, în condiții de piață curente, satisfăcătoare pentru recuperarea creanței creditorului majoritar:

- Plata categoriilor de creditori salariați și creditori bugetari în 30 de zile de la data confirmării Planului de Reorganizare
- Furnizarea resurselor necesare finalizării și închirierii clădirii de birouri OT și plății creanței garantate și, parțial a creanței conform art. 96, alin.1
- Refinanțarea pe criterii sustenabile de lungă durată a clădirii de birouri OT – după finalizarea și închirierea acestora – precum și a stocului de apartamente din corpurile T2 și T3, în măsura în care CEB optează pentru această soluție, ca o măsură de ieșire accelerată din procedura insolvenței
- Redarea Debitoarei mediului de afaceri și repoziționarea acestora în sectorul de tranzacții libere pe piața imobiliară.

7 Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară

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

- venituri din vânzarea apartamentelor disponibile/antecontractate din corpurile T2 și T3, precum și din vânzarea locurilor de parcare (subterane și supraterane) disponibile
- venituri din închirierea spațiilor de birouri din clădirea ce va fi edificată pe structura deja existentă și pe structura corpului T1.

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

- Impozit pe profit și salarii de 16%
- TVA de 24% pentru achiziții de bunuri și servicii, facturări de chirii și vânzări de parcări și vânzări de apartamente către persoane fizice care nu se încadrează în aplicarea procentului redus de TVA
- TVA de 5% pentru vânzarea de apartamente către persoanele fizice care respectă prevederile legale privind aplicarea procentului diminuat: suprafața utilă care nu depășește 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, iar prețul total este mai mic de 380.000 lei, excluzând taxa pe valoare adăugată
- Cursul de schimb RON/EUR folosit pentru cele 36 de luni ale Planului a fost de 4,5 RON/EUR
- Impozitul pe clădiri aplicat activelor Buc Invest a fost de 1,50% din valoarea contabilă a acestora
- Impozitul pe teren (incluzând și parcările supraterane) este de 0,74 RON/mp.

7.1 Contul de profit și pierdere

Prețurile de vânzare ale apartamentelor și ale locurilor de parcare au fost estimate în euro, în concordanță cu practicile pieței. De asemenea, și costurile de investiție pentru finalizarea Proiectului au fost exprimate în euro. În Plan, acestea au fost prezentate în lei, folosind cursul de schimb de 4,5 RON/EUR, mai sus menționat.

Astfel, sumele exprimate în euro pot suferi modificări cauzate de variația cursului de schimb RON/EUR.

Alte elemente cum ar fi creditele contractate de Debitoare, costurile financiare de natura dobânzilor, comisioanelor bancare nu vor suferi modificări pe fondul variației cursului de schimb EUR/RON. Costurile cu dobânzile sunt supuse riscului de fluctuație a bazei dobânzii (EURIBOR). În cadrul Planului a fost utilizată o rată EURIBOR 6 luni de 0,5% p.a.

Începutul perioadei de previziune îl reprezintă luna Martie 2013.

7.1.1 Costuri pentru finalizarea clădirii de birouri (OT)

În vederea maximizării valorii de piață a proiectului și a valorii recuperate de către creditorii, Planul prevede că suprafața construită pentru birouri va fi extinsă și peste structura deja existentă pentru corpul T1, inițial proiectat pentru apartamente.

Astfel, suprafața construită a clădirii de birouri va crește de la 8.553 mp la 16.110 mp, iar lucrările de construcție vor fi demarate în luna a treia a Planului de Reorganizare, după distribuțiile către clasa creditorilor bugetari și cea a creditorilor salariați.

Costurile de finalizare a construcției au fost estimate pe baza condițiilor actuale ale pieței, la o medie de 600 euro/mp construit, ceea ce conduce la o sumă de aproximativ 9,7 milioane euro. Estimarea acestor costuri a luat în calcul și cheltuieli de reautorizare, având în vedere că autorizațiile de construire sunt expirate încă de dinainte de deschiderea procedurii de insolvență.

Structura tipurilor de cheltuieli aferente finalizării OT este prezentată în continuare:

- Costuri de construcție (*hard costs*) – 7,37 milioane euro
- Costuri de proiectare, aprobări, consultanță (*soft costs*) – 2,29 milioane euro

Perioada de construcție a clădirii de birouri a fost estimată la aproximativ 32 de luni, începând cu luna a treia a Planului de Reorganizare.

7.1.2 Vânzări estimate

Venituri din valorificarea apartamentelor din corpurile T2 și T3

Fluxurile de numerar au avut în vedere încasările din vânzarea de apartamente disponibile/antecontractate care la data depunerii prezentului Plan de Reorganizare aveau următoarea structură:

Status	T2	Suprafata medie	T3	Suprafata medie
Nr. total de apartamente, dintre care:	117		99	
disponibile, dintre care:	63		48	
1 camera (garsoniere)	4	51	11	49
2 camere	54	63	17	80
3 camere	5	89	20	94
antecontractate, dintre care:	9		12	
1 camera (garsoniere)	1	47	8	50
2 camere	8	64	0	n/a
3 camere	0	n/a	4	107
vandute	38		19	
antecontractate de Invest Imobiliare	7			
antecontractate de Cominco			20	

Sursa: Situația apartamentelor disponibile la data depunerii Planului de Reorganizare furnizată de Buc Invest

EUR (TVA exclus)	T2	T3
Mix de preturi, pentru:		
disponibile, dintre care:		
1 camera (garsoniere)	46,722	48,762
2 camere	61,505	80,098
3 camere	77,824	94,348
antecontractate, dintre care:		
1 camera (garsoniere)	72,431	52,376
2 camere	69,230	n/a
3 camere	n/a	63,048

Sursa: Situația apartamentelor disponibile la data depunerii Planului de Reorganizare furnizată de Buc Invest

Apartamente

- Proiectul imobiliar rezidențial are disponibile 63 de apartamente în clădirea T2 și 48 de apartamente în T3.
- Prețul mediu de vânzare a apartamentelor estimat variază în funcție de suprafața construită între 46.700 EUR și 94.000 EUR, fără TVA.

- Vânzările au fost estimate pe o perioadă de 24 luni începând cu prima lună a Planul de Reorganizare, cu o medie de 3 apartamente vândute lunar.
- Prețul mediu de vânzare a fost estimat la 850 euro/mp.
- Durata medie până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a fost estimată la două luni de la plata avansului, care s-a considerat a fi de minim 20% din valoarea de vânzare a apartamentelor.
- Ținând seama de prevederile legale în vigoare privind valoarea TVA, Planul prevede că 60% dintre vânzările de apartamente vor fi realizate către persoane fizice care se vor încadra pentru TVA de 5%, iar restul de 40% din vânzări vor fi către companii și persoane fizice (care nu se încadrează în condițiile de TVA redus de 5%) care vor plăti TVA de 24%.
- Încasările estimate din vânzarea de apartamente disponibile din corpurile T2 și T3 în timpul Planului de Reorganizare se ridică la aproximativ 10 milioane de euro.

Apartamentele antecontractate de Cominco SA

- La data deschiderii procedurii de insolvență, creditorul Cominco SA avea antecontractate 20 apartamente în corpul T3 și două locuri de parcare.
- Prin Plan s-a prevăzut că se va semna contractul de vânzare-cumpărare pentru apartamentele antecontractate care au fost achitate integral anterior deschiderii procedurii de insolvență.
- Semnarea contractelor de vânzare-cumpărare s-a considerat a se realiza oricând în perioada de observație sau pe durata Planului de Reorganizare, concomitent cu ridicarea ipotecii de către Credit Europe Bank. Deoarece sumele datorate prin aceste tranzacții au fost achitate și/sau compensate anterior deschiderii procedurii de insolvență, aceste tranzacții vor avea un impact nul asupra fluxurilor de numerar ale Companiei.

Din punctul de vedere al Tabelului Definitiv de Creanțe al Buc Invest, această tranzacție va avea drept rezultat reducerea masei credale cu suma cu care acesta a fost înscris la masa credală, respectiv 6.230.794 lei.

Apartamentele antecontractate de Invest Imobiliar Construct SRL

- La data deschiderii procedurii de insolvență, creditorul Invest Imobiliar Construct SRL avea încheiate 7 antecontracte de vânzare-cumpărare în corpul T2 și 4 locuri de parcare, achitate integral.
- Prin Plan s-a prevăzut că semnarea contractelor de vânzare-cumpărare se va realiza oricând în perioada de observație sau pe durata Planului de Reorganizare.
- Din punctul de vedere al Tabelului Definitiv de Creanțe al Buc Invest, această tranzacție va avea drept rezultat reducerea masei credale cu suma cu care acesta a fost înscris la masa credală, respectiv 2.171.938 lei.

Parcări

- Disponibilul de locuri de parcare este de 180, dintre care 168 sunt subterane. Până la momentul depunerii Planului de Reorganizare erau antecontractate 10 locuri de parcare, dintre care 3 sunt subterane.
- Prețul mediu de vânzare pentru locurile de parcare variază între 4.500 euro pentru locurile de parcare supraterane și 6.000 euro pentru cele subterane, fără TVA.
- Vânzările au fost estimate pe o perioadă de 24 luni începând cu prima lună a Planului de Reorganizare.
- S-a estimat un număr mediu de 8 locuri de parcare vândute lunar (1 suprateran și 7 subterane).
- Încasările estimate a fi realizate din vânzarea de locuri de parcare supraterane și subterane în timpul Planului de Reorganizare au fost estimate la 1,2 milioane euro.

Venituri din chirii

Conform expresiei de interes anexată la Planul de Reorganizare (vezi Anexa nr. 9), Credit Europe Bank intenționează să închirieze integral clădirea de birouri nou construită, imediat după finalizarea construcției acesteia.

Veniturile Buc Invest obținute din această activitate care vor stinge obligațiile au fost estimate pe baza următoarelor ipoteze:

- chiria lunară 12 euro/mp
- chiria lunară pentru locuri de parcare – 50 euro/lună/loc de parcare
- cheltuieli administrative – 0,7 euro/mp/lună
- cheltuieli cu utilitățile refacturate de proprietar – aproximativ 0,9 euro/lună/mp.

Din totalul de locuri de parcare supratere, 124 vor fi alocate clădirii de birouri.

Se estimează că veniturile anuale din chiria de spații de birouri vor fi de aproximativ 2 milioane euro.

Cu privire la dezvoltarea clădirii de birouri OT, alternativ scenariului de bază propus prin prezentul Plan de Reorganizare, în care suprafața construită a acesteia încorporează și parcela de teren T1, pe durata de implementare, este permisă dezvoltarea oricărui scenariu alternativ de dezvoltare imobiliară a clădirii de birouri OT și a terenului T1, care va conduce la un rezultat economic ce va asigura cel puțin același grad de recuperare prevăzut de scenariul de bază propus prin Planul de Reorganizare.

În plus, în măsura în care, până la momentul finalizării clădirii de birouri OT va fi identificată o soluție de închiriere care să genereze un rezultat economic ce va asigura cel puțin același grad de recuperare prevăzut de scenariul de bază propus prin Planul de Reorganizare, Buc Invest va putea decide să implementeze soluția mai avantajoasă, Credit Europe Bank nu se va opune acestei decizii, iar angajamentul de închiriere din partea Băncii va deveni nul, fără plata vreunei penalități bănești.

7.1.3 Cheltuieli operaționale

Nivelul cheltuielilor operaționale a fost derivat pe baza celui înregistrat în perioada de observație. Detalierea pe categorii este prezentată în continuare:

- Cheltuieli salariale – aproximativ 32.000 lei/lună
- Cheltuieli generale de funcționare – aproximativ 140.000 lei/lună
- Cheltuieli cu asigurările – aproximativ 21.000 lei/an.

De asemenea, proiecțiile financiare includ și onorariile Administratorului Judiciar - 4.000 euro/lună și 150.000 euro onorariu de succes (vezi Capitolul 5).

7.1.4 Estimarea valorii de piață a clădirii de birouri OT

Pe baza expresiei de interes cu privire la închirierea clădirii de birouri OT de către Credit Europe Bank, precum și a reperelor sectorului investițiilor imobiliare, se estimează că la data finalizării și populării OT, vor fi aplicabili următorii parametrii financiar-investiționali:

- Venituri/fluxuri de numerar anuale nete – 2,13 milioane euro
- Randament investițional al sectorului imobiliar comercial – aproximativ 8,5%/an
- Valoare estimată de piață – aproximativ 25 milioane euro.

Valoarea de piață astfel determinată va constitui baza pentru calculul nivelului creditului de investiții ce va fi activat la momentul îndeplinirii condițiilor precedente prevăzute în oferta de finanțare (ex: nivelul fluxurilor de numerar, raportul valoare credit/valoare piață, etc).

7.2 Situațiile financiare previzionate

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

7.2.1 Contul de Profit și Pierdere previzionat al Buc Invest

Contul de Profit și Pierdere previzionat (vezi Anexa nr. 10) relevă capacitatea Debitoare de a genera venituri totale de aproximativ 12 milioane euro, ce vor contribui – alături de creditele de refinanțare – la susținerea Programului de Plăți.

Cheltuielile operaționale sunt estimate pe cei trei ani ai perioadei de reorganizare la un total de 1,8 milioane euro, iar cheltuielile cu producția în curs de execuție la 2,8 milioane euro. Au fost de asemenea au fost calculate dobânzi pentru creditul vechi, înscris în Tabelul Definitiv al Creanțelor, precum și pentru creditele noi acordate în timpul procedurii de reorganizare judiciară.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
VENITURI	10.003.718	24.228.321	19.451.316
Venituri din vânzarea apartamentelor disponibile	31.114.893	18.423.918	-
Venituri din vânzarea locurilor de parcare disponibile	1.708.734	2.376.000	641.250
Venituri din chirii sediu sociale	17.550	17.550	17.550
Alte venituri operaționale	84.543	-	-
Variația stocurilor	(22.922.001)	3.410.853	18.792.516
CHELTUIELI OPERATIONALE	(3.178.132)	(2.093.522)	(2.727.534)
Consumabile	(2.601)	(2.614)	(2.614)
Materiale nestocate	(3.345)	(3.362)	(3.362)
Cheltuieli cu mărfurile	(881.600)	(583.225)	(103.972)
Marketing	-	-	(760.334)
Utilități	(330.839)	(93.412)	(7.555)
Întreținere și reparații	(29.690)	(29.836)	(29.836)
Cheltuieli cu salariile	(381.686)	(381.686)	(381.686)
Chirie	(43.848)	(44.064)	(44.064)
Asigurări	(55.815)	(55.815)	(55.815)
Protocol	(4.568)	(4.590)	(4.590)
Transport	(4.568)	(4.590)	(4.590)
Posta și comunicații	(14.135)	(14.205)	(14.205)
Cheltuieli cu terți	(272.927)	(274.271)	(274.271)

Alte impozite si taxe	(464.993)	(160.732)	(104.519)
Comisioane si onorarii	(219.790)	(220.872)	(220.872)
Alte cheltuieli operaționale	(829)	(833)	(833)
Comisioane bancare	(3.399)	(3.416)	(3.416)
Onorariu Administrator judiciar	(463.500)	(216.000)	(711.000)
Cheltuieli producție in curs de execuție	(1.616.740)	(21.093.518)	(20.026.407)
Profitul operațional	5.208.847	1.041.280	(3.302.626)
Depreciere	(19.936)	(9.940)	(9.940)
Cheltuieli cu dobânzile	(3.745.930)	(4.032.187)	(5.395.324)
Impozit pe profit	-	-	-
Profit net	1.442.981	(3.000.847)	(8.707.890)

Contul de Profit și Pierdere previzionat este detaliat în Anexa nr. 10.

7.2.2 Bilanțul Previzionat al Buc Invest

Elementele bilanțiere semnificative ce vor comporta modificări pe parcursul perioadei de implementare a Planului de Reorganizare sunt:

- Stocurile și producția în curs de execuție care vor consemna variații provenite din vânzările de apartamente și sporurile rezultate din dezvoltarea clădirii de birouri OT
- Soldurile creditelor prin tragerile din creditele nou acordate și rambursările la creditul istoric, înscris în Tabelul Definitiv al Creanțelor
- Dobânda la creditul istoric, ce va fi capitalizată. Plata acesteia va fi efectuată în limita surselor suplimentare față de cele prevăzute în Planul de Reorganizare, surse ce vor proveni din creșterea valorii de piață a Proiectului Pallady, dincolo de parametrii modelului - chirie medie, randament anual investițional, procent de refinanțare a creditului de investiție.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
Active fixe	1.931.747	1.921.807	1.911.867
Active circulante	55.607.284	61.028.057	73.560.565
Stocuri	50.955.042	53.782.671	72.471.214
Mărfuri	9.170.567	8.587.342	8.483.370
Produce finite	18.576.504	893.839	63.987.844
Producție în curs	23.207.971	44.301.489	-
Furnizori-debitori	798.420	798.420	798.420
Casa și banca	3.744.816	6.378.184	744
Cheltuieli în avans	177.082	136.859	295.186
Total activ	57.539.031	62.949.864	75.472.432
Datorii pe termen lung	86.205.442	93.963.232	117.112.585
Credite pe termen lung, dintre care:	64.602.310	68.598.185	87.923.952
Credit curent	62.407.087	42.118.611	42.118.611
Credit de dezvoltare	1.770.341	22.783.136	43.497.000
Linia de TVA	424.882	3.696.439	2.308.341
Dobânda, dintre care:	12.028.116	15.790.032	19.613.618
Credit curent	12.021.756	15.730.537	19.439.319
Credit de dezvoltare	5.129	53.575	166.246
Linia de TVA	1.231	5.920	8.053
Sume datorate asociaților	9.575.015	9.575.015	9.575.015
Datorii pe termen scurt	6.210.087	6.863.976	4.945.081
Furnizori	4.950.631	7.912.241	4.874.641

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
Creditori diverși	484.615	484.615	484.615
Clienți-creditori	294.118	(352.014)	(427.614)
Salarii personal	31.459	31.459	31.459
Impozitul pe profit	(550)	(550)	(550)
Taxe	449.814	(1.211.775)	(17.470)
Capital	(34.876.497)	(37.877.344)	(46.585.234)
Capital social	2.000	2.000	2.000
Rezultat reportat	(34.963.410)	(37.352.911)	(45.917.363)
Profit si pierdere	84.912	(526.433)	(669.871)
Total pasiv	57.544.031	62.954.864	75.477.432

Bilanțul Previzionat este detaliat in Anexa nr. 11

7.2.3 Situația Fluxurilor de Numerar Previzionate ale Buc Invest

În Fluxurile de Numerar Previzionat a fost prevăzut că veniturile încasate din vânzarea apartamentelor și a locurile de parcare se vor folosi pentru finanțare cheltuielilor curente în procedură și, disponibilul rămas, pentru rambursarea creditului înscris la masa credală.

Încasările din rambursările de TVA de la Bugetul de Stat vor fi folosite pentru rambursarea liniei de credit pentru TVA acordate pentru finalizarea construcției clădirii de birouri.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
Disponibil la începutul perioadei	331.783	3.676.739	6.310.107
INCASARI	28.098.918	22.985.789	723.168
Încasări din vânzări noi de apartamente	19.864.568	20.017.787	-
Încasări din vânzarea apartamentelor antecontractate	6.176.466	-	-
Încasări din vânzări noi de parări	1.868.184	2.946.240	701.406
Încasări din vânzarea parcarilor antecontractate	167.938		
Încasări din chirii sediu	21.762	21.762	21.762
PLATI	6.603.550	25.849.539	31.150.985
Plăți către furnizori	3.876.209	24.761.994	30.888.139
Construcție	1.814.291	23.173.988	28.813.160
Cheltuieli operaționale	2.045.182	1.588.006	2.074.978
Solduri din perioada de observație	16.736	-	-
Plăți către furnizorii de leasing	49.371	-	-
Plăți privind TVA	2.220.551	967.036	-
Plăți pentru impozite si taxe	275.518	74.556	11.568
Plăți in avans	181.900	45.953	251.278
Flux de numerar în perioadă	21.495.368	(2.863.750)	(30.427.817)
Trageri din credite noi, dintre care:	2.499.794	26.055.865	25.685.192
Credit pentru finanțare plăți creanțe salariale si creanțe bugetare	304.571	-	-
Credit de construcție	2.074.913	21.012.794	20.713.864
Linie de TVA	424.882	5.043.071	4.971.327

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3
Rambursări de TVA	-	1.771.514	6.359.425
Plăți de dobânzi	30.788	270.271	1.571.738
Plăți de principal, dintre care:	304.571	1.771.514	6.359.425
Credit pentru finanțare plăți creanțe salariale si creanțe bugetare	304.571	-	-
Credit de construcție	-	-	-
Linie de TVA	-	1.771.514	6.359.425
Flux de numerar în perioadă	23.659.803	22.921.844	(6.314.363)
Plăți conform programului de plăți, din care:	20.314.847	20.288.476	-
Creanțe garantate	20.010.276	20.288.476	-
Creanțe salariale	296.087	-	-
Creanțe bugetare	8.484	-	-
Disponibil la sfârșitul perioadei	3.631.739	6.315.107	744

Fluxurile de Numerar previzionate sunt detaliate în Anexa nr. 12

8 Acoperirea pasivului și surse de finanțare

În vederea îndeplinirii obligațiilor de plată asumate de către Buc Invest prin Planul de Reorganizare, Debitoarea urmează să-și desfășoare în continuare activitatea operațională, cu modificările și ajustările prevăzute în cadrul Capitolului 6 – Măsuri de reorganizare judiciare.

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, conform estimărilor de fluxuri de numerar din Capitolul 7.2.3, sursele pentru acoperirea pasivului Debitoarei și implicit pentru îndeplinirea Planului de Reorganizare, vor proveni din:

- Încasările din vânzările de apartamente și locuri de parcare disponibile în clădirile T2 și T3;
- Intrarea în vigoare a creditului de investiții pe termen lung pentru refinanțarea clădirii de birouri OT, conform condițiilor ofertei de finanțare prezentate în Anexa nr. 8.

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

RON	Valoare în tabelul definitiv de creanțe	Sume recuperate în cazul reorganizării	Grad de recuperare/ procent de distribuție
Creanțe garantate	75.005.559	75.005.559	100%
Creanțe salariale chirografare	296.087	296.087	100%
Creanțe bugetare chirografare	353.581	8.484	100%(*)
Creanțe conform art. 96 alin. 1	15.175.534	14.173.494	93%
Creanțe chirografare	4.014.990	-	0%
Alte creanțe chirografare	12.583.640	-	0%
Creanțe subordonate	5.875.963	-	0%
TOTAL	113.305.354	89.483.625	78,98%

Sursa: Fluxurile de numerar previzionate în urma refinanțării creditelor curente

(*) Notă: Creanța Direcției Impozite și Taxe Locale sector 3 București în cuantum de 345.096,36 lei a fost achitată în timpul perioadei de observație ca și cheltuială curentă.

Planul de Reorganizare va trata ca fiind similar prin perspectiva Programului de Plăți și a gradului de recuperare al categoriilor de creditori garantați și respectiv creditori critici – ambele categorii integral reprezentate prin creanța Credit Europe Bank – următoarele surse/modalități de plată:

- Fluxurile de numerar generate din activitatea operațională - vânzarea apartamentelor și a locurilor de parcare, încasarea chirilor din spațiul disponibil din clădirea de birouri OT și eventual apartamente - după acoperirea cheltuielilor curente
- Credite de (re)finanțare obținute de Companie de la instituții financiare – bănci, fonduri de investiții, etc.
- Orice sursă de venit provenită din vânzarea unor active ale Companiei, indiferent de stadiul în care acesta se află – teren, construcție în curs sau finalizată.

În acest context, Programul de Plăți al Planului de Reorganizare va fi considerat îndeplinit, iar procedura de reorganizare judiciară finalizată, la data la care, Credit Europe Bank, în calitate de titular unic al categoriilor de creanțe – creditori garantați și creditori chirografari, conform art. 96 alin. 1, își va fi recuperat sumele prevăzute

prin Programul de Plăți, atât prin încasări în numerar, cât și prin refinanțarea prin alte credite bancare, indiferent dacă acestea sunt acordate tot de către Credit Europe Bank, în condițiile de finanțare aplicabile pieței imobiliare actuale.

9 Programul de plată a creanțelor. Categoriile de creanțe

9.1 Programul de plată a creanțelor împotriva Buc Invest prevăzut prin Planul de Reorganizare

Conform legii privind aplicarea procedurii insolvenței, Programul de Plată a creanțelor cuprinde:

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

Programul de plăți presupune plata creanțelor salariale și bugetare în integralitate în primele 30 de zile de execuție ale Planului din fonduri obținute tot dintr-un credit acordat de creditorul garantat conform condițiilor ofertei de finanțare prezentate în Anexa nr.8.

Situația centralizată a plăților și a creditelor de refinanțare ce vor fi asimilate plăților/acoperirii datoriilor, care vor fi efectuate/contractate în cursul executării Planului de reorganizare conform Programului de Plăți este prezentată ca Anexa nr.12.

RON	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Total plăți
Creditori garantați (bănci)	20.005.276	20.288.476	34.711.808	75.005.559
Creditori salariați	296.087	-	-	296.087
Creditori bugetari	8.484	-	-	8.484
Creditori conform art. 96, alin. 1	-	-	14.173.494	14.173.494
Alți creditori chirografari	-	-	-	-
Creanțe subordonate	-	-	-	-
Total plăți efectuate prin Planul de Reorganizare	20.309.847	20.288.476	48.885.302	89.483.625

Sursa: Programul de Plăți al creanțelor înscrise în Tabelul Definitiv al Creanțelor Buc Invest (Anexa nr. 12)

9.2 Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței

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

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

Plata remunerației Administratorului Judiciar definitiv va fi efectuată potrivit prevederilor din Capitolul 9.5 al Planului de Reorganizare și a Programului de Plăți.

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

9.3.1 Categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate în sensul legii

Întrucât prin prezentul Plan de Reorganizare, aceste categoriile de creditori salariați și creditori bugetari sunt prevăzute a fi achitate integral în primele 30 de zile de la confirmarea Planului de Reorganizare, aceste categorii sunt prezumate că vor vota Planul de Reorganizare, conform art.101, lit. d din Legea nr. 85/2006.

Categoria creanțelor bugetare este formată din următorii creditori

RON	Valoare creanță
DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 4 BUCURESTI	8.211
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 BUCURESTI	345.096
INSPECTORATUL TERITORIAL DE MUNCA BUCURESTI	273
Total creditori bugetari chirografari	353.581

Sursa: Tabelul Definitiv al Creanțelor Buc Invest

Creanța Direcției Impozite și Taxe Locale Sector 3 București a fost achitată integral în cursul lunii Septembrie 2011, deoarece se referea la o cheltuială curentă a procedurii. Prin urmare, în Programul de Plăți nu se va lua în considerare creanța acestuia în cuantum de 345.096 lei.

Categoria creanțelor salariale, va avea următoarea structură:

RON	Valoare creanță
CRAIOVAN ANCA	14.150
MIHAI IONESCU TAUTU	118.160
TRANCIOVEANU ANA	6.999
VULUTA ANA	11.287
SMARASON JON VALUR	145.491
Total creditori bugetari chirografari	296.087

Sursa: Tabelul Definitiv al creanțelor Buc Invest

9.3.2 Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii

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

1. Tabelul Definitiv de Creanțe împotriva Buc Invest S.R.L. având ca dată de referință 1 August 2011, publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 17127 din data de 27 Noiembrie 2012;
2. Programul de plăți prevăzut prin Planul de Reorganizare precum și prevederile Capitolelor 5.3 din Planul de Reorganizare;
3. Fiecare dintre categoriile de creanțe defavorizate prin Plan potrivit legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referință menționate mai sus.

Pentru calificarea tratamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Plan, a fost efectuată o estimare a sumelor distribuite în caz de faliment creditorilor Buc Invest, prezentată în Capitolul 5.3 al prezentului Plan de Reorganizare.

A. Creanțele garantate

Creanțele garantate născute anterior deschiderii procedurii vor fi stinse în timpul Planului din încasările obținute din vânzarea stocului de apartamente disponibile din corpurile T2 și T3 și locurile de parcare nevândute. Soldul rămas nerambursat la momentul ieșirii din perioada de reorganizare va fi achitat la momentul vânzării clădirii de birouri extinse construite în timpul Planului de Reorganizare sau la momentul refinanțării creditului de dezvoltare obținut de Debitoare în timpul Planului.

Creanțele garantate se referă la cele aferente Credit Europe Bank România S.A., fiind unicul creditor garantat.

Pentru creanța garantată aferentă creditelor bancare primite înainte de data deschiderii procedurii insolvenței împotriva Buc Invest SRL în sumă totală de 75.005.559 RON se vor face rambursări în timpul Planului în sumă de 40.293.725 RON, iar soldul nerambursat va fi recuperat la momentul refinanțării creditului la condițiile pieței.

Detalierea sumelor ce vor fi plătite creditorului garantat se regăsește în Programul de Plăți - atașat la prezentul Plan ca Anexa nr.13.

B. Creanțele chirografare conform art. 96 alin. 1

Prin Planul de Reorganizare se prevede includerea creanțelor chirografare aferente creditelor bancare în sumă de 15.175.534 RON în clasa furnizorilor critici conform prevederilor art. 96 alin.1 din Legea nr. 85/2006.

Conform previziunilor fluxurilor de numerar care vor susține realizarea Planului de reorganizare, nu există resurse financiare suficiente pe perioada executării Planului de Reorganizare pentru plata creanțelor chirografare aferente creditelor bancare. Cu toate acestea, momentul refinanțării creditului acordat de Credit Europe Bank în timpul procedurii de insolvență pentru dezvoltarea activului, se va considera că acesta a fost rambursat în proporție de 93%.

Detalierea sumelor ce vor fi plătite/refinanțate se regăsește în Programul de Plăți atașat la prezentul Plan ca Anexa nr.13.

C. Creanțe chirografare

Conform previziunilor fluxurilor de numerar care vor susține realizarea Planului de Reorganizare, nu există resurse financiare suficiente pe perioada executării Planului de Reorganizare pentru plata creanțelor chirografare altele decât cele aferente creditelor bancare. De asemenea, conform simulării situației falimentului această categorie de creanțe nu ar beneficia de nicio distribuție.

În concluzie Planul nu prevede o distribuție către această categorie de creanțe.

D. Alte creanțe chirografare

Conform simulării situației falimentului pentru masa credală a Buc Invest, categoria alte creanțe chirografare nu beneficiază de nicio distribuție. De asemenea, nici din fluxurile de numerar care susțin Planul de Reorganizare nu reiese degajarea surselor financiare necesare pentru plata acestei categorii de creanțe.

9.4 Descărcarea de obligații și de răspundere

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

9.5 Remunerația Administratorului Judiciar

Potrivit Procesului Verbal al Hotărârii Adunării Creditorilor din 19 Octombrie 2011 publicat în BPI nr. 11274/24.10.2012, a fost stabilită remunerația Administratorului Judiciar definitiv KPMG Restructuring SPRL, având atât o componentă fixă, cât și o componentă variabilă (onorariu de succes) astfel:

- 7.000 euro/lună+TVA în primele 6 luni de la data desemnării în calitate de Administrator Judiciar definitiv, iar apoi câte 4.000 euro/lună+TVA, începând cu luna a șaptea și până la data închiderii procedurii,
- Onorariul de succes – constând într-un procent de 2% din sumele distribuite și recuperate de creditori, dar nu mai puțin de 150.000 euro+TVA,
- În situația în care Planul de Reorganizare va fi efectuat de Administratorul Judiciar definitiv se va adăuga un cost de 15.000 euro +TVA ce va fi achitat la data confirmării Planului de Reorganizare de către Judecătorul Sindic
- Având în vedere onorariile de mai sus, Administratorul Judiciar definitiv va fi remunerat potrivit onorariilor aprobate, dar nu mai mult de valoarea totală de 300.000 euro+TVA, pentru întreaga procedură.

Notă:

Constatând că Planul de Reorganizare evidențiază o recuperare în beneficiul creditorilor de minim 12.687.875 euro (valoare de lichidare) față de care onorariu Administratorului Judiciar s-ar cifra la 2%, respectiv aproximativ 253.758 euro la care se adaugă și onorariile fixe menționate mai sus, și luând în considerare plafonul maxim de 300.000 euro aprobat de adunarea creditorilor, rezultă că cea din urmă sumă este onorariul la care Administratorul Judiciar este îndreptățit. Față de onorariile fixe încasate și previzionate a fi încasate până la sfârșitul procedurii, este estimată o sumă de aproximativ 135.000 euro ca fiind plătită ca și componentă de succes. Aceasta va fi plătită după cum urmează:

- 65.000 euro la data la care sentința de confirmare a planului devine irevocabilă și s-a efectuat înregistrarea în Registrul Comerțului a noilor asociați - Credit Europe Bank România sau orice altă entitate aparținând Grupului Fiba.
- Diferența până la plafonul maxim de 300.000 euro va fi plătită la data închiderii procedurii de reorganizare.

10 Efectele Reorganizării

În continuare este prezentată o comparație a efectelor benefice rezultate în urma implementării Planului de Reorganizare comparativ cu alternativa scenariului de lichidare:

10.1 Efecte asupra bugetului consolidat al Statului

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"> Prin reorganizarea Buc Invest se vor plăti sume curente la bugetul de stat în valoare de peste 3,2 milioane RON (aceste sume reprezentând doar sumele aferente datoriei de TVA plătite), fără a lua în considerare alte taxe și impozite Se vor genera și venituri din impozitul pe profit al constructorului și contribuțiile sociale plătite de acesta 	<ul style="list-style-type: none"> Nu se vor încasa sumele provenind din continuarea activității Debitoarei Creditorii bugetari nu vor recupera nimic din creanța bugetară acceptată prin tabelul definitiv de creanțe

10.2 Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor

REORGANIZARE	FALIMENT
<ul style="list-style-type: none"> Gradul de acoperire al creanțelor în cazul reorganizării este de 78,98%, din care: <ul style="list-style-type: none"> Creanțe garantate 100% Creanțe salariale 100% Creanțe bugetare 100% Creanțe chirografare conform art. 96 alin 1 93% 	<ul style="list-style-type: none"> Gradul de acoperire al creanțelor în cazul falimentului este de 62%, din care: <ul style="list-style-type: none"> Creanțe garantate 62%

10.3 Efecte asupra structurii de acționariat

Potrivit art. 95 alin. 7, prin derogare de la prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, planul propus de creditorii poate prevedea modificarea, fără acordul statutar al membrilor sau asociaților/acționarilor debitorului, a actului constitutiv (Capitolul 6.2).

Banca creditoare și OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI vor fi obligate a duce la îndeplinire prevederile prezentului Plan de Reorganizare și vor face demersurile de implementare imediată a măsurilor stabilite prin prezentul Plan și anexele acestuia privind schimbarea structurii de asociere și înregistrarea Credit Europe Bank sau altă entitate din grup, ca asociat unic.

10.4 Controlul aplicării Planului de Reorganizare

În ceea ce privește Administratorul Judiciar, acesta este entitatea care exercită un control riguros asupra derulării întregii proceduri, conducând din punct de vedere operațional societatea, și având posibilitatea și obligația legală

de a interveni acolo unde constată că, din varii motive, s-a deviat de la punerea în practică a planului votat de creditori.

Așa cum am mai arătat Capitolului 6.4.1, controlul aplicării Planului de Reorganizare se face de către Administratorul Judiciar prin:

- Conducerea activității Debitoarei până la data numirii noului Administrator Special de către asociatul unic;
- Informări și rapoarte periodice din partea Debitoarei către Administratorul Judiciar;
- Supravegherea tuturor actelor, operațiunilor și plăților efectuate de Debitoare, cuprinse în registrul special prevăzut de art. 46 din Lege.

11 Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară

Planul de Reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare la data la care:

- au fost îndeplinite toate obligațiile de plată ale Debitoarei asumate prin programul de plăți în condițiile continuării activității sau,
- au fost acordate, potrivit condițiilor financiare propuse Credit Europe Bank – conform ofertei de finanțare prezentate la Anexa nr. 8, respectiv creditul pentru dezvoltarea și refinanțarea clădirii de birouri.

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

12 Concluzii

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cuprinsul prezentei secțiuni au drept scop continuarea activității Debitoarei prin finalizarea, într-un mix optimizat, a construcțiilor proiectului Pallady Towers. Vor fi astfel asigurate premisele maximizării gradului de recuperare a creditorilor Companiei.

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

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

- Potrivit art. 95 alin.7 - modificarea actului constitutiv al Debitoarei prin schimbarea structurii capitalului social și preluarea poziției de asociat unic a creditorului garantat
- Potrivit art. 95 alin.6 lit.b - obținerea de resurse financiare pentru susținerea realizării Planului și sursele de proveniență a acestora. Anexa nr. 8 conține prevederile condițiilor financiare de acordare de către Credit Europe Bank a surselor necesare, prin creditare, pentru finalizarea Proiectului Pallady și implicit ale finanțării Planului de Reorganizare.

Finanțarea ce va fi atrasă și implementată prin prezentul Plan de Reorganizare va acoperi patru obiective subsecvente, structurate pentru a asigura re poziționarea pe baze sustenabile a datoriei bancare a Companiei, în condiții de piață curente, satisfăcătoare pentru recuperarea creanței creditorului majoritar:

- Plata categoriilor de creditori salariați și creditori bugetari în 30 de zile de la data confirmării planului de reorganizare
- Furnizarea resurselor necesare finalizării și închirierii clădirii de birouri OT și plății creanței garantate și, parțial a creanței conform art. 96, alin.1
- Refinanțarea pe criterii sustenabile de lungă durată a clădirii de birouri OT – după finalizarea și închirierea acesteia – precum și a stocului de apartamente din corpurile T2 și T3, în măsura în care CEB optează pentru această soluție, ca o măsură de ieșire accelerată din procedura insolvenței
- Redarea Debitoarei mediului de afaceri și re poziționarea acesteia în sectorul de tranzacții libere pe piața imobiliară.

Categoriile de creanțe defavorizate prin Planul de Reorganizare sunt:

- Creanțele conform art. 96, alin. 1
- Creanțele chirografare
- Alte creanțe chirografare.

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

Gradul de recuperare a creanțelor prin Planul de Reorganizare este superior scenariului de lichidare (recuperare suplimentară de aproximativ 16,98%).

NOTĂ:

- a) **POTRIVIT. ART.102, ALIN.1 DIN LEGE, LA DATA CONFIRMĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE, ACTIVITATEA DEBITORULUI ESTE REORGANIZATĂ ÎN MOD CORESPUNZĂTOR, CREAŢELE ŞI DREPTURILE CREDITORILOR ŞI A CELORLALTE PĂRŢI INTERESATE SUNT MODIFICATE ASTFEL CUM ESTE PREVĂZUT ÎN PLAN. SENTINTA DE CONFIRMARE A PLANULUI DE REORGANIZARE CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU.**
- b) **BANCA CREDITOARE ŞI OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI VOR DUCE LA ÎNDEPLINIRE PREVEDERILE PREZENTUL PLAN DE REORGANIZARE ŞI VOR FACE DEMERSURILE DE IMPLEMENTARE IMEDIATĂ A MĂSURILOR STABILITE PRIN PREZENTUL PLAN ŞI ANEXELE ACESTUIA PRIVIND SCHIMBAREA DE ACTIONARIAT SI INREGISTRAREA ACTIONARULUI**
- c) **PE TOATĂ PERIOADA DE APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE ACESTA POATE FI MODIFICAT POTRIVIT ART. 101 ALIN. 5 din LEGEA NR. 85/2006, DACĂ CONDIŢIILE ÎN CARE A FOST PROPUŞ PLANUL DE REORGANIZARE NU MAI CORESPUND IPOTEZELOR DE CALCUL ŞI PREVIZIUNE SAU AU FOST IDENTIFICATE ALTE MODALITĂŢI DE STINGERE A CREAŢELOR, SURSE DE FINANŢARE. MODIFICĂRILE PROPUSE CE VOR FI ADUSE PLANULUI DE REORGANIZARE VOR FI PREZENTATE CREDITORILOR CU RESPECTAREA CONDIŢIILOR DE VOT ŞI DE CONFIRMARE PREVĂZUTE DE LEGE.**
- d) **ÎN CAZUL ÎN CARE ÎN URMA UNOR MODIFICĂRI ALE LEGISLAŢIEI SAU CA URMARE A APARIŢIEI UNOR EVENIMENTE CU CHARACTER EXCEPŢIONAL ÎN RAPORT CU ACTIVITATEA CURENTĂ CU IMPLICAŢII DE NATURĂ FISCAL, EVENTUALELE DEBITE SUPPLEMENTARE ASTFEL APĂRUŢE VOR FI ACHITATE DE SOCIETATE ÎN ULTIMUL TRIMESTRU AL PLANULUI DE REORGANIZARE.**

ANEXE

1. Anexa nr. 1 – Tabelul Definitiv al Creanțelor împotriva SC Buc Invest SRL, cu data de referință 01.08.2011, data deschiderii procedurii de insolvență, publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 17127/27.11.2012
2. Anexa nr. 2 – Sinteza raportului de evaluare a activelor SC Buc Invest SRL – prezentarea valorilor de piață
3. Anexa nr. 3 - Sinteza raportului de evaluare a activelor SC Buc Invest SRL – prezentarea valorilor de lichidare
4. Anexa nr. 4 – Intenția de reorganizare a activității SC Buc Invest SRL, depusă de Credit Europe Bank Romania SA la dosarul cauzei în data de 27.09.2012
5. Anexa nr. 5 – Actul Constitutiv al SC Buc Invest SRL
6. Anexa nr. 6 – Certificat de înregistrare al Credit Europe Bank Romania SA
7. Anexa nr. 7 – Solicitarea Credit Europe Bank Romania SA adresată Administratorului Judiciar pentru asistența în redactarea Planului de Reorganizare
8. Anexa nr. 8 – Condițiile de finanțare propuse de Credit Europe Bank Romania SA
9. Anexa nr. 9 – Oferta fermă de închiriere a clădirii de birouri Buc Invest dezvoltată prin Planul de Reorganizare, exprimată de Credit Europe Bank Romania SA
10. Anexa nr. 10 – Contul de Profit și Pierdere Previzionat
11. Anexa nr. 11 – Bilanțul Previzionat
12. Anexa nr. 12 – Fluxurile de Numerar Previzionate
13. Anexa nr. 13 – Programul de Plăți al Creanțelor SC Buc Invest SRL
14. Anexa nr. 14 – Detalierea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în perioada de observație
15. Anexa nr. 15 – Planurile Proiectului Imobiliar “Pallady Towers”