

WOOLTOP SRL

Sediu principal: Bucuresti, str. Tamaioarei, nr. 75, sect.2

Sediu secundar: B-dul Unirii, nr. 30, Bacau

CUI RO 15636490

ORC J40/1858/2013

RO08RNCB0026030901320025

e-mail: office@wooltop.ro

Tel/Fax 0234-543437

BCR Bacau

PLAN DE REORGANIZARE

propus de

Debitorul

SC WOOLTOP S.R.L.

in insolventa, in insolvency, en procedure collective

CUPRINS

Nr.crt.	Denumire capitol /subcapitol	pagina
I	Consideratii de ordin general privind derularea procedurii reorganizarii judiciare	3
	I.1. Preambul	3
	I.2. Conditii de legalitate pentru propunerea planului de reorganizare de catre debitoare – WOOLTOP SRL	3
	I.3. Avantajele procedurii reorganizarii fata de procedura falimentului/ Analiza comparativa	4
II	Informatii generale referitoare la debitor	11
	II.1. Date de identificare a debitorului	11
	II.2. Structura participatiilor la capitalul social la momentul deschiderii procedurii insolventei	12
	II.3. Administrarea societatii	12
	II.4. Scurt istoric al evolutiei societatii	12
	II.5. Structura de personal	16
	II.6. Bunurile imobile si mobile proprietatea debitorului	16
	II.7. Cauze care au determinat aparitia starii de insolventa	17
III	Situatia economico- financiara a debitorului pana la data deschiderii procedurii	18
	III.1. Diagnostic financiar patrimonial	18
	III.2. Analiza indicatorilor economico -financiari	21
	III.3. Analiza Swot	28
IV	Analiza activitatii debitorului in perioada de observatie	30
	IV.1. Contracte in derulare/ in curs de definitivare	30
	IV.2. Analiza economica in perioada de observatie	33
	IV.3. Analiza activitatii de investitii	37
V	Obiectivele si structura planului. Masuri adecvate pentru punerea in aplicare a planului	37
	V.1. Date generale. Cadrul legal	37
	V.2. Obiectivele planului – Autorul planului	37
	V.3. Surse de finantare pentru continuarea activitatii si masuri de crestere a veniturilor si de restrangere a cheltuielilor	38
	V.4. Tabelul definitiv al creantelor	40
	V.5. Venituri	41
	V.6. Bugetul de venituri si cheltuieli	41
	V.7. Proiectia fluxului financiar	41
	V.8. Program de plata a creantelor	41
	V.9. Conducerea debitorului dupa confirmarea planului de reorganizare	42
VI	Previziuni financiare ale societatii in perioada de reorganizare	43
VII	Controlul aplicarii planului de reorganizare	44
VIII	Incetarea reorganizarii judiciare	45
IX	Concluzii finale	45

I. CONSIDERATII DE ORDIN GENERAL PRIVIND DERULAREA PROCEDURII REORGANIZARII JUDICIARE

I.1. Preambul

Reglementarea legala in baza careia a fost propus, intocmit si depus prezentul plan de reorganizare o constituie Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, cu modificarile ulterioare denumita in continuare „**Legea**”.

Legea a fost adoptata in vederea realizarii scopului expus in art. 2, respectiv „acoperirea pasivului debitorului aflat in insolventa „Intreaga procedura reglementata prin **Lege** este subordonata realizarii acestui scop”.

In acest cadru legal, procedura reorganizarii judiciare reprezinta o modalitate principala de realizare a scopului Legii. Astfel, in acceptiunea **Legii** - art. 3 punctul 20, *“reorganizarea judiciara este procedura ce se aplica debitorului, persoana juridica, in vederea achitarii datoriilor acestuia, conform programului de plata a creantelor”.*

I.2. Conditii de legalitate pentru propunerea planului de reorganizare de catre debitoarea – WOOLTOP SRL

Prin raportare la art. 94, alin 1, litera a din Legea nr. 85/2006, planul de reorganizare raspunde cerintelor legale de admisibilitatea propunerii planului de catre debitor, dupa cum urmeaza:

- Deschiderea procedurii insolventei s-a facut in temeiul art. 28 din Legea nr. 85/2006, la cererea debitorului, prin incheierea data in camera de consiliu in data de 12.03.2013, in Dosarul nr. 9325/3/2013, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti – Sectia a VII-a Civila – Completul 12.
- Prin cererea de intrare in insolventa debitorul si-a exprimat intentia de reorganizare a activitatii, motiv pentru care, prin incheierea de deschidere a procedurii, debitorului nu i-a fost ridicat dreptul de conducere.
- Debitorul nu este oprit de la a propune un plan de reorganizare, neaflandu-se in vreuna dintre situatiile de incompatibilitate prevazute de art. 94 alin. 4 din legea nr. 85/2006, si anume (i) nu a mai fost subiect al procedurii instituite in baza Legii nr. 85/2006 privind procedura insolventei (ii) nici debitorul si nici un membru al organelor de conducere ale acestuia nu a fost condamnat definitiv pentru vreuna dintre infractiunile prevazute de art. 94 alin 4 din legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei.
- Situatiia economico – financiara si activitatea debitorului a facut obiectul analizei administratorului judiciar, fiind intocmite primele rapoarte de activitate, in temeiul dispozitiilor art. 20 alin 1 lit. a si b, coroborate cu cele continute in art. 54 alin 1 si art. 59 alin 1 din Legea nr. 85/2006.

Prin raportul intocmit in temeiul art. 54 din Legea insolventei, administratorul judiciar a propus continuarea activitatii in perioada de observatie din procedura generala , iar prin raportul intocmit in temeiul art. 59 alin 1 din Legea nr. 85/2006 si publicat in BPI nr. 5863 din data de 03.04.2013 a consemnat intentia debitorului de a depune plan de reorganizare. Impotriva acestor rapoarte nu au fost inregistrate contestatii de persoanele indrituite.

- Tabelul preliminar al creantelor nr. 2008/14.05.2013 a fost intocmit de administratorul judiciar publicat in BPI nr . 8962/22.05.2013.
- Tabelul definitiv de creante intocmit de administratorul judiciar a fost publicat in BPI nr.6008 din 26.03.2014..
- In temeiul art. 18 din Legea nr. 85/2006, administratorul judiciar a convocat in data de 20.03.2013, ora 16, la sediul sau din Bucuresti, B-dul Carol I, nr. 12, etaj I, cam.5, Adunarea Generala a Asociatilor SC WOOLTOP SRL.

La sedinta a participat Ana Cazacu, domiciliata in Bacau, jud. Bacau, Str. George Bacovia, nr.46 in calitate de asociat detinand 90,64% din capitalul social. A fost desemnat in calitate de Administrator Special al SC WOOLTOP SRL – d-na Ana Cazacu, care este si semnatarul planului.

- Planul a fost elaborat in varianta restructurarii operationale si financiare si continuarea activitatii debitorului. In situatia in care, masurile de restructurare se vor dovedi insuficiente pentru plata creantelor conform programului de plata si acoperirea creantelor curente, masurile adecvate de punere in aplicare a planului de reorganizare se vor completa si cu lichidarea unor bunuri din averea acestuia, astfel cum va fi detaliat in continuare.
- Planul raspunde cerintelor de legalitate prevazute de art. 95 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, si anume :
 - Contine perspectivele de redresare in raport cu resursele debitorului si obiectul de activitate al acesteia;
 - Contine programul de plata a creantelor;
 - Este structurat pe o durata de 3 ani incepand cu data confirmarii;
 - Mentioneaza:
 - Categoriile de creante care nu sunt defavorizate,
 - Tratamentul categoriilor de creante defavorizate,
 - Daca si in ce masura debitorul va fi descarcat de raspundere;
 - Mentioneaza masurile adecvate de punere in aplicare:
 - Pastrarea in parte a conducerii de catre debitor,
 - Obtinerea de resurse financiare si sursele de provenienta,
 - Vanzarea bunurilor executate de debitoare – ca parte componenta a activitatii acesteia.
- De asemenea, planul prevede un tratament corect si echitabil al creantelor in sensul dispozitiilor art. 101 alin 2 din Legea nr. 85/2006.

I.3. Avantajele procedurii reorganizarii judiciare fata de procedura falimentului/ Analiza comparativa

I.3.1. Aspecte de ordin general

In vederea realizarii unei analize comparative a gradului de acoperire a creantelor in cadrul procedurii de reorganizare, respectiv in cadrul procedurii de faliment, am utilizat pentru identificarea valorii de piata a imobilelor ipotecate in favoarea creditorilor garantati ultimul rapoart de evaluare nr 144/13.11.2013, efectuat de SC INTERCON SRL, iar pentru valorificarea activelor circulante s-au luat in calcul informatiile contabile de la 31.12.2013.

Procedura reorganizarii judiciare permite mentinerea societatii in spatiul comercial prin supunerea ei unui complex de masuri de revigorare, cu consecinte importante in plan economic si social.

Din punct de vedere *economic*, Societatea isi continua activitatea comerciala pe baze economice mai sanatoase care-i permit mentinerea pe piata, fiind eliminate cauzele care au provocat incapacitatea de plata.

Social, reorganizare judiciara are efecte importante, permitand si mentinerea personalului.

Totodata, continuarea activitatii comerciale prin reorganizare, este benefica si *pentru functionarea sistemului institutional*, activitatea generand venituri pentru impozite si taxe.

Valoarea de piata, conform Standardelor de Evaluare consta in suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un

vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie libera (nepartinitoare), dupa o comercializare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere.

In opozitie, falimentul inseamna disparitia societatii de pe piata, fizic si juridic. Toata activitatea comerciala a societatii inceteaza, personalul este concediat, activele se vand fortat. Societatea se dizolva si este radiata din evidentele Oficiului Registrului Comertului.

Lichidarea partiala sau totala a activelor debitoarei ca activitate comerciala si masura de reorganizare judiciara nu este supusa presiunii timpului, ceea ce determina vanzarea bunurilor la preturi apropiate de valoarea de piata.

Valoarea de lichidare este definita ca valoare care se obtine din vanzarea fortata a unui bun, intr-un termen limitat.

In concluzie, facem urmatoarele precizari care stau la baza analizei comparative :

- in cazul reorganizarii judiciare , o parte din active (cele neproductive) se vand pe perioada derularii planului de reorganizare ,aceasta situatie permitand valorificarea la valoarea de piata a acestora; astfel societatea isi poate sustine platile conform graficului de plati ;
- in cazul reorganizarii ,procesul de recuperare a creantelor va fi realizat mult mai eficient, in sensul ca vor fi recuperate creantele clientilor certi (acestia sunt motivati sa efectueze toate platile deoarece vor fi interesati de continuarea colaborarii);
- in situatia falimentului , activele se vor valorifica in regim de vanzare fortata , la valoarea de lichidare a acestora , pe care noi o apreciem ca fiind de 50%din activele corporale , iar in unele cazuri (imobile de tipul teren + cladiri) s-a considerat valoarea de lichidare obtinuta doar din valorificarea terenului, pentru unele active , pentru altele (cladirea de birouri) e necesar a se lua in calcul pierderile aferente si costurile de gestionare pana la valorificarea lor completa;
- in situatia falimentului , clientii certi apreciem ca vor achita debitele in proportie de 30%, iar cei incerti nu vor achita de loc;
- potentialii cumparatori de pe piata falimentelor au ajuns sa cunoasca mecanismele lichidarii bunurilor in faliment si in general isi exprima oferte de cumparare dupa ce pretul de pornire a fost supus diminuarii;
- reorganizarea judiciara prezinta avantaje si *pentru creditorii*, cu precadere pentru acei creditorii care, datorita ordinii de prioritate si naturii creantei si prin raportare la valoarea masei credale , nu ar participa la distribuire in cazul falimentului.

Analizand comparativ situatia platilor realizabile conform planului de reorganizare cu cele din perioada falimentului se constata urmatoarele aspecte :

In cazul reorganizarii judiciare, cele patru categorii de creditorii nedefavorizati, si anume:

- cei garantati, salariali, bugetari, chirografari -furnizori utilitati –cf. art. 96 alin.1 se vor indetula in proportie de 100%,
- categoriile de creditorii defavorizati se vor indetula in proportie de :
 - 10% cei chirografari
 - 0% cei subordonati, veniturile destinate indetularii acestora fiind cuantificabile.
 -

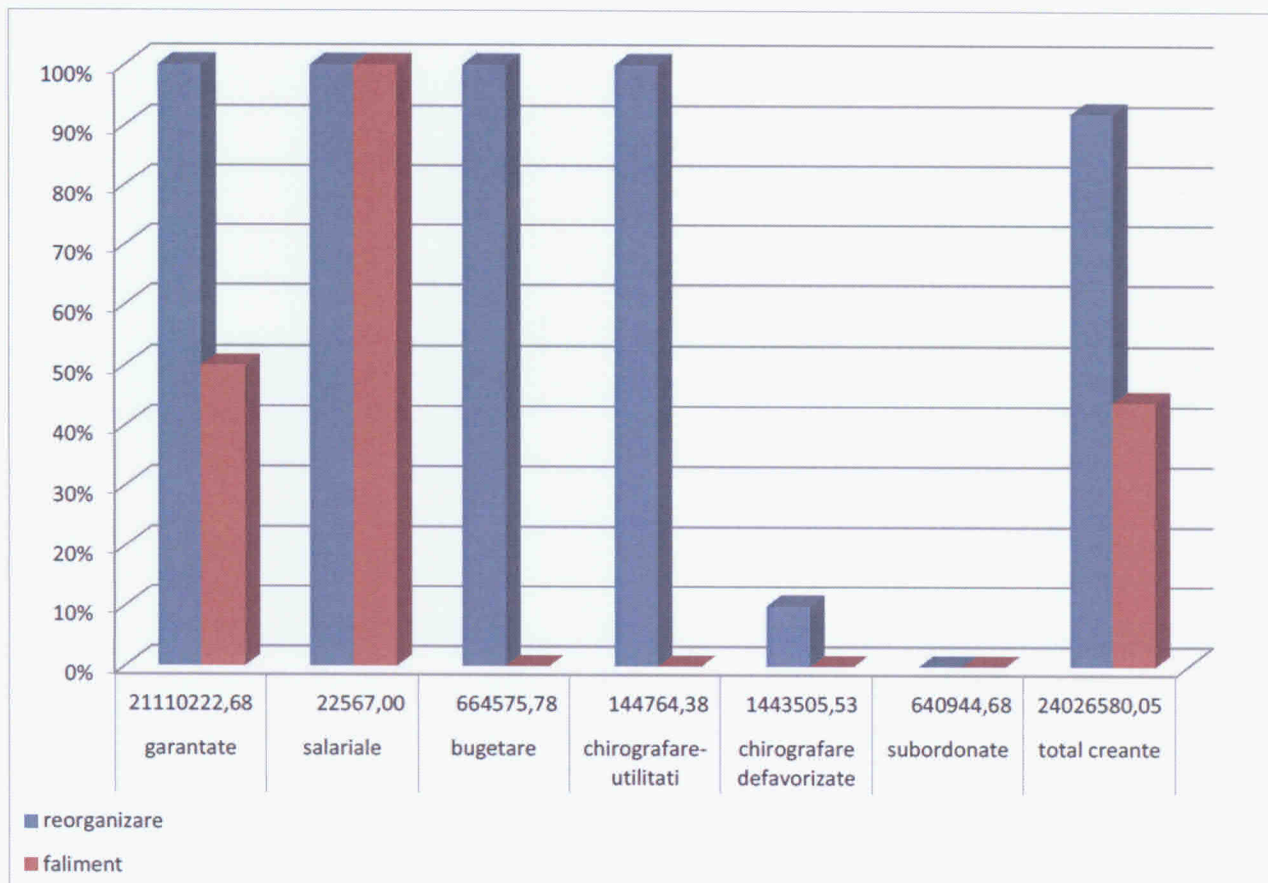
In caz de lichidare, creditorii garantati au o pozitie similara cu cea din procedura executarii silita, intrucat sumele rezultate din lichidarea bunurilor purtatoare de garantii sunt orientate catre plata acestor creante, dupa plata cheltuielilor de procedura, intocmai cu procedurile de executare silita. Daca in cuprinsul planului de reorganizare, aceasta categorie este previzionata a fi achitata integral in caz de faliment procentul de acoperire a creantelor se estimeaza a fi in jurul unui procent de 44,02 %.

Prin procedura falimentului, catre creditorii bugetari , cat si catre cele trei categorii de creditori chirografari, nu s-ar efectua distribuire de nici un fel, procentul lor de acoperire fiind de 0%.

Creditorii salariați, sunt in mod direct interesati de implementarea planului de reorganizare, in primul rand pentru pastrarea locului de munca si in al doilea rand pentru recuperarea a 100 % din valoarea creantelor salariale.

Gradul de acoperire al creantelor prin adoptarea unui plan de reorganizare, comparativ cu cel realizabil in procedura de faliment se prezinta astfel :

Nr. crt	Denumire creanta	Tabel final creditorii	scenariu reorganizare acoperire	plan %	scenariu faliment % acoperire
I	Creante garantate	21.110.222,68	100%		Max 50 %
II	Creante salariale	22.567,00	100%		Max 30 %
III	Creante bugetare	664.575,78	100%		0 %
IV	Creante chirografare-utilitati	144.764,38	100%		0 %
V	Creante chirografare defavorizate	1.443.505,53	10%		0 %
VI	Creante subordonate	640.944,68	0%		0 %
	Total creante	24.026.580,05	91,93%		44,02 %



Faptul ca prin reorganizare sunt protejate interesele creditorilor trebuie coroborat cu caracterul ei de alternativa la lichidarea judiciara. Procedura reorganizarii este imperios necesara fie declansata ori de cate ori exista sanse ca prin implementarea planului de reorganizare sa se obtina un procent mai mare de recuperare a creantelor decat in cazul lichidarii judiciare. Prezentul plan propune modificari benefice, creandu-se premisele pentru o activitate generatoare de profit , care sa permita plata pasivului societatii, stabilit prin Tabelul definitiv, intr-un procent mult mai ridicat decat cel posibil in caz de faliment.

In acelasi timp, planul de reorganizare confirmat este un titlu executoriu in contra debitorului, dar si in contra creditorilor, inclusiv a celor care au votat impotriva planului.

Astfel, reorganizarea activitatii a devenit o necesitate practica, determinata, in contextul economic actual, de avantajele acesteia pentru toti participantii la procedura insolventei.

1.3.2 Creantele garantate

Contractul de Credit nr. 90/1040/07.05.2088- in favoarea BCR

1. Contract de ipoteca nr. Bacau SJ-CC 90/1040/2008 autentificat prin incheierea nr.1722/07.05.2008, prin care s-a instituit ipoteca de rang I pentru suprafata de 1559 mp cu nr.cadastral 14272 intabulat in Cartea Funciara 40238 si asupra constructiei cu nr.cadastral 14272 in baza autorizatiei de construire nr.77/10.03.2008 emisa de Primaria municipiului Bacau;

2. Contract de cesiune a incasarilor constituite cu titlu de garantie nr.90/1040/12.05.2008;

3. Contract de cesiune de creanta cu titlu de garantie nr.90/1040/12.05.2008, precum si Act Adicional nr. 90/1040/A/ 04.11.2009 la acest contract ;

4. Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/ subconturilor curente nr. Bacau SJ-CC 90/1040/08.05.2008;
5. Contract de cesiune a incasarilor constituite cu titlu de garantie nr. Bacau SJ-CC 90/1040/22.10.2008, precum si Act Aditional nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ A/ 06.11.2009 la acest contract;
6. Contract de ipoteca nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ U/ 2009 autentificat prin incheierea 3731/03.11.2009 prin care s-a constituit ipoteca de rang III pentru suprafata de 1792 mp, cu nr.cadastral 13575-C3, intabulat in Cartea Funciara 38248;
7. Contract de ipoteca nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ R/ 2009 autentificat prin incheierea 2346/15.07.2009 prin care s-a constituit ipoteca de rang I, pentru suprafata de 1270 mp cu nr. cadastral 14543, intabulat in Cartea Funciara 40656;
8. Contract de ipoteca nr. Bacau SJ-CC 90/1040/2008 autentificat prin incheierea 3730/03.11.2009 prin care s-a constituit ipoteca de rang III pentru suprafata de 1270 mp, cu nr.cadastral 14543, intabulat in Cartea Funciara 40656;
9. Contract de ipoteca nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ U/ 2009 autentificat prin incheierea 3729/03.11.2009 prin care s-a constituit ipoteca de rang II pentru suprafata de 1559 mp, cu nr.cadastral 14272, intabulat in Cartea Funciara 40238 si asupra constructiei cu nr.cadastral 14272 in baza autorizatiei de construire nr.77/10.03.2008 emisa de Primaria municipiului Bacau, precum si Act Aditional autentificat prin incheierea de autentificare nr.322/30.09.2010, la acest contract de ipoteca;
10. Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/ subconturilor curente nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ U/ 04.11.2009;
11. Act Aditional nr. Bacau SJ-CC 90/1040/ M1/ 21.03.2011 Contractul de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/ subconturilor curente nr. Bacau SJ-CC 90/1040/07.05.2008;
12. Bilet la ordin in alb avand clauza « fara protest » emis de societatea SC Wooltop SRL si avalizat din dna. Cazacu Ana, in favoarea BCR SA;
13. Cesioanarea incasarilor din contractele de inchiriere si a celor de vanzare cu plata in rate pe masura semnarii acestora, toate incasarile urmand a se vira in contul de proiect;
14. Garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor a 5 conturi bancare ale societatii (conform actului aditional nr. SJ-CC90/1040/M1/21.03.2011).

Contractul de Credit nr.170/21460/14.06.2007- in favoarea BCR

1. Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor curente nr 170/21460/15.06.2007;
2. Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/ subconturilor curente nr 170/21460/ F/ 04.11.2009;
3. Contract de ipoteca autentificat prin incheierea 4423/11.12.2007, pentru suprafata de 1792 mp , nr.cadastral 13575, CF 38248;
4. Bilet la ordin in alb emis de societatea WOOLTOP SRL si avalizat de Ana Cazacu in favoarea BCR.

Contractul de Credit nr.171/21461/14.06.2007-in favoarea BCR

- 1.Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor curente nr 171/21461/15.06.2007;
- 2.Contract de garantie reala mobiliara fara deposedare asupra soldului creditor al conturilor/ subconturilor curente nr 171/21461/ B/ 04.11.2009;
- 3.Contract de ipoteca autentificat prin incheierea 4424/11.12.2007, pentru suprafata de 1792 mp, nr.cadastral 13575, CF 38248;
4. Bilet la ordin in alb emis de societatea WOOLTOP SRL si avalizat de Ana Cazacu in favoarea BCR.

BELLE VILLE SRL – garant ipotecar la credit 114/1421/2008 angajat de WOOLTOP

Vanzare partiala garantii la credit facilitate de TVA , NR 114/1421/2008, in cadrul dosarelor de executare nr.14/2013 si 14 indice 1/2013 - BEJ Azoitei Neculai.

CONBAC SRL - privilegiul constructorului inregistrat in CF 64423-C1-U10 apartinand WOOLTOP SRL

I.3.3 Particularizare la WOOLTOP SRL

In preambul mentionam faptul ca procedura de reorganizare nu se rezuma la a proteja doar interesele creditorilor. Fiind o procedura complexa ea inseamna mai mult decat interesul creditorilor de a-si recupera creanatele si de a avea un debitor solvabil, ingloband si interesul salariatilor de a avea un loc de munca, al furnizorilor si clientilor de a intretine relatii comerciale stabile si chiar al statului de a dispune de un contribuabil.

Prezentam in cele ce urmeaza efectele reorganizarii debitorului atat asupra principalelor categorii de creditori, cat si asupra mediului economico-social, cu precizarea ca *toate aceste efecte si influente sunt intr-o reala interdependenta, intrarea in faliment a debitorului putind genera efecte negative in lant.*

Efecte economico- sociale

- Mentinerea unui contribuabil la bugetul local si de stat;
- Mentinerea de locurile de munca actuale si crearea premiselor pentru asigurarea de noi locuri de munca, pe masura creerii si diversificarii activitatii debitorului;
- Influenta pozitive de natura economico - sociala, asupra membrilor familiilor atat personalului propriu cat si celui afectat indirect (partenerii comerciali);
- Continuarea colaborarii comerciale cu furnizorii de servicii si utilitati;
- Continuarea si consolidarea colaborarii cu actualii si viitorii clienti.

Efecte asupra creditorilor garantati

Desfasurarea procedurii de valorificare fie în bloc, fie pe componente a patrimoniului societatii WOOLTOP SRL, fiind de lunga durata, ar implica cheltuieli de executare, precum si mari cheltuieli de conservare si administrare (paza, utilitati etc), cheltuieli care, nefiind sustinute de o activitate comerciala, se vor asigura din valoarea bunurilor vandute, impietand in mod direct asupra gradului de recuperare al creantelor, diminuandu-l. In cadrul procedurii de reorganizare nu se pune problema unor cheltuielilor de administrare si conservare intrucat creantele vor fi achitate din activitatea de exploatare.

In plus, intrarea in faliment ar putea sa le aduca garantatilor, in conditiile in care acestia sunt, in cazul nostru creditorii bancari si alti creditori persoane juridice alte prejudicii cum ar fi: amanarea recuperarii creantelor pana dupa efectuarea tuturor demersurilor privitoare la intrarea in

faliment (intocmirea tabelului definitiv consolidat al creantelor, evaluarea si masurile premergatoare lichidarii etc.), trecerea creantelor in extrabilantier si necesitatea de constituire a provizioanelor etc.

In conformitate cu prevederile Legii 85/2006, creditorii garantati au o pozitie favorizata numai in raport cu bunurile asupra carora poarta garantia, pentru valoarea reactualizata dupa reevaluarea garantiilor. Pentru diferenta de creanta neacoperita din vanzare garantiilor, detin pozitia unor simpli creditorii chirografari si ar intra in concurenta cu acestia.

In cadrul planului, creditorul garantat are prevazuta o esalonare a creantei incat isi va recupera atat debitul principal, cat si accesoriile aferente cu respectarea Legii 85/2006.

Planul de reorganizare ofera debitorului sansa de a se relansa economic, in timp ce bunurile supuse garantiei nu vor suferi schimbari majore asigurand in continuare recuperabilitatea creantei garantate prin vanzarea partiala a garantiei.

Exista avantaje pentru creditorii chirografari chiar in varianta in care se va aplica masura de lichidare partiala a bunurilor ca masura adecvata de realizare a planului de reorganizare . in acest caz , vanzarea se va face cu respectarea procedurii prevazuta de art. 116-118 din Legea nr.85/2006 , fara insa a se derula sub presiunea timpului , astfel cum se deruleaza in faliment . Sumele rezultate din valorificare se vor distribui creditorilor garantati , exceptie facand doar cheltuielile de procedura . Asadar , creditorii garantati nu vor fi defavorati de aceasta masura , efectele similare procedurii de executarea silita pe dreptul comun, la care ar recurge pentru satisfacerea creantelor , daca debitorul nu s-ar afla in perioada de insolventa.

Astfel, fata de valoarea activelor debitorului stabilita prin evaluare , in cuprinsul planului de reorganizare, aceasta categorie este previzionata a fi achitata integral. In opozitie, caz de faliment procentul de acoperire a creantelor se estimeaza a fi in jurul unui procent de 44,02 %.

Efecte asupra creditorilor bugetari

Alternativa reorganizarii judiciare pentru realizarea creantelor bugetare permite relansarea activitatii debitorului, putand asigura resursele necesare acoperirii mai multor categorii de creante.

Creditorii bugetari vor fi avantajati prin continuarea activitatii companiei si ramanerea acesteia in viata economica, fapt care va determina generarea de:

- noi impozite si taxe, respectiv impozitele si contributiile sociale care vor fi datorate de catre debitoare, ca urmare a platii salariilor personalului angajat;
- tva de plata;
- impozitele si taxele locale datorate pentru bunurile din patrimoniu etc.

In cazul nedorit al unui faliment, societatea nu ar mai genera viitoare impozite, iar cele din perioada de observatie ar ramane de asemenea neachitate.

Bugetul de stat si bugetele locale sunt avantajate de mentinerea debitorului ca un contribuabil activ, in sfera activitatii comerciale, generatoare de surse financiare pentru plata impozitelor si taxelor.

Totodata, reorganizarea are efecte directe si indirecte si asupra bugetelor speciale. Dintr-o prima perspectiva, activitatea debitorului, prin plata contributiilor, constituie o sursa de finantare a acestor bugete.

Din alta perspectiva, mentinerea debitorului in circuitul comercial prin mentinerea personalului propriu si al partenerilor contractuali constituie o parghie de reducere a presiunii asupra bugetelor etc, prin evitarea concedierilor colective care creaza riscul platii ajutoarelor de somaj.

Efecte asupra furnizorilor/ clientilor

Continuarea activitatii comerciale a societatii WOOLTOP SRL implica in mod necesar si continuarea colaborarilor cu furnizorii de servicii, utilitati etc si clienti. Colaborarea cu un partener

economic de buna credinta reprezinta o sursa importanta de venituri pentru societatile furnizoare, sursa care ar disparea in cazul falimentului societatii.

Si nu in ultimul rand, mentinerea debitorului in sfera activitatii comerciale va evita riscul declansarii starii de insolventa si la alti comercianti, parteneri contractuali ai debitorului, a caror activitate, daca nu este dependenta este in mod sigur influentata intr-o masura mai mare sau mai mica de existenta debitorului si activitatea acestuia.

Efecte asupra creditorilor chirografari

Avantajul pentru restul creditorilor chirografari rezulta, in mod evident, din faptul ca in caz de faliment al debitoarei, sansele de recuperare a creantelor lor pot fi egale cu zero, vanzarea bunurilor fiind o vanzare fortata, la preturi cu mult inferioare valorii de piata a bunurilor, in conditiile scaderii dramatice a puterii de cumparare pe fondul crizei economice.

II. INFORMATII REFERITOARE LA DEBITOR

- DATE DE IDENTIFICARE
- STRUCTURA PARTICIPANTILOR LA CAPITALUL SOCIAL LA MOMENTUL DESCHIDERII PROCEDURII INSOLVENTEI
- ADMINISTRAREA SOCIETATII
- ISTORICUL ACTIVITATII DEBITORULUI, DOMENIUL DE ACTIVITATE, PIATA PE CARE ACTIONEAZA
- STRUCTURA DE PERSONAL
- BUNURILE IMOBILE SI MOBILE PROPRIETATEA DEBITORULUI
- CAUZE CARE AU DETERMINAT APARITIA STARII DE INSOLVENTA

II.1. Date de identificare ale debitorului

Denumirea: SC WOOLTOP SRL

Sediul social: Bucuresti, str. Tamaioarei, nr. 75, sector 2

Sediul secundar: Bacau, B-dul Unirii, nr. 30

Debitoarea figureaza inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu un numar de 2 sedii, din care 1 social si 1 secundar, prezentate mai sus.

Număr înregistrare la ORC: J40/1858/2013

Cod unic de înregistrare: RO 15636490

Capital social : 1.649.380 RON

Obiecte de activitate declarate conform CAEN : 411 –Dezvoltare (promovare) imobiliara

- **obiectul principal:** 4110 „Dezvoltare (promovare) imobiliara

- **obiecte secundare:** 6810- Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii

6820- Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

6831- Agentii imobiliare

6832- Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

7022-Activitati de consultanta pentru afaceri si management

9101-Activitati ale bibliotecilor si arhivelor.

Mentiune: Conf. art. 5.1 din Act Constitutiv 106/01.02.2013 – Societatea poate desfasura orice operatii comerciale, industriale, civile si imobiliare, care sunt legate direct sau indirect de unul din obiectele specifice sau de un obiect similar sau conex care favorizeaza dezvoltarea si/sau patrimoniul Societatii.

II. 2 Structura participantilor la capitalul social la momentul deschiderii procedurii insolventei

Nr. crt.	Nume si prenume	Nr. parti sociale detinute	Cota de participare la capitalul social
1.	Cazacu Ana	149.502	90,64%
2.	Stanila Marin	15.436	9,36%

II.3 Administrarea societatii

a. Administrator statutar

Nr. crt.	Numele si prenumele	FUNCTIA DEȚINUTĂ
1.	Cazacu Ana	Administrator

b. Administrator judiciar

Denumire	A&A CONSULTANTS IPURL
Sediul profesional	Bucuresti, Bd. Carol I, nr.12, et.1, Sector.3
Nr. inregistrare in tabloul practicienilor in insolventa	RFO II-0079/31.12.2006
Administrator special	Cazacu Ana
Actul de numire administratorului judiciar	Incheierea din data de 12.03.2013 Dosar nr 9325/3/2013

c. Administrator special – Cazacu Ana conform hotarararii AGA din 20.03.2013

II.4. Scurt istoric al evolutiei societatii

Societatea comerciala WOOLTOP SRL a luat fiinta în 31.07.2003, conform incheierii nr 3488 si avea ca obiect principal de activitate, conform cod CAEN -1712, Pregatirea fibrelor si filarea in fire de lana cardata si tip lana cardata.

Inca de la infiintare, societatea WOOLTOP SRL a desfasurat activitate de productie in domeniul textil. A avut o sectie de Preparatia filaturii, care cuprindea mai multe operatii ale fluxului tehnologic: sortarea si spalarea materiei prime, carbonizarea, curatarea mecanica de impuritati, vopsirea, urmata de filarea in fire cu finete de la Nm 6 la Nm 10, bobinare, operatii efectuate in cadrul sectiei Filatura.

Capacitate de productie era alocata atat pentru piata interna cat si pentru piata externa. 85% din productia de textile era destinata exportului. Productia pentru piata interna era fluctuanta, functie de perioadele de schimbare anotimp, tendinte ale modei, orientarea pietelor fabricilor de confectii.

In anul 2006, productia de tesatura cardata din lana si tip lana cardata a intregit productia de fire, dar si cifra de afaceri. Efectivul de personal al societatii WOOLTOP SRL la sfarsitul anului 2006 a fost de 51 persoane.

Pentru asigurarea independentei alimentarii si distributiei apei potabile si a gazului in anul 2006 a avut loc o investitie financiara importanta prin proiectarea si executarea retelelor de alimentare utilitati. Traseele finalizate s-au folosit pentru consumul propriu cat si pentru cel al chirasilor. S-au reconfigurat traseele de energie electrica si s-au inlocuit retelele vechi existente.

In prima parte a anului 2007 s-a produs inchiderea partiala a activitatii de productie textile iar pana la sfarsitul anului inchiderea activitatii de productie a fost totala. Aceasta s-a datorat:

- unor reglementari vamale de atunci, care cereau ca toate utilajele in comodat sa fie puse in libera circulatie, adica repatriate in UE si readuse in locatia de productie, operatiune ce presupunea cheltuieli exagerat de mari;
- restrictiile ce au fost impuse de mediu (limitare la max pentru zgomot, noxe) pentru societatile care desfasoara activitatea de productie in centrul orasului, cu intentia clara de a opri desfasurarea activitatii de productie industriala si de a schimba obiectul de activitate. Efectivul de personal al societatii la sfarsitul anului 2007 a fost de 16 persoane.

In mai 2008 avand in vedere proiectul de modernizare si supraetajare cladire, aflata pe terenul proprietate din centrul orasului Bacau, obiectul principal de activitate al societatii devine "Dezvoltare (promovare) imobiliara".

In acest sens, am contactat firma de arhitectura, am dezvoltat un proiect, am efectuat un studiu de fezabilitate, studiu de mediu, rezistenta cladirii etc, cu firme si cu persoane autorizate in domeniu, in vederea demararii proiectului de modernizare si supraetajare.

Pe amplasament exista o constructie P+ 2, proiectata in anul 1972 de catre I.P.B., cu functiunea initiala de spatiu de productie.

Aceasta cladire a fost modernizata si supraetajata cu doua nivele in vederea schimbarii intr-o cladire de birouri clasa A si cu spatii comerciale la parter. Acesta, urma sa fie un proiect inedit pentru Bacau si zona Moldovei.

Accesul principal a fost realizat pe latura de est, astfel incat laturile dinspre B-dul Unirii si baia publica sa acceada la spatiile comerciale de la parter. Accesul la spatiile de birouri se face prin intermediul unui hol de primire cu zona de control si informare, cu un spatiu central, deschis pe toate nivelurile, mai exact un luminator zenital, iar in spatiul de la parter fiind organizata o cafenea. Legatura pe verticala se realizeaza prin intermediul a doua lifturi panoramice si a unei scari inchise. Fiecare nivel are holuri de distributie si grup sanitar organizat pe sexe.

Finisajele interioare la spatiile de birouri sunt realizate din materiale de calitate si cu fiabilitate mare in timp, respectiv pardoseli de granit pe holuri, grupuri sanitare si scara, pardoseli de parchet in spatiile de birou si comerciale, zugraveli cu var lavabil la pereti si chenar tavane. Tavanele sunt din casete tegulare.

Inchiderile exterioare sunt realizate din zidarie de caramida, placari cu alucobond si pereti cortina tip SCHUCO. Compartimentarile interioare sunt din zidarie de caramida si gips carton.

Tamplaria este din profile de aluminiu cu geam termopan.

La exterior finisajele sunt din placari cu alucobond culoare gri.

Acoperisul este de tip terasa.

Inaltimea maxima este de H= +25.55 m fata de cota +0.00, iar inaltimea la atic este de +25.55 fata de cota +0.00.

Devizul initial de realizare al investitiei a fost de :

- 2.788.828 euro reprezentand 62.7 % din valoarea proiectului, exclusiv TVA – credit ipotecar de la BCR;

- 1.657.492,65 euro reprezentand 37,3 % din valoarea proiectului, exclusiv TVA – contributie proprie WOOLTOP SRL.

Sursa proprie constituita si achitata de WOOLTOP SRL de 1.657.492,65 euro a fost reprezentata de :

- valoarea de piata a terenului si a structurii de rezistenta a cladirii, exclusiv TVA, in suma de 1.600.000 euro;

- taxa de obtinere a autorizatiei de construire si taxa de timbru arhitectura in suma de 21.177,50 euro;

- diferenta de 36.315,15 euro a fost achitata inainte de efectuarea tragerilor din credit.

Ca urmare a executiei lucrarilor de demolare si desfacere pe cladirea existenta P+2 si realizarea Cladirii modernizate P+4, proiectantul a identificat mai multe inadvertente intre proiectul initial si lucrarile in curs de desfasurare, observatii in urma carora s-au reproiectat parti din cladire dupa cum urmeaza:

- pe axul A nu s-au gasit stalpii si fundatiile acestora prevazute in proiectul initial, conform cu planurile cladirii supusa modernizarii;
- planseul peste etajul II, care necesita decopertarea, nu era realizat din fasii cu goluri ci din chesoane cu panze subtiri;
- au fost necesare lucrari de protectie la foc, la structura metalica de la etajul II;
- urmare trendului pietii si a solicitarilor de inchiriere pentru spatiile mici in detrimentul spatiilor „open space”, s-a procedat la executarea de compartimentari interioare fata de solutia initiala, care au generat costuri suplimentare cu lucrari de executie a peretilor despartitori, tamplarie interioara, suplimentarea instalatiei de incalzire si ventilatie, instalatiei electrice si a instalatiei sanitare.

Evaluarea costurilor pentru efectuarea lucrarilor executate suplimentar s-a ridicat la 926.000 euro, exclusiv TVA, astfel ca in noiembrie 2009 creditul initial a fost suplimentat cu suma mentionata mai sus.

Contributia proprie a societatii WOOLTOP SRL ajunge astfel la 1.779.200 euro

In 2007, cand a fost gandit Proiectul, cresterea s-a resimtit pe piata afacerilor, unde au intrat companii noi, iar cele deja existente s-au extins creand nevoia de noi sedii, cu exigente crescute, care confera un mediu excelent de munca.

In configuratia recenta a oamenilor de afaceri bacauani, pe masura valorii lor, in acord perfect cu noua legislatie europeana, am gandit acest proiect special pentru a reuni in aceasta locatie de exceptie firme bacauane si nu numai, cu oameni activi, cu standarde ridicate, reprezentante bancare etc., ceea ce reprezenta si posibilitatea unui nou inceput in afaceri pentru societate.

Am urmarit ca unul din avantajele imobilului cu spatii birouri sa fie de ordin practic pentru viitorii locatari insemnand: functionalitate, calitate, valoare.

Terenul pe care s-a desfasurat intregul proiect P+4 „**Modernizare + supraetajare cladire cu destinatie spatiu comercial + birouri**” are o forma aproximativ dreptunghiulara (cca 36 m X 39m). Amplasamentul este un teren plat, aproape orizontal, ferit de pericolul inundatiilor si al alunecarilor de teren, motiv care se constituie intr-un aspect pozitiv in ceea ce priveste posibilitatea de amenajare si costuri, minime, de sistematizare.

De ce s-a optat pentru cladire de birouri si spatii comerciale ?

In urma unui studiu de analiza a premiselor de piata efectuat de Centrul de Idei si Solutii Financiare – Iasi s-a facut o analiza in regiune ca factor de influenta asupra investitiei.

Redam pe scurt continutul lucrarii:

I. Date generale despre regiune

Municipiul Bacau a fost si este resedinta administrativa a judetului, era si este un important centru de afaceri. Judetul Bacau are un relief variat si pitoresc, fiind un important punct de atractie turistica avand peisaje deosebite, monumente de arta si istorice, case memoriale dar si baze de tratament recunoscute pentru elementele terapeutice.

II. Dinamica populatiei

Populatia stabila a judetului Bacau era 706.623 persoane, ocupand locul 5 in tara (1192). In ultimii 10 ani populatia stabila a judetului a scazut cu 4,19%, ceea ce reprezinta cu 30.889 locuitori mai putin.

III. Densitatea populatiei

In urma recensamantului, populatia jud. Bacau era de 107 locuitori/ kmp, fata de 91 media tarii si de 100 media Regiunii de Nord-Est. Din acest punct de vedere Bacaul ocupa locul 2 in regiune dupa jud Iasi si locul 7 pe tara.

IV. Structura populatiei pe varste, varsta medie a populatiei

Daca la nivelul tarii s-a constatat o pondere a populatiei tinere de 17,6%, la nivelul judetului Bacau aceasta este de 20,3%, fiind pe locul 5 in tara, iar ponderea populatiei varstnice este de 18,4% fata de 19,4% in tara.

Varsta medie a populatiei jud. Bacau in 2002 era de 36,5 ani fata de 37,3 ani pe tara.

V. Structura etnica

Structura etnica a populatiei judetului Bacau arata o pondere de 97,41% a romanilor (688.719 romani) urmata de romi 1,68%, maghiari si secui 0,61%, ceangai 1,1%. Fiecare din celelalte etnii au o pondere in total sub 0,1%.

VI. Structura religioasa

81,43% din populatia jud. Bacau este de religie ortodoxa (fata de 86,8% pe tara), urmata de 16,93 % de confesiune romanocatica (fata de 4,7% pe tara) si 1,64% de confesiune penticostala.

VII. Nivelul de instruire a populatiei

Din cele 124.771 persoane de 6 ani si peste, in jud. Bacau la momentul recensamantului din 2002, erau cuprinsi in invatamantul primar 31% fata de 25,4% pe tara. Majoritatea (61,7%) erau cuprinsi in invatamantul secundar, din acestia 63,5% fiind in ciclul gimnazial, 26,1% la liceu si 10,3% in invatamantul profesional si de ucenici. In invatamantul superior erau cuprinsi 6,1% din total fata de 14,4 % media tarii.

Viziunea de dezvoltare a jud. Bacau se constituie pe oportunitatile pe care integrarea Romaniei in UE le ridica pentru valorificarea potentialului local. Obiectivele generale ale dezvoltarii judetene care urma sa asigure implementarea strategiei erau coordonate cu obiectivele regiunii N-E, respectiv:

- dezvoltarea infrastructurii fizice si de afaceri conservand in acelasi timp conditiile de mediu;
- intarirea mediului de afaceri in sectoarele strategice si traditionale din regiune prin cresterea competitivitatii si a eficientei microintreprinderilor si IMM-urilor;
- imbunatatirea nivelului de trai a locuitorilor din zonele rurale in vederea reducerii decalajelor existente fata de mediu urban;
- imbunatatirea nivelului de instruire si a abilitatilor profesionale si tehnice pentru a asigura o forta de munca adaptabila la cerinta pietii.

In viziunea de dezvoltare a zonelor urbane s-a incearcat o revitalizare in scopul construirii lor ca puncte de atractie la nivel zonal si regional. Au fost incurajate cu prioritate programe de renovare si de constructie, cu rol catalizator pentru dezvoltare, care vor completa caracterul istoric si cultural al fondului existent.

In viziunea de dezvoltare a zonelor rurale, zonele agricole vor constitui motorul economiei.

Influeta factorilor invecinati investitiei

Din punct de vedere a amplasamentului putem afirma ca aceasta cladire de birouri este plasata intr-o zona centrala de larg interes public, la strada europeana E 85, avand acces catre toate iesirile din oras. Un avantaj major este faptul ca centrul administrativ al orasului s-a mutat in zona de nord (ce cuprinde si B-dul Unirii).

Studierea concurentei existente

Oferta de spatii de birouri in Bacau era foarte redusa si consta aproape in exclusivitate in spatii vechi. Datorita cererii mari manifestate pe aceasta piata, rata de ocupare era de aproximativ 90%. Dintre proiectele concurentei se numara: centrul de afaceri CONIMPULS situat pe strada Pictor Aman, o cladire P+11 etaje; Arena City, o cladire mai mica, situata pe strada Stefan cel Mare; General Proiect.

Studierea concurentei viitoare posibile

In cadrul concurentei viitoare posibile, s-a considerat adevarat a se lua in calcul orice proiect imobiliar care ar putea fi terminat sau demarat pana la finalizarea proiectului propus de WOOLTOP SRL.

Concluzii generale

S-a considerat ca investitia Cladire de birouri si spatii comerciale in zona Unirii nr.30, este una oportuna. Regiunea jud. Bacau avea un trend pozitiv din punctul de vedere a dezvoltarii economice viitoare. S-a apreciat ca cererea spatiilor de birouri in municipiul Bacau era una mare si se afla intr-o continua crestere.

Societatile erau interesate de inchirierea si cumpararea de spatii in zone cat mai centrale, cum ar fi B-dul Unirii, str. Mihai Viteazu, Stefan cel Mare, Vasile Alecsandri. Existau cerinte de spatii de tip comercial –administrativ din partea societatilor comerciale romane dar si a investitorilor straini si a societatilor bancare care au invadat Bacaul in ultimii 4-5 ani. De asemenea, societatile noi aparute pe piata in diferite domenii, cum ar fi consultanta, intermediere, agentii de turism, curierat, IT dar si de persoane fizice cu meserii liberale (notari, avocati) erau interesate de pozitii strategice.

La momentul investitiei oferta de spatii de birouri era foarte redusa si consta aproape in exclusivitate in spatii vechi.

Noi ne-am ocupat de cei care doreau un mediu modern, conceput dupa cele mai ridicate standarde, intr-un spatiu ultracentral si cu exigente marite.

II.5. Structura de personal

Structura de personal s-a redus in mod continu: 51 angajati in 2006, 16 angajati in 2007 , 8 angajati in prezent.

II.6. Bunurile imobile si mobile proprietatea debitorului

Imobile :

- Imobil situat in Mun. Bacau, strada Unirii nr. 30, jud. Bacau, compus din teren intravilan, curti constructii: nr. cadastral 13575 - suprafata 1792 mp, constructie 1035 mp si 757 drum de acces; nr. cadastral 13577 - suprafata 942 mp, constructie 834 mp si drum de acces 81 mp; nr. cadastral 61414 -1270 mp din care constructie 786 mp nr. cadastral 14543;
- Imobil situat in Str. Unirii nr. 30 jud. Bacau – spatiu birouri 30 Avenue Business Center, compusa din teren si constructie P+4E cu o suprafata utila de 4279,39 mp (partial) si teren in cota indiviza cu suprafata de 1240,36 mp.

Mijloace fixe:

- Instalatii apa
- Instalatii canal
- Instalatii utilizare gaze
- Instalatii utilizare gaze
- Trotuare, parcare
- Echipamente, retea
- Racord bransament gaze
- Post trafo
- Retele, racord apa
- Rampa handicap
- Echipamente (CT)
- Perdea de aer
- Aparat aer cond.nord star

- Ascensoare
- Calculator Celerom
- Calculator Celerom
- Calculator Celerom
- Firma volumetrica
- Imprimanta, scan, fax
- Licenta WINDOUS
- Licenta WINDOUS XP Profesional
- Program informatic
- UP GRADE ECO2, EMI
- UP GRADE ECO2, EMI
- Program informatic ESA4

Obiecte de inventar

- Proiector
- Jardiniere de lemn
- Scaune OFF611
- Birori sala conferinte
- Flipchart
- Distribuitor hartie et II
- Distribuitor rosu et II
- Distribuitor spuma et.II
- Paradise Foam Slim et II
- Paradise air control
- Distribuitor rola hartie et II
- Paradise paperol
- Router WIRELESS ET I
- Scaune VIZITOR PORTOCALIU
- Monitor TFT PHILIS 19"
- Monitor TFT BELINEA 19"
- Tusa prim ajutor

Nota : Enumerarea si detalii privind valoarea contabila si gradul de amortizare a bunurilor se regasesc in ANEXA NR 1.

VALOAREA DE PIATA A ACTIVEI DEBITORULUI

Valoarea de piata bunurilor imobile a fost stabilita prin evaluare, de SC Intercon SRL, care a estimat valoarea de piata la 761.000 euro si respectiv 3.096.000 euro.

Valoarea de piata a mijloacelor fixe si obiectelor de inventar a foat stabilita de aceeasi evaluator , fiind estimata la 2.100 euro.

Rapoartele de evlaware sunt anexe la prezentul plan de reorganizare.

II.7 Cauze care au determinat aparitia starii de insolventa

Iminente ajungerii in stare de insolventa a societatii se datoreaza unui complex de factori economici generali si specifici, de natura externa si interna, care au determinat diminuarea temporara a potentialului economic al societatii, generand dificultati privind achitarea la scadenta a datoriilor.

Cauza generala esentiala o constituie scaderea economica inregistrata incepand cu septembrie 2008, pe plan national si international.

O cauza specifica a constituit-o efortul investitional derulat in perioada 2008-2009, care a avut ca efect cresterea gradului de indatorare pe termen mediu si lung.

In conditiile restrictive si din ce in ce mai costisitoare de derulare a creditelor bancare WOOLTOP SRL s-a confruntat cu scaderea lichiditatilor datorita ritmului lent de ocupare a spatiilor de inchiriat generata de criza economica.

Una din principalele cauze care au determinat iminenta aparitiei starii de insolventa a societatii este reprezentata de refuzul bancii finantatoare de a gasi o solutie (prelungirea maturitatii creditelor , valorificarea activelor aflate in garantie, etc).

Alaturi de acesti factori de influenta negativa , s-au adaugat :

- neacordarea de banca a restructurarii creditelor , solicitate de WOOLTOP inca din august 2010;
- intalnirile cu Director Executiv -Emilian Croitoru , Manager credite Daniela Tuca, Directia finantari imobiliare- Mihai Dascalu, Expert finantare- Eugen Gionea in data de 16.06.2011 la sediul BCR Bucuresti scopul de a gasi solutia cea mai buna. Desi s-a intocmit PRO MEMORIA , in care erau prinse concluzii care ar fi prelungit perioada de rescadentare, cei de la filiala din Bacau a Bancii Comerciale, au refuzat punerea in practica a solutiilor date de insasi BCR Bucuresti.

III. SITUATIA ECONOMICO- FINANCIARA A DEBITORULUI PANA LA DATA DESCHIDERII PROCEDURII

III.1. Diagnostic financiar patrimonial

III.1.1 Diagnosticul patrimonial net

Diagnosticul financiar patrimonial constituie un instrument managerial menit sa contribuie la mentinerea si dezvoltarea intreprinderii intr-un mediu concurential tot mai dens, precum si la intelegerea trecutului si prezentului in scopul fundamentarii obiectivelor strategice viitoare.

Acesta se realizeaza pe baza bilantului contabil deoarece permite formularea unor concluzii privind conditiile de echilibru financiar si evidentierea structurii financiare a intreprinderii.

Primul pas in analiza situatiei patrimoniului il reprezinta **analiza de ansamblu a pozitiei financiare** in cadrul careia vom pune in evidenta evolutia si mutatiile structurale produse in cadrul structurilor pozitiei financiare, respectiv in cadrul **activelor societatii**. Sporirea valorii unei astfel de analize necesita investigarea situatiilor financiare pe mai multe exercitii financiare succesive.

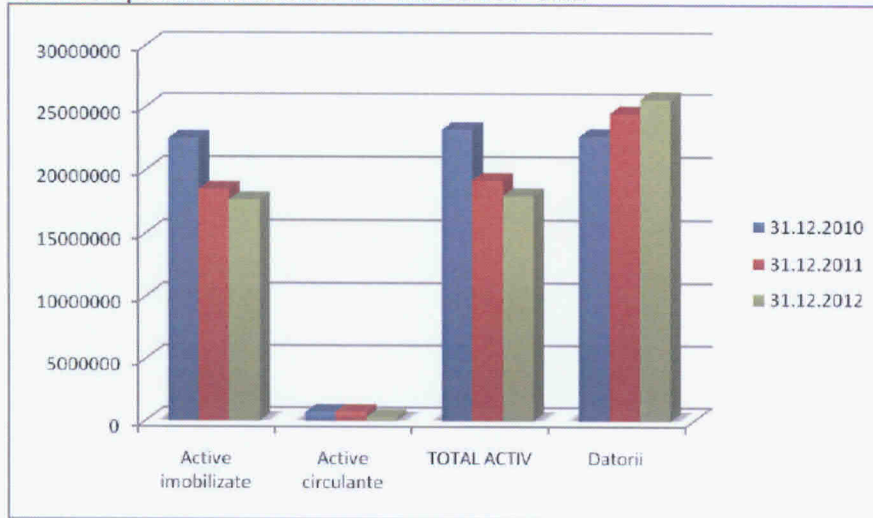
Patrimoniul net se calculeaza ca diferenta dintre activul total si datoriile totale, reflectand in esenta activele firmei negrevate de datorii la un moment dat, prin urmare, patrimoniul net reflecta averea intreprinderii la o anumita data (are un caracter static).

In continuare ne vom referi la perioada 2010-2012 **ultimul exercitiu financiar premergator deschiderii procedurii)**

Astfel, prezentam tabelul **indicatorilor bilantieri de referinta pentru perioada 2010-2012**

Denumire indicator	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Active imobilizate	22.520.736	18.497.151	17.697.351
Active circulante	724.885	740.026	305.950
TOTAL ACTIV	23.246.401	19.237.177	18.003.301
Datorii	22.696.795	24.526.588	25.639.317
ACTIV NET CONTABIL	198.094	- 5.726.251	-8.067.915

Sursa : Raportarile financiare ale **WOOLTOP SRL**



Activele reprezinta o sursa controlata de intreprindere, ca rezultat al unor evenimente trecute de la care se asteapta beneficii economice viitoare. In functie de natura lor, se impart in active immobilizate, active circulante si cheltuieli in avans.

III.1.2. Situatia activelor immobilizate si evolutia acestora

Din analiza indicatorilor prezentati in tabelul de mai sus , se constata ca, societatea debitoara inregistra un activ net contabil pozitiv in 2010 si negativ pe perioada analizata, influentat de costurile financiare insemnand dobanzi si diferente de curs valutar.

III.1.3. Situatia activelor circulante si evolutia acestora

Activele circulante constituie a doua componenta importanta a activelor unei societati, alaturi de cele immobilizate si se clasifica , dupa natura lor, in :

- stocuri
- creante
- disponibilitati banesti
- Stocurile reprezinta materiale de natura produselor finite in valoare de 62.320 lei la finele anului 2012.
- Privitor la creante, acestea reprezinta anumite drepturi banesti fata de terti.

La data de 31.12.2012, **WOOLTOP S.R.L.** detinea asupra tertilor creanțe în sumă de 231.241 lei.

Creantele reprezinta o pondere de 75,58 % in totalul activelor circulante si constau in creante comerciale si alte creante.

- Disponibilitatile banesti urmeaza o traiectorie descendenta, astfel incat in anul 2012 nivelul lor era de 12.389 lei.

Rata activelor circulante exprima ponderea in totalul activului a capitalului circulant

INDICATORI		2012
Ponderea imobilizarilor in tabelul activului	Imobilizari*100/T.Activ	98,30
Ponderea altor active circulante (creante+disponibilitati) in totalul activului	Alte active circulante*100/T. Activ	1,70

Sursa : Raportarile financiare ale **WOOLTOP SRL**

Rata activelor imobilizate masoara gradul de investire a capitalului fix. Valoarea acesteia in anul 2012 este de 98,30 %.

BILANT LA 31.12.2010-31.12.2011-31.12.2012

A. Activ	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
I. Imobilizari Necorporale	1597	650	31
II. Imobilizari Corporale	22.519.139	18.496.501	17.697.320
III. Imobilizari Financiare	0	0	0
Active Imobilizate -Total	22.520.736	18.497.151	17.697.351
I. Stocuri	11.210	62.719	62.320
II. Creante	454.429	429.352	231.241
III. Investitii Financiare Pe Termen Scurt			
IV. Casa Si Conturi La Banci	259.246	247.955	12.389
Active Circulante Total (I-IV)	724.885	740.026	305.950
C. Cheltuieli In Avans	780	0	0
D. Datorii pe termen scurt	3.925.886	5.012.928	40.047
E. Active circulante nete/ Datorii curente nete	-3.551.733	-4.458.893	197.466
F. Total active minus datorii curente	18.969.003	14.038.258	17.894.817
G. Datorii pe termen lung	18.770.909	19.513.660	25.599.270
H. Provizioane	0	0	0
I. Venituri in avans	351.512	436.840	431.899
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL	1.649.380	1.649.380	1.649.380
II. PRIME DE CAPITAL			
III. REZERVE DIN REEVALUARE	483.102	623.033	595.793
IV REZERVE	663.683	639.625	639.625
V. PROFIT SAU PIRDERE REPORTAT	-916.095	-2.574.013	- 8.638.289
VI. PROFIT SAU PIERDERE EX. FINANCIAR	-1.681.976	-6.064.276	- 2.314.424
Capitaluri Proprii Total	198.094	-5.726.251	- 8.067.915
Patrimoniul public			
Capitaluri Total	198.094	-5.726.251	- 8.067.915

Sursa : Raportarile financiare ale **WOOLTOP SRL**

Valoarea negativa a capitalurilor proprii pe 2011 si 2012 se datoreaza pierderii inregistrate. Pierderea este influentata de nivelul dobanzilor care au contribuit in mare parte si reevaluarii activelor imobilizate la finele anului 2011.

III.1.4. Situatia pasivului si evolutia acestuia

Potrivit datelor bilantiere, **WOOLTOP SRL.** s-a înregistrat la 31.12.2011 cu datorii totale în valoare de 24.526.588 lei, iar la data de 31.12.2012, înregistreaza datorii în valoare de 25.639.317 lei.

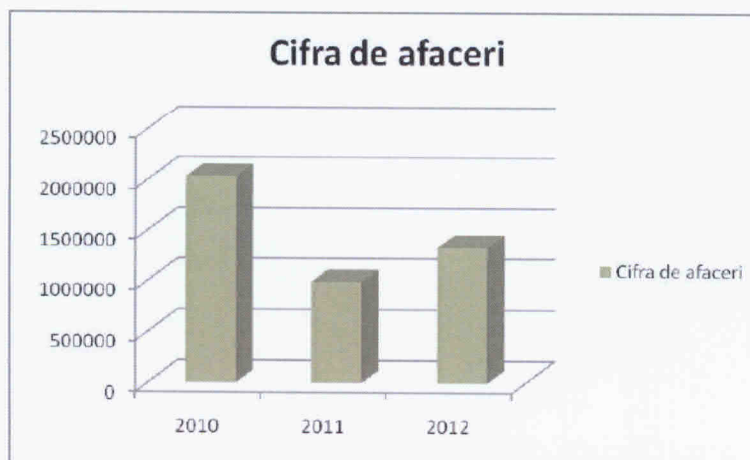
III.2. Analiza indicatorilor economico- financiari

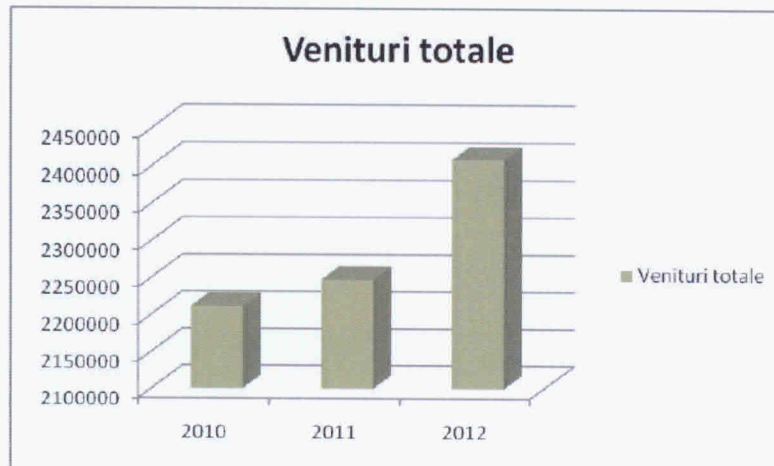
III.2.1. Cifra de afaceri

În esența sa, aceasta prezintă totalitatea veniturilor care provin din activitatea de bază a societății, oferind o imagine de ansamblu asupra volumului tranzacțiilor societății. Pe perioada la care ne raportăm observăm o evoluție oscilantă a cifrei de afaceri :

Indicatorii (LEI)	2010	2011	2012
Cifra de afaceri	2.028.557	988.849	1.328.740
Venituri totale	2.210.740	2.247.296	2.408.816
Cheltuieli totale	3.887.841	8.311.572	4.723.240
Rezultatul net	-1.681.976	-6.064.276	-2.314.424

Sursa : Raportările financiare ale **WOOLTOP SRL**





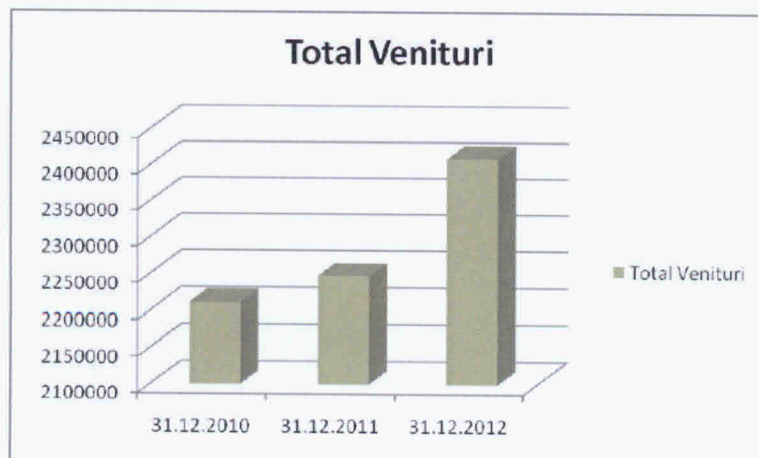
In perioada 2010-2012 indicatorii prezentati au evoluat astfel :

- Veniturile Totale au inregistrat o crestere in perioada analizata de aproximativ 8,95 % de la 2.210.740 lei in 2010 la 2.408.816 lei in 2012.
- Cheltuielile Totale au scazut in 2012, ajungand la valoarea de 4.723.240 lei.
- Evolutia rezultatelor societatii este mai concludenta in masura in care comparam veniturile cu cheltuielile angajate. Cheltuielile sunt mari datorita dobanzilor crescute si a diferentelor de curs valutar.
- Rezultatul net a inregistrat o valoare negativa in toata perioada analizata datorita cheltuielilor financiare cu dobanzile si diferentele de curs valutar.

III.2.2. Structura Veniturilor

Venituri (RON)	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Venituri din productia vanduta	548.843	988.849	1.328.740
Venituri din vanzarea marfurilor	1.479.714	0	0
Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii	0	0	0
Variatia stocurilor de produse finite	0	0	0
Alte venituri din exploatare	175.747	36.590	39.600
Venituri din dobanzi	418	156	114
Alte venituri financiare	6.018	1.221.701	1.040.362
Total Venituri (RON)	2.210.740	2.247.296	2.408.816

Sursa : Raportari financiare ale **WOOLTOP SRL**



Din analiza comparativa a veniturilor in cele trei perioade se pot observa urmatoarele:

- ✓ Veniturile din productia vanduta au inregistrat o traectorie crescatoare astfel in 2012 au crescut de 2,42 ori fata de 2010
- ✓ Veniturile totale au crescut usor, in permanenta , cu aproximativ 8,96 % in 2012 in comparatie cu anul 2010, datorita cresterii gradului de ocupare in Imobil.

III.2.3. Structura Cheltuielilor

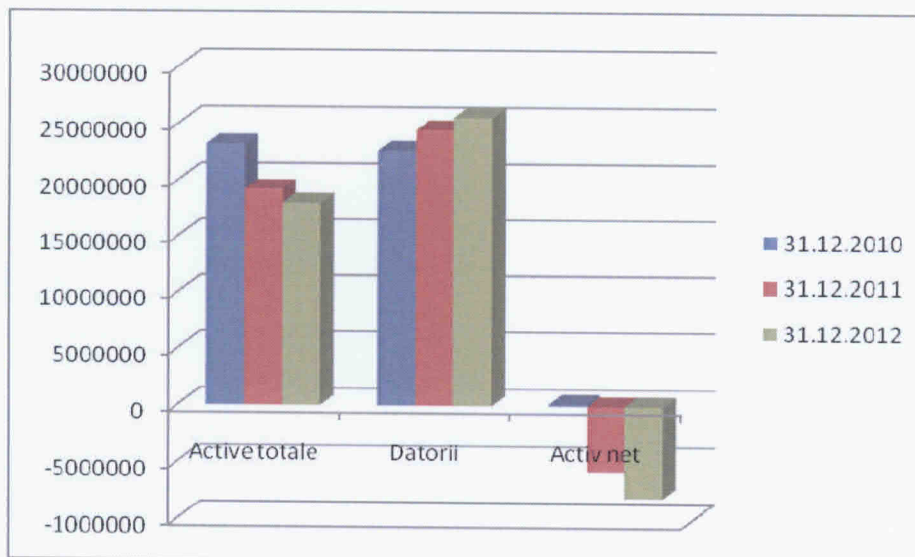
Cheltuieli (RON)	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Cheltuieli de exploatare din care	2.650.902	5.545.065	1.768.321
Cheltuieli cu materii prime si consumabile	9.761	17.792	32.532
Alte cheltuieli materiale	977	2.893	6.891
Alte cheltuieli externe	638.723	481.268	508.915
Cheltuieli privind marfurile	901.665	0	0
Cheltuieli cu personalul din care	229.687	204.176	154.213
-Salarii si indemnizatii	179.796	159.823	119.028
-Asigurari si protectie sociala	49.891	44.353	35.185
Alte cheltuieli de exploatare din care:	870.089	4.838.936	1.065.770
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	534.855	4.558.784	754.194
Cheltuieli financiare din care	1.236.939	2.766.507	2.954.919
Cheltuieli cu dobanzile	970.053	1.390.242	1.453.625
Alte cheltuieli financiare	266.886	1.376.265	1.501.294
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Total Cheltuieli (RON)	3.887.841	8.311.572	4.723.240

Din analiza comparativa a cheltuielilor in perioada analizata se poate observa ca totalul cheltuielilor a scazut cu aproximativ 43 % de la 8.311.572 lei in 2011 la 4.723.240 lei in 2012.

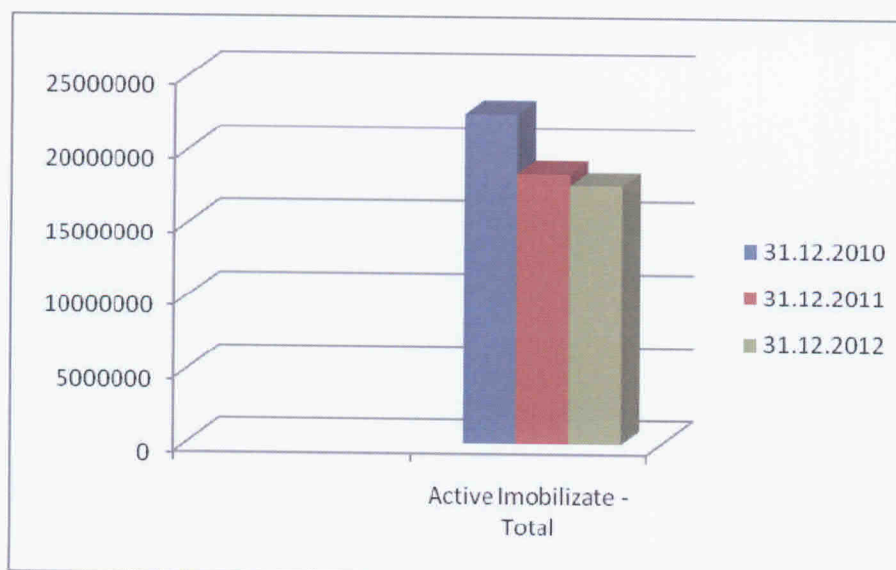
III.2.4. Analiza echilibrului financiar

Nr crt	Indicator	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
1	Active totale	23.245.621	19.237.177	18.003.301
2	Datorii	22.696.795	24.526.588	25.639.317
3	Activ net	198.094	- 5.726.251	-8.067.915

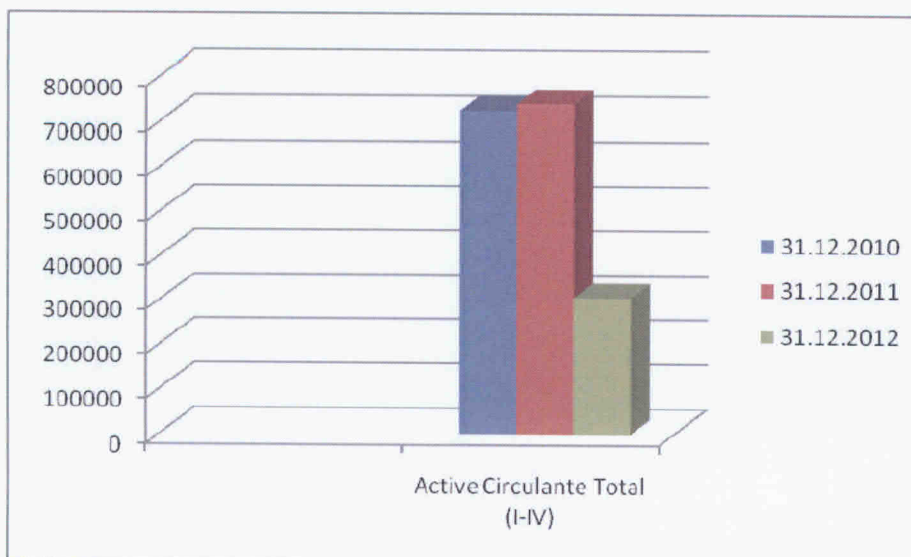
a) Activul net este pozitiv in 2010 si negativ in 2011-2012.



- Activele imobilizate au manifestat o tendinta oscilanta pe parcursul perioadei analizate.



- Activele circulante au prezentat o evolutie oscilanta.



III.2.5. Analiza lichiditatii

Lichiditatea intreprinderii este o forma a echilibrului financiar, fiind perceputa in literatura de specialitate in mai multe sensuri:

- ✓ **In sens foarte larg**, ca fiind capacitatea unor active de a fi transformate la un moment dat, in bani;
- ✓ **In sens larg**, ca fiind capacitatea pe care o are o intreprindere de a acoperi obligatiile pe termen scurt prin elemente patrimoniale de mijloace circulante cunoscuta sub denumirea de *lichiditate patrimoniala*;
- ✓ **In sens restrans**, ca fiind capacitatea intreprinderii de a satisface prompt din disponibilitati si alte plasamente lichide, in maximum 10-20 zile, obligatiile exigibile.

Cu toate acestea, consideram ca lichiditatea financiara reprezinta un indiciu al capacitatii entitatii de a rambursa datoriile pe termen scurt, masurat prin evaluarea componentelor de active circulante si datorii curente.

1. Lichiditatea globala sau generala= active circulante / datorii totale

Anul	Active circulante	Datorii totale	Lichiditate generala
31.12.2010	724.885	22.696.795	0,03
31.12.2011	740.026	24.526.588	0,03
31.12.2012	305.950	25.639.317	0,01

Acest indicator reflecta posibilitatea activelor circulante de a se transforma intr-un termen scurt in lichiditati, pentru a acoperi obligatiile de plata exigibile.

2. Lichiditatea redusa sau intermediara= active circulante-stocuri/ datorii curente

Anul	Active circulante	Stocuri	Datorii curente	Lichiditate intermediara
31.12.2010	724.885	11.210	3.925.886	0,18
31.12.2011	740.026	62.719	5.012.928	0,14
31.12.2012	305.950	62.320	40.047	6,08

Se considera o lichiditate intermediara buna ,daca valoarea indicatorul este intre 0,5 si 1. Pe perioada analizata, conform datelor preluate din situatiile financiare intocmite de debitoare, lichiditatea intermediara este in perioada analizata sub limita admisa.

1. Rata indatorarii globale =datorii totale/ total pasiv x 100

Nr crt	Indicator	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
1	Datorii: sume de platit intr-o perioada de pana la un an	3.925.886	5.012.928	40.047
2	Datorii: sume de platit intr-o perioada mai mare de un an	18.770.909	19.513.660	25.599.270
3	TOTAL DATORII (rd. 1+ 2)	22.696.795	24.526.588	25.639.317
4	Total capitaluri proprii	198.094	-5.726.251	-8.067.915
5	Total pasiv	23.246.401	19.237.177	18.003.301
6	Rata indatorarii globale (rd. 3/5x100)	97.4	127,50	142,41

Valoarea maxima recomandata de literatura de specialitate a ratei indatorarii globale este de 66%. Conform rezultatelor calculului ratei indatorarii globale pe perioada analizata se constata ca acest indicator inregistreaza valori sub limita maxima.

III. 2.6. Analiza solvabilitatii

Ca si lichiditatea, solvabilitatea este abordata multilateral in literatura de specialitate . De aceea, apreciem ca starea de solvabilitate trebuie analizata din punct de vedere al functiilor sale pe de-o parte si al orizontului de timp la care se refera, pe de alta parte. Solvabilitatea financiara se refera la disponibilitatile de numerar pe o perioada mai lunga de timp in care urmeaza sa se onoreze angajamentele financiare scadente.

1. Solvabilitatea patrimoniala la termen = total active/ datorii totale

Nr crt	Indicator	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2013
1	Datorii: sume de platit intr-o perioada de pana la un an	3.925.886	5.012.928	40.047
2	Datorii: sume de platit intr-o perioada mai mare de un an	18.770.909	1.513.660	25.599.270
3	TOTAL DATORII (rd. 1+ 2)	22.696.795	24.526.588	25.639.317
4	Total active imobilizate	22.520.736	18.497.151	17.697.351
5	Total active circulante	724.885	740.026	305.950
6	TOTAL ACTIVE	23.245.621	19.237.177	18.003.301
7	Solvabilitatea patrimoniala (rd 6/3)	1,02	0,78	0,70

O societate aflata in stare de functionare este apreciata ca fiind solvabila atunci cand suma activelor fixe si circulante este mai mare sau cel putin egala cu totalul pasivelor exigibile. O entitate economica poate sa fie solvabila chiar daca la un moment dat ea nu are capacitate de plata si nu dispune de lichiditatea financiara necesara. Lipsa capacitatii de plata si a lichiditatii pot fi temporare daca societatea comerciala este solvabila.

Din acest motiv se spune ca solvabilitatea unei intreprinderi este generata de o activitate eficienta, iar lipsa lichiditatii (capacitatea de plata) se datoreaza unor situatii conjuncturale.

Rata solvabilitatii generale a SC WOOLTOP SRL, inregistreaza valori peste limita pragului minim acceptat pentru anul 2010 si sub 1 pentru perioada 2012-2013. Drept urmare, declansarea falimentului nu reprezinta o solutie pentru acoperirea masei credale.

2. Rata activelor imobilizate= active imobilizate /total active x 100

Nr crt	Indicator	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2013
1	Total active imobilizate	22.520.736	18.497.151	17.697.320
2	Total active circulante	724.885	740.026	305.950
3	TOTAL ACTIVE	23.245.621	19.237.177	18.003.301
4	Rata activelor imobilizate (rd.1/3 x 100)	96,88	96,15	98,30
5	Rata activelor circulante (rd. 2/3 x 100)	3,12	3,85	1,70

Nivelul maxim acceptat al ratei activelor imobilizate este in jurul valorii de 70% si reprezinta ponderea elementelor patrimoniale ce servesc in mod permanent in totalul activului, masurand gradul de investire a capitalului in intreprinderea respectiva. In cazul nostru, societatea a investit foarte mult in achizitionarea de active imobilizate. Rata activelor circulante este complementara ratei activelor imobilizate.

3.Rata creantelor = creante/ total activ x 100

		31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
1	Total active imobilizate	22.250.736	18.497.151	17.697.351
2	Total active circulante	724.885	740.026	305.950
3	TOTAL ACTIVE (rd. 1+2)	23.245.621	19.237.177	18.003.301
4	Creante	454.429	429.352	231.241
5	Rata creantelor	1,95	2,23	1,28

Rata creantelor inregistreaza o crestere in anul 2011 fata de anul 2010 ca urmare a cresterii valorii creantelor de incasat si o scadere in 2012 fata de 2011, motivat de criza economica care a afectat si cresterea gradului de inchiriere.

4.Rata disponibilitatilor= disponibilitati / total activ x 100

		31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
1	Creante	454.429	429.352	231.241
2	Disponibilitati	259.246	247.955	12.389
3	Total active	23.245.621	19.237.177	18.003.301
4	Rata creantelor	1,95	2,23	1,28
5	Rata disponibilitatilor (rd. 2/3 x 100)	1,12	1,29	0,07

Rata disponibilitatilor in totalul activelor este foarte scazuta, o pondere mare in totalul activului avand o activele imobilizate.

III.3. Analiza SWOT

Determinarea strategiei, a obiectivelor si a ansamblului de operatiuni si tactici necesare atingerii lor, se bazeaza pe un ansamblu proces de analiza si evaluare a mediului de actiune a firmei, a situatiei competitivitatii ei in acest mediu si a situatiei firmei, a capacitatii acesteia de a infrunta schimbarile produse in spatiul economic in care isi desfasoara activitatea.

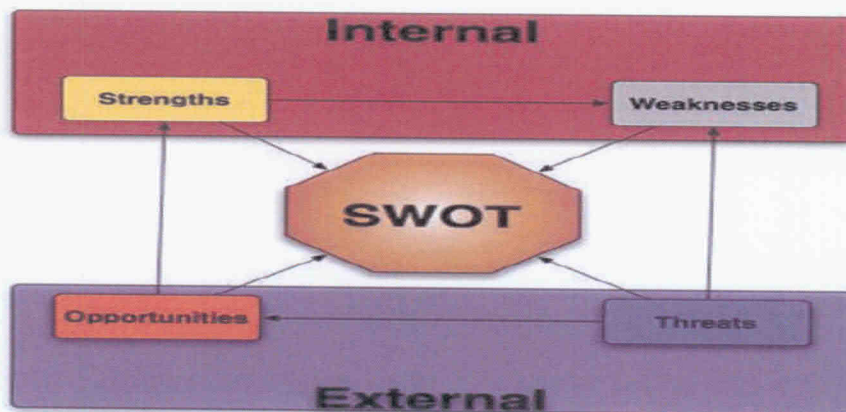
Analiza SWOT este un cadru instrumental in managementul bazat pe valori, servind la formularea strategiei , permitand gasirea caili corecte pentru atingerea unui obiectiv, ori rezolvarea unei probleme . Analiza SWOT (Strengths-puncte tari, Weaknesses-puncte slabe , Opportunities – oportunitati, Threats-amenintari) este practic un inventar intern al organizatiei si o schema proiectata a riscurilor externe la care poate fi supusa o afacere.

Aceasta centralizare ia in calcul atat factori pozitivi cat si factori negativi, oportunitati si amenintari pe piata de profil .

Analiza SWOT se intocmeste pentru stabilirea punctelor tari si a punctelor slabe ale debitoarei (privesc activitatea interna a societatii), precum si a oportunitatilor si amenintarilor (privesc activitatea externa) acesteia in contextual economiei nationale.

Analiza SWOT reflecta partile slabe si partile forte ale firmei, pornind de la oportunitatile si amenintarile ce provin din mediul extern.

Toate firmele trebuie sa realizeze periodic analize SWOT, in special atunci cand isi stabilesc strategiile de marketing (legate de produs, pret, promovare sau distributie). Firmele urmaresc sa-si valorifice oportunitatile, sa evite amenintarile, sa potenteze punctele forte si sa le diminueze pe cele slabe.



Strenght – puncte forte

- localizat in municipiul Bacau, resedinta administrativa;
- clasa A, la principala cale de acces E85 care strabate orasul;
- datorita pozitiei privilegiate zona se bucura de un interes sporit din partea companiilor ce doresc un mediu propice pentru dezvoltarea afacerii de success pe zona Moldovei;
- cost scazut al fortei de munca cu buna educatie de baza si pregatire;
- exista potential ridicat de crestere a afacerilor pe zona Moldovei, ce au stagnat din cauza crizei economice ce a cuprins intreaga tara, fata de alte zone cum ar fi Bucuresti, Ardeal etc;
- portofoliu insemnat de client.

Weaknesses – puncte slabe:

- revenirea lenta din criza economica ce a cuprins atat Romania cat si intreaga lume;
- siguranta afacerilor ce este afectata de legislatia in vigoare care este foarte fragile si se consolideaza destul de greu;
- gradul de indatorare ridicat datorita creditelor bancare contractate anterior declansarii perioadei de criza;
- costuri mari necesare desfasurarii activitatii in urma investitiei si criza financiara care a aparut ulterior.

Opportunities – oportunitati:

- potential de crestere in piata pe care activam;
- localizarea Bacaului pe axa drumului European E85;
- potentialul de dezvoltare intr-o perioada urmatoare in zona Moldovei;
- existent vami, a aeroportului in Bacau;
- dupa aderarea la UE au aparut o serie de oportunitati pentru atragerea de fonduri pentru dezvoltarea zonei;
- previziunile de relansare a activitatilor economice in zona Moldovei;
- personal de specialitate cu experienta in domeniu;
- construirea unui Centru de Afaceri la iesirea din Bacau, care atrage investitori, targuri, expozitii;
- valorificarea unor active majore ale societatii in scopul achitarii creditorilor garantati, fara repercursiuni asupra desfasurarii activitatii. Totodata vanzarea previzionata prin planul de reorganizare ne poate asigura un pret de vanzare corect beneficiind de faptul ca societatea este in functiune;
- procedura de reorganizare judiciara, prin supravegherea administratorului judiciar, ofera avantajul unei continue analize a activitatii debitoarei prin prisma indicatorilor economic financiari realizati, totodata fiind posibila luarea in timp util a deciziilor de eliminare a punctelor slabe sau a abaterilor de la obiectivele propuse;
- prin aplicarea planului de reorganizare, societatea are oportunitatea de a-si redresa activitatea , beneficiind de avantajele legii insolventei (suspendarea actiunilor judiciare sau executare silita , protecta fata de intreruperea utilitatilor, posibilitatea esalonarii datoriilor sau modificarii conditiilor de realizare a acestora, etc.).

Threats – amenintari:

- slaba absorbtie a fondurilor europene;
- insuficienta fondurilor nationale pentru asigurarea cofinantarii proiectelor;
- daca infrastructura pe zona Moldovei nu va fi imbunatatita exista riscul de redirectionare a afacerilor in alte zone din tara;
- actualul context economic, caracterizat printr-o acuta criza de lichiditati, si scaderea semnificativa a cererii, cu implicatii asupra achizitiei de bunuri mobile si imobile.

Tendintele pe piata – Previziuni

Analizand strict domeniul amenajarilor office, un lucru este cert: piata se dezvolta, se modifica, revine la normal, revine in niste parametri care sunt etici. In momentul in care oamenii se reintorc la niste structuri calitative, incearca sa cheltuie banii cu cap, este un moment benefic, este o evolutie. In momentul de fata, marile companii sunt dispuse sa investeasca in confortul angajatilor care s-ar putea traduce prin adoptarea anumitor elemente de confort etc.

Toate aceste schimbari pot aduce beneficii firmelor care au investit in proiecte de office avand o viziune pozitiva.

Competitia acerba pentru activele imobiliare de clasa A pe marile pietele imobiliare ale Europei ii determina pe investitorii in cautare de randamente atractive sa se orienteze spre plasamentele în pietele aflate in redresare economica, cum ar fi si Romania.

In urma studiilor privind statisticile pe piata imobiliara, rapoartele subliniaza ca investitorii devin din ce in ce mai confortabili cu asumarea unor riscuri sporite in cautare de randamente atragatoare. Unele orase care beneficiaza cel mai mult de pe urma acestei tendinte sunt Bucuresti, Cluj, etc, urmand sa urce si Bacaul in topul destinatiilor de investitii office.

Volumul ridicat de capital la nivel international in cautare de plasamente profitabile determina investitorii sa se orienteze catre alte pietele in revenire, precum Romania. Totusi, scepticii argumenteaza ca finantarea este inca foarte dificil de accesat si ca piata este in continuare riscanta pentru investitii, inainte sa apara semne clare de crestere.

Competitia pentru active de clasa A a dus la o crestere a numarului investitorilor care se uita si la alte categorii de active pe marile pietele imobiliare europene cum ar fi Londra, Munchen si Paris, si achizitioneaza active producatoare de venituri solide din orase mai mici.

Autorii studiului remarca faptul ca o consecinta interesanta a "bataliei pentru active imobiliare" este ca investitorii au in vedere din ce in ce mai mult dezvoltarea de noi proprietati ca o modalitate de a adauga active de inalta calitate in portofoliile lor. Raportul arata ca 71% dintre respondenti cred ca dezvoltarea de noi proprietati e un mod atractiv de a dobandi active de clasa A.

Raportele mai subliniaza ca investitorii au capital substantial disponibil pentru pietele imobiliare europene in 2014, 71% dintre respondenti crezand ca va exista o crestere a sumelor disponibile pentru refinantare sau pentru noi investitii in acest an.

IV. ANALIZA ACTIVITATII DEBITORULUI IN PERIOADA DE OBSERVATIE

In perioada de observatie, incepand cu data deschiderii procedurii, activitatea comerciala a debitorului a continuat fara intreruperi.

IV.1. Contracte in derulare/ in curs de definitivare

In prezent societatea WOOLTOP SRL are in derulare contracte de inchiriere si prestari servicii utilitati dupa cum urmeaza:

➤ Contract de inchiriere nr 1600/17.11.2009, pe o perioada de 4(patru) ani incepand cu 01.02.2010.

Inchirierea este pentru supafata de 220 mp , cu o chirie lunara de 2200 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 3726/ 2009, pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 01.02.2010.

Inchirierea este pentru supafata de 163.70 mp, cu o chirie lunara de 2100 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 106/01.02.2013, pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 01.03.2013.

Inchirierea este pentru supafata de 225,94 mp, cu o chirie lunara de 2521,49 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 386/18.03.2011 , pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 18.03.2011.

Inchirierea este pentru supafata de 14 mp , cu o chirie lunara de 156,24 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 1471/20.09.2010 , pe o perioada de 4(patru) ani incepand cu 01.10.2010.

Inchirierea este pentru supafata de 56,00 mp , cu o chirie lunara de 520.80 eur inclusiv TVA. In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa.

➤ Contract de inchiriere nr 276/16.02.2010 , pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 01.09.2010.
Inchirierea este pentru supafata de 56.40 mp, cu o chirie lunara de 699.36 eur inclusiv TVA.

➤ Contract de prestari servicii utilitati (energie electrica, energie termica, apa) nr.288/16.02.2010 , pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 16.02.2010.

➤ Contract de inchiriere nr 813/10.09.2013 , pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 75.96 mp , cu o chirie lunara de 753,52 eur inclusiv TVA. In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 1030/2010, pe o perioada de 4(patru) ani incepand cu 01.01.2011.
Inchirierea este pentru supafata de 158.87 mp , cu o chirie lunara de 1772.99 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 1166/2011, pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 30.09.2011.
Inchirierea este pentru supafata de 188.57 mp, cu o chirie lunara de 1636.79 eur inclusiv TVA. In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 25726/31.03.2010 ,respectiv 755/11.05.2010, pe o perioada de 8(opt) ani incepand cu 15.03.2010.
Inchirierea este pentru supafata de 25 mp , cu o chirie lunara de 520.80 eur inclusiv TVA.

➤ Contract pentru furnizare energie electrica nr 1025/01.08.2011 , incheiat cu ORANGE ROMANIA SRL, pe o perioada de 8(opt) ani incepand cu 15.03.2010.

➤ Contract de inchiriere nr 740/11.07.2012 , pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 06.08.2012.
Inchirierea este pentru supafata de 35 mp , cu o chirie lunara de 434.00 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 2238/17.12.2012 , pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 15.01.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 7.45 mp , cu o chirie lunara de 92.38 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 143/ 12.02.2013, pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 01.03.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 83,20 mp , cu o chirie lunara de 799,55 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 184/2013, pe o perioada de 2(doi) ani incepand cu 01.04.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 54.00 mp , cu o chirie lunara de 602.64 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 218/05.03.2013, , pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 01.06.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 25.00 mp , cu o chirie lunara de 217.00 eur inclusiv TVA.

➤ Contract de inchiriere nr27/10.01.2014 , pe o perioada de 3(trei) ani incepand cu 01.03.2014.
Inchirierea este pentru supafata de 44.00 mp , cu o chirie lunara de 436.48 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 134/10.02.2014 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 17.01.2014.
Inchirierea este pentru supafata de 44.00 mp , cu o chirie lunara de 436.48 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 1/05.01.2011 , pe o perioada de 5(cinci) ani incepand cu 01.03.2011.
Inchirierea este pentru supafata de 745.95 mp , cu o chirie lunara de 3627,00 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .

➤ Contract de inchiriere nr 4/06.01.2014 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 13.01.2014.
Inchirierea este pentru supafata de 74.30 mp , cu o chirie lunara de 644.92 eur inclusiv TVA.In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .

- Contract de inchiriere nr 980/07.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 21.61 mp , cu o chirie lunara de 133.98 eur inclusiv TVA.
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa) nr 1010/20.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
- Contract de inchiriere nr 959/04.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 1009/20.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 982/07.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 971/06.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 981/07.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 967/05.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 984/08.11.2013 , pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.12.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 8.87 mp , cu o chirie lunara de 54.99 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 921/18.10.2013, pe o perioada de 1(un) an, incepand cu 01.11.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 495.00 mp , cu o chirie lunara de 920.70 eur inclusiv TVA. In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica , termica si apa .
- Contract de inchiriere nr 925/18.10.2013, incheiat cu , pe o perioada de 1(un) an, incepand cu 01.11.2013.
Inchirierea este pentru supafata de 58.00 mp , cu o chirie lunara de 107.88 eur inclusiv TVA.
- Contract de inchiriere nr 1285/29.09.2011, incheiat cu , pe o perioada de 1(un) an, cu prelungire automata ,incepand cu 01.10.2011.
Inchirierea este pentru supafata de 12.00 mp , cu o chirie lunara de 14.88 eur inclusiv TVA.
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa) nr 1383/01.09.2010 , pe o perioada de 1(un) an cu prelungire automata , incepand cu 01.12.2013.
- Contract de inchiriere nr 81/24.01.2012, pe o perioada de 1(un) an, cu prelungire automata ,incepand cu 01.02.2012.
Inchirierea este pentru supafata de 12.00 mp , cu o chirie lunara de 14.88 eur inclusiv TVA.
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa) nr 122/01.02.2012 , pe o perioada de 1(un) an cu prelungire automata , incepand cu 01.02.2012.
- Contract de inchiriere nr 117/01.02.2012, pe o perioada de 3(trei) ani, cu prelungire automata ,incepand cu 01.02.2012.
Inchirierea este pentru supafata de 15.76 mp , cu o chirie lunara de 39.08 eur inclusiv TVA.
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa) nr 121/01.02.2012 , pe o perioada de 3(trei) an cu prelungire automata , incepand cu 01.02.2012.
- Contract de inchiriere nr 150/14.02.2014, pe o perioada de 1(un) an incepand cu 01.03.2014.
Inchirierea este pentru supafata de 61.38 mp , cu o chirie lunara de 570.83 eur inclusiv TVA. In cadrul aceluiasi contract asiguram furnizare de utilitati respectiv energie electrica, termica si apa .
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa nr 1045/30.06.2010 , pe o perioada de 5(cinci) an cu prelungire automata , incepand cu 30.06.2010.
- Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, energie termica, apa nr 1035/29.11.2013, pe o perioada de 1(un) an cu prelungire automata, incepand cu 01.12.2013.

➤ Contract de prestari servicii utilitati energie electrica, apa nr 408/10.03.2010 , pe o perioada de 3(trei) ani cu prelungire automata, incepand cu 10.03.2010.

Contracte in curs de definitivare:

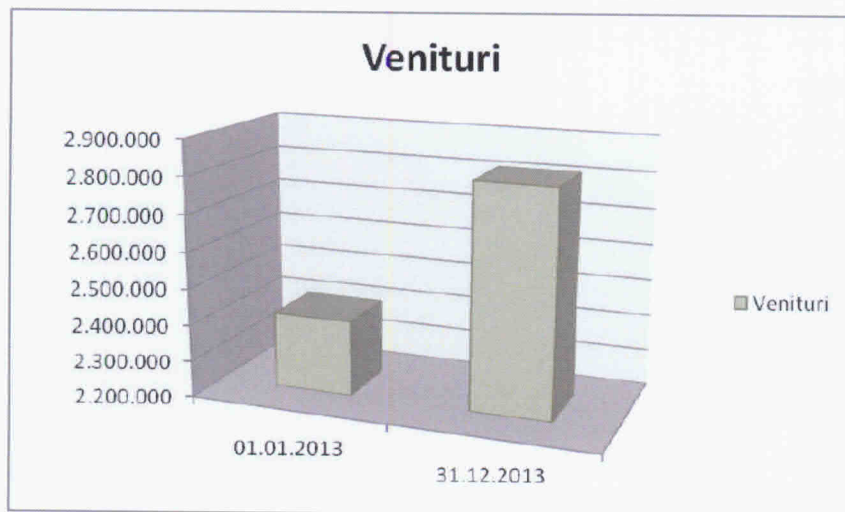
- Contract de inchiriere pentru suprafata de 300 mp, et. II – Institutie financiara;
- Contract de inchiriere pentru suprafata de 100 mp, et. IV – Firma IT;
- Contract de inchiriere pentru suprafata de 46 mp, et. III – Centru Foto etc.

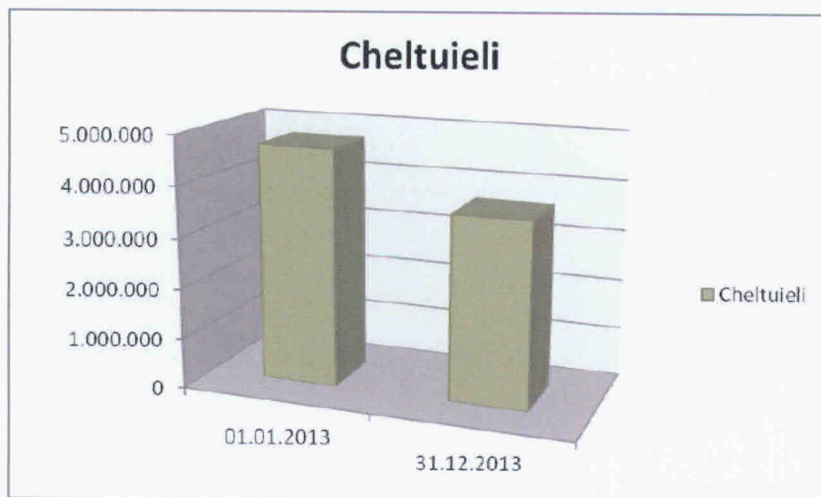
IV.2. Analiza economica in perioada de observatie

Evolutia principalilor indicatori in perioada de la data deschiderii procedurii si pana la data depunerii prezentului este prezentata in tabelul urmatoar:

Indicator	01.01.2013	31.12.2013
Cifra de afaceri	1.328.740	1.417.563
Venituri	2.408.816	2.814.681
Cheltuieli	4.723.240	3.645.965
Profit/Pierdere	-2.314.424	-831.284

Sursa : Raportarile financiare ale **WOOLTOP SRL**





In perioada de observatie, incepand cu data deschiderii procedurii 12.03.2013, activitatea curenta a debitorului a fost continua . Cifra de afaceri a inregistrat o crestere de 6.68 % conform celor de mai sus..

Veniturile au crescut continuu. Cresterea in 2013 a fost de 16.85% , conform celor de mai sus.

Cheltuielile pe perioada analizata au scazut conform celor de mai sus, ceea ce a condus la diminuarea pierderii in 2013.

IV.2.1 Analiza situatiei financiare

Din analiza comparativa a datelor inscrise in raportarea contabila **Contul de profit si pierdere** rezulta urmatoarele:

ACTIVITATEA DE EXPLOATARE

INDICATORI	01.01.2013	31.12.2013	DIFERENȚE +,-
0	1	2	3=2-1
-Cifra de afaceri neta	1.328.740	1.417.563	88.823
-Alte venituri din exploatare	39.600	328.840	289.240
A. VENITURI DIN EXPLOATARE	1.368.340	1.746.403	378.063
-Cheltuieli cu marfurile	0	0	0
-Cheltuieli cu materii prime, materiale consumabile, energie si apa	338.295	439.373	101.078
-Cheltuieli cu personalul	154.213	176.210	21.997
-Ajustarea valorii imobilizarilor corporale si necorporale	754.194	748.661	-5.533
-Ajustarea valorii activelor circulante	0		
-Alte cheltuieli de exploatare	521.619	599.646	78.027
B. CHELTUIELI DE EXPLOATARE	1.768.321	1.963.890	195.569
C. REZULTATUL DIN EXPLOATARE (A-B)-Profit	-399.981	-217.847	182.494

In exercitiul financiar 2013, societatea a realizat un volum al veniturilor din exploatare in suma de 1.746.403 lei, si un nivel al cheltuielilor din exploatare de 1.963.890 lei.

Cifra de afaceri a societatii provine in principal din inchirierea spatiilor din cladirea de birouri, in timp ce in cadrul cheltuielilor, ponderea o detin cheltuielile cu amortizarea, datorita investitiei facute.

Cheltuielile cu amortizarea reprezinta 38,12 % din cheltuielile de exploatare . Amortizarea este un proces financiar de recuperare treptata a valorii activelor imobilizate folosite in procesul economic prin acumularea unor valori lunare, a unui fond de amortizare destinat inlocuirii activelor imobilizate atunci cand durata de viata a acestora inceteaza, sau cand ating limitele de uzura fizica si morala.

VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

INDICATORI	01.01.2013	31.12.2013	DIFERENȚE +,-
	1	2	3 = 2-1
A. VENITURI FINANCIARE	1.040.476	1.068.278	27.802
B. CHELTUIELI FINANCIARE	2.954.919	1.682.075	1.272.844
C. REZULTATUL FINANCIAR (A-B) - pierdere	-1.914.443	-613.797	-1.300.646

Pe parcursul anului 2013 societatea a inregistrat pierdere financiara mai mica ca urmare a scaderii cheltuielii cu dobanda aferenta creditului, aceasta fiind calculate numai pana la 12.03.2013.

CALCULUL IMPOZITULUI PE PROFIT

INDICATORI	01.01. 2013	31.12. 2013	DIFERENȚE+, -
	1	2	3 = 2-1
A. VENITURI TOTALE	2.408.816	2.814.681	405.865
B. CHELTUIELI TOTALE	4.723.240	3.645.965	-1.077.275
C. REZULTATUL BRUT (A-B) - profit	-2.314.424	-831.284	1.483.140
D. IMPOZITUL PE PROFIT	0	0	0
E. REZULTATUL NET (C-D) - profit	-2.314.424	-831.284	1.483.140

Pe perioada de observatie veniturile au crescut, cheltuielile au scazut iar societatea inregistreaza rezultate financiare pozitive.

Societatea nu datoreaza impozit pe profit, intrucat din rezutatul financiar se recupereaza pierderea anterioara.

IV.2..2 Analiza situatiei patrimoniale

Din analiza comparativa a datelor inscrise in raportarea contabila , situatia patrimoniului SC WOOLTOP SRL la data de 31.12.2013 fata de 01.01.2013, se prezinta astfel:

ACTIV

- lei -

INDICATOR	01.01.2013	31.12.2013	Diferente +,-
	1	2	3 = 2-1
A. ACTIVE IMOBILIZATE, TOTAL, din care:	17.697.351	16.869.283	-828.068
a) – imobilizări necorporale	31	0	-31
b) – imobilizări corporale	17.697.320	16.869.283	-828.037
c) – imobilizări financiare	0	0	0
B. ACTIVE CIRCULANTE, TOTAL, din care:	305.950	904.069	598.119
a) – stocuri	62.320	0	-62.320
b) – creanțe	231.241	602.186	370.945
c) – investiții pe termen scurt	0	0	0
c) – casa și conturi la bănci	12.389	301.883	289.494
C. CHELTUIELI ÎNREGISTRATE IN AVANS	0	0	0
TOTAL ACTIVE (A+B+C)	18.003.301	17.773.352	-229.949

Dupa cum se poate constata, activele societatii desi prezinta fata de inceputul anului o diminuare, in cadrul acestora se constata o crestere a creantelor cu 370.945 lei si la disponibilitatile banesti cu 289.494 lei. Diminuarea activelor imobilizate se datoreaza amortizarii investitiei facute.

PASIV**CAPITALURILE PROPRII**

Capitalurile proprii desi au înregistrat tot valori negative acestea au scazut cu 64.08 %, cu tendinta de redresare. Nivelul acestora este la 31.12.2013 de -831.284 lei, fata de -2.314.424 lei la inceputul anului .

DATORIILE

In structura, datoriile la 31.12.2013 fata de 01.01.2013 sunt:

	01.01.2013	31.12.2013
DATORII TOTALE, din care:	25.639.317	26.273.816
Datorii comerciale	1.851.533	1.789.825
Avansuri incasate	0	0
Obligatii fata de bugetul asigurarilor sociale si de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	28.325	29.613
Datorii fata de personal	9.991	9.101
Datorii bugetul local	349.706	413.788
Taxa pe valoarea adaugata	13.500	24.252
Creditori diversi	1.196.517	1.194.797
Penalitati datorate autoritatilor de stat	113.028	141.006
Credit investitii +dobanda	20.347.676	20.913.529
Linie de credit +credit buget	710.308	739.172
Alte imprumuturi si datorii asimilate	1.018.733	1.018.733

La finele anului 2013, fata de inceputul anului 01.01.2013, desi datoriile comerciale inregistreaza o scadere pe ansamblu, avem o crestere nesemnificativa a datoriilor. Cresterea datoriilor se datoreaza dobanzilor aferente creditelor calculate pana la data de 12.03.2013, data

intrării în insolvență la care se adaugă impozitele și taxele locale aferente aceluiași perioadă.

IV.3. Analiza activității de investiții

Pentru anul 2013, s-au avut în vedere efectuarea de minimum de investiții, aproape inexistente, în scopul conservării valorii mijloacelor fixe și/sau îmbunătățirii parametrilor de funcționare a acestora.

În perioada de observație debitorul a urmărit creșterea suprafeței de închiriat, în vederea creșterii veniturilor și scăderii cheltuielilor. De asemenea prin ocuparea spațiilor se reduc cheltuielile cu mentenanța și costurile pentru menținerea imobilului la cota de avarie.

V. OBIECTIVELE ȘI STRUCTURA PLANULUI. MASURI ADECVATE PENTRU PUNEREA ÎN APLICARE A PLANULUI

V.1. Date generale: Cadrul legal

Reglementarea legală care stă la baza întocmirii prezentului plan de reorganizare este **Legea 85/2006** denumită în continuare Legea.

Legea consacră reorganizării două secțiuni distincte **Planul și Reorganizarea**.

Legea insolvenței amintită, enumerează printre principiile de bază care guvernează aplicarea ei și pe cel al **preeminenței reorganizării față de faliment** și care-și găsește consacarea explicită în mai multe din articolele actului normativ amintit, având astfel pe lângă o fundamentare economică și socială și una legală.

Prin prisma acestor prevederi, legea prevede o alternativă la lichidare urmărindu-se salvarea întreprinderii și a afacerii debitorului, atunci când această soluție răspunde mai bine intereselor creditorilor, debitorilor și salariaților acestuia pe baza unui plan de reorganizare care « *va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului, și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică(...)* » (art. 95(1) din Lege).

Planul de reorganizare poate fi caracterizat ca un instrument juridico-economic elaborat cu anticipație, care cuprinde operațiunile de natură economică, juridică și socială, destinate să conducă la restructurarea și continuarea activității debitorului și plata pasivului acestuia.

Planul de reorganizare propus de debitor are în vedere varianta restructurării operaționale și financiare și continuarea activității debitorului.

În măsura în care, veniturile rezultate din activitatea comercială vor fi insuficiente, măsurile adecvate pentru realizarea planului se vor completa și cu măsura lichidării parțiale a bunurilor debitoarei, conform reglementărilor din legea nr. 85/2006.

În situația vânzării unui bun mobil/imobil ipotecat BCR, planul de reorganizare – programul de plăți se modifică corespunzător, cu plata pretului cu prioritate către BCR, pentru stingerea creanței garantate, precum și a accesoriilor aferente în baza art.41, alin.2 din Legea nr. 85/2006.

V.2. Obiectivele Planului - Autorul planului

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 85/2006, persoanele îndreptățite să propună un plan de reorganizare sunt: debitorul, în cazul în care sunt îndeplinite condițiile legale în acest sens, administratorul judiciar sau unul sau mai mulți creditori deținând cel puțin 20% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv de creanțe cu condiția, însă, să își fi manifestat această intenție până la votarea raportului privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență.

Prezentul plan de reorganizare a fost întocmit de către societatea debitoare **WOOLTOP SRL**, și este înaintat prin intermediul administratorului special, Ana Cazacu.

Considerentele acestei opțiuni își au temeiul în baza logistică și informațională pe care debitoarea o deține. Cunoașterea concretă de către debitoare a activității și a perspectivelor de dezvoltare, precum și a posibilităților sale de redresare a stat ca argument la conceperea prezentului plan de către societatea debitoare.

Planul de reorganizare a fost întocmit pe baza informațiilor și a documentelor contabile furnizate de către departamentul financiar contabil al societății debitoare.

Obiectivul fundamental al planului îl constituie menținerea activității companiei, plata creanțelor potrivit programului de plăți, parte integrantă a planului cât și acoperirea integrală a creanțelor curente născute după data deschiderii procedurii cât și pe durata derulării planului de reorganizare.

Planul de reorganizare a fost întocmit pe o perioadă de trei ani.

Planul de reorganizare indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității societății debitoare, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieții serviciilor și produselor oferite de debitor.

Măsurile adecvate pentru punerea în aplicare a planului de reorganizare sunt stabilite în conformitate cu prevederile art.95 alin 6 din Legea 85/2006.

V.3. Surse de finanțare pentru continuarea activității și măsuri de creștere a veniturilor și de restrângere a cheltuielilor

V.3.1. Surse de finanțare

Pe perioada reorganizării, debitorul își propune asigurarea fondurilor financiare necesare continuării activității din surse proprii și atrase, după cum urmează:

- ✓ Principala sursă de finanțare o vor reprezenta veniturile realizate din activitatea curentă conform obiectului de activitate:
 - Prognoza veniturilor porneste de la contractele încheiate cu clienții, care sunt în desfășurare;
 - Venituri din oferte și negocieri ce se vor concretiza în contracte de închiriere și prestări servicii;
 - Venituri realizate din alte activități: închirieri săli de conferință; reclama publică în lift, recepție etc; extinderea parcarii și introducerea plății acesteia.
- ✓ În cazul în care aceste venituri se vor dovedi insuficiente, debitorul are în vedere și luarea unor măsuri de lichidare parțială a bunurilor mobile și/sau imobile, vânzare urmată de realizarea după procedura prevăzută de art. 116 - 118 din Legea nr. 85/2006.
- ✓ De asemenea, în vedere menținerii debitorului în spațiul comercial, dacă se va impune, asociații societății vor avea în vedere și posibilitatea finanțării activității debitorului cu mijloace financiare din surse proprii și/sau atrase, astfel încât să se asigure plata integrală a creanțelor conform programului de plăți, precum și plata creanțelor curente.
- ✓ De asemenea, asociații au în vedere inițierea de demersuri de atragere a unor investitori, fie prin majorarea capitalului social al societății, fie prin vânzarea de participatii combinată cu aducerea de capital de lucru în companie, fie prin orice asociere comercială aducătoare de venituri suplimentare.
- ✓ Pastrarea profitului realizat ca sursă proprie de finanțare.

- ✓ Sumele obtinute din recuperarea creantelor debitoarei asupra tertilor.

Programul de recuperare al creantelor este stabilit de administratorul judiciar cu managementul societatii si include urmatoarele modalitati de control si prevenire a riscului de neincasare prin:

- Monitorizare clienti
- Urmarire incasare facturi
- Rapoarte

Pe viitor, pentru colectarea creantelor neincasate se vor intreprinde urmatoarele masuri:

- conciliere
- actiuni in justitie
- medieri
- executari silite

Aceasta se va realiza printr-o procedura de incercare de solutionare pe cale amiabila prin abordari directe, telefonice, notificari, somatii, concilieri directe, medieri, iar in cazul in care nu vor da rezultat, se vor promova actiuni in justitie, alegandu-se caile care ofera cel mai scurt termen de solutionare – somatiile de plata si ordonantele de plata .

Colectarea de creante pe cale amiabila se desfasoara prin discutii telefonice cu debitorii, notificari repetate si intalniri directe, concilieri directe. In aceasta faza se pot renegocia anumite clauze contractuale, in scopul de a facilita si finaliza colectarea creantei.

Procedurile judiciare de colectare reprezinta ultima etapa a procesului de recuperare a creantelor si se aplica in cazul in care etapa amiabila nu s-a solutionat pozitiv. Se vor alege prioritar caile care ofera cel mai scurt termen de solutionare – somatiile de plata si ordonantele de plata.

V.3.2 Masuri de eficientizare a activitatii

In vederea cresterii veniturilor debitorul are in vedere, fara a fi considerate limitativ, urmatoarele masuri:

- gestionarea eficientă a contractelor si comenzilor aflate pe rol precum si la incheierea de noi contracte;
- extinderea gamei de categorii de prestari servicii oferite;
- extinderea portofoliului de clienti;
- publicitatea serviciilor oferite;
- masuri de supraveghere si verificare a consumurilor de energie, gaz, apa, consumabile;
- orientarea spre incheierea de contracte cu garantie incasata anticipat, macar pentru 1-2 luni de inchiriere;
- extinderea gamei de clienti din activitatile secundare;
- efectuarea altor activitati comerciale conexe activitatii de inchiriere;
- si nu in ultimul rand atragerea de fonduri europene pentru dezvoltarea activitatii societatii.

O constanta permanenta a managementului va trebui sa fie reducerea costurilor, in care scop se va preocupa de :

- selectia atenta a firmelor si negocierea unor conditii de contractare mai avantajoase decat pana in prezent;
- selectia atenta a prestatorului de servicii si monitorizarea permanenta a activitatii acestora;
- eliminarea activitatilor neesentiale pentru societate;
- diminuarea si eficientizarea cheltuielilor cu personalul prin: modificari la nivelul organigramei, restructurari ale personalului excedentar si /sau care nu corespunde criteriilor de eficienta, mentinerea si/sau angajarea personalului numai pe criterii de eficienta, restructurari la nivelul managementului societatii etc.;

- pastrarea in companie doar a angajatilor care indeplinesc criteriile de performanta stabilite de departamentul de resurse umane; controlul riguros al calitatii lucrarilor cat si al abaterilor valorice si temporale de la plan;
- reducerea cheltuielilor la minimum necesar – respectiv: onorariile prestatorilor de servicii , cheltuielile de exploatare;
- analiza periodica a costurilor si luarea de masuri operative de corectie si reducere a lor;
- urmarirea executarii contractelor astfel incat sa se elimine riscul platii de daune interese ;
- in acelasi scop, al evitarii pierderilor din intarzieri la plata - urmarirea respectarii scadentelor datoriilor bugetare curente;

V.3.3 Posibilitatea modificării planului

În cuprinsul Legii nr. 85/2006 nu există nicio prevedere expresă privind posibilitatea de modificare a planului de reorganizare odată confirmat de către judecătorul sindic. Legea insolvenței cuprinde o reglementare doar cu privire la perioada de executare a planului, care, potrivit art. 95 alin.3 nu va putea depăși 3 ani, socotiți de la data confirmării. Există totuși posibilitatea ca, la recomandarea administratorului judiciar, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, această perioadă să fie extinsă, cu votul creditorilor, cu cel mult încă o perioadă de un an. Astfel, prin posibilitatea de prelungire a planului cu cel mult un an de zile se creează implicit și posibilitatea modificării lui întrucât prelungirea executării sale are consecințe și asupra conținutului concret al acestuia. Prolungirea perioadei de executare a planului intervine în principal datorită faptului că debitorul nu reușește să respecte termenele de plată stabilite, or, în acest caz au loc modificări în special asupra programului de plăți, deci asupra conținutului planului. Prin executarea planului de reorganizare se urmărește achitarea datoriilor debitorului conform unui program de plăți. Uneori, pot exista însă modificări ale stării de fapt care a stat la baza întocmirii planului care duc la modificarea unor indicatori prevăzuți în plan. Într-o asemenea ipoteză se poate pune în discuție necesitatea modificării planului. În cazul în care din derularea planului va rezulta necesitatea unor schimbări, modificarea se va putea realiza cu același cvorum care a fost necesar pentru votarea lui.

V.4 Tabelul definitiv al creantelor

a. Tabelul definitiv de creante prevede 6 categorii de creante prezentate mai jos si detaliate in ANEXA 1

b.1 - categoria creantelor garantate in valoare totala de	21.110.222,68 lei
b.2.- categoria creantelor salariale – in valoare totala de	22.567,00 lei
b.3.- categoria creantelor bugetare – in valoare totala de	664.575,78 lei
b.4 - categoria creantelor chirografare - in valoare totala de utilitati	144.764,38 lei
b.5.- categoria creantelor chirografare - in valoare totala de	1.443.505,53 lei
b.6.- categoria creantelor subordonate –in valoare totala de	640.944,68 lei

b. Pentru **creantele sub conditie** s-a intocmit tabel separat prezentat in **ANEXA 2**. Acestea vor fi platite ulterior indeplinirii conditiilor impuse si mentionate in tabelul definitiv, in rate egale, pana la sfarsitul planului.

Daca nu sunt indeplinite conditiile mentionate la sfarsitul perioadei acestea vor fi trecute la venituri.

V.5. Venituri

Veniturile previzionate pentru programul de reorganizare sunt prezentate in **ANEXA 3**, pentru urmatorii 3 ani.

Veniturile se compun in principal din activitatea de inchiriere a spatiilor si de prestari servicii, servicii anexe, cu tendinta de crestere. Pentru completarea surselor necesare platii creantelor cuprinse in program estimam si vanzarea de active.

V.6. Bugetul de venituri si cheltuieli

Pe baza veniturilor estimate s-a intocmit **bugetul de venituri si cheltuieli** pentru urmatorii 3 ani, prezentat in **ANEXA 4**. Din datele cuprinse rezulta ca sursele necesare pentru plata creantelor sunt suficiente si asigura plata acestora. Tot in **ANEXA 4** este prezentata estimarea amortizarii.

V.7. Proiectia fluxului financiar

Proiectia fluxului financiar este prezentata in **ANEXA 5**, unde sunt structurate creantele pe categorii dupa cum urmeaza :

- 1- categoria creantelor garantate - 100%
- 2.- categoria creantelor salariale - 100%
- 3.- categoria creantelor bugetare - 100%
- 4 - categoria creantelor chirografare utilitati -100%
- 5.- categoria creantelor chirografare - 10%
- 6.- categoria creantelor subordonate - 0%

Grupa de creditori chirografari a fost impartita in doua:

- 1. creditori chirografari activi – utilitati compusa din acele creante chirografare care apartin furnizorilor fara de care activitatea debitorului nu se poate desfasura 96(1) ;
- 2. alti creditori chirografari.

V.8. Graficul de plati a creantelor si programul de plati pe categorii de creante prevazut prin Planul de reorganizare sunt prezentate in **ANEXA 6**.

Debitorul propune urmatorul mecanism de stabilire a programului de plata :

1. Programul de plata este intocmit pe o durata de 3 ani , incepand cu trimestrul imediat urmator celui in care se va confirma planul de reorganizare de catre judecatorul sindic.

2. Plata creantelor va fi efectuata trimestrial .

3. Creantele prevazute in **ANEXA 2** se vor inscrie in programul de plata incepand cu data implinirii conditiei , respectiv definitivarii creantei .

4. Creantele inscise **provizoriu**, respectiv Banca Comerciala Romana, vor fi supuse recalcularii cuantumului in situatia in care se va pronunta o hotarare judecatoreasca de deminuire a cuantumului acestora, sau cuantumului sau structura creantelor se va modifica prin efectul unor acte normative/ administrative. Eventualele diferente negative se vor aloca in mod egal pe toate trimestrele ramase pana la implinirea termenului pana la care a fost aprobat planul, diminuandu-se corespunzator si in mod egal, valoarea fiecarei rate trimestriale de plata.

5. Fluxurile de incasari si celelalte surse de finantare , acopera datoriile curente precum si creantele inscise in programul de plata.

6. Accesoriile la creantele garantate datorate potrivit legii, vor fi achitate distinct de cele mentionate in programul de plati, daca este cazul.

7. Creantele nascute in perioada de observatie si neachitate, cat si creantele ce se vor naste in perioada de reorganizare vor fi achitate de asemenea distinct de mentiunile din programul de plata, actualizandu – se corespunzator cash flow-ul pe masura ce acestea devin scadente .

8. Referitor la Biletele la Ordin nr. RNCB3AB 0136860, nr. RNCB3AB 0136861; nr. RNCB3AB 0136862 ;nr. RNCB3AB 0136863, emise in alb de WOOLTOP si avalizate de Ana Cazacu pentru care creditoarea BCR a declansat executarea silita prin BEJ Azoitei Neculai in cadrul dosarelor de executare nr 78/2013 ; 79/2013/ ;80/2013 si 81/2013, platile catre BCR vor fi diminuate in cadrul programului de plati si concomitent vor fi restituite avalistului.

Astfel , sumele poprite de la Ana Cazacu vor fi evidentiata in contabilitatea debitoarei WOOLTOP SRL si vor fi restituite integral.Cheltuielile ocazionate cu executarea silita vor fi suportate integral de debitoarea WOOLTOP SRL , conform clauzelor din contractele de credit 90/2008 ; 170/2007 ;171/2007 si 114/2008 .

9. Toate creantele inscrise in plan sunt defavorizate , creantele garantate, cele salariale si cele chirografare conform art. 96 alin 1 , prin esalonarea, iar creantele chirografare si subordonate prin diminuare. Planul prevede tratament egal in cadrul fiecarei grupe pentru toate creantele.

10. Fata de gradul de satisfacere a creantelor , niciuna dintre categoriile de creante si niciuna dintre creante nu primeste mai putin decat ar primi in cazul falimentului.

11. Cheltuielile de administrare (procedura) precum si a onorariul administratorului judiciar de 3000 lei lunar + TVA lunar si procentual, aprobat, sunt prevazute in cash flow si constituie obligatia de plata a debitorului, cu forta obligatorie egala cu obligatiile de plata mentionate in programul de plata .

12. Celelalte cheltuieli de procedura, respectiv , taxe de timbru , cheltuieli de comunicare si de publicitate a planului , taxe postale cheltuieli pentru redactarea planului de reorganizare sunt in sarcina debitoarei .

Categoriile de creante votante pentru planul de reorganizare sunt:

1. - creditori garantati
2. - creditori salariatii
3. - creditori bugetari
4. - creditori chirografatri furnizori utilitati
5. – alti creditori chirografari
6. – subordonati

Acestea reprezinta categoriile distincte de creante care vor vota planul separat in conformitate cu prevederile art.100 alin.3 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei.

In perioada de observatie, pentru a permite derularea activitatii, **au fost achitate sumele datorate** cu titlu de:

1. salarii si datorii salariale ;
2. taxa pe valoare adaugata ;
3. furnizori utilitati (gaz, energie electrica, apa, etc) ;
4. servicii terti necesare pentru desfasurarea activitatii.

V.9 Conducerea debitorului dupa confirmarea planului de reorganizare

Dupa confirmarea planului de reorganizare, conducerea debitorului va fi asigurata de debitor prin administratorul special, sub supravegherea administratorului judiciar.

Pentru a asigura un control eficient asupra derularii planului de reorganizare, administratorul special va prezenta administratorului judiciar spre a supune aprobării comitetului creditorilor, înainte de finele fiecarui trimestru al planului, un raport continand masurile intreprinse pana atunci, veniturile si cheltuielile efectuate, distributiile ce urmeaza a se efectua, precum si previziunile pentru trimestrul urmator, inclusiv cheltuielile necesare si utile de efectuat .

Masura de mai sus va permite creditorilor luarea in timp util a masurilor pe care le vor considera conforme intereselor lor: in principal – *fi*e adaptarea corespunzatoare a programului de plata prin modificarea planului de reorganizare in acord cu art 101 alin 5 din Legea nr. 85/2006, *fi*e – sa solicite intrarea in faliment daca vor fi aplicabile dispozitiile art. 105 din Legea nr. 85/2006.

VI. PREVIZIUNI FINANCIARE ALE SOCIETATII IN PERIOADA DE REORGANIZARE

Ipotezele generale ale Planului de reorganizare au ca baza activitatea desfasurata pana in prezent, informatiile prezente in piata, cat si practicile uzuale in domeniu. Estimările financiare prezentate au la baza urmatoarele ipoteze generale pentru o perioada de trei ani :

- TVA 24 % la inchirieri, vanzari cat si la achizitii;
- Proiectiile financiare sunt in lei, iar acolo unde a fost cazul s-a folosit un curs valutar mediu de 4,5 lei/Eur pentru intreaga perioada;
- Cota unica de impozitare a profitului este de 16%, dar aceasta se va aplica dupa acoperirea pierderilor inregistrate in anii anteriori;
- Scenariul Planului de reorganizare va fi aplicat cu luna urmatoare finalizarii procedurilor prealabile, votarii si confirmarii planului.

Urmărirea realizării principalilor indicatori previzionati prin bugetul de venituri si cheltuieli pe intreaga perioada a celor trei ani de reorganizare va avea loc permanent conform **ANEXA 5**.

Impozitul pe profit va fi 0, avind in vedere pierderea anilor anteriori iar societatea va plati impozit pe profit conform reglementarilor legale dupa acoperirea pierderii.

Profitul previzionat pe perioada celor trei ani de reorganizare, in valoare totala de 11.363.118 lei va fi utilizat pentru plata creditorilor inscrisi la masa credala .

In perioada celor trei ani de reorganizare nu se vor repartiza dividende la asociati, intregul profit se va utiliza pentru acoperirea pierderilor din anii precedenti iar fluxul de numerar generat de profitul obtinut va fi directionat catre plata datoriilor.

In timpul celor trei ani de redresare se vor inregistra cheltuieli minime cu investitiile

Reducerea la minimum a cheltuielilor cu materialele auxiliare, reparatii, mentenanta, convorbiri telefonice, carburanti, cheltuieli de birotică etc.

Fiind vorba de o situatie de insolventa, proiectia corecta a fluxurilor de numerar are o importanta semnificativa in activitatea de reorganizare a debitoarei.

Aceasta proiectie are rolul de a asigura in mod concomitent:

- o Finantarea activitatii curente a debitoarei;
- o Achitarea datoriilor din timpul procedurii;
- o Distribuire de sume catre creditorii inscrisi la masa credala;
- o Acoperirea onorariului administratorului judiciar si celelalte cheltuieli de administrare.

In privinta intocmirii corecte si echilibrate a fluxului de numerar, privind activitatea curenta, trebuie corelate in mod corect termenele de plata, termenele de incasare cu specificul activitatii.

Fluxurile de numerar generate de activitatea de inchiriere , reprezinta principala sursa .

Astfel, cum am aratat in capitolele anterioare, fondurile financiare din activitatea comerciala curenta vor fi completate, dupa necesitati, cu fonduri din celelalte surse financiare enumerate, astfel incat, la sfarsitul celor 3 ani de reorganizare, debitoarea va avea achitate toate datoriile inscrite la masa credala conform procentului stabilit prin planul de reorganizare, datoriile din perioada de observatie, precum si cele curente din timpul planului.

PREVIZIONAREA CHELTUIELILOR

Se preconizeaza mentinerea aceleesi structuri de personal pe toata perioada reorganizarii, fara cresteri semnificative a cheltuielilor cu aceasta.

Cuantumul cheltuielilor cu salariile reprezinta 6,57 % din total cheltuieli.

Cheltuielile cu utilitatile sunt reprezentate de cheltuielile cu energia electrica, apa, gaz etc. Cuantumul prognozat este de 17,70 %, ce va fi acoperit in totalitate din venituri.

Cheltuielile financiare se refera la cheltuielile cu comisioanele percepute de banca, atat pentru administrarea creditelor cat si pentru activitatea curenta si operatiuni bancare.

In bugetul de venituri si cheltuieli au fost previzionate strict cheltuielile necesare desfasurarii in conditii normale a activitatii societatii.

VII. CONTROLUL APLICARII PLANULUI DE REORGANIZARE

In conformitate cu dispozitiile art. 102 din Legea nr. 85/2006, planul de reorganizare confirmat de judecatorul sindic constituie titlu executoriu pentru obligatiile asumate Din dispozitiile continute in sectiunea a 6 a Legii , rezulta ca executarea planului de reorganizare se afla sub controlul celor 3 participanti importanti la procedura: - judecatorul sindic, administratorul judiciar si creditorii .

Pentru intelegerea mecanismului controlului asupra modului de indeplinire a planului, vom trata principalele atributii ale fiecaruia dintre autoritatile mai sus mentionate , in ordinea inversa enumerarii .

(i) Creditorii – prima autoritate cu drept de decizie in aprobarea planului , este prima care verifica si cenzureaza punerea in aplicare a masurilor de restructurare si a programului de plata continute de plan.

Potrivit art. 106 din Lege „ Debitorul prin administratorul special, sau, după caz, administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului. Ulterior aprobării de către comitetul creditorilor, rapoartele vor fi înregistrate la grefa tribunalului, iar debitorul sau, după caz, administratorul judiciar va notifica aceasta tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.

In termen de 5 zile de la sedinta comitetului creditorilor mentionata la alin. (1), comitetul creditorilor va putea convoca adunarea generală a creditorilor pentru a prezenta măsurile luate de debitor și/sau de administratorul judiciar, precum și efectele acestora și să propună motivat și alte măsuri.,,

(ii) Administratorul judiciar supraveghează și controlează derularea planului de reorganizare conform mențiunilor din plan .

El exercită permanent un control riguros cu privire la punerea în practică a măsurilor aprobate prin plan, asigurând supravegherea tuturor actelor, operațiunilor și plăților efectuate de debitoare, cu privire la care prezintă creditorilor rapoartele susmenționate.

De asemenea, administratorul judiciar va prezenta și situația cheltuielilor efectuate pentru bunul mers al activității, în vederea recuperării acestora, potrivit art. 102 alin. (4), care va fi avizată de comitetul creditorilor.

(iii) Judecătorul sindic – Reprezintă autoritatea principală care supraveghează întreaga procedură de reorganizare judiciară .

Sanctiunea neindeplinirii masurilor aprobate prin plan

Potrivit art . 105 alin 1 din legea nr. 85/2006 „, Daca debitorul nu se conformeaza planului sau desfasurarea activitatii aduce pierderi averii sale, administratorul judiciar, comitetul creditorilor sau oricare dintre creditorii, precum si administratorul special pot solicita oricand judecatorului-sindic sa aprobe intrarea în faliment, în condițiile art. 107 și următoarele,, .

VIII. INCETAREA REORGANIZĂRII JUDICIARE

Incetarea procedurii de reorganizare judiciară poate avea loc prin închiderea cu succes a planului de reorganizare sau, astfel cum am arătat mai sus, ca urmare a esuarii planului și trecerii la faliment .

Planul de reorganizare se consideră realizat cu succes în situația în care toate măsurile cuprinse în el, inclusiv programul de plată a creanțelor vor fi fost realizate întocmai. Efectele închiderii procedurii reorganizării prin realizarea planului de reorganizare constau în descarcarea debitorului de orice răspundere în sensul art. 95 alin 5 litera c din Legea nr. 85/2006.

Cu privire la răspunderea membrilor organelor de conducere și respectiv descarcarea de răspundere, acțiunile privind atragerea răspunderii membrilor organelor de conducere ale debitoarei pentru faptele prevăzute la art.138 din Legea 85/2006 se prescriu în termenul imediat explicit de legea insolventei.

Administratorul judiciar a întocmit raportul privind cauzele care au condus la insolvența debitoarei și nu se impune atragerea răspunderii administratorului.

Poptrivit art.137 alin.2 din Legea 85/2006 ,, La data confirmarii unui plan de reorganizare ,debitorul este descarcat de diferenta dintre valoarea obligatiilor pe care le avea inainte de confirmarea planului si cea prevazuta in plan.”

IX. CONCLUZII FINALE

Avand in vedere toate cele expuse mai sus, apreciem ca planul de reorganizare a activitatii debitorului propus de noi, raspunde atat intereselor creditorilor cat si ale debitorului si prezinta sanse reale de reusita, motiv pentru care il propunem spre aprobare si confirmare.

**WOOLTOP SRL , in insolventa,
Prin
ADMINISTRATOR SPECIAL
ANA CAZACU**

