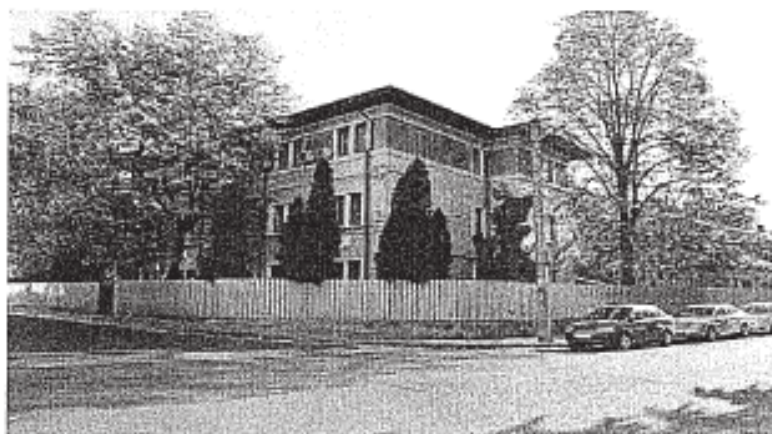


# PLAN DE REORGANIZARE *ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.*

*Mun. Iași, Județ Iași*



- Dosar nr. 7696/99/2014 (518/2014) -  
- ÎN INSOLVENȚĂ - -IN INSOLVENCY -  
- EN PROCÉDURE COLLECTIVE -  
- *MARTIE 2015* -

## PREAMBUL

### **Notă:**

*Prezentul Plan de Reorganizare a fost întocmit în condițiile art.132 alin.(1) lit.a) din Legea 85/2014 cu modificările ulterioare, de către administratorul special, investit conform dispozițiilor art.52 din Legea 85/2014 cu modificările ulterioare.*

*Menționăm că, în întocmirea și redactarea prezentului Plan de reorganizare ne-am conformat dispozițiilor art.132, art.133 din Legea 85/2014 modificată, astfel încât prezentul Plan de Reorganizare întrunește toate condițiile de formă și fond legal solicitate.*

### *Detalii:*

- s-a depus cerere conform dispozițiilor art. 67 alin.(1) lit.g) din legea 85/2014, modificată, prin care ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. își exprimă intenția de reorganizare *întrucât există șanse reale de redresare a activității și de achitare integrală a masei credale,*
- conf. disp. art.132 alin.(3) din Legea 85/2014 modificată, Planul de Reorganizare întocmit prevede la Cap. V „...restructurarea și continuarea activității debitorului...”
- conf. disp. art.133 alin.(1) din Legea 85/2014 modificată, prezentul Plan de Reorganizare „...indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică, inclusiv în ceea ce privește modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a administratorilor și a directorilor.”
- conf. disp. art.133 alin.(2) din Legea 85/2014 modificată, prezentul Plan de Reorganizare „...cuprinde programul de plată a creanțelor”
- conf. disp.art.133 alin.(3) din Legea 85/2014 modificată, prezentul Plan de Reorganizare a fost conceput pentru o perioadă de 3 (trei) ani, socotiți de la data confirmării.
- conf. disp. art.139 alin.(5) din Legea 85/2014 modificată, prin prezentul Plan de Reorganizare îmi rezerv dreptul de a solicita administratorului judiciar, în cazul în care va fi necesar, prelungirea perioadei de derulare a planului până la maxim 4 ani de la confirmarea initiala.
- conf. disp. art.133 alin.(4) din Legea 85/2014 modificată, prezentul Plan de Reorganizare menționează categoriile de creanțe defavorizate, precum și despăgubirile acordate creditorilor în caz de faliment.
- conf. disp. art.133 alin.(5) din Legea 85/2014 modificată, prezentul Plan de Reorganizare include măsurile adecvate pentru punerea sa în aplicare.

\* Deschiderea procedurii de insolvență a debitoarei **ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** s-a produs prin admiterea cererii formulate de debitoare, conform Încheierii nr. 375/23.09.2014, pronunțată de către Tribunalul Iași – Secția II Civilă – Faliment, în dosarul nr. 7696/99/2014 (518/2014).

## CUPRINS

	pag.
<b>CAPITOLUL I DATE INTRODUCTIVE</b>	<b>5</b>
1.1. PREZENTAREA SOCIETĂȚII	5
1.2. SCURT ISTORIC	5
1.3. STRUCTURA ACȚIONARIATULUI	7
1.4. ACTIVITATEA SOCIETĂȚII	7
1.5. SITUAȚIA PERSONALULUI ANGAJAT	8
1.6. SITUAȚIA FINANCIAR CONTABILĂ A SOCIETĂȚII LA DATA DECLANȘĂRII PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ	8
<b>CAPITOLUL II NECESITATEA PROCEDURII REORGANIZĂRII</b>	<b>19</b>
2.1. NECESITATEA APLICĂRII PROCEDURII DE REORGANIZARE	19
2.2. AVANTAJELE PROCEDURII DE REORGANIZARE	19
2.3. COMPARAȚIE ÎNTRE AVANTAJELE REORGANIZĂRII ÎN RAPORT DE VALOAREA DE LICHIDARE	20
2.4. AVANTAJE PENTRU PRINCIPALELE CATEGORII DE CREDITORI	20
<b>CAPITOLUL III TABELUL DEFINITIV AL CREDITORILOR</b>	<b>22</b>
<b>CAPITOLUL IV CREANȚE DE RECUPERAT</b>	<b>26</b>
<b>CAPITOLUL V REORGANIZAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE</b>	<b>27</b>
5.1. ACTIVITATEA DE INVENTARIERE A ACTIVELOR	27
5.2. ACTIVITATEA DE EVALUARE LA DATA ÎNTOCMIRII PLANULUI	33
5.3. ANALIZA ACTIVULUI BILANȚIER	56
5.4. BILANȚ DESCHIDERE PROCEDURĂ INSOLVENȚĂ	57
5.5. ANALIZA FLUXULUI PRODUCTIV	58
5.6. ANALIZA INDICATORILOR ACTUALI	63
5.7. PIAȚA	65
5.8. <i>PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANȚELOR (MODALITĂȚI DE LICHIDARE A PASIVULUI)</i>	67
5.9. BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI 2015-2018	70
5.10. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII DIN PERIOADA DE OBSERVAȚIE	74
5.11. PLATA DATORIILOR PRIN LICHIDARE PARȚIALĂ / TOTALĂ A ACTIVELOR	74
5.12. DŪRATA DE EXECUTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE	74
5.13. CATEGORII DE CREANȚE CARE NU SUNT DEFAVORIZATE	74
5.14. TRATAMENTUL CATEGORIILOR DE CREANȚE DEFAVORIZATE	75
5.15. DESCĂRCAREA DE RĂSPUNDERE	75
5.16. DESPĂGUBIRI OFERITE TITULARILOR DE CREANȚE ÎN CAZ DE FALIMENT	75
<b>CAPITOLUL VI MĂSURI ADECVATE PENTRU PUNEREA ÎN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE</b>	<b>77</b>

6.1.	CONDUCEREA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE	77
6.2.	SUSTINEREA FINANCIARĂ A PLANULUI DE REORGANIZARE	77
6.3.	TRANSMITEREA BUNURILOR DIN AVEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE	77
6.4.	FUZIUNEA SAU ABSORBIREA SOCIETĂȚII COMERCIALE	78
6.5.	LICHIDAREA TUTUROR SAU A UNORA DINTRE BUNURILE AVERII SOCIETĂȚII COMERCIALE, SEPARAT SAU ÎN BLOC	78
6.6.	SITUAȚIA DOBÂNZILOR ȘI PENALITĂȚILOR	78
6.7.	MODIFICAREA SAU STINGEREA GARANȚILOR REALE, CU ACORDAREA OBLIGATORIE, ÎN BENEFICIUL CREDITORULUI GARANTAT, A UNEI GARANȚII SAU PROTECȚII ECHIVALENTE, ÎN CONDIȚIILE PREVĂZUTE LA ART.78 ALIN.(2) LIT.C)	78
6.8.	PRELUNGIREA DATEI SCADENȚEI, PRECUM ȘI MODIFICAREA RATEI DOBÂNZII, A PENALITĂȚII SAU A ORICĂREI ALTE CLAUZE DIN CUPRINSUL CONTRACTULUI ORI A CELORLALTE IZVOARE ALE OBLIGAȚIILOR SALE	78
6.9.	SITUAȚIA ACTULUI CONSTITUTIV – MODIFICĂRI	78
6.10.	SITUAȚIA TITLURILOR DE VALOARE	78
6.11.	PLATA OBLIGAȚIILOR BUGETARE	79
6.12.	CATEGORII SEPARATE DE CREANȚE	79
6.13.	TRATAMENTUL CREANȚELOR	79
<b>CAPITOLUL VII BUGETUL DE LICHIDARE</b>		<b>80</b>
7.1.	CONSERVAREA PATRIMONIULUI	80
7.2.	CHELTUIELI PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DE REORGANIZARE	80
<b>CAPITOLUL VIII CONCLUZII</b>		<b>81</b>
Anexa 1. Analiză statică (3 pagini)		
Anexa 2. Analiză grafică (10 pagini)		
Anexa 3. Analiză dinamică (4 pagini)		
Anexa 4. Organigrama (1 pagină)		
Anexa 5. Program plăți - trimestrial (6 pagini)		
Anexa 6. Proces verbal AGEA (4 pagini)		

# CAPITOLUL I

## DATE INTRODUCTIVE

### 1.1. PREZENTAREA SOCIETĂȚII

#### DATE DE IDENTIFICARE ALE AGENTULUI ECONOMIC

1. Numele societății: **ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.**
2. Număr de înregistrare: Număr de ordine în Registrul comerțului: J22/194/2012  
Cod Unic de Înregistrare: 29664627 Atribut Fiscal: RO
3. Forma juridică de constituire: **Societate cu răspundere limitată**
4. Adresa: Municipiul Iași, Str. ANASTASIE PANU, Nr. 46, spațiul S 1.12 situat la demisolul Centrului Comercial "Hala Centrală", Județ Iași
5. Tipul activității principale: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
6. Natura capitalului: **100% Privat**

#### Obiectul principal de activitate îl constituie:

- ★ 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- ★ Ca și obiecte secundare de activitate enumerăm:  
6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii  
6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

### 1.2. SCURT ISTORIC

**ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Iași, Str. ANASTASIE PANU, Nr. 46, spațiul S 1.12 situat la demisolul Centrului Comercial "Hala Centrală", Județ Iași, a fost înființată în anul 2012, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J22/194/2012 cu un capital social subscris și varsat integral de 12.400.000,00 RON.

Societatea este una din cele două firme beneficiare a implementării Proiectului de divizare a S.C. Alimentara S.A., proiect S.C. Estate Asset Company S.R.L. preluând elementele de activ și pasiv ale societății divizate, respectiv drepturile și obligațiile aferente întregului patrimoniu, conform cotei de repartizare de 55,095%. Proiectul de divizare a S.C. Alimentara S.A. a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 1684 din data de 29 martie 2013, iar legalitatea acestuia s-a constatat prin Sentința civilă nr. 1371/2013 din data de 18.10.2013 pronunțată de Tribunalul Iași, Secția II civilă - contencios administrativ și fiscal. Drept urmare, S.C. Estate Asset Company S.R.L. a preluat elementele de activ și pasiv, precum și drepturile și obligațiile aferente întregului patrimoniu, conform cotei de repartizare, începând cu data de 21 decembrie 2013.

Capitalul social al S.C. Estate Asset Company S.R.L. este de 12.400.000,00 lei, fiind constituit din 496 parti sociale, cu o valoare nominala de 25.000/parte sociala. Capitalul social este integral varsat, nefiind aduse bunuri in patrimoniul societatii ca aport la capitalul social.

Prin reorganizarea pe care o dorim, societatea poate sa-si desfasoare activitatea in continuare, achitandu-si si datoriile restante acumulate in timp si cele curente.

#### ◆ capital social / acționari / administratori

Societatea are un capital social subscris, integral vărsat, total de 12.400.000 RON, 496 parti sociale părți sociale, valoarea unei părți sociale fiind de 25.000 RON fiecare, eliberate și atribuite asociaților, astfel:

## ASOCIAȚI PERSOANE JURIDICE

\* **TURISM MOLDOVA SA**, SEDIU SOCIAL: Municipiul Iași, Piața UNIRII, Nr. 1, Judet Iași; Cod postal: 700056, CUI: 1969001, Nr. de ordine în registrul comerțului: J22/269/1991, Aport la capital: 1.175.000 RON , Aport vărsat total: 1.175.000 RON , Aport vărsat în RON : 1.175.000 RON , Număr părți sociale: 47, Cota de participare la beneficii și pierderi: 9.476% / 9.476%.

\* **ASMCA ALIMENTARA IAȘI**

SEDIU SOCIAL: Municipiul Iași, Strada ANASTASIE PANU, Nr. 40, Bloc 1A, Judet Iași; Cod postal: 700020, CUI: 8681498, Act de înființare nr. 147/PJ/1995, Aport la capital: 25.000 RON, Aport vărsat total: 25.000 RON, Aport vărsat în RON : 25.000 RON, Număr părți sociale: 1, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.202% / 0.202%

## ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

\* **PRISECARIU MIHAELA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 01.09.1971, Loc. Iași, jud. Iași, România, CNP: 2710901221163, Act de identitate: Carte Identitate, MX/752790 emis de SPCLEP IAȘI la data 26.06.2008, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada SĂRĂRIE, Nr. 187A, Etaj 5, Ap. 22, Judet Iași; Cod postal: 700451, Aport la capital: 3.700.000 RON, Aport vărsat total: 3.700.000 RON, Aport vărsat în RON 3.700.000 RON , Număr părți sociale: 148, Cota de participare la beneficii și pierderi: 29.839% / 29.839%.

\* **PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 20.09.1967, Loc. Iași, jud. Iași, România, CNP: 1670920221322, Act de identitate: Pasaport, ROU/13432920 emis de AUT. IAȘI la data 30.07.2007, Domiciliul: Canada; Aport la capital: 7.350.000 RON, Aport vărsat total: 7.350.000 RON , Aport vărsat în RON : 7.350.000 RON, Număr părți sociale: 294, Cota de participare la beneficii și pierderi: 59.274% / 59.274%

\* **DABIJA OLTEȚIA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 15.03.1958, Comuna Victoria, Iași, România, CNP: 2580315227788, Act de identitate: Carte Identitate, MZ/040455 emis de SPCLEP IAȘI la data 12.01.2012, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada OTILIA CAZIMIR, Nr. 15, Etaj 3, Ap. 4, Judet Iași; Cod postal: 700400, Aport la capital: 50.000 RON, Aport vărsat total: 50.000 RON, Aport vărsat în RON : 50.000 RON, Număr părți sociale: 2, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.403% / 0.403%.

\* **DIANU ANTOANETA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 04.07.1966, Loc. Iași, Iași, România, CNP: 2660704221185, Act de identitate: Carte Identitate, MX/989966 emis de SPCLEP IAȘI la data 11.07.2011, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada PLOPII FĂRĂ SOȚ, Nr. 9, Judet Iași; Cod postal: 700272, Aport la capital: 100000 RON, Aport vărsat total: 100000 RON, Aport vărsat în RON : 100000 RON, Număr părți sociale: 4, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.806% / 0.806%.

Ca administrator statutar al societății a fost numit:

\* **FĂLCUȚĂ AURORA**, cetățenie: română, Data și locul nașterii: 01.11.1944, Loc. Râmnicu Vâlcea, Vâlcea, România, CNP: 2441101221160, Adresa: Municipiul Iași, Strada DR. SAVINI, Bloc H2, Scara A, Etaj 3, Ap. 1, Judet Iași. Act de identitate: Buletin, GT/818041 emis de POL. IAȘI la data 14.08.1996, Data numirii: 03.02.2012.

Prin hotărârea **AGEA nr. 13883 din 29.09.2014, d-na Fălcuță Aurora** cu domiciliul în mun. Iași, str. Dr. Savini, bl. H2, sc. A, et. 3, ap. 1, jud. Iași, identificată cu B.I. seria GT nr. 818041, CNP 2441101221160, **a fost numit administrator special.**

### **1.3. STRUCTURA ACȚIONARIATULUI**

#### **ASOCIAȚI PERSOANE JURIDICE**

\* **TURISM MOLDOVA SA**, SEDIU SOCIAL: Municipiul Iași, Piața UNIRII, Nr. 1, Judet Iași; Cod postal: 700056, CUI: 1969001, Nr. de ordine în registrul comerțului: J22/269/1991, Aport la capital: 1.175.000 RON , Aport vărsat total: 1.175.000 RON , Aport vărsat în RON : 1.175.000 RON , Număr părți sociale: 47, Cota de participare la beneficii și pierderi: 9.476% / 9.476%.

\* **ASMCA ALIMENTARA IAȘI**

SEDIU SOCIAL: Municipiul Iași, Strada ANASTASIE PANU, Nr. 40, Bloc 1A, Judet Iași; Cod postal: 700020, CUI: 8681498, Act de înființare nr. 147/PJ/1995, Aport la capital: 25.000 RON, Aport vărsat total: 25.000 RON, Aport vărsat în RON : 25.000 RON, Număr părți sociale: 1, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.202% / 0.202%

#### **ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE**

\* **PRISECARIU MIHAELA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 01.09.1971, Loc. Iași, jud. Iași, România, CNP: 2710901221163, Act de identitate: Carte Identitate, MX/752790 emis de SPCLEP IAȘI la data 26.06.2008, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada SĂRĂRIE, Nr. 187A, Etaj 5, Ap. 22, Judet Iași; Cod postal:700451, Aport la capital: 3.700.000 RON, Aport vărsat total: 3.700.000 RON, Aport vărsat în RON 3.700.000 RON , Număr părți sociale: 148, Cota de participare la beneficii și pierderi: 29.839% / 29.839%.

\* **PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 20.09.1967, Loc. Iași, jud. Iași, România, CNP: 1670920221322, Act de identitate: Pasaport, ROU/I3432920 emis de AUT. IAȘI la data 30.07.2007, Domiciliul: Canada; Aport la capital: 7.350.000 RON, Aport vărsat total: 7.350.000 RON , Aport vărsat în RON : 7.350.000 RON, Număr părți sociale: 294, Cota de participare la beneficii și pierderi: 59.274% / 59.274%

\* **DABIJA OLTEȚIA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 15.03.1958, Comuna Victoria, Iași, România, CNP: 2580315227788, Act de identitate: Carte Identitate, MZ/040455 emis de SPCLEP IAȘI la data 12.01.2012, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada OTILIA CAZIMIR, Nr. 15, Etaj 3, Ap. 4, Judet Iași; Cod postal: 700400, Aport la capital: 50.000 RON, Aport vărsat total: 50.000 RON, Aport vărsat în RON : 50.000 RON, Număr părți sociale: 2, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.403% / 0.403%.

\* **DIANU ANTOANETA**, Cetățenie: română, Data și locul nașterii: 04.07.1966, Loc. Iași, jud. Iași, România, CNP: 2660704221185, Act de identitate: Carte Identitate, MX/989966 emis de SPCLEP IAȘI la data 11.07.2011, Domiciliul: Municipiul Iași, Strada PLOPII FĂRĂ SOȚ, Nr. 9, Judet Iași; Cod postal: 700272, Aport la capital: 100000 RON, Aport vărsat total: 100000 RON, Aport vărsat în RON : 100000 RON, Număr părți sociale: 4, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.806% / 0.806%.

### **1.4. ACTIVITATEA ȘI PRODUSELE SOCIETĂȚII**

Societatea este una din cele două firme beneficiare a implementării Proiectului de divizare a S.C. Alimentara S.A., proiect S.C. Estate Asset Company S.R.L. preluând elementele de activ și pasiv ale societății divizate, respectiv drepturile și obligațiile aferente întregului patrimoniu, conform cotei de repartizare de 55,095%. Proiectul de divizare a S.C. Alimentara S.A. a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 1684 din data de 29 martie 2013, iar legalitatea acestuia s-a constatat prin Sentința civilă nr.1371/2013 din data de 18.10.2013 pronunțată de

Tribunalul Iași, Secția II civilă - contencios administrativ și fiscal. Drept urmare, S.C. Estate Asset Company S.R.L. a preluat elementele de activ și pasiv, precum și drepturile și obligațiile aferente întregului patrimoniu, conform cotei de repartizare, începând cu data de 21 decembrie 2013.

### **1.5. SITUAȚIA PERSONALULUI ANGAJAT**

Situația personalului angajat / colaboratorilor - prezentarea organigramei - se regăsește în **anexa nr. 4**.

### **1.6. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ A SOCIETĂȚII**

Societățile comerciale au obligația să organizeze și să conducă contabilitate proprie, respectiv contabilitate financiară și contabilitate de gestiune adaptate la specificul activității în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Contabilitatea, ca activitate specializată în măsurarea, evaluarea, cunoașterea, gestiunea și controlul activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, precum și a rezultatelor obținute din activitatea persoanelor juridice, trebuie să asigure înregistrarea cronologică și sistematică, prelucrarea, publicarea și păstrarea informațiilor cu privire la poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de trezorerie, atât pentru cerințele interne ale acestora, cât și în relațiile cu investitorii prezenți și potențiali, creditorii financiari și comerciali, clienții, instituțiile publice și alți utilizatori.

Documentele oficiale de prezentare a situației economico-financiare a persoanelor juridice sunt situațiile financiare anuale, stabilite potrivit legii, care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

Pentru analiza situației financiare am utilizat următoarele documente contabile: Bilanțurile contabile la data de 31.12.2012 și 31.12.2013, precum și bilanțele de verificare la 31.12.2012, 31.12.2013, 31.08.2014 și la **31.12.2014**. Menționăm că societatea a fost înființată în anul 2012.

Perioada de timp luată ca referință pentru această analiză este reprezentată de perioada de activitate înaintea deschiderii procedurii (31.08.2014), respectiv situația ulterioară deschiderii procedurii de insolvență, până la 31.12.2014.

Luând în considerare faptul că data declanșării procedurii a fost **23.09.2014** am utilizat documentele mai sus menționate pentru a putea vizualiza evoluția situației economico-financiare a debitoarei în perioada **31.12.2012 + 31.12.2014** și pentru a obține o imagine completă asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței societății.

Obiectul principal de activitate al debitoarei **ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** este conform cod CAEN 6820: *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.*

#### **A. Analiza situației patrimoniului**

Prezentul raport pornește cu analiza situației patrimoniului debitoarei, în vederea obținerii unei imagini asupra activității desfășurate de aceasta, urmărind evoluția în timp a rezultatelor economico-financiare a societății pe baza principalilor indicatori.

- Ron -

<b>DENUMIREA INDICATORILOR</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.08.2014</b>	<b>31.12.2014</b>
ACTIVE IMOBILIZATE	0	19.681.308	18.706.953	18.625.067
Stocuri	0	2.680	2.680	2.680
Creanțe	62.934	435.777	866.569	834.038
Disponibilități bănești	35.763	33.856	58.333	189.564
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	98.697	472.313	927.582	1.026.282
Cheltuieli în avans	2.165	9.965	0	0



<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>100.862</b>	<b>20.163.586</b>	<b>19.634.535</b>	<b>19.651.349</b>
Capital social	100.000	12.400.000	3.474.854	3.474.854
Rezerve din reevaluare și alte rezerve	0	10.085.071	10.085.071	10.085.071
Alte elemente de capital	-2.138	-8.930.963	-128.321	-392.940
Capitaluri total	97.862	13.554.108	13.431.604	13.166.985
Provizioane pt. riscuri și cheltuieli	0	1.068.893	1.068.893	1.068.893
Subvenții ptr. investiții	0	0	0	0
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>97.862</b>	<b>14.623.001</b>	<b>14.500.497</b>	<b>14.235.878</b>
Datorii pe termen mediu și lung	3.000	5.102.809	4.846.273	4.898.882
<b>TOTAL CAP. PERMANENTE</b>	<b>100.862</b>	<b>19.725.810</b>	<b>19.346.770</b>	<b>19.134.760</b>
Datorii pe termen scurt	0	430.515	287.765	516.589
Venituri înreg. în avans	0	7.261	0	0
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>100.862</b>	<b>20.163.586</b>	<b>19.634.535</b>	<b>19.651.349</b>

### A.1 Analiza activelor societății

- **Activul net contabil**

Patrimoniul net reflectă activele firmei negrevate de datorii, arătând averea netă a acționarilor stabilită pe baza bilanțului patrimonial. Acest indicator este echivalentul activului net contabil. Prin urmare, activul net contabil dă indicii asupra solvabilității globale a întreprinderii și asupra dimensiunilor capitalurilor proprii ale entității economice.

Indicator	31.12.2012	31.12.2013	31.08.2014	31.12.2014
Activ total	100.862	20.163.586	19.634.535	19.651.349
Datorii totale	3.000	5.540.585	5.134.038	5.415.471
<b>Activ net contabil</b>	<b>97.862</b>	<b>14.623.001</b>	<b>14.500.497</b>	<b>14.235.878</b>

După cum se poate observa în tabelul de mai sus, elementele de natura activelor urmează o evoluție oscilantă. Astfel, în anul 2012 elementele de activ înregistrau de **100.862 lei**, în anul 2013 o valoare de **20.163.586 lei**, la 31.08.2014 acestea erau în valoare de **19.634.535 lei**, iar la **31.12.2014** au ajuns la valoarea de **19.651.349 lei**. Paralel cu evoluția elementelor de activ s-a modificat și cuantumul datoriilor societății, determinând modificarea activului net contabil. Așadar, pentru activul net contabil s-au înregistrat valori pozitive în toată perioada analizată.

În concluzie, **valoarea activului net contabil pozitivă obținută în perioada analizată indică, teoretic, posibilitatea societății de a-și acoperi datoriile pe seama activelor deținute.**

**Activele imobilizate** reprezintă bunurile și valorile destinate să servească o perioadă îndelungată în activitatea persoanei juridice, care nu se consumă la prima utilizare.

Contabilizarea imobilizărilor se ține pe următoarele categorii: imobilizări necorporale, imobilizări corporale și imobilizări financiare.

Din analiza evoluției valorilor activelor imobilizate, reiese că în perioada supusă analizei activele imobilizate au avut o evoluție oscilantă, de la **0 lei** în anul 2012 la **19.681.308 lei** în anul 2013, iar la **31.12.2014** înregistrau o valoare contabilă netă de **18.625.067 lei**, repartizate astfel:

➤ **imobilizări necorporale (la valoare contabilă brută), respectiv:**

- soldul contului 208 „Alte imobilizări necorporale“: 17.673 lei

➤ **imobilizări corporale (la valoare contabilă brută), respectiv:**

- soldul contului 2111 „Terenuri“: 11.781.634 lei

- soldul contului 212 „Construcții“: 1.057.612 lei

- soldul contului 2131 „Echipamente tehnologice“:	28.023 lei
- soldul contului 2132 „Aparate și instalații de măsură“:	82.436 lei
- soldul contului 2133 „Mijloace de transport“:	45.120 lei
- soldul contului 214 „Mobilier, aparatura bir. echip.“:	61.202 lei
- soldul contului 231 „Imob. corporale în curs de execuție“:	40.766 lei
- soldul contului 232 „Avansuri acordate pt. imob. corporale“:	6.900 lei.

➤ **imobilizări financiare (la valoare contabilă brută), respectiv:**

- soldul contului 261 „Titluri de part. la fil. din cadrul grupului“:	6.003.206 lei
- soldul contului 2678 „Alte creanțe imobilizate“:	2.158 lei.

Valoarea amortizărilor aferente imobilizărilor la data de **31.12.2014** era în suma totală de **501.663 lei**, fiind repartizată astfel:

- soldul contului 2808 „Amort. altor imob. necorporale“:	17.673 lei
- soldul contului 2812 „Amort. construcțiilor“:	283.460 lei
- soldul contului 2813 „Amort. inst. tehnice, mijl. de transport, anim. și plantații“:	151.927 lei
- soldul contului 2814 „Amortizarea altor imobilizări corporale“:	48.603 lei.

**Activele circulante** sunt privite ca a doua componentă importantă în structura activului bilanțier, iar prin natura lor, reprezintă cea mai scurtă cale spre obținerea unor lichidități pe termen scurt.

*Activele circulante* sunt recunoscute în contabilitate atunci când:

- sunt achiziționate sau produse pentru consum propriu sau în scopul comercializării și se așteaptă a fi realizate în termen de 12 luni;
- sunt reprezentate de creanțe aferente ciclului de exploatare;
- sunt reprezentate de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată.

Activele circulante identificate la societate sunt: stocuri, creanțe neîncasate și disponibilități bănești. Evoluția acestora este una crescătoare astfel, în anul 2012, activele circulante înregistrau valoarea de **98.697 lei**, în anul 2013 valoarea de **472.313 lei**, la 31.08.2014 valoarea de **927.582 lei**, iar în luna decembrie 2014 valoarea de **1.026.282 lei** (datorită, în principal, diminuării volumului creanțelor și creșterii disponibilităților bănești).

**Stocurile** sunt, de regulă, active circulante deținute de societate:

- sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile ce urmează a fi folosite în procesul de producție,
- pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității,
- în curs de producție.

Conform bilanței de verificare la **31.12.2014**, în contabilitatea debitoarei figurau stocuri în valoare de **2.680 lei**, reprezentând materiale consumabile.

**Creanțele** reprezintă anumite drepturi bănești față de terți, adică sume neîncasate rezultate în urma livrării bunurilor și/sau serviciilor prestate către diverși parteneri cu care societatea a desfășurat relații comerciale.

Urmărind cifrele din Anexa nr. 1 se observă că pe parcursul perioadei creanțele au avut o evoluție oscilantă, de la valoarea de 62.934 lei în anul 2012, la valoarea de 435.777 lei în anul 2013, la 31.08.2014 au înregistrat valoarea de 866.569 lei, ajungând la **31.12.2014** la o valoare de **834.038 lei**.

Conform bilanței de verificare de la data de 31.12.2014, cuantumul creanțelor neîncasate este format din următoarele elemente:

• soldul contului 409 „Furnizori-debitori“:	75.452 lei
• soldul contului 411 „Clienți“:	644.539 lei
• soldul contului 451 „Decontări în cadrul grupului“:	23.293 lei
• soldul contului 461 „Debitori diverși“:	33.193 lei
• soldul contului 473 „Dec. din op. în curs de clarificare“:	453.633 lei

Pentru deprecierea creanțelor-clienți societatea a constituit și înregistrat un provizion în valoare de **396.072 lei**.

**Dificultatea încasării creanțelor societății a dus la însemnate imobilizări monetare, care au afectat echilibrul financiar pe termen scurt al societății, însă urmărind evoluția descrescătoare a valorii creanțelor, constatăm că societatea a depus eforturi pentru recuperarea sumelor neîncasate, înregistrându-se o diminuare a acestora la 31.12.2014 cu **32.531 lei** față de valoarea înregistrată la data deschiderii procedurii(31.08.2014).**

**În concluzie, deși s-a înregistrat o diminuare a acestora la sfârșitul perioadei analizate, dificultatea încasării creanțelor reprezintă încă o problemă pentru societate, depunându-se în continuare eforturi pentru recuperarea lor.**

**Disponibilitățile bănești** sunt valori economice care îmbracă forma sau îndeplinesc funcția de bani.

Urmărind cifrele din Anexa nr. 1 se poate observa că acestea urmează o traiectorie oscilantă, cu tendințe de creștere la sfârșitul perioadei la 31.12.2014 figurând cu un sold de **189.564 lei**.

În ceea ce privește structura *disponibilităților bănești* ale societății, acestea sunt alcătuite din valoarea disponibilului existent în conturile bancare (188.902 lei), a disponibilităților de trezorerie existente în casierie (662 lei).

**În concluzie**, comparând nivelul disponibilităților bănești cu cel al datoriilor, se poate spune că deși au prezentat o evoluție crescătoare la sfârșitul perioadei analizate, **societatea nu a avut resursele necesare plății integrale a datoriilor scadente ale societății.**

#### **A.2. Analiza capitalurilor proprii și datoriilor societății debitoare**

• *Capitalurile proprii* reprezintă totalitatea surselor de finanțare stabile, aflate la dispoziția persoanelor juridice, după deducerea tuturor datoriilor. Sunt incluse în categoria mai amplă a capitalurilor permanente, exprimând numai pasivul intern al întreprinderii.

Capitalurile proprii cuprind, conform normelor contabile românești, în pasivul bilanțier: aporturile de capital, primele legate de capital, diferențele din reevaluare, rezervele, rezultatul reportat, rezultatul exercițiului, repartizarea profitului, fondurile, subvențiile pentru investiții, provizioanele reglementate.

În ceea ce privește evoluția elementelor componente ale acestui indicator pentru societate, se observă că:

- valoarea capitalului social a crescut de la valoarea de 100.000 lei în anul 2012 la valoarea de 12.400.000 lei în anul 2013, 31.08.2014 și la 31.12.2014.
- în anul 2013, la 31.08.2014 și la 31.12.2014 societatea a înregistrat prime de fuziune în sumă de - 8.925.146 lei.
- la 31.12.2014 au fost constituite și înregistrate rezerve în sumă de 10.085.071 lei;
- la 31.12.2014 rezultatul reportat reflectă pierdere;
- rezultatul exercițiului se concretizează în pierdere în toată perioada analizată.

**Comparând evoluția datoriilor cu variația capitalurilor proprii, constatăm că datoriile se mențin la un nivel ridicat în paralel cu o diminuare a capitalurilor proprii la sfârșitul perioadei, rezultând, teoretic, o situație nefavorabilă pentru societate.**

*Capitalurile permanente* sunt formate din capitalurile proprii la care se adaugă datoriile pe termen mediu și lung. Datoriile pe termen mediu și lung au o evoluție oscilantă pe parcursul perioadei analizate de la valoarea de 3.000 lei în anul 2012 la valoarea de 5.102.809 lei în anul 2013, iar la 31.12.2014 au scăzut la valoarea de 4.898.882 lei.

La data întocmirii planului de reorganizare, societatea înregistra datorii pe termen lung în cuantum de **4.898.882 lei**, alcătuite din:

- |  |                |
|--|----------------|
| - credite bancare pe termen lung:                          | 2.551.472 lei  |
| - dobânzi aferente împrumuturilor și datoriilor asimilate: | 508.007 lei    |
| - dividende de plată:                                      | 18.687 lei     |
| - creditori diverși:                                       | 1.820.716 lei. |

- *Datoriile* sunt obligații actuale ale unității, ca urmare a unor evenimente trecute și prin decontarea cărora se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse generatoare de beneficii economice.

*Datoriile* totale și asimilate înregistrate în contabilitatea societății au avut o evoluție oscilantă pe parcursul perioadei, ajungând la data de 31.12.2014 la valoarea de **5.415.471 lei**.

Datoriile acumulate de societatea debitoare la finele lunii **decembrie 2014** erau constituite astfel:

- credite bancare pe termen lung:	2.551.472 lei
- dobânzi aferente împrumuturilor și datoriilor asimilate:	508.007 lei
- dividende de plată:	18.687 lei
- creditori diverși:	1.820.716 lei
- datorii comerciale (furnizori, clienți-creditori):	456.370 lei
- obligații neachitate către bug. de stat, bug. asigurări soc., bug.local:	55.985 lei
- personal salarii/ajutoare datorate:	4.234 lei.

## **B. Analiza echilibrului financiar al societății**

Pentru stabilirea unui diagnostic asupra situației financiare și a rentabilității unei societăți, este necesară o analiză detaliată a bilanțului contabil. Astfel, a fost realizată o analiză funcțională a contului de profit și pierdere, a situației patrimoniului, iar în cele ce urmează vom face o analiză financiară care să reflecte solvabilitatea, lichiditatea și riscul de faliment al societății.

Efectuarea acestei analize presupune construcția, analiza și interpretarea câtorva indicatori economici, după cum urmează:

- *Fondul de rulment (FR)* este partea din capitalul permanent care depășește valoarea immobilizărilor nete și este destinată finanțării activelor circulante. Acest surplus este destinat să acopere într-o anumită proporție nevoia de fond de rulment. În funcție de măsura în care se realizează acest lucru, se conturează o anumită stare de echilibru financiar.

Fondul de rulment propriu are o valoare pozitivă în anul 2012, iar în restul perioadei analizate indicatorul înregistrează valori negative, rezultate ce exprimă fondul de rulment străin sau împrumutat, adică gradul de îndatorare pe termen lung pentru finanțarea nevoilor pe termen scurt.

Fondul de rulment net înregistrează valori pozitive în toată perioada analizată, ceea ce înseamnă că, teoretic, transformarea activelor circulante în lichidități a fost în măsură să acopere datoriile pe termen scurt. Această stare reflectă, teoretic, o stare de echilibru financiar.

Analiza fondului de rulment trebuie completată cu studiul unui alt agregat important al bilanțului și anume necesarul de fond de rulment.

- *Necesarul de fond de rulment (NFR)* reprezintă partea din activele circulante ce trebuie finanțate din surse stabile permanente; indicatorul are valori pozitive în toată perioada analizată - acest lucru se întâmplă ca urmare a creșterii activelor circulante peste nivelul datoriilor pe termen scurt.

- Indicatorul privind *gradul de îndatorare* are o valoare peste limita normală, care este în jur de **50%**; valoarea de la 31.12.2012 a fost de aproximativ **3%**, crescând și ajungând la 31.12.2014 la o valoare de cca. **28%**. **Din aceste valori rezultă că nu au existat probleme în ceea ce privește susținerea activității societății, fondurile proprii fiind teoretic suficiente.**

- Indicatorul privind *lichiditatea generală globală* reflectă capacitatea activelor curente disponibile de a se transforma în disponibilități bănești care să acopere datoriile scadente ale firmei. Valoarea acestui indicator este peste limita normală de **1,30** în perioada analizată, pornind de la o valoare de **1,10** (anul 2013) și ajungând la o valoare de **1,99** (31.12.2014). Din această situație reiese faptul că, teoretic, **societatea la 31.12.2014 dispune de un excedent de lichiditate generală pentru a acoperi o parte din datoriile scadente ale firmei.** Valorile sub limită ale indicatorului de lichiditate reflectă reducerea capacității de transformare a activelor curente în disponibilități bănești necesare plății datoriilor.

- Indicatorul privind *solvabilitatea globală* arată posibilitatea acoperirii datoriilor totale ale societății din active; valoarea normală pentru acest indicator trebuie să fie supraunitară și cât mai aproape de **2,00**. Rezultatele obținute se situează peste limita minimă, pornind de la valoarea de **3,64** (anul 2013) și ajungând până la valoarea de **3,63** (31.12.2014).

**Valorile obținute pentru acești indicatori confirmă faptul că, la sfârșitul perioadei analizate, societatea a avut o situație bună în termeni de solvabilitate, lichiditate și risc.**

### **C. Analiza rezultatelor financiare în evoluție pe parcursul perioadei analizate**

#### C.1. Analiza performanțelor pe baza contului de profit și pierdere

- *Rezultatul din exploatare*

În ceea ce privește analiza rezultatului activității de exploatare, se poate observa evoluția nefavorabilă a acestuia, rezultatul din exploatare se concretizează în pierdere în toată perioada analizată.

**Veniturile de exploatare** sunt formate, în principal, din venituri din redevențe, locații și chirii, din venituri din provizioane privind activitatea de exploatare și din alte venituri de exploatare.

Evoluția veniturilor de exploatare de-a lungul perioadei analizate este una crescătoare, astfel veniturile din exploatare au crescut de la **11 lei** în anul 2013 până la **116.881 lei** la 31.08.2014, apoi la **31.12.2014** societatea debitoare a înregistrat venituri din exploatare în sumă de **153.881 lei**.

**Cheltuielile de exploatare** reprezintă totalul cheltuielilor generate de desfășurarea activității societății. Cheltuielile de exploatare dețin o pondere importantă în totalul cheltuielilor, reprezentând majoritatea cheltuieli generate de desfășurarea activității societății. Acest indicator înregistrează o evoluție oscilantă pe parcursul perioadei analizate, astfel cheltuielile din exploatare au crescut de la **2.138 lei** în anul 2012 până la **312.448 lei** la 31.12.2014. Ulterior la sfârșitul lunii **decembrie 2014** cheltuielile de exploatare au scăzut la valoarea de **289.078 lei**.

Analiza performanțelor înregistrate la nivel de exploatare se poate urmări și cu ajutorul indicatorului cifra de afaceri.

*Cifra de afaceri* reprezintă suma veniturilor aferente bunurilor livrate, lucrărilor executate, serviciilor prestate, precum și a altor venituri din exploatare, mai puțin rabaturile, remizele și alte reduceri acordate clienților.

Cifra de afaceri netă în cazul de față are o evoluție crescătoare, evidențiind creșterea volumului veniturilor obținute din activitatea de bază a societății, ca urmare, putem spune că la finele perioadei analizate activitatea de bază desfășurată de societate a devenit rentabilă.

- *Rezultatul financiar*

Din evoluția contului de profit și pierdere se poate observa faptul că la 31.08.2014 rezultatul financiar a înregistrat o valoare pozitivă, iar în restul perioadei analizate veniturile financiare s-au situat sub pragul cheltuielilor financiare. Veniturile financiare au fost formate din venituri din diferențe de curs valutar, venituri și venituri financiare din provizioane, iar cheltuielile financiare au fost constituite din cheltuieli cu dobanzile bancare, cheltuieli cu diferențe de curs valutar și cheltuieli privind imobilizările financiare cedate.

- *Rezultatul extraordinar*

Rezultatul extraordinar sintetizează rezultatul concretizat în profit sau pierdere a unor operații de gestiune sau capital cu caracter excepțional.

În cazul studiat, nu s-au înregistrat operațiuni cu caracter excepțional.

- *Rezultatul net*

*Rezultatul exercițiului* se definește ca diferență între veniturile obținute în cursul unui exercițiu și cheltuielile ocazionate pentru obținerea acestor venituri.

În ceea ce privește *rezultatul net al exercițiului* observăm că în toată perioada analizată s-a concretizat în pierdere.

Rezultatele nete astfel obținute, au înregistrat următoarele valori:

Rezultatul exercițiului/anul	2012	2013	31.08.2014	31.12.2014
Rezultatul din exploatare	-2.138	-3.671	-195.567	-135.197
Rezultatul financiar	0	-9	74.882	-245.564
<b>Rezultatul net al exercițiului</b>	<b>-2.138</b>	<b>-3.680</b>	<b>-122.504</b>	<b>-387.122</b>

În concluzie, se poate spune că la finele perioadei rezultatele curente indică valoric o scădere a performanțelor financiare ale societății, datorată în principal diminuării înregistrate din activitatea de exploatare, însă situația negativă a fost accentuată de pierderea înregistrată din activitatea financiară cauzată de valoarea ridicată a cheltuielilor privind imobilizările financiare cedate. Concretizarea rezultatului activității în pierdere denotă faptul că societatea se confruntă cu o degradare economică și o lipsă de rentabilitate la sfârșitul perioadei analizate.

#### C.2. Analiza modificării resurselor și datoriilor societății

Din analiza comparativă statică, grafică și dinamică a datelor pe care le deținem (Anexele 1 + 3) putem observa:

\* o diminuare a activelor imobilizate :

31.12.2013	31.12.2014
valoare netă de <b>19.681.308</b> Ron	valoare netă de <b>18.625.067</b> Ron

\* o valoare constantă a stocurilor :

31.12.2013	31.12.2014
<b>2.680</b> Ron	<b>2.680</b> Ron

\* o majorare a creanțelor :

31.12.2013	31.12.2014
<b>62.934</b> Ron	<b>834.038</b> Ron

\* o creștere a numerarului și a echivalentelor de numerar :

31.12.2013	31.12.2014
<b>35.763</b> Ron	<b>189.564</b> Ron

\* o majorare a datoriilor totale ale societății :

31.12.2013	31.12.2014
<b>3.000</b> Ron	<b>5.415.471</b> Ron

Referitor la resursele societății se observă următoarele:

- *valoarea netă* a imobilizărilor are o evoluție descrescătoare, iar în baza documentelor de care dispunem putem presupune că acest lucru se datorează înregistrării amortizării cât și vânzării unor active imobilizate.
- *rotația stocurilor*, care exprimă numărul de înlocuiri (teoretice) ale stocurilor cu ajutorul cifrei de afaceri este peste limita normală de 6, ceea ce ne indică o situație pozitivă în această direcție;
- *rotația creanțelor*, care exprimă numărul încasărilor (teoretice) ale creanțelor în raport de cifra de afaceri are, valori sub limita normală de 6, deși s-au depus eforturi pentru recuperarea acestora, ceea ce ne sugerează totuși că au fost probleme privind capacitatea de încasare a facturilor;
- *rotația datoriilor curente*, care exprimă numărul plăților (teoretice) ale datoriilor curente din cifra de afaceri, are valori mai mici de limita minimă de 6, ceea ce ne sugerează probleme privind capacitatea de plată a facturilor, a datoriilor la buget, precum și a creditelor contractate cu atât mai mult cu cât plata cu întârziere și depășirea termenelor contractuale sunt purtătoare de majorări și penalități.

#### D. Analiza riscului de faliment pe baza metodei scorurilor.

Riscul de faliment reflectă situația economică dificilă a unui debitor care poate duce la incapacitatea de a-și onora obligațiile scadente.

Studiul riscului de faliment al fiecărui agent economic constituie o componentă importantă a analizei financiare de natură managerială care se realizează cu ajutorul unor metode specifice. Aceste metode permit o diagnosticare preventivă a dificultăților economico-financiare și pe această bază se poate interveni prin aplicarea unor măsuri cu efecte operative și strategice pentru redresarea și consolidarea stării financiare, creșterea performanțelor și în consecință anularea riscului de faliment al agentului economic.

Prin urmare o altă metodă pe care o vom utiliza pentru a aprecia riscul de faliment al firmei este metoda „scoring”.

Modelul Altman a fost elaborat în anul 1968 în SUA, fiind prima funcție-scor care a permis anticiparea a 75 % din falimente cu 2 ani înaintea producerii lor.

Funcția-scor (Z) comportă 5 variabile (rate) și are următoarea expresie:

$$Z = 1,2R_1 + 1,4R_2 + 3,3R_3 + 0,6R_4 + 0,999R_5,$$

Vulnerabilitatea întreprinderii în funcție de scor se apreciază astfel:

Valoarea scorului Z	Situația întreprinderii	Riscul de faliment (%)
$Z > 2,675$	Bună - solvabilitate	Redus - inexistent
$1,81 < Z < 2,675$	Precară - dificultate	Nedeterminat
$Z < 1,81$	Grea - insolvabilitate	Iminent - maxim

Pe baza conturilor anuale ale societății debitoare analizate au rezultat valorile din tabelul următor:

#### Determinarea funcției- scor Z – model Altman

Nr. Crt.	Denumirea variabilelor (ratelor)	An 2012	An 2013	31.08.2014	31.12.2014
1.	$R_1 = \text{Activ circulant} / \text{Activ total}$	1,174	0,028	0,057	0,063
2.	$R_2 = \text{Profit reinvestit (AF)} / \text{Activ total}$	-0,030	0,000	-0,009	-0,028
3.	$R_3 = \text{Profit brut} / \text{Activ total}$	-0,070	-0,001	-0,020	-0,064
4.	$R_4 = \text{Capitaluri proprii} / \text{Datorii totale}$	19,572	1,584	1,695	1,577
5.	$R_5 = \text{Cifra de afaceri} / \text{Activ total}$	0,000	0,000	0,003	0,004
6.	<i>Funcția – scor Z</i>	<b>20,647</b>	<b>1,611</b>	<b>1,725</b>	<b>1,552</b>

Potrivit rezultatelor obținute în urma calculelor efectuate conform modelului Altman se poate constata, teoretic, că începând cu anul 2013 societatea a avut parte de o situație financiară dificilă, sub limita pragului de risc, ca urmare a diminuării volumului veniturilor obținute din desfășurarea activității de bază.

În concluzie, scorul Z obținut la finele perioadei analizate are valori sub limita „prag” a riscului de faliment, fapt ce plasează societatea, **la nivelul lunii decembrie 2014**, într-o situație financiară grea, fiind insolvabilă și cu risc de faliment iminent.

## **E. Concluzii privind cauzele și împrejurările care au condus la apariția stării de insolvență**

### **• Cauze obiective, independente de voința și posibilitățile societății**

Astfel, dintre principalele forme de risc la care societățile comerciale având obiectul de activitate similar cu al societății ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. sunt expuse enumerăm:

- *Riscuri financiare*, aferente obținerii și utilizării capitalurilor de împrumut și proprii. Acestea sunt: riscul valutar – întrucât societatea are contractate credite, variația cursului de schimb valutar a influențat negativ rezultatul financiar; riscul ratei dobânzii – datorită fluctuației ratei dobânzii la creditele proprii, creșterea acesteia a determinat majorarea cheltuielilor financiare de natura dobânzilor; riscul ramănerii fără lichidități (scadențele de împrumut și cuantumul mari ale ratelor la credite), riscul amplificării prea mari a cheltuielilor, riscul pierderii proprietății.

- *Riscuri comerciale*, asociate operațiunilor de aprovizionare și vânzare pe piața internă: riscul de preț, riscul de vânzare. Riscul de preț prezintă o influență importantă asupra rezultatului financiar al societății prin faptul că majorarea considerabilă a prețurilor pe piață pentru achizițiile efectuate a determinat creșterea cheltuielilor materiale, în timp ce prețurile de vânzare au crescut într-un ritm inferior, determinând diminuarea veniturilor înregistrate din activitatea de exploatare și implicit reducerea profitului.

- *Concurența* – mediul de afaceri modern se caracterizează prin creșterea numărului de societăți comerciale care au ca obiect de activitate similar cu al societății în cauză, a competiției globale și a exigenței clienților.

- *Conjunctura economică* reprezintă un alt factor de risc cu care se confruntă piața pe care acționează societatea în cauză, de altfel prezent în întreaga activitate economică. Riscurile economice au fost determinate atât de evoluțiile contextuale ale firmei, cât și de calitatea activității economice din cadrul său. Acestea sunt: amplificarea ratei dobânzii la credite și riscul investitional; scăderea cererii pe piața pe care activează societatea; se observă înclinația consumatorilor spre produse mai ieftine, cu o calitate mai slabă dar cu prețuri mai mici; reducerea puterii de cumpărare a consumatorului final dată fiind rata de creștere a șomajului și creșterea inflației. Astfel nu s-a mai reușit asigurarea unei continuități în asigurarea targeturilor de vânzări.

### **• Cauze subiective, legate de administrarea defectuoasă a societății**

Sintetizând, se poate constata că încetarea de plăți a fost determinată de concurența mai multor factori, după cum urmează:

1. Acumularea de datorii către instituțiile bancare, furnizori, bugetul de stat, alți creditori (în valoare totală de **5.415.471 lei** la 31.12.2014), a căror neplată la timp atrage după sine calcularea de majorări și penalități, îngreunând redresarea societății și ducând în final la dezechilibre financiare; putem spune că aceasta este principala cauză care a dus la starea de insolvență.

Datoriile acumulate de societate la finele lunii **decembrie 2014** erau constituite astfel:

- credite bancare pe termen lung:	2.551.472 lei
- dobânzi aferente împrumuturilor și datoriilor asimilate:	508.007 lei
- dividende de plată:	18.687 lei
- creditori diverși:	1.820.716 lei
- datorii comerciale (furnizori, clienți- creditori):	456.370 lei
- obligații neachitate către bug. de stat, bug. asigurări soc., bug.local:	55.985 lei
- personal salarii/ajutoare datorate:	4.234 lei.



Datoriile pe termen scurt ale s-au menținut la un nivel ridicat, înregistrând valoarea de **516.589 lei la 31.12.2014**. Apreciem că și acest lucru are efecte negative asupra solvabilității societății. Societatea și-a îndreptat atenția spre resurse împrumutate pe termen scurt, ceea ce a determinat diminuarea treptată a capitalului de lucru și a cauzat încetarea de plăți.

2. Dificultățile întâmpinate în privința recuperării unor debite restante, dar și întârzierile înregistrate până la momentul încasării acestor creanțe (sume de recuperat de **834.038 lei**, valoare contabilă la 31.12.2014), a condus la o lichiditate scăzută și a generat plăți restante către creditorii comerciali, instituții bancare, instituții de stat; apreciem că aceasta este o cauză importantă care a dus la starea de insolvență.

Conform bilanței de verificare de la data de **31.12.2014**, cuantumul creanțelor neincasate este format din următoarele elemente:

• soldul contului 409 „Furnizori-debitori“:	75.452 lei
• soldul contului 411 „Clienți“:	644.539 lei
• soldul contului 451 „Decontări în cadrul grupului“:	23.293 lei
• soldul contului 461 „Debitori diverși“:	33.193 lei
• soldul contului 473 „Dec. din op. în curs de clarificare“:	453.633 lei

Pentru deprecierea creanțelor-clienți societatea a constituit și înregistrat un provizion în valoare de **396.072 lei**.

**Dificultatea încasării creanțelor societății a dus la însemnate imobilizări monetare, care au afectat echilibrul financiar pe termen scurt al societății, însă urmărind evoluția descrescătoare a valorii creanțelor, constatăm că societatea a depus eforturi pentru recuperarea sumelor neincasate, înregistrându-se o diminuare a acestora la 31.12.2014 cu 32.531 lei față de valoarea înregistrată la data deschiderii procedurii(31.08.2014).**

**În concluzie, deși s-a înregistrat o diminuare a acestora la sfârșitul perioadei analizate, dificultatea încasării creanțelor reprezintă încă o problemă pentru societate, depunându-se în continuare eforturi pentru recuperarea lor.**

3. Insuficiența disponibilităților bănești din sold (în valoare de **189.564 lei** la 31.12.2014) necesare pentru plata integrală a obligațiilor de plată scadente; neachitarea acestora a dus la dificultăți de ordin financiar și la agravarea situației financiare în care se află societatea.

În ceea ce privește structura *disponibilităților bănești* ale societății, acestea sunt alcătuite din valoarea disponibilului existent în conturile bancare (188.902 lei), a disponibilităților de trezorerie existente în casierie (662 lei).

**În concluzie, comparând nivelul disponibilităților bănești cu cel al datoriilor, se poate spune că deși au prezentat o evoluție crescătoare la sfârșitul perioadei analizate, societatea nu a avut resursele necesare plății integrale a datoriilor scadente ale societății.**

4. Conform bilanței de verificare la 31.12.2014, în contabilitatea debitoarei figurau stocuri în valoare de **2.680 lei**, reprezentând materiale consumabile.

5. Fonduri insuficiente pentru realizarea și finalizarea investițiilor necesare dezvoltării societății.

Prezentăm în anexă următoarele documente :

Anexa 1. Analiză statică date (3 pagini)

Anexa 2. Analiză grafică date (10 pagini)

Anexa 3. Analiză dinamică date (4 pagini).

O altă clasificare a cauzelor care au condus la apariția stării financiare slabe:

\* cauze de natură internă

\* cauze de natură externă.

### **I. Factori interni**

- Neachitarea la timp a datoriilor către instituțiile bancare și furnizori, fapt ce a dus la calcularea de dobinzi și penalități

- Nerecuperarea creanțelor de la clienții rau platnici

- Lipsa unor măsuri reale și eficiente de reducere a cheltuielilor totale ale societății

- Lipsa unei strategii pe termen mediu și lung de rentabilizare a activității, prin luarea de măsuri la nivel de management, marketing, financiar și resurse umane, având în vedere condițiile de piață.

### **II. Factori externi**

- Creșterea prețurilor de achiziție

- Orientarea clienților către produse/servicii ieftine însă de o calitate îndoielnică

- Înăutășirea comportamentului de plată al unor colaboratori economici

Problemele de lichiditate au fost agravate în condițiile în care, în general, unele companii au fost puse în incapacitate de plată din cauza creanțelor neîncasate de la proprii clienți.

Din cele prezentate în raportul privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență nu au reușit elemente care să indice culpa vreunei persoane în producerea insolvenței (în special prin săvârșirea uneia sau a mai multor fapte enumerate de prevederile art. 138 din Legea 85/2014). Insolvența societății s-a datorat în special unor cauze obiective în contextul general al evoluției pieței și în particular în domeniul în care societatea își circumscrie activitatea.

**Considerăm că se poate propune redresarea activității societății pe baza unui plan de reorganizare întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare.**

#### ***La data de 31.12.2014 există:***

ACTIVE IMOBILIZATE	18.625.067 lei
Stocuri	2.680 lei
Creanțe	834.038 lei
Disponibilități bănești	189.564 lei
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	1.026.282 lei
Cheltuieli în avans	0 lei
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>19.651.349 lei</b>
și	
Capital social	3.474.854 lei
Rezerve din reevaluare și alte rezerve	10.085.071 lei
Alte elemente de capital	-392.940 lei
Capitaluri total	13.166.985 lei
CAPITALURI PROPRII	14.235.878 lei
Datorii pe termen mediu și lung	4.898.882 lei
TOTAL CAP. PERMANENTE	19.134.760 lei
Datorii pe termen scurt	516.589 lei
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>19.651.349 lei</b>

## CAPITOLUL II NECESITATEA PROCEDURII REORGANIZĂRII

### **2.1. NECESITATEA APLICĂRII PROCEDURII DE REORGANIZARE VIZEAZĂ DOUĂ CĂI:**

- din punct de vedere economic este un mecanism care permite comerciantului aflat într-o stare precară din punct de vedere financiar, să se redreseze și să-și urmeze comerțul prin adoptarea unei politici corespunzătoare de management, marketing, organizatorice și structurale.
- din punct de vedere social reorganizarea societății ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. și continuarea activității sale își manifestă efectele prin păstrarea în viață a unui angajator potențial important în plan local, acest aspect urmând a avea impact și asupra pieței muncii din zonele unde își desfășoară societatea activitatea.

### **2.2. AVANTAJELE PROCEDURII DE REORGANIZARE** a activității pornesc de la premisele:

- Continuitatea activității societății pe perioada de observație;
- Încheierea unor contracte noi;
- Societatea are bune relații cu furnizorii și cu clienții;
- Baza materială de care dispune societatea îi permite acesteia să-și desfășoare activitatea;

Demararea procedurii de reorganizare a societății și încheierea efectivă a unor noi contracte, va crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar suplimentare ce va permite efectuarea de distribuiri către creditorii.

Dimpotrivă, vânzarea în acest moment al întregului patrimoniu al ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. prin procedura falimentului **ar reduce șansele de recuperare a creanțelor** și ar duce la înstrăinarea acestui patrimoniu la o valoare mult inferioară față de valoarea sa reală.

Votarea planului și demararea procedurii reorganizării sunt măsuri menite prin finalitatea lor să satisfacă interesele creditorilor și **conduc indiscutabil la o mai bună acoperire a masei credale față de procedura falimentului.**

Făcând o comparație între gradul de satisfacere a creanțelor în cadrul celor două proceduri reorganizare / faliment, arătăm că în ambele cazuri există un patrimoniu vandabil destinat plății pasivului, dar că în procedura reorganizării, la lichiditățile obținute din eventuala vânzare a bunurilor din patrimoniul debitoarei care nu sunt necesare reușitei planului se adaugă profitul rezultat din continuarea activității debitoarei, toate destinate plății pasivului.

#### **Procesul de reorganizare comportă și alte avantaje:**

**Continuând activitatea, crește considerabil gradul de vandabilitate al bunurilor unei societăți "active", față de situația valorificării patrimoniului unei societăți „moarte”, nefuncționale (patrimoniu care, nefolosit, este supus degradării inevitabile până la momentul înstrăinării). De asemenea, continuarea activității mărește considerabil șansele ca activul societății să fie vândut ca un ansamblu în stare de funcționare (ca afacere), chiar în eventualitatea nedorită a deschiderii procedurii de faliment.**

Societatea are costuri fixe semnificative (utilități, salarii, asigurări bunuri din patrimoniu, impozite, taxe locale etc), cheltuieli care nu pot fi amortizate decât prin desfășurarea activității de bază, precum și din obținerea de alte venituri și eventual valorificări ale bunurilor dispensabile activităților pe care societatea urmează a le desfășura. Toate aceste cheltuieli, în cazul nefericit al falimentului societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art 159

pct. 1 din Legea nr. 85/2014 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), împietând asupra valorii obținute din vânzare și diminuând în mod direct gradul de satisfacere a creanțelor creditorilor.

Avantajele de ordin economic și social ale reorganizării sunt evidente, ținând cont de necesitatea menținerii în circuitul economic a unei societăți care a avut un bun renume timp îndelungat și a fost un bun contribuabil la buget.

Societatea are potențial și deține baza materială necesară, pentru ca, o dată cu depășirea blocajului în care se află, să poată să-și desfășoare activitatea la o capacitate mai ridicată

### **2.3. COMPARAȚIE ÎNTRE AVANTAJELE REORGANIZĂRII ÎN RAPORT CU VALOAREA DE LICHIDARE**

În vederea susținerii celor menționate anterior vom face o comparație între avantajele reorganizării în raport cu valoarea de lichidare a patrimoniului societății, astfel:

Pentru stabilirea valorii de piață a bunurilor din patrimoniul societății s-a luat în considerare valoarea netă contabilă (aproximată ca fiind apropiată de valoarea de piață).

În acest sens menționez faptul că valoarea de piață „este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. Valorificarea activelor societății într-o procedură de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor societății debitoare a valorii de piață a acestora.

Pentru corecta evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor societății se utilizează o valoare de vânzare forțată, prezumată a fi identică cu o valoare de lichidare definită ca „suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară specificată în definiția valorii de piață”

Astfel, valoarea de vânzare (echivalentul valorii de lichidare) a activului societății stabilită în conformitate cu valori nete contabile se prezintă după cum urmează:

#### **Valoarea de vânzare forțată**

**V<sub>lichidare</sub> = 1.872.100 lei (cca. 423.800 Euro)**

Se poate desprinde concluzia că în ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare valoarea pe care creditorii acesteia o vor obține în urma lichidării patrimoniului acesteia este de **1.872.100 lei**, în condițiile în care nu se ține cont de cheltuielile de procedură.

***Trebuie menționat faptul că totalul distribuțiilor ce urmează a se efectua prin programul de plăți propus prin prezentul plan sunt în cuantum de 1.924.548 lei, valoare superioară sumelor achitate în ipoteza falimentului.***

În plus, trebuie să ținem cont de faptul că valoarea de 1.872.100 lei obținabilă în caz de faliment, este o valoare estimată pentru situația lichidării tuturor bunurilor din patrimoniu (în sens art. 133 alin.(5) lit. E), fără însă a ține cont de costurile de administrare a lichidării și de perioada de realizare a acestor tranzacții-factorul timp putând influența în mod semnificativ procesul de plată a creanțelor.

### **2.4. AVANTAJE PENTRU PRINCIPALELE CATEGORII DE CREDITORI**

#### **■ Avantaje pentru creditorii garanțați**

Pentru creditorii garanțați procentul de acoperire a creanțelor propus prin plan este de cca. **52%**. Planul presupune achitarea datoriilor din surplusul generat de activitatea curentă și din recuperarea creanțelor, precum și din vânzare bunuri dispensabile activității.

În ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare, cu privire la acoperirea creanțelor din această categorie considerăm că exista riscul acoperirii unui procent mult mai mic, risc generat în special de lipsa de atractivitate pentru bunurile imobile existente în patrimoniul societății debitoare, precum și de criza de lichiditate existentă pe piața financiară generată de actuala criză financiară. Mai mult, din valoarea estimată de lichidare se vor deduce întâi costurile de administrare ale lichidării, care sunt prioritare. În funcție de perioada care va decurge până la lichidarea totală a patrimoniului debitoare se poate ajunge la situația de a se reduce din ce în ce mai mult procentul de achitare a creanțelor garantate.

#### ■ **Avantaje pentru creditorii salariați**

Pentru creditorii salariați procentul de acoperire a creanțelor propus prin plan este de **100%, cu plata integrală în termen de 30 de zile de la confirmarea planului.**

În ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare, cu privire la acoperirea creanțelor din această categorie considerăm că exista riscul acoperirii unui procent mai mic.

#### ■ **Avantaje pentru creditorii chirografari**

Pentru creditorii chirografari, procentul de acoperire a creanțelor prin programul de plăți propus este de **cca. 95%**. Continuarea activității comerciale a ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. implică în mod necesar și continuarea colaborărilor cu furnizorii specifici pentru activitatea prevăzută a fi realizată în perioada de reorganizare, o parte dintre ei creditori ai societății.

Avantajul pentru furnizorii societății debitoare îl reprezintă păstrarea unui client care își va achita creanțele curente la termen, precum și recuperarea unei părți din creanțele vechi în condițiile în care în caz de faliment al debitoare șansele de recuperare a creanțelor lor sunt foarte mici.

#### ■ **Avantaje pentru alți creditori chirografari**

Pentru alți creditori chirografari, procentul de acoperire a creanțelor prin programul de plăți propus este de **cca. 95%**. În ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare, quantumul valorificării bunurilor s-ar putea să nu fie suficient și pentru a se achita creanțele acestor creditori scăzând șansele de recuperare a creanțelor lor.

#### ■ **Avantaje pentru creditorii - asociați ai societății (creanțe subordonate)**

Pentru creditorii asociați ai societății – creanțe subordonate, procentul de acoperire a creanțelor prin programul de plăți propus este de **cca. 95%**. În ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare șansele de recuperare a acestor creanțe sunt mult mai mici.

**CAPITOLUL III**  
**TABELUL DEFINITIV AL CREDITORILOR**

În urma depunerii declarațiilor de creanțe la dosarul cauzei administratorul judiciar a procedat la verificarea acestor cereri formulate împotriva societății debitoare. Ca și consecință a acestui demers a fost întocmit tabelul preliminar de creanțe, cuprinzând creanțele existente împotriva societății debitoare, astfel cum acestea au fost admise de către administratorul judiciar. Ulterior, a fost întocmit și depus la dosarul cauzei tabelul definitiv al creanțelor.

**Principalele categorii de creanțe înscrise în tabelul definitiv de creanțe sunt:**

- Creanțe garantate în cuantum de **1.280.797,96 LEI**;
- Creanțe izvoRATE din raportul de muncă în cuantum de **3.599,00 LEI**;
- Creanțe chirografare în cuantum de **40.821,18 LEI**;
- Alte creanțe chirografare în cuantum de **506.006,89 LEI**;
- Creanțe subordonate în cuantum de **769.960,16 LEI**.

**Totalul pasivului astfel cum acesta figurează înscris în tabelul definitiv de creanțe este de 2.601.185,19 LEI.**

Dosar nr. 7696/99/2014 (518/2014)  
Debitor: S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. IAȘI  
<< in insolventa >> << in insolvency >> << en procedure collective >>  
Nr. de înreg. O.R.C. J22/194/2012  
C.U.I. RO29664627

**TABELUL DEFINITIV AL CREANTELOR S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. IAȘI**  
**Intocmit la data de 26.02.2015, în conformitate cu prevederile Sentinței Civile nr. 361 din 24.02.2015 pronunțată de Tribunalul Iași în dosarul nr. 7696/99/2014/a2**

<b>I. CREANȚE GARANTATE (art. 159 alin. 1 pct. 3 din Legea nr. 85/2014)</b>					
Nr. crt.	Nume / Denumire	Sediu / Domiciliu	Creanța acceptată - lei -	Caract. creanței acceptate	Observații
1	B.C.R. S.A.	București, Blvd. Regina Elisabeta, nr. 5, sector 3	1,280,797,96	art. 159 alin. 1 pct. 3	-
<b>Subtotal:</b>			<b>1,280,797.96</b>		

<b>II. CREANȚE SALARIALE (art. 161 pct. 3 din Legea nr. 85/2014)</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Nume / Denumire</b>	<b>Sediu / Domiciliu</b>	<b>Creanța acceptată - lei -</b>	<b>Caract. creanței acceptate</b>	<b>Observații</b>
2	MOLDOVANU COSMIN IOA	mun. Iași, Str. Vasile Lupu, nr. 128, Bl A2, Tr. 1, Et. 1, Ap. 15, jud. Iași	2,140.00	art. 161 pct. 3	-
3	GRIGORAS GHEORGHE	com. Voinești, jud. Iași	711.00	art. 161 pct. 3	poprire
			96.00	art. 161 pct. 3	-
4	POSTICA CRISTIAN	mun. Iași, Str. Basarabi, nr. 1, Bl x1, Sc. A, Et. 6, Ap.4, jud. Iași	243.00	art. 161 pct. 3	-
5	BOSTAN ELENA	mun. Iași, Ses Bahlui, nr. 1, jud. Iași	179.00	art. 161 pct. 3	-
6	ANDREI ELENA	mun. Iași, șos. Națională, nr. 182, bl. e2, sc. D, et. 1, ap. 4, jud. Iași	168.00	art. 161 pct. 3	poprire înfiintata de BANCPOST
7	GRIGORE GABRIELA CRISTINA	mun. Botoșani, Str. Iuliu Maniu, nr. 18, jud. Botoșani	62.00	art. 161 pct. 3	-
<b>Subtotal:</b>			<b>3,599.00</b>		
<b>III. CREANȚE CHIROGRAFARE (art. 161 pct. 8 din Legea nr. 85/2014)</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Nume / Denumire</b>	<b>Sediu / Domiciliu</b>	<b>Creanța acceptată - lei -</b>	<b>Caract. creanței acceptate</b>	<b>Observații</b>
8	PFA FĂLCUȚĂ AURORA	mun. Iași, str. Dr. Savini, nr. 12, bl. H2, sc. A, et. 3, ap. 1, jud. Iași	25,550.00	art. 161 pct. 8	-
9	BUJOREAN COSTEL	București, str. Carol Davila, nr. 15bis, sector 5	8,635.83	art. 161 pct. 8	in calitate de cesionar al S.C. BIT WINDOORS S.R.L.
10	S.C. APAVITAL S.A.	mun. Iași, str. M. Costăchescu, nr. 6, jud. Iași	6,327.89	art. 161 pct. 8	-
11	S.C. SALUBRIS S.A.	mun. Iași, Șos. Națională, nr. 43, jud. Iași	307.46	art. 161 pct. 8	-

<b>Subtotal:</b>			<b>40,821.18</b>		
<b>IV. ALTE CREAŢE CHIROGRAFARE (art. 161 pct. 9 din Legea nr. 85/2014)</b>					
12	S.C. TURISM MOLDOVA S.A.	mun. Iași, Piața Unirii, nr. 1, jud. Iași	353,000.00	art. 161 pct. 9	-
13	PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ	domiciliu procesual ales: mun. Iași, str. Sărăriei, nr. 187A, et. 5, ap. 22, jud. Iași	128,246.89	art. 161 pct. 9	-
14	S.C. HALA CENTRALĂ S.R.L.	mun. Iași, str. Anastasie Panu, nr. 46, demisolul Centrului Comercial Hala Centrale sp. S1-16, jud. Iași	21,000.00	art. 161 pct. 9	-
15	FĂLCUȚĂ AURORA	mun. Iași, str. Dr. Savini, nr. 12, bl. H2, sc. A, et. 3, ap. 1, jud. Iași	3,760.00	art. 161 pct. 9	-
<b>Subtotal</b>			<b>506,006.89</b>		
<b>V. CREAŢE SUBORDONATE REPREZENTÂND CREDITE ACORDATE DE CĂTRE ASOCIAȚII CE DEȚIN CEL PUȚIN 10% DIN CAPITALUL SOCIAL ART. 161 pct. 10 lit. a)</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>Nume / Denumire</b>	<b>Sediu / Domiciliu</b>	<b>Creaanța acceptată - lei -</b>	<b>Caract. creanței acceptate</b>	<b>Observații</b>
16	PRISECARIU MIHAELA	mun. Iași, str. Sărăriei, nr. 187A, et. 5, ap. 22, jud. Iași	766,960.16	ART. 161 pct. 10 lit. a)	curs euro = 4.4019, la data de 23.09.2014, conf. prev. art. 107 alin. (2) din Legea nr. 85/2014
17	PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ	domiciliu procesual ales: mun. Iași, str. Sărăriei, nr. 187A, et. 5, ap. 22, jud. Iași	3,000.00	ART. 161 pct. 10 lit. a)	-
<b>Subtotal</b>			<b>769,960.16</b>		
<b>Total general</b>			<b>2,601,185.19</b>		

Menționăm că în perioada de observație septembrie 2014 ÷ decembrie 2014 se constată că s-au înregistrat datorii suplimentare.



**ANALIZA situatiiei activelor grevate de sarcini**

Denumirea activului	Beneficiar ( de gaj sau ipoteca)	valoare	Specificatii(conf notei)
Imobil (teren+ cladiri) Iasi Str. Zagravi nr. 24	Banca Comerciala Romana – ipoteca rang I	808.000 EUR	
Imobil (teren + cladiri) Iasi Str. Ciric nr. 36 BI Q3	Ipoteca in favoarea SC TELE 'M SRL	971.115 lei	
Bunurile mobile din clasa 2	Ipoteca in favoarea SC TELE 'M SRL	971.115 lei	Bunurile din cont 2132 clasa 2.2.7 si 2.2.9 si din cont 2133 clasa 2.3.2.1.1 si 2.3.2.3

#### **CAPITOLUL IV CREANȚE DE RECUPERAT**

La data întocmirii prezentului Plan de Reorganizare comparativ cu data deschiderii procedurii de insolvență (23.09.2014) se constată că nivelul creanțelor de recuperat (valoare scriptică) a cunoscut o reducere.

Urmărind cifrele din Anexa nr. 1 se observă că pe parcursul perioadei creanțele au avut o evoluție oscilantă, de la valoarea de 62.934 lei în anul 2012, la valoarea de 435.777 lei în anul 2013, la 31.08.2014 au înregistrat valoarea de 866.569 lei, ajungând **la 31.12.2014 la o valoare de 834.038 lei.**

Conform balanței de verificare de la data de 31.12.2014, cuantumul creanțelor neîncasate este format din următoarele elemente:

• soldul contului 409 „Furnizori-debitori“:	75.452 lei
• soldul contului 411 „Clienți“:	644.539 lei
• soldul contului 451 „Decontări în cadrul grupului“:	23.293 lei
• soldul contului 461 „Debitori diverși“:	33.193 lei
• soldul contului 473 „Dec. din op. în curs de clarificare“:	453.633 lei

Pentru deprecierea creanțelor - clienți incerți societatea a constituit și înregistrat un provizion în valoare de **396.072 lei.**

**Dificultatea încasării creanțelor societății a dus la însemnate imobilizări monetare, care au afectat echilibrul financiar pe termen scurt al societății, însă urmărind evoluția descrescătoare a valorii creanțelor, constatăm că societatea a depus eforturi pentru recuperarea sumelor neîncasate, înregistrându-se o diminuare a acestora la 31.12.2014 cu 32.531 lei față de valoarea înregistrată la data deschiderii procedurii (31.08.2014).**

Analizând creanțele de recuperat observăm că sumele acordate în avans furnizorilor se vor închide cu achizițiile din perioada următoare, iar decontările din operațiuni în curs de clarificare reprezintă în fapt sume achitate pentru datorii care sunt în litigiu. Prin urmare, sume de recuperat ar fi doar de la clienți și debitori diverși (exceptând clienții incerți – societăți aflate în faliment de la care nu se mai poate recupera nimic), iar procentul estimat de recuperare este de cca. 80% - suma finală de recuperat fiind de cca. **248.000 lei.**

## **CAPITOLUL V**

### **REORGANIZAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE**

**ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** își propune să realizeze prezentul plan de reorganizare, prin care se vor acoperi datoriile către creditori și totodată, să păstreze pe de o parte specificul activităților anterioare, iar pe de altă parte să dezvolte activități noi.

În acest sens s-a analizat situația societății comerciale astfel:

#### **5.1. ACTIVITATEA DE INVENTARIERE A PATRIMONIULUI**

În general, scopul efectuării unei inventarieri este :

- stabilirea situației reale a tuturor elementelor de natura activelor , datoriilor și capitalurilor proprii
- stabilirea situației reale a bunurilor și valorilor deținute cu orice titlu, aparținând altor persoane juridice sau fizice
- în vederea întocmirii situațiilor financiare anuale astfel încât să ofere o imagine fidelă a poziției financiare și a performanțelor societății.

În cazul de față, în ceea ce privește bunurile mobile și imobile menționăm că acestea au fost întreținute și conservate de către administratorul statutar, acesta efectuând toate reparațiile în timp util, menținând astfel o valoare de piață ridicată a acestora.

Din analiza rezultatelor inventarierii se distinge în primul rând o nevoie de lichidizare a capitalului circulant al debitoarei, ce să asigure o reducere a debitelor față de principalii furnizori, plata salariilor restante, asigurarea fondului de rulment în vederea asigurării finanțării capitalului circulant.

#### **PREZENTAREA MIJLOACELOR FIXE ȘI A STOCURILOR SOCIETĂȚII :**

Ca rezultat al inventarierii scriptic / faptic vom prezenta în continuare, situația bunurilor aflate în patrimoniul societății comerciale, cu mențiunea că valoarea de inventar a acestora diferă de valoarea de piață la momentul actual.

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Nr. in万家	Cont.	UIM	Cantitate		Diferente		Valoare inventar	Valoare totala	Data PTF	Observatii
					scriptele	pagi	plus	minus				
ALTE IMOBILIZARI INCORPORABILE												
1	SMALL BUSINESS SERVER 2000 DISK KIT 5 CLT	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	102.00	102.00	-	-
2	SMALL BUSINESS SERVER 2000 OLP 5 CLT	-	208	Buc	4.00	4.00	-	-	809.88	3,239.52	-	-
3	SMALL BUSINESS SERVER 2000 DISK KIT 3.5"15 CLT	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	104.62	104.62	-	-
4	WINDOWS 98 OEM	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	279.98	279.98	-	-
5	MICROSOFT WINDOWS OEM	-	208	Buc	14.00	14.00	-	-	322.78	4,518.92	-	-
6	MICROSOFT WINDOWS OEM	-	208	Buc	6.00	6.00	-	-	322.78	1,936.68	-	-
7	MICROSOFT MS-DOS V.6	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	134.47	134.47	-	-
8	SYMANTEC NAV 2002 8.0 FOR WIN NT/2000/ME/98/95/XP UPG	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	141.55	141.55	-	-
9	ADOBE PHOTOSHOP ELEMENTS	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	707.75	707.75	-	-
10	COREL 11 ESSENTIALS	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	552.04	552.04	-	-
11	MACROMEDIA PROMO (DW4+FL5+FW4+PB9)	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	870.53	870.53	-	-
12	MACROMEDIA DREAMWEAVER MIX UPGRADE	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	2,657.59	2,657.59	-	-
13	SOFT MILLOACE FIXE (MIFAS, OBLAS)	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	1,440.72	1,440.72	-	-
14	LICENTA SOFT WINDOWS XP HOME	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	302.60	302.60	-	-
15	LICENTA MILLOACE FIXE	-	208	Buc	1.00	1.00	-	-	683.72	683.72	-	-
TOTAL GESIUNI BREVETE INVENTII										17,672.69		

TERENURI												
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Nr. in万家	Cont.	UIM	Cantitate		Diferente		Valoare inventar	Valoare totala	Data PTF	Observatii
					scriptele	pagi	plus	minus				
1	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, str. Circ. nr. 36, bl Q3	-	2111	mp	100.88	100.88	-	-	10,395.00	10,395.00	-	CF nr. 125356; drept de ipoteca si interdictii inregistrate in favoarea ANAF Iasi.
2	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, bld. Alexandru cel Bun, bl. D1	-	2111	mp	21.78	21.78	-	-	2,245.00	2,245.00	-	nu este inregistrat in CF
3	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, Complex Com. Podul de Pietra, scosenua Nationala	-	2111	mp	365.61	365.61	-	-	60,335.00	60,335.00	-	CF nr. 144469, 124820; 131431; 131431-C1; 144468.
4	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, Calea Galajii, bl. P3A	-	2111	mp	6.55	6.55	-	-	1.00	1.00	-	nu este inregistrat in CF
5	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, str. Mihail Sadoveanu, bl. A1	-	2111	mp	21.50	21.50	-	-	3,700.00	3,700.00	-	nu este inregistrat in CF
6	Teren (oaza indivizibila) situat in Iasi, Bld. Independentei, bl. A1/5	-	2111	mp	75.07	75.07	-	-	12,950.00	12,950.00	-	nu este inregistrat in CF

7	Teren (cont individual) situat in Iasi, str. Alexandru Lapusneanu, nr. 3-5	-	2111	mp	183.79	183.79	-	-	227,251.74	227,251.74	CF nr. 134677.
8	Teren situat in Iasi, str. Zugravi, nr. 24, suprafata 907.17 mp	-	2111	mp	907.17	907.17	-	-	3,519,878.68	3,519,878.68	Drept de ipoteca si inregistrat in cartea funciara BCR CF nr 51212
9	Teren situat in comuna Curlesti, jud. Botosani	-	2111	mp	42,700.00	42,700.00	-	-	3,455,694.00	3,455,694.00	CF nr. 64012.
10	Teren situat in com. Clurea, jud. Iasi	-	2111	mp	42,000.00	42,000.00	-	-	4,489,185.00	4,489,185.00	
<b>TOTAL TERENURI</b>											<b>11,781,635.42</b>

<b>CONSTRUCTII</b>											
1	Clădire Iasi, str. Cinc, nr. 36, bl. Q3, suprafata de 362,08 mp	100050	212	Buc	1.00	1.00	-	-	232,393.00	232,393.00	01/08/1972
2	Clădire Iasi, str. Zugravi, nr. 24, suprafata de 258,77 mp	151100	212	Buc	1.00	1.00	-	-	607,155.00	607,155.00	03/10/2008
3	Corp C16 - Depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 60,78 mp	16	212	Buc	1.00	1.00	-	-	1,807.00	1,807.00	31/12/2005
4	Corp C17 - Depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 49,99 mp	17	212	Buc	1.00	1.00	-	-	266.00	266.00	31/12/2005
5	Corp C18 - Depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 114,96 mp	18	212	Buc	1.00	1.00	-	-	871.00	871.00	31/12/2005
6	Corp C19 - Magazin metalic-Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 147,78 mp	19	212	Buc	1.00	1.00	-	-	3,917.00	3,917.00	31/12/2005
7	Corp C20 - Depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 190,84 mp	20	212	Buc	1.00	1.00	-	-	2,266.00	2,266.00	31/12/2005
8	Corp C21 -Sopann Metalic- Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 64,16mp	21	212	Buc	1.00	1.00	-	-	1,116.00	1,116.00	31/12/2005
9	Corp C12-Clădire pt depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 2680 mp	12	212	Buc	1.00	1.00	-	-	71,948.00	71,948.00	31/12/2005
10	Corp C13-Clădire pt depozit -Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 2297 mp	13	212	Buc	1.00	1.00	-	-	113,085.00	113,085.00	31/12/2005
11	Corp C15-Decantor- Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 180,14 mp	15	212	Buc	1.00	1.00	-	-	571.00	571.00	31/12/2005
12	Corp C14-Castel Ap0 Iasi, Calea Chişinăului, nr. 2A, suprafata de 11,72 mp	14	212	Buc	1.00	1.00	-	-	22,217.00	22,217.00	31/12/2005
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>											<b>1,057,612.00</b>

<b>ECHIPAMENTE (TEHNOLOGICE (MASINI, UTILITATE SI INSTALATI DE LUCRU))</b>											
1	AGREGAT CLIMATIZARE	206	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	1,598.47	1,598.47	01/08/1999
2	VITRINA EXECI SI COLT EXT/SP. CASA	331	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	2,185.70	2,185.70	01/11/1995

3	VITRINA FRIG ARNEG	2050	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	4,503.37	4,503.37	01/06/1999	-	
4	VITRINA EXEC 25 CU TERMINAL/ COLT EXT	3014	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	1,782.77	1,782.77	01/06/1995	-	
5	VITRINA FRIG FRESCO	222524	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	4,174.68	4,174.68	01/07/1999	-	
6	VITRINA FRIG FRESCO	232359	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	3,701.70	3,701.70	01/05/1999	-	
7	VITRINA FRIG ESCHIMO	232360	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	3,701.70	3,701.70	01/05/1999	-	
8	GRUP ELECTROGEN DIESEL DG5500S- CODRESCU	3170	2131	Buc	1.00	1.00	-	-	6,375.00	6,375.00	18/07/2011	-	
<b>TOTAL ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE SI INSTALATIILE DE LUCRU)</b>										<b>28,023.39</b>			

<b>APARATE SI INSTALATIILE DE MASURARE, CONTROL SI REGISTRARE</b>												
1	APARAT INVENTARIERE	3108	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	1,898.44	1,898.44	01/10/2001	-
2	APARAT INVENTARIERE	3109	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	1,898.44	1,898.44	01/10/2001	-
3	CITITOR COD BARE (TRAKER)	3153	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	2,337.09	2,337.09	01/06/2002	-
4	CANTAR ELECTRONIC CU ETICHETE LP15 S.921190006	340014	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	2,913.44	2,913.44	01/02/1999	-
5	CAMERA DIGITALA DVCAM SONY	3168	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	6,919.00	6,919.00	18/07/2011	-
6	CAMERA DIGITALA DVCAM SONY	3169	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	6,919.00	6,919.00	18/07/2011	-
7	CAMERA SONY CU ACCESORII	3164	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	17,934.00	17,934.00	18/07/2011	-
5	CAMERA SONY CU ACCESORII	3165	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	17,934.00	17,934.00	18/07/2011	-
6	CAMERA SONY CU ACCESORII	3166	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	17,897.00	17,897.00	18/07/2011	-
7	JVC SR-DVM 700E	3167	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	1,834.00	1,834.00	18/07/2011	-
5	LAPTOP ACER INTEL I7	2291	2132	Buc	1.00	1.00	-	-	3,951.52	3,951.52	19/10/2011	-
<b>TOTAL APARATE SI INSTALATIILE DE MASURARE, CONTROL SI REGISTRARE</b>										<b>82,435.93</b>		

<b>MULDAJE DE TRANSPORT</b>												
1	AUTOSPECIALA BLINDATA S 4x4= 1050, SM0478	4101	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	6,694.29	6,694.29	01/12/2001	-
2	AUTOTURISM TOYOTA YARIS SERIE D170397	2323	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	5,440.00	5,440.00	18/07/2011	-
3	AUTOTURISM TOYOTA YARIS SERIE D170323	2324	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	5,440.00	5,440.00	18/07/2011	-
4	AUTOTURISM FURGON WG SERIE 066164	2325	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	7,195.00	7,195.00	18/07/2011	-
5	AUTOTURISM TOYOTA COROLLA BERLINA SERIE 0416874	2326	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	10,868.00	10,868.00	18/07/2011	-
6	AUTOTURISM DACIA LAUREATE SERIE UD36151	2327	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	8,809.00	8,809.00	29/07/2011	-
7	AUTOTURISM DACIA LOGAN SERIE UD28969	2328	2133	Buc	1.00	1.00	-	-	674.00	674.00	18/07/2011	-
<b>TOTAL MULOAJE DE TRANSPORT</b>										<b>45,120.29</b>		

MONTUR, APARATURA BIROTOGA, ECHIPAMENTE DE PROTECTIE A VALORILOR UMANE SI MATERIALE SI ALTE ACTIVE CORPORALE

1	TEIGHEA PT CASA MASCAT CU BANDA RULANTA 2,5M	791	214	Buc	1.00	1.00	-	-	2,745.76	2,745.76	01/12/1998	-	
2	BAR CU RAFTURI	6055	214	Buc	1.00	1.00	-	-	8,239.51	8,239.51	01/02/2001	-	
3	TELEVIZOR DAEWOO	6061	214	Buc	1.00	1.00	-	-	1,912.52	1,912.52	01/10/2001	-	
4	MOBILIER (TEIGHE, CORP CU SERTAR, RAFT POL.) PAL/INF	6064	214	Buc	1.00	1.00	-	-	3,312.11	3,312.11	01/10/2001	-	
5	GARD IMPREJMUIRE DIN PLASE METALICE L=90M, str. Golia	6298	214	Buc	1.00	1.00	-	-	4,113.00	4,113.00	01/07/2003	-	
6	MOBILIER PAL	3162	214	Buc	1.00	1.00	-	-	8,403.40	8,403.40	27/10/2008	-	
7	SISTEM DE AUTOMATIZARE POARTA BATAUTA AUTO -str. Zugravi, nr. 24	3351	214	Buc	1.00	1.00	-	-	2,826.31	2,826.31	18/12/2008	-	
8	SISTEM DE SUPRAVECHERE-str. Zugravi, nr. 24	3352	214	Buc	1.00	1.00	-	-	2,351.00	2,351.00	22/12/2008	-	
9	MOBILIER PLATOU	3163	214	Buc	1.00	1.00	-	-	31,308.00	31,308.00	18/07/2011	-	
10	LED TV FULL HD 102C	3151	214	Buc	1.00	1.00	-	-	2,016.00	2,016.00	19/10/2011	-	
<b>TOTAL</b>										<b>67,227.61</b>			

<b>IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS</b>												
1	TAXE PENTRU LOCALITATEA CIUREA	-	231	Buc	1.00	1.00	-	-	109.00	109.00	-	-
1	TAXE SI PROIECT LOCALITATEA ZUGRAVI	-	231	Buc	1.00	1.00	-	-	40,657.20	40,657.20	-	-
<b>TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS</b>										<b>40,766.20</b>		

<b>AVANSURI ACORDATE PT IMOBILIZARI CORPORALE</b>												
1	AVANS PROIECT ICAR S.R.L.	-	232	Buc	1.00	1.00	-	-	6,900.00	6,900.00	-	-
<b>TOTAL AVANSURI ACORDATE PT IMOBILIZARI CORPORALE</b>										<b>6,900.00</b>		

<b>TITLURI DE PARTICIPARE LA FIL. DIN CADRUL GRUPULUI</b>												
1	ACTIUNI COMAT BRAILA	-	261	Buc	1.00	1.00	-	-	1,818,011.48	1,818,011.48	-	-
2	ACTIUNI TURISM MOLDOVA	-	261	Buc	1.00	1.00	-	-	4,185,194.00	4,185,194.00	-	-
<b>TOTAL AVANSURI ACORDATE PT IMOBILIZARI CORPORALE</b>										<b>6,003,205.48</b>		

<b>AUTE CREANTE IMOBILIZATE</b>												
1	Constituire garanție BCR (decontat dep)	-	2678	Buc	1.00	1.00	-	-	39,928.59	39,928.59	-	-
1	Constituire garanție Electrica Moldova	-	2678	Buc	1.00	1.00	-	-	1,906.21	1,906.21	-	-
1	Constituire garanție Romgaz	-	2678	Buc	1.00	1.00	-	-	251.44	251.44	-	-

<b>TOTAL ALTE CREANTE IMOBILIZATE</b>										<b>42,086.24</b>
<b>MATERIALE CONSUMABILE- COMBUSTIBILI</b>										
I	COMBUSTIBIL									
			3023	L	4.69	4.69	*	*	570.91	2,677.57
<b>TOTAL MATERIALE CONSUMABILE- COMBUSTIBILI</b>										<b>2,677.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>										<b>19,175,362.82</b>



## 5.2. ACTIVITATEA DE EVALUARE A PATRIMONIULUI LA DATA ÎNTOCMIRII PREZENTULUI PLAN DE REORGANIZARE:

În cele ce urmează sunt prezentate valorile propuse pentru active conform rapoartelor de evaluare:

### BUNURI IMOBILE

#### Rezumatul concluziilor importante

#### VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE

*proprietar cladiri: S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.*

*Cladirile sunt amplasate in mun Iasi, pe amplasamentul fostei Moldova Tricotaje, Calea Chisinaului, nr. 2A, jud. Iasi*

*CORPURILE DE CLADIRE C12-C21 SUNT AMPLASATE PE TEREN IN SUPRAFATA DE 5.792,94 MP, PROPRIETATEA SC. MOLDOVA-TRICOTAJE S.A. IASI*

**617.900 lei**

**140.000 €**

*DIN CARE*

**CLADIRI INDUSTRIALE SI SPECIALE**

<p>CORP C12 CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 2.680,82 MP. Structura cladirii este realizata pe cadre din beton armat, cu stalpi incastrati in fundatiile izolate. Inchiderile perimetrare si compartimentarile sunt realizate din zidarie de caramida. Acoperisul este tip terasa cu invelitoare din carton bitumat dispusa pe chesoane prefabricate din beton armat. Finisajele exterioare ale cladirii sunt in stare avansata de degradare, finisajele interioare sunt in stare buna (tencuieli cu mortar de ciment si zugraveli cu apa de var). Tamplaria interioara si exterioara este metalica. Cladirea este debransata de la retele disponibile in zona. CLADIREA ESTE EXTRATABULARA.</p>	<p><b>290.100 lei</b></p>
<p>CORP C13 CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 2.297,75 MP (Structura cladirii este realizata pe cadre din beton armat, cu stalpi incastrati in fundatiile izolate. Inchiderile perimetrare si compartimentarile sunt realizate din zidarie de caramida. Acoperisul este tip terasa cu invelitoare din carton bitumat dispusa pe chesoane prefabricate din beton armat. Invelitoarea este in stare avansata de degradare. Finisajele interioare si exterioare ale cladirii sunt in stare avansata de degradare. Tamplaria interioara si exterioara partial lipseste si cea montata este metalica. Cladirea este debransata de la retele disponibile in zona); CORP C14 CONSTRUCTIE SPECIALA CASTEL DE APA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 11,72 MP (Castelul de apa este o constructie speciala alcatuita dintr-un rezervor de beton armat, situat la inaltime, sustinut de un turn de beton armat. Turnul de beton este fixat intr-o fundatie de radier general. Toate instalatiile castelului de apa - statia de pompare, camera vanelor, insatalatia electrica- nu sunt functionale); CORP C15 CONSTRUCTIE DECANTOR CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 180,14 MP (Constructie speciala din beton armat semiingropat descoperit, cu radierea general din beton armat. Toate instalatiile decantorului nu sunt functionale); CORP C16</p>	<p><b>327.800 lei</b></p>

CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 60,78 MP; CORP C17 CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 43,99 MP ; CORP C18 CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 114,86 MP; CORP C20 CLADIRE DEPOZIT CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 190,84 MP (Cladirile depozit au structura de rezistenta din zidarie de caramida portanta, finisajele interioare si exterioare in stare avansata de degradare, acoperisul este degradat, tamplaria interioara si exterioara este demontata); CORP C19 CLADIRE MAGAZIE METALICA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 147,78 MP (Cladirea are structura de rezistenta metalica, inchiderile perimetrare fiind partial (file de tabla) demontate; CORP C21 CLADIRE SOPRON METALIC CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 64,14 MP (Constructie cu structura metalica partial demolata (acoperisul s-a prabusit)

### VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA (fara TVA)

**247.200 lei**

56.000 €

#### Rezumatul concluziilor importante

*Drept deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare comerciale – DOUA SPATII COMERCIALE, este identificat cadastral dupa cum urmeaza:*

#### OBIECTUL EVALUARII

- Cartea Funciara nr. 125356-C1-U2/Iasi, nr. cad. 2146/1/p/1 – Magazin cu suprafata construita de 181,43 mp si suprafata utila de 159,50;
- Cartea Funciara nr. 125356-C1-U3/Iasi, nr. cad. 2146/2/p/1 – Magazin cu suprafata construita de 180,75 mp si suprafata utila de 158,72;
- Spatiilor comerciale pe revine cota de 10.089/55600 respectiv, 100,89 mp din suprafata de 556 mp inscris in Cartea Funciara nr. 125356/Iasi, nr. cad. 2146;

#### DREPT DE PROPRIETATE

**Proprietatea imobiliara comerciala** este inscrisa cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2014) in favoarea **S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** conform Actului administrativ nr. rezolutia nr. 27370/06.12.2013, Certificatului de inregistrare mentiuni emis la data de 30.12.2013, Certificatului de inregistrare depunere si mentionare acte din 20.03.2013, Certificatului de inregistrare seria B, nr. 2521690/15.02.2012, Certificatului constatator nr. 3451/20.01.2014 emise de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi, Actului aditional la actul constitutiv al S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. cu incheiere de data certa nr. 6/20.06.2013, Actului aditional la actele constitutive ale S.C. ALIMENTARA S.A. autentificat sub nr. 851/20.06.2013, Rezolutiei nr. 6282/14.03.2013, Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1684/29.03.2013, Certificatului de radiere din 05.02.2014, Certificatului de inregistrare depunere si mentionare acte din 20.11.2013, Rezolutiei nr. 16099/05.07.2013, Rezolutiei nr. 500440/10.02.2012, Certificatului constatator emis la data de 13.02.2012 emise de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi, Hotararii nr. 1/20.05.2013.

<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	Mun. Iasi, cartier Tatarasi – zona Ciric, str. Ciric, nr. 36, bl. Q3, sc. A-B, parter, jud. Iasi
<b>DESCRIEREA ZONEI AMPLASARII PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<p><b>Iașul</b> este orașul marilor idei, al primei mari uniri, al primului spectacol de teatru în limba română, al primului muzeu literar memorial (<u>Bojdeuca din Ticău</u>) și al primului Muzeu de Istorie Naturală.</p> <p>În oraș, pe dealul Copoului, se află cea mai veche universitate din România, <u>Universitatea din Iași</u>, numită azi și Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”. Întemeiată în 1860 prin decret de către principele <u>Alexandru Ioan Cuza</u>, continuatoare a vechii <u>Academii Mihăilene</u>, universitatea are astăzi 15 facultăți, cu peste 40.000 de studenți. Clădirea principală, monument de arhitectură, a fost ridicată în 1896.</p> <p>Tot în Iași se află continuatoarea primei școli superioare de inginerie din România, <u>Universitatea Tehnică „Gh. Asachi”</u>, cu peste 15.000 de studenți, prima școală superioară de muzică din România, <u>Universitatea de Arte „George Enescu”</u>, <u>Universitatea de Medicină și Farmacie „Grigore T. Popa”</u>, <u>Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară „Ion Ionescu de la Brad”</u>, <u>Universitatea Petre Andrei</u>. În Piața Eminescu, în perioada interbelică, s-a ridicat clădirea Fundației Culturale Regale, ce astăzi găzduiește cea mai veche bibliotecă universitară din țară, <u>Biblioteca Centrală Universitară „Mihai Eminescu”</u>, cu un fond de carte ce se apropie de 3 milioane de exemplare, unele foarte rare.</p> <p>Iași este un centru economic important al României. Industriile principale sunt metalurgia (SC Arcelor Mittal Tubular Products, SC Tehno Steel), medicamentele (SC Antibiotice SA), textilele (SC IasiConf SA, SC Iasitex SA) și industria alimentară. Sectorul bancar și cel al informației au luat avânt în ultimii ani, numeroase bănci și companii de software fiind prezente în oraș.</p> <p>Iași este de asemenea un centru comercial regional important, aici existând numeroase centre comerciale (Iulius Mall, Moldova Mall, Hala Centrala, Axa Niciman, Felicia Shopping Center, Era Shopping Center etc.) și mai multe hyper și supermarket-uri (Metro, Selgros, Carrefour, Kaufland, Billa, Lidl, Praktiker, Dedeman, Arabesque, Baumax, Mobexpert, Mr. Bricolage). Alte proiecte sunt în curs de realizare (Palas Shopping Mall, Maximall, Green Plaza Iași etc.).</p>
<b>RETELE EDILITARE ALE ZONEI</b>	<p><u>Zona dispune de:</u> retea alimentare energie electrica, retea alimetare apa, retea alimentare gaze naturale.</p>
<b>DESCRIERE AMPLASAMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <u>Zona amplasarii:</u> proprietatea imobiliara comerciala este amplasata in zona Ciric, cartier Tatarasi, vis-a-vis de Baza sportiva Tepro.</li> <li>o <u>Tipul zonei:</u> mixta (blocuri de locuit si spatii comerciale la parterul blocurilor) si constructii comerciale.</li> <li>o <u>Utilizarea terenului in zona:</u> mixta.</li> <li>o <u>Densitatea locuitorilor in loc.:</u> 3.307,20 loc./km<sup>2</sup></li> <li>o <u>Programe de dezvoltare in localitate:</u> amenajare pasaj de la Hala Centrala, b-dul Vasile Lupu din Tatarasi, padocul de la Tomesti, modernizarea strazilor Eternitate si Petre Ispirescu; achizitionare</li> </ul>

tramvaie noi care se produc in Romania; amenajarea a 80 de parcuri noi de joaca in municipiul Iasi; proiectul Ciric, tronsonul de tramvai din zona pasajului Eminescu, pasajul Octav Bancila, Pasajul Eminescu si proiectul privind cresterea accesibilitatii in zona centrala.

- o Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si canalizare, retea gaze naturale.
- o Distanta rutiera fata de centre comerciale: 2,40 km pana la Iulius Mall, 2,7 km pana la Palas Mall Shopping Center;
- o Distanta rutiera fata de institutii publice: 4,10 km pana la Primaria mun. Iasi, 2,50 km pana la Palatul de Justitie Iasi, 2,50 km pana la Prefectura Iasi;
- o Distanta rutiera fata de retele de transport urban: 4,50 km pana la Gara Mare Iasi, 3,80 km pana la Aeroportul International Iasi.
- o Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: proprietatea imobiliara are deschidere frontala la str. Ciric.

---

#### **CORP C1 – SPATIU COMERCIAL**

- Inscris in Cartea Funciara nr. 125356/Iasi, nr. cad. 2146/1/p/1;
- Amplasat la partelul blocului de blocuit Q3, scara A;
- Suprafata construita: 181,43 mp;
- Suprafata utila: 159,50 mp;
- Compartimentare: magazine cu suprafata utila de 3,10 mp; magazine cu suprafata utila de 24,09 mp; grup sanitar cu suprafata de 11,88 mp; hol cu suprafata utila de 14,42 mp; baie cu suprafata de 5,78 mp; spatiu deservire cu suprafata de 100,23 mp;
- Tamplaria exterioara este metalica cu geam simplu si grilaj metalic;
- Finisaje interioare – spatiul nu dispune de imbunatatiri si de renovari recente conform Informatiilor obtinute de la reprezentantul societatii. Evaluatorul nu a avut acces in interiorul spatiului, evaluarea realizandu-se in premisa ca acesta dispune de finisaje inferioare.

#### **DESCRIEREA CONSTRUCTIEI**

#### **CORP C2 – SPATIU COMERCIAL**

- Inscris in Cartea Funciara nr. 125356/Iasi, nr. cad. 2146/2/p/1;
- Amplasat la partelul blocului de blocuit Q3, scara B;
- Suprafata construita: 180,75 mp;
- Suprafata utila: 158,72 mp;
- Utilizare: laborator cofetarie / patiserie;

- Compartimentare: magazie cu suprafata utila de 3,10 mp; magazie cu suprafata utila de 24,09 mp; grup sanitar cu suprafata de 11,88 mp; hol cu suprafata utila de 14,42 mp; baie cu suprafata de 5,78 mp; spatiu deservire cu suprafata de 100,23 mp;
- Tamplaria exterioara este din profile PVC cu geam termopan;
- Finisaje interioare – spatiul a fost renovat si modernizat conform activitatii desfasurate – peretii sunt tencuiti si zugraviti cu var lavabil fara adaos de culoare, in unele incaperi sunt placaje de faianta, pardoseala este din beton clivisit, tamplaria interioara este din materiale lemnoase.

<b>ACCESUL PROPRIETATII</b>	Proprietatea imobiliara are deschidere frontala la str. Ciric, dar si prin alee pietonala.
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Conform Extraselor de carte funciara din data de 20.06.2014 si 24.11.2014, asupra proprietatii imobiliare s-a inregistrat drept de ipoteca in favoarea ANAF – AFP Iasi.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Vanzarea proprietatii imobiliare in cadrul procedurii prevazute de Legea nr. 85/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	Cea mai buna utilizare a terenului construit, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi comerciala.
<b>DATA INSPECTIEI</b>	24.10.2014
<b>DATA EVALUARII</b>	06.02.2015
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR = 4,4143 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014:</b> <i>SEV 100 – Cadrul general</i> <i>SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare</i> <i>SEV102 – Implementare</i> <i>SEV 103 – Raportarea evaluarii</i> <i>SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</i> <i>SEV 400 – Verificarea evaluarilor</i> <i>GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile</i>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.  <b>Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBETENABILA INTR-O VANZARE FORTATA.</b>  Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA și VALOAREA OBTENABILĂ INTR-O VANZARE FORȚATA a proprietății imobiliare comerciale aflată în proprietatea S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este de:

<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE CU NR. CAD. 2146/1/p/1 (fara TVA)</b>	<b>296.600 LEI</b>
	<b>67.200 EUR</b>
<i>VALOAREA OBTENABILĂ INTR-O VANZARE FORȚATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE CU NR. CAD. 2146/1/p/1 (fara TVA)</i>	<i>148.300 LEI</i>
	<i>33.600 EUR</i>

<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE CU NR. CAD. 2146/2/p/1 (fara TVA)</b>	<b>326.700 LEI</b>
	<b>74.000 EUR</b>
<i>VALOAREA OBTENABILĂ INTR-O VANZARE FORȚATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE CU NR. CAD. 2146/2/p/1 (fara TVA)</i>	<i>163.300 LEI</i>
	<i>37.000 EUR</i>

#### Rezumatul concluziilor importante

<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<i>Proprietatea imobiliara funciara – TEREN ARABIL INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 47.200 MP</i> , identificata cadastral dupa cum urmeaza: → Cartea funciara nr. 51212/Botosani, nr. cad. 51212, nr. tarla 21, nr. parcela 524/53 – teren intravilan cu categoria de folosinta arabil si cu suprafata de 47.200 mp;
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	<b>Proprietatea imobiliara funciara</b> este inregistrata cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2014) in favoarea <b>S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.</b> conform Actului notarial nr. 851/20.06.2013, Sentinta civila nr. 1371 cc/18.10.2013 pronuntata de Tribunalul Iasi – Sectia II Civila-Contencios Administrativ si Fiscal (avand ca obiect divizarea), Contracte de vanzare cumparare autentificate sub nr. 1376/27.07.2007 si nr. 2614/22.10.2007.
<b>ADRESA PROPRIETĂȚII</b>	Com. Curtești, zona Labada Rai, jud. Botosani
<b>DESCRIEREA ZONEI AMPLASĂRII PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	Comuna este alcătuită din localitățile: Curtești – centru de comună și satele Mănăstirea Doamnei, Ağafton, Băiceni, Orășeni Vale, Orășeni Deal și Hudum, care sunt localități aparținătoare în comună se ajunge pe drumul județean DJ 208. Gara este situată la 4 km distanță de centrul așezării, la Botoșani, atât pentru transport persoane cât și pentru marfă. Suprafața agricolă a comunei este de 3310 ha, din care terenul arabil este de 2589 ha, pășunile 324 ha, fânețele 127 ha, vii 55 ha, livezi 65 ha. Pădurile au doar 66 ha iar luciul de apă are 49 ha. Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Curtești se ridică la 4.577 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.341 de locuitori.
<b>RETELE EDILITARE ALE</b>	Zona dispune de: rețea alimentare energie electrica.

## ZONEI

- o Zona amplasării: proprietatea imobiliară este amplasată în zona periferică a com. Curtești, la intrare în mun. Botosani dinspre Iasi, pe partea dreapta, în zona Lebada.
- o Tipul zonei: agricolă
- o Nr. locuitorilor în com.: 4.577 persoane
- o Programe de dezvoltare în localitate: construcția unui sediu pentru primărie; alimentarea cu gaze naturale și apă potabilă a tuturor satelor; pietruirea drumurilor sătești; construirea unei fabrici de blocuri ceramice, având resurse materiale în comună; zăcăminte de nisip și argilă; reparații la toate școlile din comună; construirea unui nou sediu pentru dispensarul veterinar; dezvoltarea zonelor turistice – Ağafton, popasul Lebăda.

## DESCRIERE

### AMPLASAMENT

- o Distanța amplasamentului față de mun Botosani: 4,90 km până la Primaria mun. Botosani.
- o Utilități ale amplasamentului: rețea de energie electrică.
- o Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: proprietatea imobiliară are deschidere frontală la DN 28 A de 154,252 ml (pe latura de Nord) și la drum de exploatare de 149,51 ml (pe latura de Sud).
- o Forma: terenul dispune de o formă dreptunghiulară în plan.
- o Vecinătăți: la Nord – DN 28 A, la Est – proprietate privată deținută de Balinisteanu Stelian, la Sud – drum de exploatare și la Vest – proprietate privată deținută de Virlan Florin.
- o Altele: terenul nu este împrejmuit la data evaluării și nu este amenajat.

<b>ACCESUL PROPRIETATII</b>	Proprietatea imobiliară are deschidere frontală la DN 28 A de 154,252 ml (pe latura de Nord) și la drum de exploatare de 149,51 ml (pe latura de Sud).
<b>.SITUATIA JURIDICA</b>	Conform extrasului de carte funciara din data de 06.08.2014, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Vanzarea proprietatii imobiliare în cadrul procedurii prevăzute de Legea nr. 85/2006 cu modificările și completările ulterioare.
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	Cea mai bună utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibilă legal, posibilă fizică, fezabilă financiar și maxim productivă va fi Industrial-comercială, având în vedere deschiderea la drum european și caracterul edilitar în expansiune al zonei (industrial-comercial).

<b>DATA INSPECTIEI</b>	20.10.2014
<b>DATA EVALUARII</b>	06.02.2015
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR = 4,4143 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014:</b> <i>SEV 100 – Cadrul general</i> <i>SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare</i> <i>SEV102 – Implementare</i> <i>SEV 103 – Raportarea evaluarii</i> <i>SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</i> <i>SEV 400 – Verificarea evaluarilor</i> <i>GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile</i>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA</b> Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA și VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA a proprietatii imobiliare comerciale aflata in proprietatea SOCIETATII S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este de:

Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 42,700 mp (eur/mp fara TVA)	3,08
<b>Valoarea de piata a terenului in suprafata totala de 42,700 mp (fara TVA)</b>	<b>131.500 €</b> <b>580.500 lei</b>

<i>Valoarea obtenabila intr-o vanzare fortata in suprafata totala de 42,700 mp (eur/mp fara TVA)</i>	1,40
<b>Valoarea obtenabila intr-o vanzare fortata a terenului in suprafata totala de 42,700 mp (fara TVA)</b>	<b>59.800 €</b> <b>264.000 lei</b>

### Rezumatul concluziilor importante

<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<b>DREPT DEPLIN DE PROPRIETATE ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE – TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 184 MP</b> , identificata cadastral dupa cum urmeaza: → Cartea funciara nr. 134677/lasi, nr. cad. 7203 – <b>teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii si cu suprafata de 184 mp.</b> <b>Terenul este detinut in exclusivitate.</b>
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	<b>Proprietatea imobiliara funciara</b> este inregistrata cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2014) in favoarea <b>S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.</b> conform Actului administrativ nr.



rezolutia nr. 27370/06.12.2013, Certificatului de inregistrare, mentiuni emis la data de 30.12.2013, Certificatului de inregistrare depunere si mentionare acte din 20.03.2013, Certificatului de inregistrare seria B nr. 2521690/15.02.2012, Certificatului constatator nr. 3451/20.01.2014 emise de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi, Actului aditional la Catul constitutiv al S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. cu incheiere de data certa nr. 6/20.06.2013 la BNP Cremenitchi Daniela, Actului aditional la actele constitutive ale S.C. ALIMENTARA S.A. Iasi autentificat sub nr. 851/20.06.2013 la BNP Cremenitchi, Rezolutiei nr. 6282/14.03.2013, Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1684/29.03.2013, Certificatului de radiere din 05.02.2014, Certificatului de inregistrare depunere si mentionare acte din 20.11.2013, Rezolutiei nr. 16099/05.07.2013, Rezolutiei nr. 16099/05.07.2013, Rezolutiei nr. 500440/10.02.2012, Certificatului constatator emis la data de 13.02.2012 emise de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi, Hotararea nr. 1/20.05.2013.

---

**ADRESA****PROPRIETATII**

Mun. Iasi, str. Alexandru Lapusneanu, nr. 3-5, jud. Iasi

**DESCRIEREA****ZONEI****AMPLASARII****PROPRIETATII****IMOBILIARE**

**Iașul** este orașul marilor idei, al primei mari uniri, al primului spectacol de teatru în limba română, al primului muzeu literar memorial (Bojdeuca din Ticău) și al primului Muzeu de Istorie Naturală.

În oraș, pe dealul Copoului, se află cea mai veche universitate din România, Universitatea din Iași, numită azi și Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”. Întemeiată în 1860 prin decret de către principele Alexandru Ioan Cuza, continuatoare a vechii Academii Mihăilene, universitatea are astăzi 15 facultăți, cu peste 40.000 de studenți. Clădirea principală, monument de arhitectură, a fost ridicată în 1896.

Tot în Iași se află continuatoarea primei școli superioare de inginerie din România, Universitatea Tehnică „Gh. Asachi”, cu peste 15.000 de studenți, prima școală superioară de muzică din România, Universitatea de Arte „George Enescu”, Universitatea de Medicină și Farmacie „Grigore T. Popa”, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară „Ion Ionescu de la Brad”, Universitatea Petre Andrei. În Piața Eminescu, în perioada interbelică, s-a ridicat clădirea Fundației Culturale Regale, ce astăzi găzduiește cea mai veche bibliotecă universitară din țară, Biblioteca Centrală Universitară „Mihai Eminescu”, cu un fond de carte ce se apropie de 3 milioane de exemplare, unele foarte rare.

Iași este un centru economic important al României. Industriile principale sunt metalurgia (SC Arcelor Mittal Tubular Products, SC Tehno Steel), medicamentele (SC Antibiotice SA), textilele (SC IasiConf SA, SC Iasitex SA) și industria alimentară. Sectorul bancar și cel al informației au luat avânt în ultimii ani, numeroase bănci și companii de software fiind prezente în oraș.

Iași este de asemenea un centru comercial regional important, aici existând numeroase centre comerciale (Iulius Mall, Moldova Mall, Hala Centrala, Axa Niciman, Felicia Shopping Center, Era Shopping Center etc.) și mai multe hyper și supermarket-uri (Metro, Selgros, Carrefour, Kaufland, Billa, Lidl, Praktiker, Dedeman, Arabesque, Baumax, Mobexpert, Mr. Bricolage). Alte proiecte sunt în curs de realizare (Palas Shopping Mall, Maximall, Green Plaza Iași etc.).

---

**RETELE****EDILITARE ALE**

Zona dispune de: retea alimentare energie electrica, retea canalizare, retea apa, retea internet, retea cablu, retea telefonie.

## ZONEI

- Zona amplasării: proprietatea imobiliară este amplasată în zona centrală – Centru Civic Iași, în imediată apropiere a Hotelului Astoria, Hotelului Traian, Cinema Republica, Muzeului Unirii.
- Tipul zonei: mixta
- Utilizarea terenului în zonă: mixta.
- Programe de dezvoltare în localitate: amenajare pasaj de la Hala Centrală, b-dul Vasile Lupu din Tatarasi, padocul de la Tomesti, modernizarea strazilor Eternitate și Petre Ispirescu; achiziționare tramvaie noi care se produc în România; amenajarea a 80 de parcuri noi de joacă în municipiu Iași; proiectul Ciriș, tronsonul de tramvai din zona pasajului Eminescu, pasajul Octav Bancila, Pasajul Eminescu și proiectul privind creșterea accesibilității în zona centrală.
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentare energie electrică, rețea alimentare apă și canalizare, rețea gaze naturale.
- Distanța rutieră față de centre comerciale: 2,60 km până la Iulius Mall, 2,6 km până la Palas Mall Shopping Center;
- Distanța rutieră față de instituții publice: 800 m până la Primăria mun. Iași, 2,20 km până la Palatul de Justiție Iași, 1,2 km până la Prefectura Iași;
- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: 1,1 km până la Gara Mare Iași, 6,4 km până la Aeroportul Internațional Iași.
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: proprietatea imobiliară are deschidere frontală la artera pietonală str. Alexandru Lapusneanu.
- Vecinătăți: la Nord – proprietate deținută de Uniunea Artiștilor Plastici Fil. Iași, la Est – Str. Alexandru Lapusneanu, la Sud – S.C. GASTROCOM S.A.

## DESCRIERE AMPLASAMENT

<b>ACCESUL PROPRIETĂȚII</b>	Proprietatea imobiliară are deschidere frontală la artera pietonală – str. Alexandru Lapusneanu de 7,25 ml.
<b>.SITUAȚIA JURIDICĂ</b>	Conform extrasului de carte funciara din data de 24.11.2014, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Vanzarea proprietății imobiliare în cadrul procedurii prevăzute de Legea nr. 85/2006 cu modificările și completările ulterioare.
<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	Cea mai bună utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibilă legal, posibilă fizică, fezabilă financiar și

maxim productiva va fi comerciala, avand in vedere amplasarea in centrul civic al orasului Iasi si cu deschidere la str. Alexandru Lapusneanu (artera pietonala ocupata de spatii comerciale si de comert/servicii).

<b>DATA INSPECTIEI</b>	24.10.2014
<b>DATA EVALUARII</b>	06.02.2015
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR = 4,4143 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014:</b> <i>SEV 100 – Cadrul general</i> <i>SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare</i> <i>SEV102 – Implementare</i> <i>SEV 103 – Raportarea evaluarii</i> <i>SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</i> <i>SEV 400 – Verificarea evaluarilor</i> <i>GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile</i>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.  <b>Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA.</b>  Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

În urma aplicării abordarilor de evaluare si ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA a proprietatii imobiliare funciare aflata in proprietatea SOCIETATII S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este de:

<b>Valoarea de piata a terenului in suprafata de 184 mp (fara TVA)</b>	<b>16.200 €</b> <b>71.500 lei</b>
<b>Valoarea obtenabila intr-o vanzare fortata a terenului in suprafata de 184 mp (fara TVA)</b>	<b>8.100 €</b> <b>35.800 lei</b>

#### Rezumatul concluziilor importante

<b>OBIECTUL EVALUARII</b>	<b><i>DREPT DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE - CLADIRE DE BIROURI CU REGIM INALTIME P+2E SI TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 907 MP, AMPLASATA IN, ZONA GARII A MUN. IASI, AVAND AMPLASARE DE COLT CU DESCHIDERE LA DOUA STRAZI.</i></b> <b><i>Proprietatea imobiliara comerciala, este identificat cadastral dupa cum urmeaza:</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartea Funciara nr. 125833/Iasi, nr. cad. 5117 – <u>Teren intravilan cu</u></li> </ul>
---------------------------	--

---

categoria de folosinta curti constructii si suprafata masurata de 907 mp, pe care este edificata constructia C1 – SEDIU PECO (fostul sediu Petrom) cu suprafata construita de 298,77 mp, compus din C1/p cu suprafata utila de 228,86 mp si compartimentat in 18 incaperi; C1/l cu suprafata utila de 235,87 mp si compartimentat in 15 incaperi; C1/II cu suprafata utila de 239,98 mp si compartimentat in 16 incaperi.

---

**DREPT DE  
PROPRIETATE**

**Proprietatea imobiliara industriala** este inregistrata cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2014) in favoarea **S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** conform Actului aditional avand incheiere de data certa nr. 6/20.03.2013 la Actul constitutiv la S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.; Act aditional autentificat sub nr. 851/20.06.2013 la actele constitutive ale S.C. ALIMENTARA S.A. IASI; Rezolutia nr. 27370/06.12.2013 pronuntata de O.N.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi in Dosar nr. 75385/04.12.2013; Certificat de inregistrare mentiuni eliberat la data de 30.12.2013 de O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Certificat de inregistrare mentiuni eliberat la data de 20.03.2013 de O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Rezolutia nr. 6282/14.03.2013 pronuntata de O.N.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi in Dosar nr. 17562/12.03.2013; Proiect de divizare publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1684/29.03.2013; Hotararea nr. 1/20.05.2013 a A.G.A. S.C. ALIMENTARA S.A.; Rezolutia nr. 16099/05.07.2013 pronuntata de O.N.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi in Dosar nr. 44284/03.07.2013; Certificat de inregistrare depunere si mentionare acte emis la data de 20.11.2013 de O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Certificat de radiere emis la data de 05.02.2014 O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Rezolutia nr. 500440/10.02.2012 pronuntata de O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi in Dosar nr. 502920/09.02.2012; Certificat constatator emis la data de 13.02.2012 de catre O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Certificat de inregistrare seria B nr. 2521690 emis de catre O.R.C. de pe langa Tribunalul Iasi; Sentinta civila nr. 1371 cc/18.10.2013 pronuntata de Tribunalul Iasi – Sectia II Civila – Contencios Administrativ si Fiscal in Dosar nr. 8141/99/2013; Certificat de atestare fiscala nr. 5225/13.06.2014 emis de municipiul Iasi D.E.F.P.L.; Adresa acord nr. dals 5871/07.07.2014 (185/10.07.2014) emisa de BCR SA.

**ADRESA  
PROPRIETATII**

Mun. Iasi, zona Garii, str. Zugravi, nr. 24, jud. Iasi

**DESCRIEREA  
ZONEI  
AMPLASARII  
PROPRIETATII  
IMOBILIARE**

**Iașul** este orașul marilor idei, al primei mari uniri, al primului spectacol de teatru în limba română, al primului muzeu literar memorial (Bojdeuca din Ticău) și al primului Muzeu de Istorie Naturală.

În oraș, pe dealul Copoului, se află cea mai veche universitate din România, Universitatea din Iași, numită azi și Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”. Întemeiată în 1860 prin decret de către principele Alexandru Ioan Cuza, continuatoare a vechii Academii Mihăilene, universitatea are astăzi 15 facultăți, cu peste 40.000 de studenți. Clădirea principală, monument de arhitectură, a fost ridicată în 1896.

Tot în Iași se află continuatoarea primei școli superioare de inginerie din România, Universitatea Tehnică „Gh. Asachi”, cu peste 15.000 de studenți, prima școală superioară de muzică din România, Universitatea de Arte „George Enescu”, Universitatea de Medicină și Farmacie „Grigore T.

Popa", Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară „Ion Ionescu de la Brad”, Universitatea Petre Andrei. În Piața Eminescu, în perioada interbelică, s-a ridicat clădirea Fundației Culturale Regale, ce astăzi găzduiește cea mai veche bibliotecă universitară din țară, Biblioteca Centrală Universitară „Mihai Eminescu”, cu un fond de carte ce se apropie de 3 milioane de exemplare, unele foarte rare.

Iași este un centru economic important al României. Industriile principale sunt metalurgia (SC Arcelor Mittal Tubular Products, SC Tehno Steel), medicamentele (SC Antibiotice SA), textilele (SC IasiConf SA, SC Iasitex SA) și industria alimentară. Sectorul bancar și cel al informației au luat avânt în ultimii ani, numeroase bănci și companii de software fiind prezente în oraș.

Iași este de asemenea un centru comercial regional important, aici existând numeroase centre comerciale (Julius Mall, Moldova Mall, Hala Centrala, Axa Niciman, Felicia Shopping Center, Era Shopping Center etc.) și mai multe hyper și supermarket-uri (Metro, Selgros, Carrefour, Kaufland, Billa, Lidl, Praktiker, Dedeman, Arabesque, Baumax, Mobexpert, Mr. Bricolage). Alte proiecte sunt în curs de realizare (Palas Shopping Mall, Maximall, Green Plaza Iași etc.).

---

**RETELE****EDILITARE ALE  
ZONEI**

Zona dispune de: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa, retea alimentare gaze naturale.

**DESCRIERE****AMPLASAMENT**

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara comerciala este amplasata in zona Garii, in proximitatea Salii Vointa si supermarket-ului Billa Gara.
- Tipul zonei: mixta (blocuri de locuit si spatii comerciale la parterul blocurilor) si complexe comerciale.
- Utilizarea terenului in zona: mixta.
- Densitatea locuitorilor in loc.: 3.307,20 loc./km<sup>2</sup>
- Programe de dezvoltare in localitate: amenajare pasaj de la Hala Centrala, b-dul Vasile Lupu din Tatarasi, padocul de la Tomesti, modernizarea strazilor Eternitate si Petre Ispirescu; achizitionare tramvaie noi care se produc in Romania; amenajarea a 80 de parcuri noi de joaca in municipiu Iasi; proiectul Ciric, tronsonul de tramvai din zona pasajului Eminescu, pasajul Octav Bancila, Pasajul Eminescu si proiectul privind cresterea accesibilitatii in zona centrala.
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si canalizare, retea gaze naturale
- Distanța rutiera fata de centre comerciale: 190 m pana la supermarket Billa Iasi, 1 km pana la Kaufland Alexandru, 2,20 km pana la Moldova Mall, 2,90 km pana la Hala Centrala;
- Distanța rutiera fata de institutii publice: 1,50 km pana la Primaria mun. Iasi, 2,40 km pana la Palatul de Justitie Iasi, 2,30 km pana la

Prefectura Iasi;

- o Distanța rutiera fata de rețele de transport urban: 700 m până la Gara Mare Iasi, 7,80 km până la Aeroportul International Iasi.
- o Marimea și forma amplasamentului: terenul are o suprafață de 907 mp.
- o Topografie: amplasamentul nu prezintă pantă.
- o Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: proprietatea imobiliară are deschidere frontală pe trei laturi la strazile Arcu și Zugravi, fiind amplasată la intersecția strazii Zugravi cu str. Arcu (strada principală), conform Planului de amplasament al bunului imobil. Astfel, beneficiază de o amplasare de tip colț, favorabilă proprietăților comerciale, datorită vadului comercial ridicat și vizibilitatea clădirii din strada.
- o Altele: amplasamentul este împrejmuit în totalitate cu gard din lemn, montat pe fundație din beton armat. Accesul persoanelor în interiorul curții se face prin poarta metalică cu acționare manuală, iar a mașinilor prin poarta batantă auto laterală ce dă spre curtea interioară a proprietății, pe care este montat sistem de automatizare. Ambele intrări în incinta proprietății sunt din str. Zugravi, strada ce se ramifică din artera de circulație – str. Arcu.

---

#### **CORP C1 – CLADIRE COMERCIALA**

Structura clădirii este realizată pe zidărie portantă din cărămidă plină, cu planșee din beton armat peste fiecare nivel și stalpșori din beton armat, specific clădirilor din zidărie portantă. Clădirea și-a păstrat finisajele tipice anilor '80 pentru clădirile de birouri - pereți placi până la nivelul de cca 1 cu panouri din lemn sau derivate din lemn, tamplăria exterioară din lemn cu geamuri simple, cu grilaje metalice decorative, finisajele exterioare de asemenea s-au păstrat, fiind într-o stare bună, având suflul anilor '80. La interior, în anul 2008 s-au realizat lucrări de renovare - s-au zugrăvit pereții cu var lavabil, s-a mochetat pardosela, s-au zugrăvit tavanele. Birourile au în dotare aparate de aer condiționat. Rețeaua de încălzire include calorifere din fontă și din registre teavă metalică și rețeaua de distribuție a agentului termic din pexal. Spațiul dispune de sistem de supraveghere video (nr. inv. 3352).

#### **DESCRIEREA CONSTRUCTIEI**

- Inscris în Cartea Funciara nr. 125833/Iasi, nr. cad. 5117-C1;
- Regim de înălțime: P+2E;
- Anul construcției: 1984;
- Suprafața construită: 298,77 mp;
- Suprafața utilă totală: 704,71 mp, din care:
  - Parterul cu suprafața utilă de 228,86 mp;
  - Etaj 1 cu suprafața utilă de 235,87 mp;

→ Etaj 2 cu suprafata utila de 239,98 mp;

- Destinatia: Sediu de birouri ;
- Structura cladirii este din beton armat, iar inchiderile sunt din caramida. Acoperisul este de tip sarpanta de lemn invelit cu tabla.
- Tamplaria exterioara a cladirii este partial din lemn, partial din PVC cu geam termopan, iar tamplaria interioara (usile de la birouri) este de tip MDF. Usa de acces in cladire este din profile PVC cu geam termopan, iar ferestrele de la parter au montate zebrele metalice la geamuri.
- Finisaje exterioare: cladirea dispune de tencuiele decorative, avand montate jgheaburi si burlane pentru deversare apelor pluviale.
- Finisaje interioare - medii: In birouri, peretii sunt tencuiti si zugraviti cu var lavabil, iar pardoselile sunt acoperite cu mocheta. Pe holuri, pardoseala este placata cu gresie. Peretii de pe casa scarii sunt placati cu lambriuri de lemn cca 1 m de la nivelul pardoselii. Scara de acces la etajele superioare este din beton armat, treptele fiind placate cu mocheta, iar mana curenta este placata cu lemn. La fiecare etaj sunt amenajate grupuri sanitare, peretii fiind placati integral cu falanta, pardoseala placat cu gresii si sunt montate obiectele sanitare (wc-uri, chiuvete etc.).
- Incalzirea cladirii se realizeaza de la centrala termica proprie, prin intermediul corpurilor de incalzire din fonta. In birouri sunt montate aparate de aer conditionat.
- Imobilul dispune de sistem de securitate cu camere video de supraveghere la exterior.

<b>ACCESUL PROPRIETATII</b>	Proprietatea imobiliara are deschidere frontala pe trei laturi la strazile Arcu si Zugravi, fiind amplasata la intersectia strazii Zugravi cu str. Arcu.
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Conform Extrasului de carte funciara din data de 20.06.2014, asupra proprietatii imobiliare s-a inregistrat drept de ipoteca in favoarea B.C.R. S.A. in baza Contractului de ipoteca nr. 5778/14.11.2008.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Vanzarea proprietatii imobiliare in cadrul procedurii prevazute de Legea nr. 85/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	Cea mai buna utilizare a terenului construit, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi comerciala, avand in vedere zona amplasarii, caracterul zonei si deschiderea frontala la doua artere de circulatie.
<b>DATA INSPECTIEI</b>	23.10.2014

**DATA  
EVALUARII** 23.10.2014

**CURS VALUTAR** 1 EUR = 4,4236 LEI

**CONFORMITAT  
EA CU  
STANDARDELE  
DE EVALUARE** Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014:**  
*SEV 100 – Cadrul general*  
*SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare*  
*SEV102 – Implementare*  
*SEV 103 – Raportarea evaluarii*  
*SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*  
*SEV 400 – Verificarea evaluarilor*  
*GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

**TIPUL VALORII  
ESTIMATE** **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. **Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA**  
Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA a proprietatii imobiliare comerciala aflata in proprietatea S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este de:

**CLADIRE COMERCIALA CU REGIM INALTIME P+2E SI  
TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 907 MP**

***amplasata** in mun. Iasi, zona Garii, in proximitatea Supermarketului BILLA, str. Zugravi, nr. 24,  
jud. Iasi  
**proprietar:** S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.*

***proprietatea imobiliarar este amplasata in zona centrala a municipiului Iasi, zona Garii, in proximitatea Complexului Comercial "Billa", avand o amplasare de colt, fiind limitata pe trei laturi de strazile Arcu si Zugravi***

***amenajari:** amplasamentul este racordat la retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si canalizare. Reteaua de gaz este la limita proprietatii, amplasamentul nefiind racordat la retea. Cladirea are asigurate retele de alimentare cu apa si canalizare, retea alimentare energie electrica, incalzirea se realizeaza de la centrala termica pe motorina. Motorina se depoziteaza in rezervorul subteran din beton armat, amplasat in curte. Amplasamentul este imprejmuit cu gard si intrarea din str. Zugravi dispune de porti batante auto cu sistem de automatizare. Cladirea la data inspectiei era libera de mobilier.*

**1.622.100 lei**

**366.700 €**

**valorile nu contin TVA**

*DIN CARE*

***COST DE INLOCUIRE NET CONSTRUCTII***



<b>CORP CI CLADIRE SEDIU PECO (FOST SEDIU PECO) CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 298,77 MP, CU REGIM INALTIME P+2E, COMPUS DIN CI/P CU SUPRAFATA UTILA DE 228,86 MP AVAND 18 INCAPERI; CI/I CU SUPRAFATA UTILA DE 235,87 MP AVAND 15 INCAPERI; CI/II CU SUPRAFATA UTILA DE 239,98 MP AVAND 16 INCAPERI</b>	834.300 lei
--	-------------

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN**

<b>TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 907 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 125833/IASI (provenit din CF vechi 24946), CU NR. CAD. 5117</b>	787.800 lei
---	-------------

**BUNURI MOBILE**

**Rezumatul concluziilor importante**

**ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MAȘINI, UTILAJE ȘI INSTALAȚII DE LUCRU):**

- AGREGAT CLIMATIZARE, nr. inv. 206;
- VITRINA EXEC12 SI COLT EXT/SP. CASA, nr. inv. 331;
- VITRINA FRIG ARNEG, nr. inv. 2050;
- VITRINA EXEC 25 CU TERMINAL/ COLT EXT, nr. inv. 3014;
- VITRINA FRIG FRESCO , nr. inv. 222524;
- VITRINA FRIG FRESCO , nr. inv. 232359;
- VITRINA FRIG ESCHIMO, nr. inv. 232360;
- GRUP ELECTROGEN DIESEL DG5500S-CODRESCU, nr. inv. 3170;

**APARATE ȘI INSTALAȚII DE MĂSURARE, CONTROL ȘI REGLARE**

**BUNURILE  
EVALUATE**

- APARAT INVENTARIERE, nr. inv. 3108;
- APARAT INVENTARIERE, nr. inv. 3109;
- CITITOR COD BARE (TRAKER) , nr. inv. 3153;
- CANTAR ELECTRONIC CU ETICHETE LP15 S.921190006, nr. inv. 340014;
- CAMERA DIGITALA DVCAM SONY, nr. inv. 3168;
- CAMERA DIGITALA DVCAM SONY, nr. inv. 3169;
- CAMERA SONY CU ACCESORII , nr. inv. 3164;
- CAMERA SONY CU ACCESORII , nr. inv. 3165;
- CAMERA SONY CU ACCESORII, nr. inv. 3166;
- JVC SR-DVM 700E, nr. inv. 3167;
- LAPTOP ACER INTEL 17, nr. inv. 2291;

**MOBILIER, APARATURĂ BIROTICĂ, ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE ACTIVE CORPORALE:**

- TEJGHEA PT CASA MARCAT CU BANDA RULANTA 2,5M, nr. inv. 791;
- BAR CU RAFTURI, nr. inv. 6055;
- TELEVIZOR DAEWOO, nr. inv. 6061;
- MOBILIER (TEJGHE, CORP CU SERTAR, RAFT POL.) PAL/INF , nr. inv. 6064;
- MOBILIER PAL, nr. inv. 3162;
- MOBILIER PLATOU, nr. inv. 3163.
- LED TV FULL HD 102C , nr. inv. 3151.

<b>PROPRIETAR</b>	<b>S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.</b>
<b>LOCALIZAREA BUNURILOR</b>	Bunurile mobile supuse evaluarii sunt localizate pe raza mun. Iasi.
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Bunurile mobile sunt libere de sarcini.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Vanzarea bunurilor mobile in cadrul procedurii prevazute de Legea nr. 85/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>DATA INSPECTIEI</b>	28.11.2014
<b>DATA EVALUARII</b>	06.02.2015
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR = 4,4143 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare SEV102 – Implementare; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 400 – Verificarea evaluarilor; SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii; SEV 400 – Verificarea evaluarilor; GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor</b>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. <b>Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA.</b>

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA** a bunurilor mobile aflate în proprietatea SOCIETATII ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este de:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	UM	Cantitate	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (fara TVA)
<b>ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MAȘINI, UTILAJE ȘI INSTALAȚII DE LUCRU)</b>				
1	AGREGAT CLIMATIZARE	Buc	1,00	<b>300 lei</b>

2	VITRINA EXEC12 SI COLT EXT/SP. CASA	Buc	1,00	<u>400 lei</u>
3	VITRINA FRIG ARNEG	Buc	1,00	<u>900 lei</u>
4	VITRINA EXEC 25 CU TERMINAL/ COLT EXT	Buc	1,00	<u>400 lei</u>
5	VITRINA FRIG FRESCO	Buc	1,00	<u>800 lei</u>
6	VITRINA FRIG FRESCO	Buc	1,00	<u>750 lei</u>
7	VITRINA FRIG ESCHIMO	Buc	1,00	<u>750 lei</u>
8	GRUP ELECTROGEN DIESEL DG5500S-CODRESCU	Buc	1,00	<u>4.200 lei</u>
<b>APARATE ȘI INSTALAȚII DE MĂSURARE, CONTROL ȘI REGLARE</b>				
1	APARAT INVENTARIERE	Buc	1,00	<u>500 lei</u>
2	APARAT INVENTARIERE	Buc	1,00	<u>500 lei</u>
3	CITITOR COD BARE (TRAKER)	Buc	1,00	<u>200 lei</u>
4	CANTAR ELECTRONIC CU ETICHETE LP15 S.921190006	Buc	1,00	<u>300 lei</u>
5	CAMERA DIGITALA DVCAM SONY	Buc	1,00	<u>3.400 lei</u>
6	CAMERA DIGITALA DVCAM SONY	Buc	1,00	<u>3.400 lei</u>
7	CAMERA SONY CU ACCESORII	Buc	1,00	<u>5.000 lei</u>
5	CAMERA SONY CU ACCESORII	Buc	1,00	<u>5.000 lei</u>
6	CAMERA SONY CU ACCESORII	Buc	1,00	<u>5.000 lei</u>
7	JVC SR-DVM 700E	Buc	1,00	<u>900 lei</u>
5	LAPTOP ACER INTEL 17	Buc	1,00	<u>1.500 lei</u>
<b>MOBILIER, APARATURĂ BIROTICĂ, ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE ACTIVE CORPORALE</b>				
1	TEJGHEA PT CASA MARCAT CU BANDA RULANTA 2,5M	Buc	1,00	<u>800 lei</u>
2	BAR CU RAFTURI	Buc	1,00	<u>3.200 lei</u>
3	TELEVIZOR DAEWOO	Buc	1,00	<u>250 lei</u>
4	MOBILIER (TEJGHE, CORP CU SERTAR, RAFT POL.) PAL/INF	Buc	1,00	<u>1.400 lei</u>
5	MOBILIER PAL	Buc	1,00	<u>5.500 lei</u>
6	MOBILIER PLATOU	Buc	1,00	<u>20.000 lei</u>
7	LED TV FULL HD 102C	Buc	1,00	<u>1.000 lei</u>
<b>TOTAL VALOARE DE PIATA BUNURI (fara TVA)</b>				<b><u>66.350 lei</u></b>

<b>TOTAL VALOARE OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA A BUNURILOR (fara TVA)</b>				<b><u>33.200 lei</u></b>
---	--	--	--	--------------------------

### Rezumatul concluziilor importante

#### MIJLOACE DE TRANSPORT:

- **AUTOSPECIALIZATA**, CAROSERIA ALTE TRANSPORTURI, MARCA **AM**, TIP 3, SERIE SASIU 10503/60, AN FABRICATIE 1992, MASA PROPRIE 3050 KG, SERIE MOTOR 0478, NUMAR LOCURI 4, DIMENSIUNILE DE GABARIT 5200 x 1800 x 2243 MM, CILINDREE 3007, PUTERE 70 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNEA INTEGRALA, CULOARE GRI 83+85, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 1992, NORMA DE POLUARE NON EURO,

**BUNURILE  
EVALUATE**

---

NR. INMATRICULARE **IS-96-XSG**, NR. INV. **4101**; **STAREA TEHNICA – NEFUNCTIONALA**;

- **AUTOTURISM**, CAROSERIA AF VEHICUL CU UTILIZARE MULTIPLA, MARCA **TOYOTA**, TIP XP9F/N1P90/YARIS, NR. IDENTIFICARE VNKKC983X0A119081, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1157 KG, SERIE MOTOR D170397, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALBASTRU, TRACTIUNE FATA, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 21.10.2007, NORMA DE POLUARE EURO 3, NR. INMATRICULARE **IS-15-TLM**, NR. INV. **2323**; **STAREA TEHNICA –FUNCTIONALA**;

- **AUTOTURISM**, CAROSERIA AF VEHICUL CU UTILIZARE MULTIPLA, MARCA **TOYOTA**, TIP XP9F/N1P90/YARIS, NR. IDENTIFICARE VNKKC983X0A118965, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1157 KG, SERIE MOTOR D170323, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALBASTRU, TRACTIUNE FATA, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 21.10.2007, NORMA DE POLUARE EURO 3, NR. INMATRICULARE **IS-16-TLM**, NR. INV. **2324**; **STAREA TEHNICA –FUNCTIONALA**;

- **AUTOUTILITARA**, CAROSERIE FURGON CAB. RET. 2+1, MARCA **VOLKSWAGEN**, TIP 9KVF CADDY, NR. IDENTIFICARE WV1ZZZ9KZ3R505417, SERIE MOTOR 066164, AN FABRICATIE 2002, MASA PROPRIE 1200, MASA MAX. TOTAL AUTORIZATA 1730 KG, CILINDREE 1896, PUTERE 47 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALB, NR. INMATRICULARE **IS-05-XSL**, NR. INV. **2325**; **STAREA TEHNICA –FUNCTIONALA**;

- **AUTOTURISM**, CAROSERIA AA BERLINA, MARCA **TOYOTA**, TIP E15E/NDE150/COROLLA, NR. IDENTIFICARE JTNBC58E60J000555, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1367 KG, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, TRACTIUNE FATA, CULOARE ALBASTRU, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 24.06.2006, NORMA DE POLUARE EURO 4, NR. INMATRICULARE **IS-99-TLM**, NR. INV. **2336** ; **STAREA TEHNICA –FUNCTIONALA**;

- **AUTOTURISM**, CAROSERIA AA BERLINA, MARCA **DACIA**, TIP SD/LSDAF/LOGAN, NR. IDENTIFICARE UU1LSDAFH40101162, AN FABRICATIE 2008, MASA PROPRIE 1102 KG, CILINDREE 1598 CMC, PUTERE 64 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNE FATA,

CULOARE ALBASTRU MET., NORMA DE POLUARE EURO 4, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 15.08.2008, NR. INMATRICULARE **IS-08-NXL, NR. INV. 2327** ; **STAREA TEHNICA –FUNCTIONALA;**

- AUTOTURISM, CAROSERIA AA BERLINA, MARCA DACIA, TIP SD/LSDAF/LOGAN, NR. IDENTIFICARE UU1LSDAEH37627141, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1097 KG, CILINDREE 1390 CMC, PUTERE 55 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNE FATA, CULOARE ALBASTRU, NORMA DE POLUARE EURO 4, NR. INMATRICULARE **IS-07-CKF, NR. INV. 2328;** **STAREA TEHNICA – FUNCTIONALA;**

<b>PROPRIETAR</b>	<b>S.C. ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.</b>
<b>LOCALIZARE A BUNURILOR</b>	Bunurile mobile supuse evaluarii sunt localizate pe raza mun. Iasi.
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Mijloacele de transport sunt libere de sarcini.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Vanzarea bunurilor mobile in cadrul procedurii prevazute de Legea nr. 85/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>DATA INSPECTIEI</b>	06.02.2015
<b>DATA EVALUARII</b>	06.02.2015
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR = 4,4143 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2014: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare SEV102 – Implementare; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 400 – Verificarea evaluarilor; SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii; SEV 400 – Verificarea evaluarilor; GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor</b>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. <b>Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA si VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA.</b>

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA și VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA a mijloacelor de transport aflate în proprietatea SOCIETATII **ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.** este de:

## **VALOAREA DE PIATA SI VALOAREA OBTENABILA INTR-O VANZARE FORTATA A MIJLOACELOR DE TRANSPORT**

<u>DENUMIREA MIJLOCULUI DE TRANSPORT</u>	<u>NR. INV.</u>	<u>VALOAREA DE PIATA (FARA TVA)</u>		<u>VALOAREA FORTATA (FARA TVA)</u>
<b>AUTOSPECIALIZATA</b> , CAROSERIA ALTE TRANSPORTURI, MARCA AM, TIP 3, SERIE SASIU 10503/60, AN FABRICATIE 1992, MASA PROPRIE 3050 KG, SERIE MOTOR 0478, NUMAR LOCURI 4, DIMENSIUNILE DE GABARIT 5200 x 1800 x 2243 MM, CILINDREE 3007, PUTERE 70 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNEA INTEGRALA, CULOARE GRI 83+85, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 1992, NORMA DE POLUARE NON EURO, NR. INMATRICULARE <b>IS-96-XSG</b>	4101	<u>2.600 lei</u>	<u>600 €</u>	<u>1.300 lei</u>
<b>AUTOTURISM</b> , CAROSERIA AF VEHICUL CU UTILIZARE MULTIPLA, <b>MARCA TOYOTA</b> , TIP XP9F/N1P90/YARIS, NR. IDENTIFICARE VNKKC983X0A119081, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1157 KG, SERIE MOTOR D170397, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALBASTRU, TRACTIUNE FATA, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 21.10.2007, NORMA DE POLUARE EURO 3, NR. INMATRICULARE <b>IS-15-TLM</b>	2323	<u>15.000 lei</u>	<u>3.400 €</u>	<u>7.500 lei</u>
<b>AUTOTURISM</b> , CAROSERIA AF VEHICUL CU UTILIZARE MULTIPLA, <b>MARCA TOYOTA</b> , TIP XP9F/N1P90/YARIS, NR. IDENTIFICARE VNKKC983X0A118965, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1157 KG, SERIE MOTOR D170323, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALBASTRU, TRACTIUNE FATA, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 21.10.2007, NORMA DE POLUARE EURO 3, NR. INMATRICULARE <b>IS-16-TLM</b>	2324	<u>15.000 lei</u>	<u>3.400 €</u>	<u>7.500 lei</u>

<b>AUTOUTILITARA, CAROSERIE</b> <b>FURGON CAB. RET. 2+1, MARCA</b> <b>VOLKSWAGEN, TIP 9KVF CADDY,</b> NR. IDENTIFICARE WV1ZZZ9KZ3R505417, SERIE MOTOR 066164, AN FABRICATIE 2002, MASA PROPRIE 1200, MASA MAX. TOTAL AUTORIZATA 1730 KG, CILINDREE 1896, PUTERE 47 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, CULOARE ALB, NR. INMATRICULARE <b>IS-05-XSL</b>	<b>2325</b>	<u><b>7.100 lei</b></u>	<u><b>1.600 €</b></u>	<u><b>3.550 lei</b></u>
<b>AUTOTURISM, CAROSERIA AA</b> <b>BERLINA, MARCA TOYOTA, TIP</b> <b>E15E/NDE150/COROLLA, NR.</b> IDENTIFICARE JTNBC58E60J000555, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1367 KG, CILINDREE 1364 CMC, PUTERE 66 KW, SURSA DE ENERGIE MOTORINA, TRACTIUNE FATA, CULOARE ALBASTRU, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 24.06.2006, NORMA DE POLUARE EURO 4, NR. INMATRICULARE <b>IS-99-</b> <b>TLM</b>	<b>2336</b>	<u><b>20.300 lei</b></u>	<u><b>4.600 €</b></u>	<u><b>10.150 lei</b></u>
<b>AUTOTURISM, CAROSERIA AA</b> <b>BERLINA, MARCA DACIA, TIP</b> <b>SD/LSDAF/LOGAN, NR. IDENTIFICARE</b> UU1LSDAFH40101162, AN FABRICATIE 2008, MASA PROPRIE 1102 KG, CILINDREE 1598 CMC, PUTERE 64 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNE FATA, CULOARE ALBASTRU MET., NORMA DE POLUARE EURO 4, DATA PRIMEI INMATRICULARI IN ROMANIA 15.08.2008, NR. INMATRICULARE <b>IS-</b> <b>08-NXL</b>	<b>2327</b>	<u><b>10.200 lei</b></u>	<u><b>2.300 €</b></u>	<u><b>5.100 lei</b></u>
<b>AUTOTURISM, CAROSERIA AA</b> <b>BERLINA, MARCA DACIA, TIP</b> <b>SD/LSDAF/LOGAN, NR. IDENTIFICARE</b> UU1LSDAEH37627141, AN FABRICATIE 2007, MASA PROPRIE 1097 KG, CILINDREE 1390 CMC, PUTERE 55 KW, SURSA DE ENERGIE BENZINA, TRACTIUNE FATA, CULOARE ALBASTRU, NORMA DE POLUARE EURO 4, NR. INMATRICULARE <b>IS-07-CKF</b>	<b>2328</b>	<u><b>8.800 lei</b></u>	<u><b>2.000 €</b></u>	<u><b>4.400 lei</b></u>

<b>TOTAL VALOARE DE PIATA A MIJLOACELOR DE TRANSPORT (FARA TVA)</b>	<b>79.000 lei</b>	<b>17.900 €</b>
---	-------------------	-----------------

<b>TOTAL VALOARE OBTENBabila INTR-O VANZARE FORTATA A MIJLOACELOR DE TRANSPORT (FARA TVA)</b>	<b>39.500 lei</b>
---	-------------------

<b>Valoarea patrimoniului se ridică la suma de:</b>	
- valoare de piață	<b>3.660.650 lei - 828.500 euro</b>
- valoare de vânzare forțată	<b>1.872.100 lei - 423.800 euro</b>

Ținând cont de faptul că există o distribuire efectuată de 1.720.000 lei în contul creditorului garantat valorificarea activelor conform valorilor de piață estimate ar duce doar la acoperirea parțială a datoriilor înscrise la masa credală, în condițiile în care quantumul cheltuielilor din activitatea de observație și de reorganizare ar tinde spre zero - lucru practic imposibil de realizat și valorificarea patrimoniului s-ar realiza într-un interval de timp relativ scurt.

### 5.3. ANALIZA ACTIVULUI BILANȚIER LA DATA EVALUĂRII

<b>ACTIV</b>	<b>Val. CONTABILĂ DEC. 2014</b>	<b>Val. corectată DEC. 2014</b>
<b>A. Active imobilizate total</b>	<b>18.625.067</b>	<b>3.660.650</b>
<b>I. Imobilizări necorporale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Imobilizări corporale (valoare netă)</b>	<b>12.619.704</b>	<b>3.660.650</b>
1. Terenuri și construcții (valoare brută)	12.839.246	3.515.300
1.1. Terenuri	11.781.634	1.439.800
1.2. Construcții	1.057.612	2.075.500
2. Echipamente și mijloace de transport (valoare brută)	73.143	113.200
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (valoare brută)	143.639	32.150
4. Amortizări aferente imobilizărilor corporale	-483.990	0
5. Avansuri și imobilizări corporale în curs - considerate la evaluare în cadrul construcțiilor	47.666	0
<b>III. Imobilizări financiare</b>	<b>6.005.363</b>	<b>0</b>
1. Titluri de participare+creanțe legate de participare	6.003.205	0
2. Alte creanțe imobilizate	2.158	0
<b>B. Active circulante total</b>	<b>1.026.282</b>	<b>248.000</b>
<b>I. Stocuri</b>	<b>2.680</b>	<b>0</b>
<b>II. Creanțe total</b>	<b>834.038</b>	<b>248.000</b>
<b>III. Numerar și echivalent de numerar</b>	<b>189.564</b>	<b>0</b>
<b>C. Cheltuieli în avans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIV TOTAL</b>	<b>19.651.349</b>	<b>3.908.650</b>



#### 5.4. BILANȚ DE DESCHIDERE PROCEDURĂ INSOLVENȚĂ

La data întocmirii prezentului plan de reorganizare am utilizat informațiile privind posibilitățile de redresare ale societății și le-am concretizat în bilanțul de deschidere de procedură corectat, așa cum este prezentat mai jos:

ELEMENTE PATRIMONIALE	31.12.2014	31.12.2014 corectat
<b>BILANȚUL</b>		
<b>Imobilizări necorporale</b>	0	0
<b>Imobilizări corporale</b>	12.619.704	3.660.650
<b>Imobilizări financiare</b>	6.005.363	0
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>18.625.067</b>	<b>3.660.650</b>
Materii prime și materiale consumabile	2.680	0
Producția în curs de execuție	0	0
Produse finite și mărfuri	0	0
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	0	0
<b>STOCURI - TOTAL</b>	<b>2.680</b>	<b>0</b>
CREANTE - TOTAL	834.038	248.000
NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR	189.564	0
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>1.026.282</b>	<b>248.000</b>
Cheltuieli în avans	0	0
Sume datorate instituțiilor de credit și împrumuturi asimilate	0	1.280.798
Datorii comerciale și alte datorii asimilate	456.370	414.821
Alte datorii pe termen scurt	60.219	905.566
Alte datorii din timpul per.observatie	0	280.000
<b>DATORII PE TERMEN SCURT - TOTAL</b>	<b>516.589</b>	<b>2.881.185</b>
<i>Active circulante nete respectiv datorii curente nete</i>	509.693	-2.633.185
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>19.134.760</b>	<b>1.027.465</b>
Sume datorate instituțiilor de credit și împrumuturi asimilate	3.059.479	0
Datorii comerciale și alte datorii asimilate	0	0
Alte datorii pe termen lung	1.839.403	0
<b>DATORII PE TERMEN MEDIU SI LUNG - TOTAL</b>	<b>4.898.882</b>	<b>0</b>
PROVIZIOANE	1.068.893	0
Subvenții pentru investiții	0	0
Venituri înregistrate în avans	0	0
<b>VENITURI IN AVANS - TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CAPITAL SI PRIME DE CAPITAL	3.474.854	3.474.854
REZERVE DIN REEVALUARE SI ALTE REZERVE	10.085.071	10.085.071
Alte elemente de capital	-392.940	-12.532.460
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>13.166.985</b>	<b>1.027.465</b>

Diminuarea valorii "capitaluri – total" se datorează corecțiilor aplicate valorilor contabile existente (în principal din reevaluarea bunurilor, estimarea unui procent mai redus pentru

**recuperarea creanțelor scriptice ale societății – pe de o parte și corecția datoriilor societății – pe de altă parte).**

Menționăm că în corecțiile aplicate am avut în vedere faptul că acțiunile deținute aparțin unei societăți aflate în pragul falimentului, cu bunuri supraevaluate și datorii neactualizate – în aceste condiții probabilitatea ca acționarii să își mai recupereze investițiile este practic nulă. Totodată s-a ținut cont și de faptul că sumele existente ca disponibil au fost utilizate pentru a achita o parte din cheltuielile curente și de faptul că au mai rămas cheltuieli curente neachitate.

### **5.5. ANALIZA FLUXULUI PRODUCTIV**

Fiind vorba de o situație de insolvență, proiecția corectă a fluxurilor de numerar are o importanță semnificativă în activitatea de reorganizare a debitoarei. Această proiecție are rolul de a asigura în mod concomitent:

- finanțarea activității curente;
- distribuirea către creditorii înscrși la masa credală;
- achitarea datoriilor din timpul procedurii.

În mod similar cu bugetul de venituri și cheltuieli, tabloul fluxurilor de numerar este analizat distinct pe activități, surplusul fiind sursa de rambursare a datoriilor înscrise la masa credală și a celor cumulate în timpul procedurii.

Principiul de întocmire a acestei proiecții a fluxului de numerar pornește de la atingerea capacității de autofinanțare – în condițiile unei “producții” în creștere și a unui deficit de capital circulant – și stingerea datoriilor istorice pe măsura valorificării activelor neproductive, considerate excedentare.

În privința întocmirii corecte și echilibrate a fluxului de numerar privind activitatea curentă, trebuie corelate în mod corect termenele de plată, termenele de încasare cu ciclul activității. În privința plăților, termenele de plată au fost stabilite în funcție de priorități: salariile, furnizorii de materiale și utilități, serviciile, în scopul asigurării continuității producției.

***Analiza rezultatelor previzionate (2015 + 2018) se regăsește în cash-flow-urile următoare:***

- RON -  
OPERA TIUNEA/PERIOADA

2015  
Anul 1

	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>												
A. Total intrari de lichiditati din:	2,355,656	0	6,200	13,614	3,720	2,023,451	0	0	41,554	0	0	267,018
Aport la capitalul social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vanzari de active	2,287,918	0	6,200	3,720	3,720	2,023,451	0	0	11,038	0	0	219,752
Credite pe termen lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperari creante	87,738	0	0	6,894	0	0	0	0	30,518	0	0	47,226
B. Total iesiri de lichiditati prin:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achizitii de active fixe corporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achizitii de active fixe necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Creantele investitiilor in curs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Excedent/Deficit de lichiditati (A-B)	2,355,656	0	6,200	13,614	3,720	2,023,451	0	0	41,554	0	0	267,018
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2. Plati de debara la Credite pe termen mediu si lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	2,355,656	0	6,200	13,614	3,720	2,023,451	0	0	41,554	0	0	267,018
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>												
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	119,732	0	14,632	14,632	14,632	14,632	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
G. Incasari din activitatea financiară	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Incasari din activitatea exceptională (amenzi, pensii)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	119,732	0	14,632	14,632	14,632	14,632	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:	97,806	0	10,123	6,992	6,943	6,674	6,547	6,644	6,993	6,582	6,388	31,330
K1. Materii prime, materiale si maruri	148	0	0	0	0	31	62	0	25	0	0	31
K2. Cheltuieli cu personalul direct productiv (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K3. Cheltuieli cu personalul de conducere (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K4. Alte cheltuieli cu personalul (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K5. Chirii, redevente leasing operational	1,860	0	195	180	186	185	188	186	186	186	186	186
K6. Utilitati (combustibili, energie, apa, gaze etc.)	16,740	0	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674
K7. Transport	316	0	195	42	42	42	42	42	42	42	42	42
K8. Costuri functionare birou	416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K9. Reclamati/ publicitate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K10. Deplasari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K11. Asigurat	1,297	0	253	348	253	253	56	0	0	95	0	0
K12. Intretinere si reparatii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K13. Servicii profesionale	76,078	0	4,333	4,742	4,488	4,488	4,333	4,742	4,488	4,587	4,488	20,387
K14. Impozite pe cladiri, terenuri, mijloace de transport etc.	6,968	0	3,480	0	0	0	0	0	3,478	0	0	0
L. Flux brut exclusiv plati pentru impoziti pe profit si TVA (JK)	21,916	0	4,306	7,640	7,969	7,958	3,652	3,565	3,06	3,617	3,611	-21,121
M. Plati pentru impozite si taxe	805,870	0	770	7,264	3,042	747,746	1,482	1,507	3,635	1,480	1,507	37,146
M1. TVA de platit	777,154	0	335	7,131	2,886	756,756	1,328	1,328	3,457	1,307	1,328	31,290
M2. Impozit pe profit	28,416	0	433	133	144	20,987	168	181	170	153	181	5,856
N1. Rambursari de credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N2. Plati de debara la credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1. Plati exceptionale (mesa credit)	1,833,859	0	3,566	0	0	670,000	0	0	0	0	0	860,000
O2. Dividenda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P. Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii (M+N1+N2+O1+O2)	2,338,169	0	4,369	7,264	3,042	1,417,746	1,492	1,507	3,635	1,460	1,507	897,146
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	-2,317,253	0	140	378	4,947	-1,406,788	2,160	2,048	-3,329	2,157	2,304	-818,267
R. Flux de numerar din total activitate (E+Q)	58,464	0	6,340	13,990	8,667	613,663	2,160	2,048	38,325	2,157	2,304	-651,269

2018  
Anul 2

- RON -  
OPERATIUNEA/PERIOADA

	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>												
A. Total intrari de lichiditati din:	647,000	0	180,000	372,000	0	0	0	0	0	0	0	95,000
Aport la capitalul social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vanzari de active	372,000	0	0	372,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Credite pe termen lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperari creante	275,000	0	180,000									95,000
B. Total iesiri de lichiditati prin:												
Achizitii de active fixe corporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achizitii de active fixe necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cresteri investitii in curs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Excedent/Deficit de lichiditati (A-B)	647,000	0	180,000	372,000	0	0	0	0	0	0	0	95,000
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2. Placi de doborazi la Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	647,000	0	180,000	372,000	0	0	0	0	0	0	0	95,000
F. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	647,000	0	180,000	372,000	0	0	0	0	0	0	0	95,000
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>												
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	122,388	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
G. Incasari din activitatea financiara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Incasari din activitatea exceptionala (amenzii, pensii/lati)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Total intrari de numerar (J+G+H+I)	122,388	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (ajupa caz), din care:	82,362	6,488	6,488	6,488	6,421	6,452	6,739	6,390	8,938	6,489	6,390	6,615
K1. Maruri prime, materiale si manut	148	0	0	0	0	31	62	0	0	25	0	31
K2. Cheltuieli cu personalul direct productiv (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K3. Cheltuieli cu personalul de conducere (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K4. Alte cheltuieli cu personalul (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K5. Chiri, modernizari leasing operational	2,332	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
K6. Utilitati (combustibili, energie, apa, gaze etc.)	20,068	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674
K7. Transport	310	0	155	0	0	0	155	0	0	0	0	0
K8. Costuri functionare birouri	504	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
K9. Redemsi/Publicitate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K10. Deplesan	383	95	0	95	0	0	95	0	0	0	0	95
K11. Adiguri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K12. Intretinere si reparatii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K13. Servicii profesionale	54,283	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488
K14. Impozite pe cladiri, terenuri, mijloace de transport etc.	4,443	0	2,220	0	0	0	2,220	0	0	0	0	0
L. Flux brut exclusiv plati pentru impozit pe profit si TVA (JK)	40,028	3,711	3,809	3,714	3,778	3,747	3,450	3,809	1,551	3,770	3,829	3,584
M. Plati pentru impozite si taxe	110,635	885	921	839	100,887	911	805	921	913	855	930	880
M1. TVA de platit	79,201	601	620	571	72,602	614	628	553	620	615	620	585
M2. Impozit pe profit	31,434	284	300	268	28,285	298	252	300	297	272	300	295
N1. Rambursari de credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N2. Plati de doborazi la credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1. Plati exceptionale (marea credita)	250,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O2. Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P. Total plati, inclusiv cele aferente exploatarii (M+N1+N2+C1+C2)	380,635	885	921	100,887	911	801	805	921	913	855	930	880
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	-320,607	2,026	2,388	-67,173	2,067	2,846	2,655	2,888	648	2,855	2,889	-247,296
R. Flux de numerar din total activitate (E+Q)	326,391	2,026	2,388	-189,498	274,827	2,067	2,655	2,888	648	2,855	2,889	-182,296

	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTIȚII ȘI FINANȚARE</b>												
A. Total intrări de lichidități din:												
Aport la capitalul social	428,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428,110
Vânzări de active	428,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Credite pe termen lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428,110
B. Total ieșiri de lichidități prin:												
Achiziții de active fixe corporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achiziții de active fixe necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Creșterea investițiilor în curs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Excedent/Deficit de lichidități (A-B)	428,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428,110
D1. Rambursări de Credite pe termen mediu și lung:												
D2. Plăți de dobânzi la Credite pe termen mediu și lung:												
D3. Plăți de lichidități din activitatea de investiții și finanțare (C-D1-D2)	428,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	428,110
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI</b>												
F. Incasări din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	122,388	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
G. Incasări din activitatea financiară	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Incasări din activitatea excepțională (amenzii, penalități)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Total intrări de numerar (F+G+H+I)	122,388	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199	10,199
K. Plăți pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (după caz), din care:	80,154	6,390	7,754	6,485	6,421	6,452	6,739	6,390	7,530	6,488	6,300	6,815
K1. Măști prime, materii și marfuri	149	0	0	0	31	62	0	0	25	0	0	31
K2. Cheltuieli cu personalul direct productiv (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K3. Cheltuieli cu personalul de conducere (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K4. Alte cheltuieli cu personalul (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K5. Chiri, redevențe leasing operațional	2,232	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
K6. Utilități (combustibil, energie, apă, gaze etc.)	20,688	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674	1,674
K7. Transport	310	0	155	0	155	0	155	0	0	0	0	0
K8. Costuri funcționare birouri	504	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
K9. Reclamații/Publicitate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K10. Depășiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K11. Asiguranți	383	98	0	95	0	0	95	0	0	0	0	95
K12. Intreținere și reparații	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K13. Servicii profesionale	54,253	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488	4,488
K14. Impozite pe cîștig, terenuri, mijloace de transport etc.	2,235	0	1,120	0	0	0	0	0	1,115	0	0	0
L. Flux brut exclusiv plății pentru impozit pe profit și TVA (J-K)	42,234	3,711	3,809	2,435	3,714	3,747	3,450	3,809	2,689	3,710	3,809	3,554
M. Plăți pentru impozite și taxe	52,760	1,032	1,049	1,033	1,045	1,041	1,001	1,049	1,045	1,021	1,049	1,049
M1. TVA de plată	6,172	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681	681
M2. Impozit pe profit	44,588	351	368	352	364	360	320	368	364	340	368	40,700
N1. Rambursări de credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N2. Plăți de dobânzi la credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1. Plăți excepționale (măști credite)	140,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140,940
O2. Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P. Total plăți, exclusiv cele aferente expozanților (M+N1+N2+O1+O2)	193,710	1,032	1,049	1,033	1,045	1,041	1,001	1,049	1,045	1,021	1,049	1,049
Q. Flux de numerar din activitatea curentă (L-P)	-61,476	2,679	2,760	1,419	2,733	2,706	2,459	2,760	1,824	2,689	2,760	-178,748
R. Flux de numerar din toate activitățile (E+Q)	276,636	2,679	2,760	1,419	2,681	2,733	2,459	2,760	1,824	2,689	2,760	249,362

2018

RON -

OPERA TUREA/PERIODA

	Anul 3	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>													
A. Total intrari de lichiditati din:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aport la capitalul social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vanzari de active	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Credite pe termen lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total iesiri de lichiditati prin:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Achizitii de active fixe corporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achizitii de active fixe necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cresterea investitiilor in curs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Excedentul/Deficitul de lichiditati (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2. Plati de dobanzi la Credite pe termen mediu si lung:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>													
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	20,386	10,199	10,199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Incasari din activitatea financiara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Incasari din activitatea exceptionala (venenz, pensii)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I. Credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	20,386	10,199	10,199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:	12,876	6,438	6,438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1. Materii prime, materiale si marfuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K2. Cheltuieli cu personalul direct productiv (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K3. Cheltuieli cu personalul de conducere (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K4. Alte cheltuieli cu personalul (inclusiv CAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K5. Chiri, redevente leasing operational	372	186	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K6. Utilitati (combustibili, energie, apa, gaze etc.)	3,348	1,674	1,674	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K7. Transport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K8. Costuri functionare birouri	84	42	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K9. Recreare/Publicitate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K10. Deplasari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K11. Asigurari	98	49	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K12. Intretinere si reparatii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K13. Servicii profesionale	8,976	4,488	4,488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K14. Impozite pe cladiri, terenuri, mijloace de transport etc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L. Flux brut exclusiv plati pentru impozit pe profit si TVA (L-K)	7,520	3,711	3,711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M. Plus pentru impozite si taxe	3,343	1,663	1,663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M1. TVA de platit	2,624	1,312	1,312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2. Impozit pe profit	719	351	358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N1. Rambursari de credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N2. Plati de dobanzi la credite pe termen scurt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1. Plus exceptionale (masa credite)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O2. Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P. Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii (M+N2+O1+O2)	3,343	1,663	1,660	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	4,177	2,048	2,120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R. Flux de numerar din total activitate (E+Q)	4,177	2,048	2,129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## 5.6. ANALIZA INDICATORILOR ACTUALI

Ratele financiare sunt indicatori utilizați pentru aprecierea performanței și poziției financiare a unei societăți. Cea mai mare parte a acestor indicatori economico-financiari se calculează pe baza informațiilor furnizate de companii în situațiile financiare. Utilitatea acestor indicatori economico-financiari constă atât în evidențierea unui trend, cât mai ales în posibilitatea ca societatea analizată să poată fi comparată cu alte companii active în același sector. Totodată, există indicatori financiari care ajută la predicția unui eventual faliment în viitor. Indicatorii economico-financiari facilitează lucrul cu un volum de date ridicat într-o manieră organizată. Societatea ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. a înregistrat următoarele modificări ale valorilor indicatorilor financiari (la finele anului 2012, 2013, la deschiderea procedurii și la data întocmirii planului):

### ➤ Analiza situației patrimonului

Prezentul raport pornește cu analiza situației patrimonului societății, în vederea obținerii unei imagini asupra activității desfășurate de aceasta, urmărind evoluția în timp a rezultatelor economico-financiare a societății pe baza principalilor indicatori.

- Ron -

DENUMIREA INDICATORILOR	31.12.2012	31.12.2013	31.08.2014	31.12.2014
ACTIVE IMOBILIZATE	0	19.681.308	18.706.953	18.625.067
Stocuri	0	2.680	2.680	2.680
Creanțe	62.934	435.777	866.569	834.038
Disponibilități bănești	35.763	33.856	58.333	189.564
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	98.697	472.313	927.582	1.026.282
Cheltuieli în avans	2.165	9.965	0	0
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>100.862</b>	<b>20.163.586</b>	<b>19.634.535</b>	<b>19.651.349</b>
Capital social	100.000	12.400.000	3.474.854	3.474.854
Rezerve din reevaluare și alte rezerve	0	10.085.071	10.085.071	10.085.071
Alte elemente de capital	-2.138	-8.930.963	-128.321	-392.940
Capitaluri total	97.862	13.554.108	13.431.604	13.166.985
Provizioane pt. riscuri și cheltuieli	0	1.068.893	1.068.893	1.068.893
Subvenții ptr. investiții	0	0	0	0
CAPITALURI PROPRII	97.862	14.623.001	14.500.497	14.235.878
Datorii pe termen mediu și lung	3.000	5.102.809	4.846.273	4.898.882
TOTAL CAP. PERMANENTE	100.862	19.725.810	19.346.770	19.134.760
Datorii pe termen scurt	0	430.515	287.765	516.589
Venituri înreg. în avans	0	7.261	0	0
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>100.862</b>	<b>20.163.586</b>	<b>19.634.535</b>	<b>19.634.536</b>

Indicatorii financiari sunt influențati în mod pozitiv de activele deținute în patrimoniu de către societatea debitoare, dar totodată trebuie avut în vedere faptul că peste 95% din active sunt în fapt active imobilizate, greu vandabile, iar transformarea lor în lichidități este dificilă și de durată.

În categoria activelor circulante, cca 94% sunt reprezentate de creanțe. Iar un factor determinat pentru care o societate ajunge în stare de insolvență este lipsa de lichidități. Aceasta lipsă de lichidități este influențată în mod direct și de problemele întâmpinate de societatea debitoare în încasarea creanțelor. Totodată, cu privire la acestea este de menționat faptul că:

- din cuantumul total al creanțelor un procent de cca 57% reprezintă sume de recuperat de la diversi clienți
- un procent de cca 33% este constituit din operațiunile în curs de clarificare
- în ceea ce privește provizioanele, acestea sunt constituite, conform Codului Fiscal, pentru creanțele mai vechi care nu au fost încă recuperate, iar constituirea acestora nu implică imposibilitatea recuperării, ci doar prudențial o prezentare realistă a situației societății (în ideea în care orice bilanț trebuie să prezinte o situație fidelă, clară și completă a patrimoniului. Totodată, trebuie avut în vedere și faptul că societatea debitoare a preluat, în urma divizării, atât elemente de activ, cât și elemente de pasiv ale S.C. Alimentara S.A., fapt de natură a sublinia vechimea creanțelor de recuperat înregistrate și necesitatea constituirii de provizioane cu privire la acestea).

➤ **Analiza activului net contabil**

Patrimoniul net reflectă activele firmei negrevate de datorii, arătând averea netă a acționarilor stabilită pe baza bilanțului patrimonial. Acest indicator este echivalentul activului net contabil. Prin urmare, activul net contabil dă indicii asupra solvabilității globale a întreprinderii și asupra dimensiunilor capitalurilor proprii ale entității economice.

<b>Indicator</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.08.2014</b>	<b>31.12.2014</b>
Activ total	100.862	20.163.586	19.634.535	19.651.349
Datorii totale	3.000	5.540.585	5.134.038	5.415.471
<b>Activ net contabil</b>	<b>97.862</b>	<b>14.623.001</b>	<b>14.500.497</b>	<b>14.235.878</b>

După cum se poate observa în tabelul de mai sus, elementele de natură a activelor urmează o evoluție oscilantă. Astfel, în anul 2012 elementele de activ înregistrau de **100.862 lei**, în anul 2013 o valoare de **20.163.586 lei**, la 31.08.2014 acestea erau în valoare de **19.634.535 lei**, iar la **31.12.2014** au ajuns la valoarea de **19.651.349 lei**. Paralel cu evoluția elementelor de activ s-a modificat și cuantumul datoriilor societății, determinând modificarea activului net contabil. Așadar, pentru activul net contabil s-au înregistrat valori pozitive în toată perioada analizată.

**Principalele măsuri ce se impun pentru creșterea rentabilității sunt:**

- sporirea ratei de rentabilitate comercială prin modificarea structurii activității în favoarea unora cu profitabilitate mai mare, reducerea cheltuielilor de exploatare, creșterea prețurilor finale bazată pe îmbunătățirea calității rezultând **creșterea volumului activității**;
- **Accelerarea vitezei de rotație a capitalului** investit prin optimizarea structurii capitalului investit, reducerea duratei și costurilor investițiilor în curs de execuție, creșterea ponderii imobilizărilor fixe active, reducerea duratei ciclului de lucru pentru lucrările în curs de execuție, reducerea nivelului creanțelor și a duratei medii de încasare.
- **Reducerea cheltuielilor de exploatare**, prin prețul de aprovizionare și utilizării mai eficiente.
- **Utilizarea optimă a utilităților**, în a căror structură există atât elemente fixe cât și variabile.
- **Reducerea amortizărilor**, prin conservarea activelor neutilizate.

Rentabilizarea debitoarei este un scop determinant. Este punctul de plecare al planului de reorganizare, de a nu mai acumula datorii și a achita masa credală din valorificări și profit viitor.

Factorii de succes

ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este o societate ce funcționează într-un mediu extrem de dinamic, schimbător, cu profunde influențe asupra sa, dar, în același timp, este o societate ce se



poate adapta prin reproiectarea și optimizarea structurilor sale pentru supraviețuirea în viitor și integrarea în circuitul normal de funcționare al agenților economici.

Pentru redresarea economico – financiară a societății pe baza unor strategii coerente pe termen lung, societatea își propune următoarele măsuri interne:

A. restructurare comercial, marketing, management, financiar contabil, respectiv:

- \* alegerea clienților pe criterii de solvabilitate și luarea de măsuri asigurătorii de încasare a creanțelor
- \* monitorizarea comportamentului financiar al clienților cu care societatea lucrează în prezent
- \* luarea de măsuri pentru recuperarea creanțelor scadente și neincasate, apelând la instanțele de judecată

B. asigurarea unei creșteri mai sustinute și a unui flux pozitiv de lichidități prin:

- implementarea de acțiuni pe termen mediu și lung și monitorizarea rezultatelor
- analiza marjelor de profit și a sistemului de preturi
- menținerea sub control al pragului de profitabilitate
- urmărirea realizării tuturor activităților și proiectelor propuse pentru perioada următoare
- controlul asupra cheltuielilor efectuate și recuperarea creanțelor
- lichidarea parțială a patrimoniului prin vânzarea elementelor care nu afectează activitatea societății.

## **5.7. PIAȚA**

Activitatea curentă care o desfășoară societatea este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare. Totodată, pe lângă posibilitatea recuperării unor creanțe, există și posibilitatea obținerii de venituri din valorificarea activelor care nu sunt vitale în desfășurarea activității societății, iar sumele astfel realizate vor fi folosite pentru plata masei credite. În această ordine de idei, menționăm faptul că societatea debitoare deține în patrimoniu active imobiliare din categoria construcțiilor, posibil a fi generatoare de venituri prin închiriere (societatea debitoare deținând în patrimoniu construcții situate în jud. Iași, str. Cîrc, str. Zugrăvi, Calea Chișinăului – pentru care se desfășoară demersuri de închiriere până la o eventuală vânzare, ca parte a planului de reorganizare), elemente de activ de natură terenurilor (pentru care se desfășoară demersuri de valorificare, cu privire la cele din categoria bunurilor care nu sunt indispensabile desfășurării unui plan de reorganizare viabil, cu lichidare parțială de bunuri), precum și terenuri cu privire la care aplicarea unui program de parcelare (a unui teren în suprafață de 42.700 mp situat în zona rezidențială a mun. Botoșani și valorificarea acestuia prin oferirea de posibilități de construire pe suprafețe de 700-1.000 mp) este de natură a aduce o îmbunătățire a situației economico-financiare a societății și posibilitatea realizării de noi investiții profitabile în desfășurarea activității curente în cadrul unui plan de reorganizare.

În vederea dezvoltării societății societatea va externaliza serviciile de marketing – se va efectua un schimb permanent de informații pentru a putea găsi cele mai eficiente campanii promoționale.

Activitatea se va desfășura pe aceeași structură introducându-se și aspecte noi astfel:

- restructurarea portofoliului companiei,
- se vor optimiza anumite procese și se va încerca acapararea de parteneri noi,
- se va încerca, prin strategii noi, să se adapteze brandul companiei noilor cerințe ale pieței și se va face o relocare pe piață,
- se vor valorifica bunurile care nu sunt imediat necesare.

ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. este poziționată pe o piață dezvoltată și are marele avantaj că "lucrează" cu produse de calitate și cu personal calificat, rezultatul final fiind astfel de foarte bună calitate.

➤ **CEREREA:**

Adâncimea portofoliului este redată de variația de produse/servicii.

Conform specialiștilor în domeniu, produsele/serviciile sunt de 5 tipuri:

- *Produse/servicii leader* care contribuie la realizarea celei mai mari cifre de afaceri
- *Produse/servicii de apel* cu ajutorul cărora sunt atrași clienți spre firmă și care contribuie la promovarea produselor/serviciilor leader
- *Produse/servicii de asigurare a viitorului* care sunt concepute ca viitoare produse/servicii leader
- *Produse/servicii reglatorii* care compensează fluctuațiile de vânzare ale produselor/serviciilor leader
- *Produse/servicii tactice* care sunt folosite pentru a intra în competiție cu gama concurenților

Activitatea societății este în general în sfera produselor/serviciilor leader.

➤ **APROVIZIONAREA:**

Există toate premisele ca aprovizionarea să se realizeze de la diverși furnizori cu care să se dezvolte bune relații comerciale. În această direcție se vor efectua câteva îmbunătățiri.

➤ **CONCURENȚA:**

Există o multitudine de clasificări ale concurenței, însă ceea ce ne interesează este o analiză a formelor concurenței ce influențează societatea noastră.

**Puncte slabe ale concurenței:**

- O parte din firmele concurente nu dispun de personal calificat;
- Neadaptarea la circulația rapidă a informației.

**Puncte tari ale concurenței**

- În mare parte concurenții au în portofoliu oferte mai variate și la tarife mici – un important *avantaj* al acestora - unii clienți alegând, de exemplu, un preț mai mic în detrimentul calității;
- La o parte din concurenți bugetele pentru investiții, marketing și publicitate sunt relativ ridicate.

Pentru a contracara aceste probleme propunem următoarele:

- se va urmări constant obținerea marjei de profit prestabilită; în cazul unei rentabilități mai scăzute resursele se vor reloca,
- se vor acorda discount-uri pentru plata cash
- se vor continua și se vor realiza noi acțiuni de promovare a societății prin reclame și publicitate: presa, radio, internet

ALTE INFORMAȚII edificatoare asupra posibilităților de reușită a afacerii:

- Nivel de calitate: mediu și superior.
- Agentul economic este proprietarul tuturor activelor declarate.

### 5.8. PROGRAMUL DE PLATĂ A CREAŢELOR (MODALITĂȚI DE LICHIDARE A PASIVULUI)

#### Graficul de eşalonare a datorităilor (din activităţi productive curente)

Luând în considerare ceea ce am prezentat mai sus, se preconizează că sumele vor fi eşalonate la plată după cum urmează în tabelul următor:

**Programul de plăţi** este întocmit în conformitate cu prevederile art. 133 alin. 2 din Legea nr 85/2014. Anexa privind programul de plăţi (anexa nr. 5) prezintă în mod detaliat plata tuturor creditorilor, pe fiecare trimestru. În scopul redresării şi relansării activităţii societăţii au fost considerate tratamente egale în cadrul fiecărei categorii de creanţe.

Nr. crt.	CREDITOR	%	Creanţa acceptată - lei -	ANUL 1 PLAN	ANUL 2 PLAN	ANUL 3 PLAN	TOTAL CREAŢĂ ACHITATĂ	% RECUPERARE
1.	BANCA COMERCIALA ROMANA SA	100%	1.280.797,96	670.000,00	0	0	670.000,00	52%
<b>Subtotal:</b>		<b>100%</b>	<b>1.280.797,96</b>	<b>670.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>670.000,00</b>	<b>52%</b>
Nr. crt.	CREDITOR	%	Creanţa acceptată - lei -	ANUL 1 PLAN	ANUL 2 PLAN	ANUL 3 PLAN	TOTAL CREAŢĂ ACHITATĂ	% RECUPERARE
2.	Creante izvorite din raportul de munca cf. Anexei 1	100%	3.599,00	3.599,00	-	-	3.599,00	100%
<b>Subtotal:</b>		<b>100%</b>	<b>3.599,00</b>	<b>3.599,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.599,00</b>	<b>100%</b>
Nr. crt.	CREDITOR	%	Creanţa acceptată - lei -	ANUL 1 PLAN	ANUL 2 PLAN	ANUL 3 PLAN	TOTAL CREAŢĂ ACHITATĂ	% RECUPERARE
3.	PFA FĂLCUŢĂ AURORA	62,59%	25.550,00	24.272,48	0	0	24.272,48	95%
4.	BUJOREAN COSTEL	21,16%	8.635,83	8.205,88	0	0	8.205,88	95%

5.	S.C. APAVITAL S.A.	15,50%	6.327,89	6.010,92	0	0	6.010,92	95%
6.	S.C. SALUBRIS S.A.	0,75%	307,46	290,85	0	0	290,85	95%
<b>Subtotal:</b>		<b>100%</b>	<b>40.821,18</b>	<b>38.780,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.780,13</b>	<b>95%</b>
<b>Nr. crt.</b>	<b>CREDITOR</b>	<b>%</b>	<b>Creanța acceptată - lei -</b>	<b>ANUL 1 PLAN</b>	<b>ANUL 2 PLAN</b>	<b>ANUL 3 PLAN</b>	<b>TOTAL CREATIA ACHITATA</b>	<b>% RECUPERARE</b>
7.	S.C. TURISM MOLDOVA S.A.	69,76%	353.000,00	335.340,89	0	0	335.340,89	95%
8.	PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ	25,35%	128.246,89	121.859,11	0	0	121.859,11	95%
9.	S.C. HALA CENTRALĂ S.R.L.	4,15%	21.000,00	19.949,32	0	0	19.949,32	95%
10.	FĂLCUȚĂ AURORA	0,74%	3.760,00	3.557,23	0	0	3.557,23	95%
<b>Subtotal:</b>		<b>100%</b>	<b>506.006,89</b>	<b>480.706,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>480.706,55</b>	<b>95%</b>
<b>Nr. crt.</b>	<b>CREDITOR</b>	<b>%</b>	<b>Creanța acceptată - lei -</b>	<b>ANUL 1 PLAN</b>	<b>ANUL 2 PLAN</b>	<b>ANUL 3 PLAN</b>	<b>TOTAL CREATIA ACHITATA</b>	<b>% RECUPERARE</b>
11.	PRISECARIU MIHAELA	99,61%	766.960,16	339.185,32	249.025,00	140.399,12	728.609,44	95%
12.	PRISECARIU CĂTĂLIN DĂNUȚ	0,39%	3.000,00	1.328,00	975,00	549,70	2.852,70	95%
<b>Subtotal:</b>		<b>100%</b>	<b>769.960,16</b>	<b>340.513,32</b>	<b>250.000,00</b>	<b>140.948,82</b>	<b>731.462,15</b>	<b>95%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>2.601.185,19</b>	<b>1.533.599,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>140.948,82</b>	<b>1.924.547,82</b>	<b>74%</b>

Modalități de plată:

- trimestrial, cu deducere din procentul stabilit anual
- efectiv, cel târziu, în a-25-a zi din ultima lună din trimestru, prin acord de plată din partea administratorului judiciar, din contul de lichidare.
- funcție de veniturile realizate, masa credală se poate achita chiar și în avans, nefiind ținută de termenele maxime stabilite prin programul de plăți.

**Referitor la creanțele garantate, creanțele acestora se vor achita într-o proporție de cca. 52% prin plan.**

**Referitor la creanțele salariale, creanțele acestora se vor achita într-o proporție de 100% prin plan.**

**Referitor la creanțele chirografare, creanțele acestora se vor achita într-o proporție de cca. 95% prin plan.**

**Referitor la alte creanțe chirografare, creanțele acestora se vor achita într-o proporție de 95% prin plan.**

**Referitor la creanțele subordonate, creanțele acestora se vor achita într-o proporție de 95% prin plan.**

**5.9. BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PENTRU PERIOADA 2015 ÷ 2018**

**Proiecția contului de profit și pierderi se prezintă astfel:**

Nr. Crt.	Denumire indicatori	Total an 2015, din care:	ianuarie	februarie	martie	aprilie	mai	iunie	iulie	august	septembrie	octombrie	noiembrie	decembrie
<b>1</b>	<b>Venituri din exploatare</b>	<b>96550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11800</b>	<b>11800</b>	<b>11800</b>	<b>11800</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>
1.1	venituri din chirii	78550	0	0	10000	10000	10000	10000	6425	6425	6425	6425	6425	6425
1.2	venituri din serv com	18000	0	0	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
2	venituri recup creante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	venituri financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	venituri vanz echip	66575	0	0	5000	3000	3000	3000	0	0	0	0	0	0
5	venituri vanz imobile	1770143	0	0	0	0	0	1631815	0	0	8900	0	0	55575
	<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>1933268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16800</b>	<b>14800</b>	<b>14800</b>	<b>1643615</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>17125</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>193228</b>
<b>6</b>	<b>Cheltuieli pt. Exploatare</b>	<b>95013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8076</b>	<b>7966</b>	<b>7896</b>	<b>8126</b>	<b>7188</b>	<b>7093</b>	<b>7113</b>	<b>7266</b>	<b>7091</b>	<b>27198</b>
6.1	Combustibili, energie,	13500	0	0	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
6.2	Alte cheltuieli	120	0	0	0	0	25	50	0	0	20	0	0	25
6.3	Lucr serv executate de terți	64070	0	0	4555	4350	4350	4555	4350	4350	4350	4430	4350	24430
6.4	Impozite și taxe asimilate	6960	0	0	1011	1011	1011	1011	486	486	486	486	486	486
6.5	Prima de asigurare	1297	0	0	253	348	253	253	95	0	0	95	0	0
6.6	comisiunile bancare	416	0	0	42	42	42	42	42	42	42	40	40	42
6.7	Amortizarea	8650	0	0	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865
7	Cheltuieli financiare	24012	0	0	5003	6003	6003	6003	0	0	0	0	0	0
8	Cheltuieli excepționale	1636643	0	0	0	0	0	1498315	0	0	8900	0	0	129428
<b>9</b>	<b>Impozit pe profit</b>	<b>28416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435</b>	<b>133</b>	<b>144</b>	<b>20987</b>	<b>166</b>	<b>181</b>	<b>178</b>	<b>153</b>	<b>181</b>	<b>5856</b>
<b>10</b>	<b>Total cheltuieli</b>	<b>1755668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14079</b>	<b>13969</b>	<b>13899</b>	<b>1512444</b>	<b>7188</b>	<b>7093</b>	<b>16013</b>	<b>7266</b>	<b>7091</b>	<b>156626</b>
<b>11</b>	<b>Total profit net</b>	<b>149184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2286</b>	<b>698</b>	<b>757</b>	<b>110184</b>	<b>871</b>	<b>951</b>	<b>934</b>	<b>806</b>	<b>953</b>	<b>30746</b>

Nr. Crt.	Denumire indicatori	Total an 2016, din care:	ianuarie	februarie	martie	aprilie	mai	iunie	iulie	august	septembrie	octombrie	noiembrie	decembrie
<b>1</b>	<b>Venituri din exploatare</b>	<b>98700</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>
1.1	venituri din chirii	77100	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425
1.2	venituri din serv. comune si utilit.	21600	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
3	venituri din recuperare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	creante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Venituri financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Venituri vanz echip	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Venituri vanz imobile	300000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Venituri vanz exceptionale	300000	0	0	0	300000	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Total venituri</b>	<b>398700</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>308225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>
<b>6</b>	<b>Cheltuieli pt. Exploatare</b>	<b>77240</b>	<b>6448</b>	<b>6347</b>	<b>6552</b>	<b>6442</b>	<b>6372</b>	<b>6397</b>	<b>6647</b>	<b>6347</b>	<b>6367</b>	<b>6522</b>	<b>6347</b>	<b>6452</b>
6.1	Combustibil, energie,	16200	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
	Alte cheltuieli	120	0	0	0	0	25	50	0	0	20	0	0	25
6.2	Lucr serv executate de terti	52770	4350	4350	4555	4350	4350	4350	4555	4350	4350	4430	4350	4430
6.3	Impozite si taxe asimilate	4443	373	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
6.4	Prime de asigurare	383	98	0	0	95	0	0	95	0	0	95	0	0
6.5	Comisioane bancare	504	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
6.6	Amortizarea	2820	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
6.7	Cheltuieli financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Cheltuieli exceptionale	125000	0	0	0	125000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>9</b>	<b>Impozit pe profit</b>	<b>31434</b>	<b>284</b>	<b>300</b>	<b>268</b>	<b>28285</b>	<b>296</b>	<b>292</b>	<b>252</b>	<b>300</b>	<b>297</b>	<b>272</b>	<b>300</b>	<b>284</b>
<b>10</b>	<b>Total cheltuieli</b>	<b>202240</b>	<b>6448</b>	<b>6347</b>	<b>6552</b>	<b>131442</b>	<b>6372</b>	<b>6397</b>	<b>6647</b>	<b>6347</b>	<b>6367</b>	<b>6522</b>	<b>6347</b>	<b>6452</b>
<b>11</b>	<b>Total profit</b>	<b>165026</b>	<b>1493</b>	<b>1578</b>	<b>1405</b>	<b>148498</b>	<b>1557</b>	<b>1536</b>	<b>1326</b>	<b>1578</b>	<b>1561</b>	<b>1431</b>	<b>1578</b>	<b>1489</b>

Nr. Crt.	Denumire indicatori	Total an 2017, din care:	Ianuarie	Februarie	Martie	Aprilie	Mai	Iunie	Iulie	August	Septembrie	Octombrie	Noiembrie	Decembrie
<b>1</b>	<b>Venituri din</b>	<b>98700</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>
1.1	venituri din chirii	77100	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425	6425
1.2	venituri din utilit	21600	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
2	Venituri financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Venituri exceptionale	345250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345250
<b>4</b>	<b>Total venituri</b>	<b>443950</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>353475</b>
<b>5</b>	<b>Cheltuieli pt. Exploatare</b>	<b>72212</b>	<b>6029</b>	<b>5928</b>	<b>6133</b>	<b>6023</b>	<b>5953</b>	<b>5978</b>	<b>6228</b>	<b>5928</b>	<b>5948</b>	<b>6103</b>	<b>5928</b>	<b>6033</b>
5.1	Combustibil, energie, apa	16200	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
5.2	Alte cheltuieli materiale	120	0	0	0	0	25	50	0	0	20	0	0	25
5.3	Lucr serv executate de terți	52770	4350	4350	4555	4350	4350	4350	4555	4350	4350	4430	4350	4430
5.4	Impozite si taxe asimilate	2235	189	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
5.5	prime de asigurare	383	98	0	0	95	0	0	95	0	0	95	0	0
5.6	comisoane bancare	504	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
5.8	Amortizarea	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Cheltuieli financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Cheltuieli exceptionale	93065	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93065
<b>8</b>	<b>Impozit pe profit</b>	<b>44588</b>	<b>351</b>	<b>368</b>	<b>335</b>	<b>352</b>	<b>364</b>	<b>360</b>	<b>320</b>	<b>368</b>	<b>364</b>	<b>340</b>	<b>368</b>	<b>40,700</b>
<b>9</b>	<b>Total cheltuieli</b>	<b>165277</b>	<b>6029</b>	<b>5928</b>	<b>6133</b>	<b>6023</b>	<b>5953</b>	<b>5978</b>	<b>6228</b>	<b>5928</b>	<b>5948</b>	<b>6103</b>	<b>5928</b>	<b>99098</b>
<b>10</b>	<b>Total profit net</b>	<b>327150</b>	<b>1845</b>	<b>1929</b>	<b>1757</b>	<b>1850</b>	<b>1908</b>	<b>1887</b>	<b>1677</b>	<b>1929</b>	<b>1913</b>	<b>1782</b>	<b>1929</b>	<b>306742</b>



Nr. CrL	Denumire indicatori	Total an 2016, din care:	ianuarie	februarie	Martie	Aprilie	Mai	Iunie	Iulie	August	Septembrie	Octombrie	Novembrie	Decembrie
<b>1</b>	<b>Venituri din</b>	<b>16450</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1	venituri din chirii	12850	6425	6425	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	venituri din utilit	3600	1800	1800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Venituri financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Venituri exceptionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>4</b>	<b>Total venituri</b>	<b>16450</b>	<b>8225</b>	<b>8225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Cheltuieli pt. Exploatare</b>	<b>11957</b>	<b>6029</b>	<b>5928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.1	Combustibil, energie, apa	2700	1350	1350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2	Alte cheltuieli materiale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	Lucr serv executate de terti	8700	4350	4350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.4	Impozite si taxe asimilate	375	189	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.5	prime de asigurare	98	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.6	comisioane bancare	84	42	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.8	Amortizarea	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Cheltuieli financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Cheltuieli exceptionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8</b>	<b>Impozit pe profit</b>	<b>719</b>	<b>351</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Total cheltuieli</b>	<b>11957</b>	<b>6029</b>	<b>5928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10</b>	<b>Total profit net</b>	<b>3774</b>	<b>1845</b>	<b>1929</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **5.10. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII DIN PERIOADA DE OBSERVAȚIE**

Deoarece în perioada de observație s-au înregistrat creanțe suplimentare acestea vor fi achitate cu prioritate. Datoriile născute în timpul procedurii vor fi achitate din fluxurile generate de activitatea curentă.

## **5.11. PLATA DATORIILOR PRIN LICHIDARE PARȚIALĂ / TOTALĂ A ACTIVELOR**

Lista bunurilor a fost prezentată pe larg în cadrul Cap.V. Așa cum am menționat anterior prezentul plan prevede și posibilitatea de lichidare de active ca și sursă de finanțare a planului de reorganizare.

***În condițiile în care Planul de Reorganizare propus eșuează, o lichidare totală a activelor societății (într-o vânzare forțată) va duce la acoperirea creanțelor într-un procent de cca. 72%*** din vânzarea bunurilor (daca nu tinem cont de cheltuielile de procedura). Estimam ca o eventuala procedura a falimentului s-ar putea finaliza cel mai rapid in cca 1,5 ani si cheltuielile de procedura, respectiv organizari licitatii, onorarii, paza, conservare si administrare etc. s-ar ridica la cel puțin 300.000 lei pana la finalizarea intregii proceduri (valoarea de vanzare fortata estimata ramasa de distribuit creditorilor fiind de **1.572.100 lei** – ceea ce scade procentul de acoperire a creanțelor la **cca. 60%**).

În funcție de oportunitățile sau conjuncturile favorabile care pot apărea există posibilitatea lichidării tuturor sau doar a unora dintre bunurile averii debitorului, separat ori în bloc, libere de orice sarcini, sau darea în plată a acestora către creditorii debitorului, în contul creanțelor pe care aceștia le au față de averea debitorului. Darea în plată a bunurilor debitorului către creditorii săi va putea fi efectuată doar cu condiția prealabilă a acordului scris al acestora cu privire la această modalitate de stingere a creanței lor. Lichidarea bunurilor se va face cu aprobarea Comitetului Creditorilor / Adunării Creditorilor.

## **5.12. DURATA DE EXECUTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE (ART.133 ALIN. (3) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATĂ)**

Având în vedere valoarea totală a creanțelor înscrise la masa credală, se propune ca executarea planului de reorganizare să se finalizeze în **36 LUNI**, socotite de la data confirmării planului de către judecatorul sindic.

Conform art. 133 alin. 3 din L85/2014, executarea planului de reorganizare se va întinde pe o perioadă de 3 ani de zile, dar în situația în care nu se vor găsi condiții optime și se va considera necesar se va analiza oportunitatea prelungirii planului pe o durată totală maximă de 4 ani de la confirmarea inițială.

Această perioadă suplimentară va avea un dublu rol: pe de o parte de a acorda timpul necesar finalizării unor tranzacții în curs, iar pe de altă parte de a putea beneficia de utilizarea profitului rezultat din activitatea curentă în vederea distribuirilor.

## **5.13. CATEGORII DE CREANȚE CARE NU SUNT DEFAVORIZATE, ÎN SENSUL LEGII (ART.133 ALIN.(4) LIT.A) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA).**

Categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate:

- categoria creanțelor salariale, care au fost înscrise la masa credala conform actelor justificative. Prin programul de plăți propus, aceasta categorie primește 100%. **Creanțele salariale se vor achita în termen de 30 de zile de la aprobarea planului (în prima lună de plan).**

**5.14. TRATAMENTUL CATEGORIILOR DE CREANTE DEFAVORIZATE (ART.133 ALIN.(4) LIT.B) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Conform propunerii de esalonare a creanțelor, categoriile de creanțe defavorizate sunt:

- categoria creanțelor garantate, care au fost înscrise la masa credală conform actelor justificative. Prin programul de plăți propus, aceasta categorie primește cca. 52%.
- categoria creanțelor chirografare, care au fost înscrise la masa credala conform actelor justificative. Prin programul de plăți propus, aceasta categorie primește cca. 95%.
- categoria altor creanțe chirografare, care au fost înscrise la masa credala conform actelor justificative. Prin programul de plăți propus, aceasta categorie primește cca. 95%.
- categoria creanțelor subordonate, care au fost înscrise la masa credala conform actelor justificative. Prin programul de plăți propus, aceasta categorie primește cca. 95%.

**5.15. DESCARCAREA DE RASPUNDERE (ART.133 ALIN.(4) LIT.C) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Societatea comerciala (debitorul) și acționarii vor fi descarcati de raspundere după achitarea integrala a creanțelor.

**5.16. DESPAGUBIRI OFERITE TITULARILOR DE CREANTE IN CAZ DE FALIMENT (ART.133 ALIN.(4) LIT.D) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Asa cum am prezentat în capitolele anterioare, valoarea estimata vandabila a patrimoniului societatii este:

Valoarea patrimoniului se ridică la suma de:	
- valoare de piață	3.660.650 lei - 828.500 euro
- valoare de vânzare forțată	1.872.100 lei - 423.800 euro

Pentru reusita obtinerii unui pret avantajos, în caz de faliment, trebuie sa tinem cont de urmatoarele aspecte:

- valorificarea bunurilor nu se poate face mai repede de un termen de 6 (luni) - necesar aprobarii de către creditorii a valorilor, condițiilor, strategiilor de vânzare în bloc sau pe active individuale,
- cheltuielile ocazionate cu aceste operatiuni pot duce la diminuarea considerabila a valorilor estimate / obtenabile
- piata imobiliara nu are cerere la aceasta data

Este usor de observat faptul că falimentul societatii comerciale ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. materializat prin scoaterea la **vânzare forțată** a patrimoniului descris nu acopera nivelul masei credale totale decat într-un procent de **aprox. 72%**, în condițiile în care administratorul judiciar va depune toate eforturile pentru obtinerea celor mai bune preturi în vederea maximizării averii societatii

comerciale și dacă nu ținem cont de cheltuielile de procedură; procentul de acoperire scade la cca. **60%** dacă ținem cont de cheltuielile de procedură previzionate.

În fapt, în urma unei vânzări forțate s-ar putea achita de principiu următoarele:

<b>NR. CRT.</b>	<b>NUME / DENUMIRE</b>	<b>CARACT. CREANȚEI ACCEPTATE</b>	<b>CREANȚA ACCEPTATĂ - LEI</b>	<b>CREANTA ESTIMATA A SE ACHITA - DRAFT</b>	<b>PROCENT ESTIMAT ACOPERIRE MASA CREDALA %</b>
<b>I. CREDITORI GARANTATI (art. 159, alin. 1, pct. 3 din Legea nr.85/2014)</b>					
1	GARANTAȚI	art.159 alin.1 pct.3	1,280,797,96	640,800	50%
<b>Subtotal:</b>			<b>1,280,797,96</b>	<b>640,800</b>	<b>50%</b>
<b>II. CREANȚE SALARIALE (art. 161 pct. 3 din Legea nr. 85/2014)</b>					
2	SALARIATI	art.161 pct.3	3,599	3,599	100%
<b>Subtotal:</b>			<b>3,599</b>	<b>3,599</b>	<b>100%</b>
<b>III. CREANȚE CHIROGRAFARE (art. 161 pct. 8 din Legea nr. 85/2014)</b>					
3	CHIROGRAFARI	art.161 pct.8	40,821.18	28,760	70%
<b>Subtotal:</b>			<b>40,821.18</b>	<b>28,760</b>	<b>70%</b>
<b>IV. ALTE CREANȚE CHIROGRAFARE (art. 161 pct. 9 din Legea nr. 85/2014)</b>					
4	ALȚI CHIROGRAFARI	art.161 pct. 9	506,006.89	356,491	70%
<b>Subtotal:</b>			<b>506,006.89</b>	<b>356,491</b>	<b>70%</b>
<b>V. CREANȚE SUBORDONATE (art. 161 pct. 10 lit.a) din Legea nr. 85/2014)</b>					
5	CREANȚE SUBORDONATE	art.161 pct. 10 lit.a)	769,960.16	542,450	70%
<b>Subtotal:</b>			<b>769,960.16</b>	<b>542,450</b>	<b>70%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>2,601,185.19</b>	<b>1,572,100</b>	<b>60%</b>

## **CAPITOLUL VI**

### **MĂSURI ADECVATE PENTRU PUNEREA ÎN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**

#### **6.1. CONDUCEREA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE (ART.133 ALIN.(5) LIT.A) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Conducerea activității societății comerciale va fi asigurată de către administratorul special, în persoana **d-nei Fălcuță Aurora** cu domiciliul în mun. Iași, str. Dr. Savini, bl. H2, sc. A, et. 3, ap. 1, jud. Iași, identificată cu B.I. seria GT nr. 818041, CNP 2441101221160, cu avizul permanent al administratorului judiciar în conformitate cu planul de reorganizare confirmat.

Conform Procesului verbal al Adunării Creditorilor **nr. 1519** din data de **09.02.2015** se stabilește remunerația administratorului judiciar la cu un onorariu fix de 3.500 lei/luna (fără TVA) și un onorariu de succes standard de 5% în primul an din operațiunile de lichidare, un onorariu de succes de 4% în al doilea an din operațiunile de lichidare, un onorariu de succes de 3% începând cu al treilea an de lichidare; în cazul în care creditorul garantat identifică un cumpărător pentru active, onorariul va fi de 1,5% din operațiunile de lichidare; în cazul în care sunt efectuate anulări de acte frauduloase, onorariul va fi cu 2% suplimentar față de onorariul de succes standard prevăzut anterior.

#### **6.2. SUSTINEREA FINANCIARA A PLANULUI DE REORGANIZARE (ART.133 ALIN.(5) LIT.B) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Resursele financiare pentru sustinerea planului de reorganizare se obtin din activitatea curentă, din incasari de creante de la debitorii ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. și din eventuale vânzări de bunuri care nu sunt necesare desfășurării activității.

Operațiunile pentru obtinerea resurselor financiare necesare sustinerii planului de reorganizare vor continua pana la achitarea creantelor ESTATE ASSET COMPANY S.R.L.

Astfel, pentru gestionarea în mod optim a masei credale formata din creantele creditorilor privilegiați, precum și cheltuielile stabilite prin hotararea instantei, vor fi achitate cu prioritate, de îndată ce se obtin în contul special sume din desfasurarea operatiunilor de reorganizare judiciara.

Acest mod de achitare a sumelor datorate, va conduce la limitarea cresterii masei credale, tinand cont ca debitorul NU datoreaza majorari de intarziere si penalitati de intarziere (accesorii) pana la achitarea tuturor creantelor.

În funcție de cerere și ofertă există posibilitatea închirierii tuturor activelor societății, cu aprobarea Comitetului Creditorilor / Adunării Creditorilor.

#### ***SURSE DE FINANTARE***

Afacerea este finanțată din surse proprii. Acestea se concretizeaza în venituri din activitatea curente, recuperări creanțe, eventuale valorificări active care nu sunt necesare desfășurării activității.

Se distinge în primul rând o nevoie de lichidizare a capitalului circulant al debitoarei, ce să asigure plata restantelor, o reducere a debitelor față de principalii furnizori, asigurarea fondului de rulment în vederea asigurării finanțării capitalului circulant.

#### **6.3. TRANSMITEREA BUNURILOR DIN AVEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE (ART.133 ALIN.(5) LIT.C) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului către una sau mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior sau ulterior confirmării prezentului plan de reorganizare este lovită de nulitate.

**6.4. FUZIUNEA SAU ABSORBIREA SOCIETATII COMERCIALE (ART.133 ALIN.(5) LIT.D) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Nu este cazul, sumele necesare indestularii creditorilor se vor obtine prin activitatea curenta si incasarea creantelor, respectiv eventuale valorificări active care nu sunt necesare desfășurării activității.

**6.5. LICHIDAREA TUTUROR SAU A UNORA DINTRE BUNURILE AVERII SOCIETATII COMERCIALE, SEPARAT SAU IN BLOC (ART.133 ALIN.(5) LIT.E) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile averii societatii comerciale, separat sau in bloc, libere de orice sarcini, sau distribuirea acestora catre creditorii cunoscuti, in contul creantelor pe care acestia le au fata de averea societatii ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. se va face potrivit disp.art.154 -158 din Legea 85/2014 modificata.

**6.6. SITUATIA DOBANZILOR SI PENALITATILOR (LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

In situatia in care intra in vigoare o *lege speciala* care sa prevada acordarea de esalonari la plata obligatiilor la bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale, cu reducerea accesoriilor, total sau partial, societatea comercială, prin administrator judiciar, va intocmi documentatia necesara pentru a se putea incadra in prevederile respectivului act normativ.

**6.7. MODIFICAREA SAU STINGEREA GARANTIILOR REALE, CU ACORDAREA OBLIGATORIE, IN BENEFICIUL CREDITORULUI GARANTAT, A UNEI GARANTII SAU PROTECTII ECHIVALENTE, IN CONDITIILE PREVAZUTE LA ART.78 ALIN.(2) LIT.C).**

Nu este cazul.

**6.8. PRELUNGIREA DATEI SCADENTEI, PRECUM SI MODIFICAREA RATEI DOBANZII, A PENALITATII SAU A ORICAREI ALTE CLAUZE DIN CUPRINSUL CONTRACTULUI ORI A CELORLALTE IZVOARE ALE OBLIGATIILOR SALE (ART.133 ALIN.(5) LIT.H) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Am prezentat in mai sus (in surse de finantare) modalitatea de esalonare reala a datoriilor inscrise la masa credala. Mentionez că activitatea societatii comerciale se bazeaza pe contractele incheiate sau care se vor încheia.

**6.9. SITUATIA ACTULUI CONSTITUTIV – MODIFICARI (ART.133 ALIN.(5) LIT.I) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

In cazul societatii comerciale ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. nu se intentioneaza a se modifica actul constitutiv si nici majorarea capitalului social.

**6.10. SITUATIA TITLURILOR DE VALOARE (ART.133 ALIN.(5) LIT.J) DIN LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Nu se emit titluri de valoare (nu este cazul) pentru nici una din cazurile prevazute de prezenta lege, creantele vor fi indestulate prin distribuirea sumelor obtinute in urma operatiunilor de reorganizare.

#### **6.11. PLATA OBLIGATIILOR BUGETARE (LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Obligatiile ipotecare si bugetare se vor achita conform creantelor inscrise in tabelul creditorilor, calculului sumelor suplimentare, si legii speciale in materie.

#### **6.12. CATEGORII SEPARATE DE CREANTE (LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Planul de reorganizare nu prevede o categorie separata de creante, in sensul art. 134 din legea insolventei.

#### **6.13. TRATAMENTUL CREANTELOR (LEGEA 85/2014 MODIFICATA)**

Planul de reorganizare prevede acelasi tratament pentru fiecare creanta din cadrul unei categorii distincte, nici un detinator de creanta nu a consimtit la un tratament mai putin favorabil pentru creanta sa.

### **CONCLUZII**

Măsurile sunt luate în conformitate cu prevederile art. 133 din L.85/2014, și se referă la:

**Redefinirea echipei de management**, precum și a altor departamente strategice ale debitoarei, pe noi criterii de performanță și responsabilitate,

**Obținerea de resurse financiare** pentru susținerea realizării planului și sursele de proveniență a acestora;

Planul de reorganizare se bazează pe cele 3 surse de finanțare la dispoziția companiei:

- activitatea curentă;
- recuperarea creanțelor existente: așa cum rezultă din situația creanțelor societății și din termenele de recuperare;
- eventuale valorificări active care nu sunt necesare desfășurării activității.

## **CAPITOLUL VII BUGETUL DE LICHIDARE**

### **7.1. CONSERVAREA PATRIMONIULUI**

Persoanele legal imputernicite sa reprezinte societatea si personalul muncitor au obligatia conservarii patrimoniului, urmarind sa nu se deterioreze mijloacele fixe si obiectele de inventar; activitățile desfășurate vor fi efectuate sub supravegherea administratorului judiciar.

### **7.2. CHELTUIELI PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATII DE REORGANIZARE**

Pentru administrarea bunurilor din averea debitorului sunt necesare urmatoarele cheltuieli: taxele, timbrele postale si orice alte cheltuieli aferente procedurii inclusiv cheltuielile necesare pentru conservarea si administrarea bunurilor din averea debitorului, onorariul administratorului judiciar, plata persoanelor angajate, cheltuieli diverse și alte cheltuieli care se vor stabili prin hotarari ale instantei.



## CAPITOLUL VIII CONCLUZII

În urma analizării situațiilor prezentate în capitolele anterioare, putem concluziona ca la data depunerii prezentului Plan de Reorganizare societatea ESTATE ASSET COMPANY S.R.L. se prezintă astfel:

A. nivelul activelor – valoarea contabilă este de **19.651.349 lei**, iar nivelul total al datoriilor - valoarea contabilă este de **5.415.471 lei**.

B. programul de plată al creanțelor asigură în perioada de 3 ani acoperirea creanțelor înscrise la masa credală:

- în proporție de cca. 52% a creanțelor garantate;
- în proporție de 100% a creanțelor salariale;
- în proporție de cca. 95% a creanțelor chirografare;
- în proporție de cca. 95% a altor creanțe chirografare;
- în proporție de cca. 95% a creanțelor subordonate.

C. totalul distribuțiilor ce urmează a se efectua prin programul de plăți propus prin prezentul plan sunt în cuantum *de 1.924.548 lei, valoare superioară sumelor achitate în ipoteza falimentului*, procent estimat de cca. 60% din masa credală totală.

D. valoarea forțată de vânzare, estimată la **423.800 EURO**, aprox. **1.872.100 RON**, respectiv 1.372.100 lei după plata cheltuielilor previzionate de procedură, coboară gradul de îndeplinire a creanțelor (în această ipoteză, creanțele garantate se achită în procent de cca. 50%, cele salariale - 100% și celelalte creanțe în procent de cca. 70%).

E. administratorul judiciar este cel care exercită un control riguros asupra derulării întregii proceduri și are obligația legală de a urmări punerea în practică a planului votat de creditorii.

F. planul prezintă și o variantă alternativă neangajatoare, în care se va analiza oportunitatea prelungirii planului până la maxim 4 ani de la confirmarea inițială. Această variantă are rolul de a împărți eforturile financiare privind sumele rămase de achitat la momentul respectiv.



FĂLCU  AURORA