

La încheierea planului de reorganizare prin plata creanțelor conform programului de plată, debitoarea și administratorii statutari vor fi descărcați de orice răspundere.

VI. COMPARAREA DESPĂGUBIRILOR ACORDATE ÎN CAZ DE FALIMENT CU CELE REZULTATE DIN REORGANIZARE

1. Considerații asupra avantajelor generale ale reorganizării față de procedura falimentului

Falimentul unei societăți situează debitoarea și creditorii pe poziții antagonice, primii urmărind recuperarea integrală a creanței împotriva averii debitorului, iar acesta din urmă menținerea întreprinderii în viața comercială.

Dacă în cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor debitorului, a cărui avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării cele două deziderate se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, cu consecința creșterii sale economice, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele.

Ordonarea unui complex de măsuri menit să asigure redresarea întreprinderii, reprezintă o necesitate evidentă, care permite participanților la procedură să aibă o reprezentare adecvată a țintei și a mijloacelor prin care se propune atingerea acesteia. De aceea, deși este o procedură concursuală care se desfășoară, cum am mai spus, în prezența intereselor divergente ale debitoarei și ale creditorilor, procedura propunerii unui plan care, în condițiile legii, urmează a fi acceptat și confirmat, implică deopotrivă creditorii și debitorul, și

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.

Cod Fiscal: RO17946136

Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005

Dosar: 15254/3/2012



conciliază interesele contrare ale acestora în vederea atingerii unui scop comun: acoperirea pasivului și continuarea activității comerciale.

Făcând o comparație între gradul de satisfacere a creanțelor în cadrul celor două proceduri, arătăm că în ambele cazuri există un patrimoniu vandabil destinat plății pasivului, dar că în procedura reorganizării lichiditățile destinate acoperirii pasivului provin în principal din activitatea comercială, concomitent cu conservarea unei părți a patrimoniului.

Avantajele de ordin economic și social ale reorganizării sunt evidente, ținând cont de necesitatea menținerii în circuitul economic a unei întreprinderi care s-a dovedit a fi viabilă până în prezent și de menținerea și crearea unui număr însemnat de locuri de muncă, răspunzând exigențelor celor trei direcții de interes ale oricărei proceduri de insolvență: continuarea activității întreprinderii, satisfacerea creditorilor și protecția salariaților debitorului.

2. Comparația avantajelor reorganizării în raport cu valoarea de lichidare a societății debitoare în caz de faliment

A. FALIMENT

În estimarea valorii de lichidare a activului societății ne-am raportat la:

- valoarea contabilă la preț de achiziție;
- valoarea estimativă a activelor ținând cont de deprecierea acestora și de condițiile pieței în perioada următoare.

În estimarea valorii de lichidare trebuie ținut seama de cadrul special în care are loc vânzarea, respectiv că:

- vânzarea se face într-o perioadă de timp limitată sever (4-6 luni);
- condițiile reale ale pieței sunt cele curente;
- cumpărătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză;
- vânzătorul este extrem de obligat să vândă;
- cumpărătorul se consideră că acționează în cel mai bun interes al său;
- plata se face cash;
- prețul nu este influențat de aranjamente financiare speciale sau de facilități ori de cineva interesat în vânzare.

De asemenea, vânzarea întregului patrimoniu al debitorului în cadrul procedurii de faliment ar duce la înstrăinarea acestui patrimoniu la o valoare inferioară valorii sale reale. Având în vedere faptul că acesta ar fi vândut într-o procedură care, fiind caracterizată de celeritate, imprimă urgență tuturor actelor săvârșite în cadrul ei, astfel că, valorificarea de patrimoniu, deși se face la cele mai bune prețuri obținabile, nu poate atinge de cele mai multe ori valoarea reală. Pe de altă parte, asupra acestor valorificări falimentul își pune în mod inevitabil amprenta, atrăgând o anumită categorie de cumpărători și a căror ofertă este mult sub cea a pieței.

În baza celor mai sus menționate sunt prevăzute următoarele valori rezultate din valorificarea activelor în caz de lichidare:

a) **IMOBILIZĂRI** (fără obligații atașate) – valoarea contabilă este de 10.192.045,58 lei. Datorită gradului de uzură, a interesului scăzut din partea pieței, precum și a regimului de urgență în care se presupune că vor fi vândute în cazul falimentului, se prevede un preț de vânzare a acestora cu 50% mai mic decât valoarea contabilă. Excepție fac garanțiile, a căror grad de recuperare se presupune a fi de aproximativ 90%. În aceste condiții, valoarea ce se prevede a fi recuperată în cazul falimentului din aceste immobilizări este de **9.168.585,72 lei**.

b) **IMOBILE** (drept de ipotecă BANCA ROMÂNEASCĂ

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.

Cod Fiscal: RO17946136

Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005

Dosar: 15254/3/2012



S.A.) – acestea reprezintă imobilele aparținând S.C. FUTURE INVESTIȚII IMOBILIARE S.R.L., cu excepția blocurilor B9 și B10, a garajelor subterane aparținând blocului B10 și a garajelor supraterane aparținând blocurilor B5, B6 și B14, pe care constructorul S.C. INTER – DOGA S.R.L. nu le-a predat debitoarei și care nu figurează înscrise ca active corporale în evidența sa contabilă. Valoarea de inventar a acestora a fost stabilită în baza raportului de evaluare efectuat de către Coldwell Banker Research & Valuation în luna noiembrie 2012 și este estimată la 60.633.000 lei. Ținând cont de condițiile de vânzare în caz de faliment, se poate presupune o scădere a prețului de vânzare cu până la 25% din valoarea de inventar, prețul de vânzare a acestora în caz de faliment putând coborî până la valoarea de **45.474.750 lei.**

c) IMOBILE (drept de ipotecă rang I BANCA ROMÂNEASCĂ S.A. + privilegiul constructorului rang II S.C. INTER – DOGA S.R.L.) – apartamentul 94 din blocul B4 și apartamentul 25 din blocul B7 cu o valoare de inventar estimată la 374.215 lei, dar pe care s-ar obține, în condiții de vânzare urgentă, un preț cu până la 25% mai scăzut decât valoarea de inventar, prețul de vânzare a acestora în caz de faliment putând coborî până la valoarea de **280.661,25 lei.**

d) CREANȚE – sume de bani datorate de clienții societății, rata de recuperare a acestora în caz de faliment fiind estimată la 50% din valoarea lor contabilă, adică **649.657,6 lei.**

e) SUME ÎN CONTURI BANCARE – **283.772,1 lei.**

f) SUME ÎN CASERIA UNITĂȚII – **680,24 lei.**

Nu vor fi avute în vedere IMOBILELE ce nu figurează înregistrate ca active în contabilitatea societății debitoare, întrucât asupra acestor imobile S.C. INTER – DOGA S.R.L. păstrează un drept de proprietate exclusivă până la încasarea integrală a prețului lucrărilor efectuate pentru realizarea lor, respectiv până la semnarea

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.

Cod Fiscal: RO17946136

Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005

Dosar: 15254/3/2012

procesului-verbal de predare-primare la terminarea lucrărilor, conform legii (art. 1479 din Vechiul Cod civil) și contractului încheiat de părți: imobilele B9 și B10, garajele subterane aparținând blocului B10 și garajele supraterane aparținând blocurilor B5, B6 și B14, cu o valoare de inventar estimată la 12.836.250 lei și a căror valoare de vânzare în regim de urgență este sub **9.627.187,5 lei**.

Aceste imobile nu vor putea fi lichidate mai înainte de a trece în proprietatea debitoarei, ceea ce ar necesita achitarea integrală și cu prioritate constructorului S.C. INTER – DOGA S.R.L. a cuantumului creanței reprezentând valoarea lucrărilor executate de acesta.

În aceste condiții, valoarea ce se prevede a fi recuperată în caz de faliment este de:

$$VI \text{ (Valoare lichidare)} = 55.709.304,41 \text{ lei}$$

Totodată, în cazul falimentului se va avea în vedere și onorariul lichidatorului reprezentând un procent de 2% din valoarea de vânzare a activelor, respectiv **1.154.186,09 lei**.

Pentru a vedea exact sumele ce vor reveni fiecărei grupe din masa credală s-a procedat la întocmirea *ANEXEI 4a – Valorificare active garantate și achitarea creanțelor prioritare (administratorul judiciar și creanțele bugetare)* rezultând:

DISTRIBUIRI FALIMENT - Masa credală - garanți		101,127,016.59 lei	
Categorii Creanțe		Distribuiți Faliment	
Grupa 1 - Lichidator	1,154,186.09 RON	100.00%	1,154,186.09 RON
Grupa 2 – Bugetul		100.00%	

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.
Cod Fiscal: RO17946136
Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005
Dosar: 15254/3/2012



de stat	1,942,949.00 RON		1,942,949.00 RON
Grupa 3 - Garantați		41%	
	58,771,051.35 RON		47,606,598,75 RON
<i>Banca Romanească</i>		<i>81.52%</i>	
	<i>58,396,836.35 RON</i>		<i>47,606,598,75 RON</i>
<i>Inter - Doga</i>		<i>0.00%</i>	
	<i>374,215.00 RON</i>		<i>- RON</i>
Grupa 4 - Chirografari		0%	
	40,413,016.25 RON		- RON
<i>Alți Chirografari</i>		<i>0.00%</i>	
	<i>14,962,399.83 RON</i>		<i>- RON</i>
<i>Inter - Doga</i>		<i>0.00%</i>	
	<i>25,450,616.42 RON</i>		<i>- RON</i>
TOTAL		49.57%	
	102,281,202.68 RON		50,703,733.84 RON

În această repartizare s-a avut în vedere:

- Achitarea cu prioritate a administratorului judiciar și a creanțelor bugetare;
- Vânzarea bunurilor ipotecate către BANCA ROMÂNEASCĂ S.A. și transferarea sumelor obținute direct în contul acesteia (47.606.598,75 lei)

Dupa această distribuire în conturile firmei ar mai ramâne din valoarea estimată de lichidare suma de 7.005.570,57 lei care se va împărți echitabil între BANCA ROMÂNEASCĂ S.A., S.C. INTER – DOGA S.R.L. – garantat, chirografari, după cum urmează:

Denumire	Rest Nedistribuit	Procent	Suma Distribuită
Banca Romanească	3,365,237.60 RON	11.31%	380,604.23 RON
Inter - Doga - Garantat	23,215.00 RON	11.31%	2,625.59 RON
Inter - Doga - Chirografar	16,197,640.92 RON	11.31%	1,831,933.24 RON

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.
 Cod Fiscal: RO17946136
 Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005
 Dosar: 15254/3/2012

Alți Chirografari	42,355,965.25 RON	11.31%	4,790,407.51 RON
Total	61,942,058.77 RON	11.31%	7,005,570.57 RON

Dupa această distribuire, rezultă distribuirea finală în cazul falimentului, respectiv:

DISTRIBUIRI FALIMENT - Masa credală - garantanți		101,127,016.59 lei	
Categorii Creanțe		Distribuirii Faliment	
Grupa 1 - Lichidator	1,154,186.09 RON	100.00%	1,154,186.09 RON
Grupa 2 - Bugetul de stat	1,942,949.00 RON	100.00%	1,942,949.00 RON
Grupa 3 - Garantați	58,771,051.35 RON	41%	47,989,828.57 RON
<i>Banca Romanească</i>	<i>58,396,836.35 RON</i>	<i>82.17%</i>	<i>47,987,202.98 RON</i>
<i>Inter - Doga</i>	<i>374,215.00 RON</i>	<i>0.70%</i>	<i>2,625.59 RON</i>
Grupa 4 - Chirografari	40,413,016.25 RON	20%	6,622,340.75 RON
<i>Alți Chirografari</i>	<i>14,962,399.83 RON</i>	<i>32.02%</i>	<i>4,790,407.51 RON</i>
<i>Inter - Doga</i>	<i>25,450,616.42 RON</i>	<i>7.20%</i>	<i>1,831,933.24 RON</i>
TOTAL	102,281,202.68 RON	56.42%	57,709,304.41 RON

B. REORGANIZARE

Principalele motive ale susținerii variantei reorganizării sunt:

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.
 Cod Fiscal: RO17946136
 Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005
 Dosar: 15254/3/2012



- a) Viabilitatea din punct de vedere economic a activității desfășurate de societate, aceasta intrând în stare de insolvență nu ca urmare a scăderii indicatorilor economici de profitabilitate, ci ca urmare a creșterii gradului de îndatorare, prezentul plan dovedind că acest indicator poate fi corectat dacă se acordă o șansă reluării activității în noile condiții;
- b) Prin aplicarea planului s-ar păstra în schema fiscală locală un contribuabil activ, capabil să-și achite taxele și impozitele conform planului de reorganizare, aproximativ 1.165.882,62 lei pe toată perioada celor 3 ani;
- c) Prin aplicarea planului angajații actuali ai societății își vor putea păstra locurile de munca (planul nu prevede reduceri de personal), cu plata contribuțiilor salariale aferente. Mai mult, în perioada celor 3 ani se preconizează creșteri de personal pentru potențarea vânzărilor și realizarea programului de investiții;
- d) După terminarea celor 3 ani ce au fost prinși în prezentul plan societatea va continua să funcționeze, încercând să realizeze până la capăt și în condiții profitabile proiectul GREEN PARK, ceea ce constituie un motiv în plus pentru a crede în sustenabilitatea acestui plan;
- e) Până la finele celor 3 ani toate creanțele înregistrate la masa credală vor fi achitate integral.

În baza celor mai sus menționate sunt prevăzute următoarele valori rezultate din valorificarea activelor în caz de reorganizare:

- a) IMOBILE ce există în acest moment în Inventarul societății, a căror valoare de vânzare în perioada celor 3 ani este estimată la 44.366.168 lei;



- b) BLOCUL B9 – nefinalizat la data intrării în funcțiune a planului de reorganizare și nepredat debitoarei; dar care urmează a fi terminat în perioadă luna 7 – luna 20 din planul de reorganizare cu o investiție estimată la 13.500.000 lei și cu un potențial de vânzare în perioada celor 3 ani de 41.850.000 lei (valoare cu TVA);
- c) BLOCUL B10 – nefinalizat la data intrării în funcțiune a planului de reorganizare, dar care urmează a fi terminat în perioada luna 3 – luna 9 din planul de reorganizare, cu o investiție estimată la 1.350.000 lei și cu un potențial de vânzare în perioada celor 3 ani de 41.850.000 lei (valoare cu TVA);
- d) CREANȚE – sume ce vor fi recuperate de la clienții societății în proporție de 100%, ținând cont de faptul că acestea sunt garantate cu apartamentele vândute, valoarea acestor creanțe fiind estimată la 1.299.315.2 lei;
- e) Garanții în valoare de 10.181.432,32 lei;
- f) SUME ÎN CONTURI BANCARE – 283.772 lei;
- g) SUME ÎN CASERIA UNITĂȚII – 680 lei.

Trebuie precizat faptul că, odată finalizate și recepționate, blocurile B9 și B10 vor intra în patrimoniul debitoarei, încasările rezultate din vânzarea apartamentelor în cauză asigurând excedentul necesar achitării tuturor creanțelor, inclusiv a celor chirografare.

Astfel, suma recuperată ca urmare a aplicării planului va fi cu 46% mai mare decât în cazul falimentului.

În cazul reorganizării a fost întocmită *ANEXA 5 – Valorificare active în cazul reorganizării* din care rezultă că în cazul reorganizării masa credală va fi achitată astfel:



DISTRIBUIRI REORGANIZARE - Masa credală - garanți		101,127,016.59 lei	
Categorii Creanțe		Distribuii Reorganizare	
Grupa 1 - Lichidator		100.00%	
	194,400.00 RON		194,400.00 RON
Grupa 2 - Bugetul de stat		100.00%	
	1,942,949.00 RON		1,942,949.00 RON
Grupa 3 - Garanți		100%	
	58,771,051.35 RON		58,771,051.35 RON
<i>Banca Romanească</i>		<i>100.00%</i>	
	<i>58,396,836.35 RON</i>		<i>58,396,836.35 RON</i>
<i>Inter - Doga</i>		<i>100.00%</i>	
	<i>374,215.00 RON</i>		<i>374,215.00 RON</i>
Grupa 4 - Chirografari		100%	
	40,413,016.25 RON		40,413,016.25 RON
<i>Alți Chirografari</i>		<i>100.00%</i>	
	<i>14,962,399.83 RON</i>		<i>14,962,399.83 RON</i>
<i>Inter - Doga</i>		<i>100.00%</i>	
	<i>25,450,616.42 RON</i>		<i>25,450,616.42 RON</i>
TOTAL		100.00%	
	101,321,416.60 RON		101,321,416.60 RON

Un motiv important pentru acceptarea planului de organizare este acela că prin reorganizare se vor achita 100% din datorii, pe când în cazul falimentului se vor achita doar 56,42%.

Concepția reorganizării judiciare se fundamentează pe ideea că o afacere în stare de funcționare are șanse mai mari de a produce resursele necesare acoperirii pasivului, fiind mai profitabilă creditorilor garanți, în raport cu procedura falimentului.

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.

Cod Fiscal: RO17946136

Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005

E .sar: 15254/3/2012

VII. MĂSURILE ADECVATE PENTRU PUNEREA PLANULUI ÎN APLICARE (art. 95 din Legea nr. 85/2006)

„Planul va specifica măsurile adecvate pentru punerea sa în aplicare, cum ar fi:”

A. păstrarea, în întregime sau în parte, de către debitor, a conducerii activității sale, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității sale de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii;

Având în vedere faptul că starea de insolvență s-a datorat în principal unor factori obiectivi și că nu s-a ridicat dreptul de administrare al debitorului, se impune păstrarea, în întregime, de către debitor a conducerii activității sale, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității sale de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii.

Echipele operaționale (de execuție) care va sprijini implementarea planului de reorganizare propus este compusă din colaboratori pe bază de contracte de management, contracte de supervizare și gestionare proiecte, cu posibilitatea de a modifica structura echipei în cazul în care aceasta se impune.

B. obținerea de resurse financiare pentru susținerea realizării planului și sursele de proveniență a acestora;

Resursele financiare vor fi obținute din activitatea curentă, valorificarea stocului de bunuri imobile existent, recuperarea creanțelor mai vechi, continuarea investițiilor și valorificarea bunurilor rezultate din aceste investiții.



C. transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului către una ori mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmării planului;

Prezentul plan de reorganizare nu prevede aplicarea acestei măsuri asupra averii debitorului.

D. fuziunea debitorului, în condițiile legii;

Nu este prevăzută o astfel de situație în prezentul plan de reorganizare.

E. lichidarea tuturor sau 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;

Litera E a alin. 6 al art.95 a fost modificată de pct. 37 al art. I din LEGEA nr. 169 din 14 iulie 2010, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 505 din 21 iulie 2010.

Având în vedere caracterul garantat al bunurilor aflate în patrimoniul debitoarei, posibilitatea dării în plată a acestor bunuri depinde în mod esențial de acordul scris al creditorilor garantați, acord care până la data elaborării planului nu a fost exprimat, însă această modalitate de stingere a creanțelor ar putea fi folosită ulterior, pe parcursul aplicării planului, în cazul în care creditorii garantați și-ar manifesta interesul pentru ea.

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.
Cod Fiscal: RO17946136
Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005
Dosar: 15254/3/2012



F. lichidarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului se face potrivit art. 116-120;

G. modificarea sau stingerea garanțiilor reale, cu acordarea obligatorie, în beneficiul creditorului garantat, a unei garanții sau protecții echivalente, în condițiile prevăzute la art.39 alin. 2 lit. c;

H. prelungirea datei scadentei, precum și modificarea ratei dobânzii, a penalității sau a oricărei alte clauze din cuprinsul contractului ori a celorlalte izvoare ale obligațiilor sale;

I. modificarea actului constitutiv al debitorului, în condițiile legii;

Prezentul plan de reorganizare prevede modificarea actului constitutiv al societății, în condițiile legii, prin cedarea părților sociale deținute de către actualii asociați ai S.C. FUTURE INVESTIȚII IMOBILIARE S.R.L. către firma germană INTER – DOGA PROJEKTENTWICKLUNG GmbH&Co.KG care se obligă în schimb să atragă și să pună la dispoziție fondurile necesare realizării obiectivelor de investiții precizate în capitolele anterioare, fonduri estimate în primă fază la valoarea de aproximativ 2.000.000 EURO, urmând ca ulterior, pe măsura avansării proiectului de investiții, această sumă să fie majorată în consecință.

J. emiterea de titluri de valoare de către debitor sau oricare dintre persoanele menționate la lit. C și D, în condițiile prevăzute de Legea nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de Legea nr.297/2004, cu modificările și completările ulterioare. Pentru înscrierea în plan a unei emisiuni de titluri de valoare este necesar acordul expres, în scris, al creditorului care urmează să primească titlurile de valoare emise, acord ce se va da înainte de admiterea planului de către judecătorul-sindic, în

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.

Cod Fiscal: RO17946136

Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005

Dosar: 15254/3/2012



conformitate cu prevederile art. 98 alin. 3. Prin excepție de la prevederile art. 205 alin. (2) din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, operațiunile cuprinse la prezenta literă sunt considerate operațiuni exceptate în sensul art.205 alin. 1 din legea menționată mai sus;

K. prin derogare de la prevederile lit. J, planul de reorganizare nu poate prevedea conversia creanțelor bugetare în titluri de valoare;

L. inserarea în actul constitutiv al debitorului – persoană juridical – sau al persoanelor menționate la lit. C și D a unor prevederi:

- a) de prohibire a emiterii de acțiuni fără drept de vot;
- b) de determinare, în cazul diferitelor categorii de acțiuni ordinare, a unei distribuții corespunzătoare a votului între aceste categorii;
- c) în cazul categoriilor de acțiuni preferențiale cu dividend prioritar față de alte categorii de acțiuni, de reglementare satisfăcătoare a numirii administratorilor reprezentând categoriile de acțiuni respective în ipoteza neonorării obligației de plată a dividendelor.

VIII. RESURSE FINANCIARE SI CHELTUIELILE AFERENTE EXECUTARII PLANULUI.

STRATEGIA DE REORGANIZARE.

RESURSELE FINANCIARE

Resursele financiare necesare implementării planului de reorganizare provin din:

Debitoare: S.C. FUTURE INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.
Cod Fiscal: RO17946136
Numar de inregistrare RC: J40-15553-2005
Dosar: 15254/3/2012

