

PROPUNERE DE MODIFICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE

Cap. I Generalități:

Prin sentința civilă nr. **2262** din data de **28.02.2014**, pronunțată de Tribunalul București, în dosarul nr. 37994/3/2013 a fost deschisă procedura insolvenței la cererea **creditoarei Directia de Impozite si Taxe Locale Sector 4**. Prin această din urmă hotărâre, judecătorul sindic a încuviințat de asemanarea numirea ca administrator judiciar pe **A&A CONSULTANTS SPRL**.

În temeiul dreptului conferit de dispozițiile art. 94 alin 1 lit. a din Legea nr. 85/2006, societatea debitoare a propus un plan de reorganizare a activității debitorului cu aplicabilitate pe o durată de 3 ani începând cu primul trimestru calendaristic după data confirmării de judecătorul sindic.

Planul de reorganizare propus a fost acceptat de adunarea creditorilor din data de 07.05.2015 și confirmat de Judecătorul sindic prin sentința civilă nr. **5590** din data de 12.06.2015.

Cap. II Temeiul legal al propunerii de modificare a planului de reorganizare.

Art. 101 alin. (5) din Legea nr. 85/2006 prevede faptul că modificarea planului de reorganizare se poate face oricând pe parcursul procedurii cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege.

În conformitate cu acest text legal, pentru argumentele ce vor fi expuse în continuare, creditorul Coman Zarescu Camelia propune modificarea planului de reorganizare, după cum se va prezenta în cele ce urmează.

Cap. III Fundamentarea propunerii de modificare a planului de reorganizare:

Asa cum am mai mentionat, planul de reorganizare a activității debitorului a fost confirmat de judecătorul sindic la data de 12.06.2015, prin sentința civilă nr. 5590 publicată în BPI 11403/22.06.2015, pentru o perioadă de 3 ani.

De la data deschiderii procedurii și până în prezent debitorul a efectuat toate plățile, atât pentru plata ratelor din programul de plată cât și pentru stingerea obligațiilor curente.

Modificarea planului de reorganizare, respectiv a graficului de plăți, ar permite o încadrare a societății în acoperirea integrală a creanțelor cuprinse în acesta, acoperirea în întregime a pasivului depinzând atât de veniturile provenite din închirieri cât și de cele provenite din vânzarea de active.

Deși cota drept în creștere față de anul precedent, nivelul pieței imobiliare actuale nu permite încheierea în termene scurte a tranzacțiilor specifice și nici nu a generat oportunitatea valorificării activelor la prețul scontat (conform celor prevăzute în planul de reorganizare aprobat și confirmat) fiind preferabilă amânarea acestui demers până în cursul anilor 2017-2018, în vederea respectării principiului maximizării averii debitoarei printr-o valorificare efectuată altfel decât în condiții de "vânzare forțată".

Totodată, nivelul chiriilor percepute în zonă nu a crescut într-o manieră în care să suplinească fondurile care ar fi provenit din valorificarea activului.

Din considerentele mai sus prezentate, având în vedere prognozarea valorificării activelor doar în perioada 2017-2018, se impune modificarea corespunzătoare și a ratelor prevăzute prin planul de reorganizare, în sensul reșalonării acestora, conform programului de plăți anexat prezentei, fără a aduce atingere valorii totale a creanțelor inițial înscrise.

În maniera mai sus prezentată, se va asigura o corelare a fluxului venituri-cheltuieli de natură a asigura posibilitatea respectării în continuare a prevederilor graficului de plăți, cu consecința finală a acoperii integrale a pasivului.

Cap. IV. Necesitatea măsurii de modificare a planului de reorganizare

Această măsură va permite conducerii debitorului adoptarea de măsuri în concordanță cu cerințele impuse de realitatea economică și relansarea programului de investiții al societății.

Menținerea debitorului în circuitul comercial prezintă interes atât pentru creditorii bugetari cât și pentru restul categoriilor de creditori înscrși la masa credală, majoritatea dintre ei rămânând în continuare parteneri ai debitorului.

Cu referire la creditorii bugetari, arătăm că, menținerea debitorului în circuitul comercial are cel puțin următoarele rezultate benefice pentru bugetul de stat: **(i)** Activitatea debitorului, în

măsura în care va continua, va fi sursă de impozite și taxe către bugetul local și bugetele speciale, pe de o parte, iar pe de altă parte, **(ii)** menținerea în activitate a personalului acestuia ar contribui la diminuarea presiunii bugetare pentru șomaj.

După cum s-a detaliat și în precedent, în vederea valorificării în condiții de preț cât mai favorabile a activelor propuse spre vânzare prin planul de reorganizare inițial aprobat și confirmat, se propune efectuarea acestui demers în perioada 2017-2018, situație în care în mod evident este absolut necesară modificarea și a programului de plăți în sensul reeșalonării ratelor, fără modificarea cunatumului total al creanțelor.

Menționăm ca, de la data intrării în procedură, toate datoriile curente ale debitorului au fost achitate la zi.

Cap. IV. Programul de plată aferent modificării planului

Plata creanțelor, în varianta planului de reorganizare modificat , este prevăzută în programul de plată anexat .

In contextul celor prezentate mai sus si a dreptului legal prevazut de Legea 85/2006, propunem spre aprobare modificarea planului de reorganizare.

Anexam:

- **Program de plati modificat**
- Buget de venituri si cheltuieli 2016
- Buget de venituri si cheltuieli 2017
- Buget de venituri si cheltuieli 2018
- Proiectia fluxului financiar

Creditor

Coman Zarescu Camelia

PLAN DE PLATI CREDITORI DIVERSI

Nr. crt	TIP CREANTA	Valoare trim.IV 2015	Valoare trim.I 2016	Valoare trim.II 2016	Valoare trim.III 2016	Valoare trim.IV 2016	Valoare trim.I 2017	Valoare trim.II 2017	Valoare trim.III 2017	Valoare trim.IV 2017	Valoare trim.I 2018	Valoare trim.II 2018	Valoare trim.III 2018	Total general creante
0	1					5								
1	CREANTE SALARIALE	10.158	0	0	0	0	1.512	0	0	0	0	0	0	1.512
	Mateescu Adam Deniss	1.192												
	Tacu Veronica	1.272												
	Topeca Teodor	1.512												
	Zarescu Catalin				0		1.512							
	Barbu Alexandra Ioana	714												
	Georgescu Ion	714												
	Negrusan Marcel Nicu	898												
	Barbulescu Maria	1.512												
	Barbulescu Cezar	358												
	Dobrin Mar4gareta	714												
	Vraci Lucia	1.272												
	CREANTE GARANTATE - BRD- GROUP SOCIETE GENERALE.Sucursala Unirea	81.226												1.501.778
2	CREANTE BUGETARE	-	6.278,00	6.278,00	59.885,00	59.885,00	59.885,00	59.885,00	59.885,00	59.885,00	113.492,00	113.492,00	113.492,00	658.735
	Administratia Finanelor Publice Sector 1		2.039	2.039	20.391	20.391	20.391	20.391	20.391	20.391	38.743	38.743	38.743	
	Directia Generala de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 1		231	231	922	922	922	922	922	922	1.613	1.613	1.613	
	Directia Generala de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 4		3.840	3.840	38.404	38.404	38.404	38.404	38.404	38.404	72.968	72.968	72.968	
	Inspectoratul Teritorial de Munca Bucuresti		168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	
4	CREANTE	-	-	-	-	-	-	-	-	111.751,00	111.751,00	111.751,00	111.751,00	447.004
	CHIROGRAFARE									1.001	1.001	1.001	1.001	
	SC EVENT RENTS SRL									513	513	513	513	
	GDF SUEZ Energy Romania SA									110.237	110.237	110.237	110.237	
	Birsan Mihai													
	CREANTE													
	SUBORDONATE													
5	Total Creante	91.384	6.278	6.278	59.885	59.885	561.397	980.437	59.885	171.636	225.243	15.622.500,00	15.622.500,00	18.241.687

Coman-Zarescu Camelia

Buget de venituri si cheltuieli 2016

Nr crt	Denumire venit/cheltuiala	Valoare trim.I 2016	Valoare trim.II 2016	Valoare trim.III 2016	Valoare trim.IV 2016	Valoare totala/an (lei)
0	1	2	3	4	5	6
1	VENITURI					
1	Venituri din redevente si chirii	244.808	244.808	244.808	244.808	979.232
2	Venituri din refacturare utilitati	25.000	41.704	20.337	16.853	103.894
3	Venituri estimate a se incasa din spatii libere (neinchiriate)	-				0
4	Venituri din lichidarea partiala a bunului imobil					0
	Total Venituri	269.808	286.512	265.145	261.661	1.083.126
II	CHELTUIELI					
1	Cheltuieli pentru furnizarea de utilitati					
	Cheltuieli pentru consum de apa	2.635	2.991	9.051	2.762	17.439
	Cheltuieli pentru energie electrica	14.411	14.394	15.164	9.404	53.373
	Cheltuieli pentru servicii de salubritate	316	446	1.600	918	3.280
2	Cheltuieli pentru materiale consum					
	Cheltuieli pentru materiale consum	17.500	4.301	1.682	5.274	28.757
3	Cheltuieli cu personalul					
	Cheltuieli pentru salarii	27.027	29.978	28.774	28.585	114.364
4	Cheltuieli administrative					
	Cheltuieli pentru materiale curatenie	300	300	300	300	1.200
	Cheltuieli pentru abonamente de telefonie	5.734	5.910	7.048		18.692
	Alte cheltuieli (protoco)	20	135	402	71	628
	Cheltuieli pentru reclama	0	506	453	377	1.336
5	Cheltuieli pentru reparatii	3.487	0	4.550	3.142	11.179
6	Cheltuieli cu impozite si taxe locale-cladiri si terenuri	6.489	6.489	6.489	6.489	25.956
7	Cheltuiala cu Creante bugetare restante	6.278	6.278	59.885	59.885	132.326
8	Cheltuiala cu chiriile-Coman Camelia	17.490	17.490	17.490	17.490	69.960
9	Rambursare Creanta garantata Credit BRD					0
10	Cheltuiala cu dobanzile si comisioanele aferente creditului bancar pe termen lung	81.864	70.594	83.572	50.000	286.030
11	Cheltuiala cu paza	22.500	22.500	22.500	22.500	90.000
	Total cheltuieli	206.051	182.312	258.960	207.197	854.520
		63.757	104.200	6.185	54.464	228.606

Coman-Zarescu Camelia

Buget de venituri si cheltuieli 2017

Nr crt	Denumire venit/cheltuiala	Valoare trim.I 2017	Valoare trim.II 2017	Valoare trim.III 2017	Valoare trim.IV 2017	Valoare totala/an (lei)
0	1	2	3	4	5	6
1	VENITURI					
1	Venituri din redevente si chirii	244.808	244.808	244.808	244.808	979.232
2	Venituri din refacturare utilitati	25.000	41.704	20.337	16.853	103.894
3	Venituri estimate a se incasa din spatii libere (neinchiriate)	-				0
4	Venituri din lichidarea partiala a bunului imobil	892.883,00	892.883		95.000	1.880.766
	Total Venituri	1.162.691	1.179.395	265.145	356.661	2.963.892
II	CHELTUIELI					
1	Cheltuieli pentru furnizarea de utilitati					
	Cheltuieli pentru consum de apa	2.635	2.991	9.051	2.762	17.439
	Cheltuieli pentru energie electrica	14.411	14.394	15.164	9.404	53.373
	Cheltuieli pentru servicii de salubritate	316	446	1.600	918	3.280
2	Cheltuieli pentru materiale consum					
	Cheltuieli pentru materiale consum	17.500	4.301	1.682	5.274	28.757
3	Cheltuieli cu personalul					
	Cheltuieli pentru salarii	27.027	29.978	28.774	28.585	114.364
4	Cheltuieli administrative					
	Cheltuieli pentru materiale curatenie	300	300	300	300	1.200
	Cheltuieli pentru abonamente de telefonie	5.734	5.910	7.048		18.692
	Alte cheltuieli (protocol)	20	135	402	71	628
	Cheltuieli pentru reclama	0	506	453	377	1.336
5	Cheltuieli pentru reparatii	3.487	0	4.550	3.142	11.179
6	Cheltuieli cu impozite si taxe locale-cladiri si terenuri	6.489	6.489	6.489	6.489	25.956
7	Cheltuiala cu Creante bugetare restante	59.885	59.885	59.885	59.885	239.540
8	Cheltuiala cu chiriile-Coman Camelia	17.490	17.490	17.490	17.490	69.960
9	Rambursare Creanta garantata Credit BRD	500.000	920.552			
10	Cheltuiala cu CREANTE CHIROGRAFARE				111.751	111.751
11	Cheltuiala cu dobanzile si comisioanele aferente creditului bancar pe termen lung	53.572	70.594	83.572	82.783	290.521
12	Cheltuiala cu paza	22.500	22.500	22.500	22.500	90.000
	Total cheltuieli	731.366	1.156.471	258.960	351.731	2.498.528
		431.325	22.924	6.185	4.930	465.364

Coman-Zarescu Camelia

Buget de venituri si cheltuieli 2018

Nr crt.	Denumire venit/cheltuiala	Valoare trim.I 2018	Valoare trim.II 2018	Valoare trim.III 2018	Valoare totala/lan (lei)
0	1	2	3	4	6
I	VENITURI				
1	Venituri din redevente si chirii	244.808	244.808	244.808	734.424
2	Venituri din refacturare utilitati	25.000	41.704	20.337	87.041
3	Venituri estimate a se incasa din spatiile libere (neinchiriate)	-	-	-	0
4	Venituri din lichidarea partiala a bunului imobil	892.883.00	892.883	15.800.000	17.585.766
	Total Venituri	1.162.691	1.179.395	16.065.145	18.407.231
II	CHELTUIELI				
1	Cheltuieli pentru furnizarea de utilitati				
	Cheltuieli pentru consum de apa	2.635	2.991	9.051	14.677
	Cheltuieli pentru energie electrica	14.411	14.394	15.164	43.969
	Cheltuieli pentru servicii de salubritate	316	446	1.600	2.362
2	Cheltuieli pentru materiale consum				
	Cheltuieli pentru materiale consum	17.500	4.301	1.682	23.483
3	Cheltuieli cu personalul				
	Cheltuieli pentru salarii	27.027	29.978	28.774	85.779
4	Cheltuieli administrative				
	Cheltuieli pentru materiale curatenie	300	300	300	900
	Cheltuieli pentru abonamente de telefonie	5.734	5.910	7.048	18.692
	Alte cheltuieli (protocol)	20	135	402	557
	Cheltuieli pentru reclama	0	506	453	959
5	Cheltuieli pentru reparatii				
	Cheltuiala cu Creante bugetare restante	3.487	0	4.550	8.037
6	Cheltuieli cu impozite si taxe locale-cladiri si terenuri				
	Cheltuieli cu impozite si taxe locale-cladiri si terenuri	59.885	113.492	113.492	286.869
7	Cheltuieli cu CREANTE CHIROGRAFARE				
	Cheltuiala cu chiriile-Coman Camelia	6.489	6.489	6.489	19.467
8	Cheltuieli cu dobanzile si comisiunile				
	Cheltuiala cu dobanzile si comisiunile	111.751	111.751	111.751	335.253
9	Cheltuieli cu termen lung				
	Cheltuiala cu paza	17.490	17.490	17.490	52.470
10	Cheltuieli cu dobanzile si comisiunile				
	Cheltuieli cu dobanzile si comisiunile	15.622.500	15.622.500	15.622.500	46.867.500
11	Cheltuieli cu termen lung				
	Cheltuieli cu termen lung	81.864	70.594	83.572	236.030
12	Cheltuieli cu paza				
	Cheltuieli cu paza	22.500	22.500	22.500	67.500
	Total cheltuieli	371.409	401.277	16.046.818	16.819.504
		791.282	778.118	18.327	1.587.727

Coman-Zarescu Camelia