



Gold Estate
IMOBILIARE

Memorandumului Nr.9, Apt 8
Cluj-Napoca, CJ
Tel/Fax: 0264 445 451

info@goldestate.ro

PLAN DE REORGANIZARE

SC GOLD ESTATE IMOBILIARE SRL

Tribunalul Comercial Cluj
Dosar numar 1415/1285/2009
Judecator Sindic Flavius Iancu Motu

DECEMBRIE 2010



CUPRINS

Premisele Planului de Reorganizare	4
Prezentarea Societati Debitoare	4
Pasivul Debitorului	5
Art.95 al. 2 - Programul de Plata a Creantelor	5
Art.95 al. 3 - Executarea Planului	6
Art.95 al. 4	7
Art.95 al. 5a si 5b	7
Art.95 al. 5c - Descarcarea de Raspundere	7
Art.95 al. 5d - Comparatie Faliment si Reorganizare	8
Art.95 al. 6 - Masurile Adecvate Pentru Aplicarea Planului	10
A. Pastrarea Dreptului de a-si Conduce Activitate	10
B. Resurse Financiare si Cheltuieli Aferente	11
C. Transmiterea bunurilor debitorului	14
D. Fuziunea	14
E. Lichidarea Bunurilor	14
F. Lichidarea Activului	15
G. Modificarea Garantiilor Reale	15
H. Prelungirea Scadentei si Modificarea Dobanzi	15
I. Modificarea Actului Constitutiv	16
Art. 95 al. 7, 8	16
Art. 96 al. 1 - Furnizori Necesari	17
Art. 96 al. 2 – Tratamentul Creditorilor	17
Distribuii	17
101 (2) C –Tratament Echitabil	18
Controlul Aplicari Planului	18



CUPRINS ANEXE

Previțiunea Fluxului de Numerar	Anexa 1
Lucrari Contract Redrock	Anexa 2
Cost Operational Emerald Gardens	Anexa 3
Subinchiriere Memo 9	Anexa 4
Plan Vanzari Case	Anexa 5
Distribuii Reorganizare Redrock	Anexa 6
Litigiu Teren Tarnavelor	Anexa 7
Program de Plata a Creantelor	Anexa 8
Distribuire Catre Fiecare Creditor	Anexa 9
Calcul Estimativ Comparatie Faliment/Reorganizare	Anexa 10
Impozite	Anexa 11
Curs Euro	Anexa 12
Factori Externi	Anexa 13
Scurt Istoric al Societatii	Anexa 14



PLAN DE REORGANIZARE AL S.C. GOLD ESTATE IMOBILIARE S.R.L.

In conformitate cu prevederile art. 94 alin.1 lit a din Legea nr. 85/2006, debitorul S.C. GOLD ESTATE IMOBILIARE S.R.L. intocmeste prezentul plan de reorganizare care contine urmatoarele prevederi:

I PREMISELE PLANULUI DE REORGANIZARE

La baza acestui plan de reorganizare este intentia debitorului de reorganizare, formulata in conditiile prevazute de art. 28 din Legea nr. 85/2006 prin cererea de deschidere a procedurii insolventei si aprobata de Adunarea Generala a Asociatilor.

In conformitate cu dispozitiile art. 94 alin 3 din Legea nr. 85/2006, prin restructurarea si continuarea activitatii comerciale urmeaza sa se achite atat obligatiile inscrise in tabel precum si cele curente, efectuandu-se plati esalonate pe o perioada de 3 ani in baza graficului de plati.

II PREZENTAREA SOCIETĂȚII DEBITOARE

IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII DEBITOARE

Denumire	SC Gold Estate Imobiliare SRL
Forma	Societate cu raspundere limitata
Sediul social	Cluj-Napoca str. Memorandumului, nr. 9, ap. 8, jud. Cluj
C.U.I.	16744333
ORC Cluj	J12/3233/2004

STRUCTURA ACȚIONARIATULUI. CAPITALUL SOCIAL

Conform datelor furnizate de serviciul RECOM al Oficiului Național al Registrului Comerțului, structura actuală a acționariatului este următoarea:

Asociat	Total aport	Procent
Moraru Alin Constantin	200	100%

OBIECTUL DE ACTIVITATE

Obiectul principal de activitate al societății, conform Clasificării Activităților din Economia Națională (C.A.E.N.), este 4120 – *Lucrări de construcții clădiri rezidențiale și nerezidențiale.*

SCURT ISTORIC AL SOCIETĂȚII



Societatea SC GOLD ESTATE IMOBILIARE SRL a fost înființată în anul 2004, având ca obiect de activitate construcții de clădiri sau părți ale acestora. Activitatea societății conform obiectului de activitate a început în anul 2005, an în care a fost inițiat proiectul rezidențial “Garsoniere Iris” în cadrul caruia firma a reconvertit o clădire de birouri administrative în 28 de garsoniere și 4 spații comerciale. În 2006 a fost inițiat proiectul rezidențial “VITRUS”. În cursul anului 2007 societatea a inițiat un alt proiect rezidențial numit “Emerald Gardens” în calitate de Anterprenor General, în colaborare cu firma SC Redrock SRL în calitate de Beneficiar. Firma Gold Estate Imobiliare a fost implicată în toate aspectele dezvoltării acestui proiect, de la consultanță la selecționarea și cumpărarea terenului, la întocmirea PUZ/PUD, proiectarea arhitecturii, stabilirea strategiei de marketing și vânzări. Totodată firma a fost implicată în selecționarea materialelor, punerea în lucru a manoperelor, supervizarea proiectului, gestionarea materialelor pe șantier și toată activitatea de Project Management. Nu în ultimul rând, prin contractul de intermediere, Gold Estate a fost responsabilă pentru vânzarea a mai bine de 70% din stocul de apartamente construite.

După cum se va putea observa din cuprinsul planului de reorganizare, debitoarea va demara un nou proiect imobiliar care va consta în construcția de case individuale, un proiect despre care veți afla mai multe parcurgând ANEXA 5.

Mai multe detalii legate despre istoricul societății se găsesc în ANEXA 14

III PASIVUL DEBITORULUI

Conform tabelului definitiv așa cum a fost el încuviințat prin sentința comercială este în sumă de 4.269.499,60 lei, acesta fiind totalul masei credite, pasiv care va sta la baza întocmirii programului de plăți.

Art. 95 al. 2

PROGRAMUL DE PLATA A CREANTELOR

Programul de Plata a Creanțelor este depus în Anexa 8 și face parte integrantă din planul de reorganizare. Pentru pregătirea acestui program a fost imperativă întocmirea a unei previziuni al Fluxurilor de Numerar care să țină cont de toate încasarile și plățile care se vor face pe perioada reorganizării. În funcție de resursele financiare deținute de către debitoare în cursul planului de reorganizare se vor face plăți pentru a acoperi creanțele.

Previziunea Fluxurilor de Numerar este depusă în ANEXA 1 și face parte integrantă din planul de reorganizare. Pentru realizarea ANEXEI 1 s-au luat în calcul:

- Veniturile Firmei
- Încasarile de TVA



- Intrari din Distribuiuri Creante
- Intrari din Castigarea Litigiului Tarnavelor
- Rambursarea de TVA
- Cheltuielile Firmei
- TVA Platit
- Alte Costuri Ne-Purtatoare de TVA
- Distribuiuri prin Programul de Plata a Creantelor

Programul de Plata a Creantelor (ANEXA 8) contine totalul distribuirilor pe categorii, in detaliu pe fiecare luna a planului de reorganizare.

Art. 95 al. 3 **EXECUTAREA PLANULUI**

Executarea planului se va realiza in termen de 3 ani, cu incepere de la data confirmarii planului. Calculatiile din plan au fost facute incepand cu luna Februarie 2011, ca data a confirmarii planului. In toate anexele planului perioada este defalcata generic cu Luna 1, Luna 2, Luna 3... Luna 35, Luna 36. Caz in care planul nu este confirmat in Februarie 2011, Luna 1 se va calcula a fi luna in care planul este confirmat.

Premisa planului consta in faptul ca debitoarea are de executat lucrari de constructie atat pentru Ansamblul "Emerald Gardens" cat si pentru proiectul de case individuale. In momentul de fata din 10 cladiri care reprezinta intregul ansamblu "Emerald Gardens" doar 5 sunt finalizate, a 6-a este partial finisata. Urmatoarele 4 cladiri sunt in diferite faze de constructie. Cladirea 7 este pana la etajul 1 inclusiv executat, iar cladirile 8, 9 si 10 sunt in stadiu de demisoluri si bransamente executate.

Avand in vedere planul de reorganizare al SC REDROCK SRL care preconizeaza venituri din vanzarea apartamentelor, garajelor si parcarilor cu titlu de continuare a activitatii curente a societatii, debitoarea va executa lucrari de constructii in vederea finalizarii tuturor cladirilor si vanzarii tuturor apartamentelor rezultate din ansamblul Emerald Gardens, lucrari care vor genera venituri.

Aferent proiectului de case individuale, veniturile se vor obtine in urma vanzarii caselor construite de debitoarea in cele 36 luni acoperite de acest plan. Pentru a construi prima casa, debitoarea se va folosi de disponibilitatile banesti din contul unic al procedurii, mai putin distribuirile prin plan, minus TVA de plata in luna urmatoare, referindu-se la aceasta ca "Sold Disponibil." Acest sold calculeaza maximul disponibil cu tot cu TVA, iar pentru a afla soldul de investiti in proiectul de case, se va imparti la 1.24. In acest fel, Gold Estate poate investi in proiectul de case, totodata asigurandu-si un cash flow pozitiv pe toata perioada planului de reorganizare.



Planul de Reorganizare a fost intocmit intr-o varianta conservatoare, limitat din prisma posibilitati de investitie in constructia caselor si in prealabil de vanzare a caselor pe piata din Romania. Cazul in care avem posibilitatea de a investi intrun ritm mai alert, comercializarea acestora se poate efectua mai rapid, iar planul se poate accelera rezultand in rambursarea creditorilor mai rapida, si reducerea cheltuielilor operationale si financiare.

Art.95 al 4

La recomandarea administratorului judiciar, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, această perioadă va putea fi extinsă cu cel mult încă o perioadă de un an, dacă propunerea este votată de cel puțin două treimi din creditorii aflați în sold la acea dată.

Art. 95 al. 5 lit. a si lit b

Creditorii inscrisi in tabel cuprind cinci categorii conform Legii nr. 85/2006 si se prezinta astfel:

- I. Creante Garantate
- II. Creante Salariale
- III. Creante Bugetare
- IV. Creante Chirografare
- V. Creanta Chirografara Subordonata

Conform articolul 101 (1) D care a fost modificat prin punctul 45 din Legea 169/2010 incepand cu 24.07.2010, vor fi considerate creante nefavorizate doar acele creante care se vor achita integral in termen de 30 de zile de la confirmarea planului ori in conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezulta. Avand in vedere imposibilitatea de a plati integral creantele in 30 de zile, toate categoriile de creante mentionate mai sus sunt defavorizate. Tratatamentul categoriilor de creante defavorizate se va face conform ANEXA 8 Programul de Plata a Creantelor cat si ANEXA 9 Distribuire Catre Fiecare Creditor.

Art. 95 al. 5 lit. c

DESCARCAREA DE RASPUNDERE

La incheierea planului de reorganizare prin plata creantelor conform programului de plata, debitoarea, administratorii statutari vor fi descarcati de orice raspundere.



Art.95 alin 5 lit. d

COMPARATIA DESPAGUBIRILOR ACORDATE IN CAZ DE FALIMENT SI REORGANIZARE

1. CONSIDERATII ASUPRA AVANTAJELOR GENERALE ALE REORGANIZARII 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 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 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.

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

- valoarea contabilă la pret de achiziție
- valoarea estimativă a activelor ținând cont de deprecierea acestora.

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

- 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 facilități sau 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.

Conform ANEXEI 10 din calculul estimativ rezulta ca valoarea în caz de lichidare este de 874,221.60 lei .

DISTRIBUIRI REORGANIZARE		3,169,403.11	
Categoriile Creante	Inscrisi in Tabel	Distribuiuri Plan	
Grupa 1 -garantati	1,636,935.65	100.0%	1,636,935.65
Grupa 2 -salariati	13,816.00	100.0%	13,816.00
Grupa 3 -bugetari	4,476.42	100.0%	4,476.42
Grupa 4 -chirografari	748,228.93	100.0%	748,228.93
Grupa 5 -subordonat	1,866,042.60	41.0%	765,946.12
TOTAL	4,269,499.60	74.2%	3,169,403.11



DISTRIBUIRI FALIMENT		874,221.60	
Categoriile Creante	Inscrisi in Tabel	Distribuiiri Faliment	
Grupa 1 -garantati	1,636,935.65	53.4%	874,221.60
Grupa 2 -salariati	13,816.00	0.0%	-
Grupa 3 -bugetari	4,476.42	0.0%	-
Grupa 4 -chirografari	748,228.93	0.0%	-
Grupa 5 -subordonat	1,866,042.60	0.0%	-
TOTAL	4,269,499.60	20.5%	874,221.60

In concluzie, in caz de faliment, se vor putea obtine din valorificarea bunurilor aproximativ 20.5% din valoarea creantelor, acoperind in cuantum de 53% creanta garantata, restul categoriilor ramanand neacoperite. In caz de reorganizare s-ar **acoperi 100 %** din valoarea creantelor garantate, grupele II-IV deasemenea vor fi acoperite integral iar grupa 5 fiind acoperita partial, in cuantm de **41%**.

Nu în ultimul rând, menționăm că afacerea debitorului este una funcțională cu șanse de reorganizare în condiții de profitabilitate, rezultand in impozite pe profit conform ANEXA 11.

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 garantati, în raport cu procedura falimentului.

Art.95 alin 6

MĂSURILE ADECVATE PENTRU PUNEREA PLANULUI ÎN APLICARE

Lit A

PASTRAREA DREPTULUI DE A-SI CONDUCE ACTIVITATEA

Avand in vedere faptul ca starea de insolvență s-a datorat în principal unor factori obiectivi si ca 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.

Ca urmare, activitatea debitoarei a continuat în perioada de observație sub conducerea administratorului existent, respectiv a d-lui Moraru Alin Constantin, sub supravegherea administratorului judiciar Minodora Letitia Georgiu.



Prin urmare, în prezent, coordonarea activității debitoarei este asigurată de persoana amintită mai sus care a fost desemnată ca administrator special. Toate operațiunile societății fiind supervizate de către Minodora Letitia Georgiu prin intermediul previziunilor de plăți și a situațiilor de încasări și plăți efectuate, comunicate săptămânal și alte rapoarte la cerere.

În intervalul perioadei de reorganizare conducerea societății va fi asigurată de către administratorul special desemnat sub controlul administratorului judiciar Minodora Letitia Georgiu care are un drept legal de supraveghere a activității societății.

Echipa operațională (de execuție) care va sprijini implementarea planului de reorganizare propus este compusă din colaborari prin contracte de management, contracte de supervizare și gestionare proiecte, cu posibilitatea de a modifica structura echipei în cazul în care se impune. În condițiile în care în desfășurarea activității curente necesită recrutarea de angajați, administratorul special își rezervă acest drept.

Lit B

RESURSE FINANCIARE SI CHELTUIELI AFERENTE EXECUTARII PLANULUI. STRATEGIA DE REORGANIZARE.

RESURSE FINANCIARE

Resursele financiare în vederea implementării planului de reorganizare provin din:

- executarea lucrărilor aferente proiectului “Emerald Gardens” –ANEXA 2, 3
- încasarea chiriei și cheltuielilor în urma subanchirierii spațiului situat în Cluj-Napoca, Str. Memorandumului Nr. 9, ap.8, conform ANEXA 4
- vânzarea caselor conform Plan Vanzari Case ANEXA 5
- distribuția creanței datorate de către SC Redrock SRL, conform graficului de plăți a planului de reorganizare aprobat de acesta, detaliat în ANEXA 6
- câștigul litigiului comercial dintre debitoare și SC EMRE 98 SRL –ANEXA 7
- diferența de TVA de 24% dintre achiziția de manopere, materiale și teren aferenta unei case, și vânzarea finală a acesteia conform OUG 200/2008 cu TVA 5%

Executarea lucrărilor la ansamblul Emerald Gardens se va desfășura în baza experienței deținute până acum din relația avută. Sistemul de Project Management implementat de către debitoare fiind factorul care ne deosebește de ceilalți antreprenori, printre care se numără utilizarea softului modern de Project Management, procese verbale de predare-primire front de lucru, urmărirea tuturor pașilor de execuție de către persoane cu experiență, urmărirea și micșorarea pierderilor, rapoarte în timp real, și o contabilitate bine organizată pe centre de cost.



Vanzarea caselor construite de catre debitoare va fi asigurata de catre firma direct, colaboratorii firmei, recomandari de la clienti sau prin intermediul agentii imobiliare. Avem incredere in vanzarea caselor datorita raportului calitate/preț foarte avantajos pentru clienti. Calitatea materialelor necesare constructiei caselor, a manoperelor, a urmaririi lucrarilor si implicit prin urmarirea pierderilor vor fi atuul principal in prezentarea caselor catre viitorii clienti. Planul de Vanzari Case este detaliat in ANEXA 5. Factorii externi care sustin activitatea de vanzare a produselor oferite de societate sunt OUG200/2008 si Programul Governamental Prima Casa, detaliate in ANEXA 13

Distributia creantei mentionata mai sus este in baza facturilor de manopere si materiale inscrisa in tabelul final al creditorilor ai SC Redrock SRL, al programului de distribuire aprobat in planul de reorganizare al acesteia.

Pe parcursul efectuării investițiilor pentru realizarea planului, facturile întocmite de către o parte dintre furnizori sunt purtătoare de TVA ca urmare a modificării dispozițiilor Codului Fiscal, existând posibilitatea rambursării TVA lunar. Ca urmare, în plan au fost incluse aceste rambursări în Previziunea Fluxului de Numerar (ANEXA 1).

SC GOLD ESTATE IMOBILIARE SRL	
Plan Reorganizare Judiciara	
VENITURI (pret fara TVA)	
Lucrari Contract Redrock	2,442,300.00
Cost Operational Emerald Gardens	842,450.00
Utilitati Memo 9 Refacturate	48,900.00
Vanzari Case	3,655,000.00
Chirie Memo 9 (fara TVA)	252,840.00
TVA Collectata (24%)	800,076.00
TVA Collectata (5%)	182,750.00
TOTAL VENITURI	8,224,316.00
Ramburs TVA (+120 zile)	481,746.87
Distributii Redrock	588,678.05
Castigarea Litigiu Teren	2,410,310.76
Alte Intrari Banesti	-
TOTAL CASH INFLOW	11,705,051.68

Pe durata perioadei de reorganizare, debitorul prevede un cash in flow de 11,705,051.68 RON.

Suplimentar fata de cele mentionate mai sus, debitorul isi rezerva dreptul ca in cazul in care este posibil si in masura in care este util, in vederea achitarii accelerate a creantelor sa se



recurga si la alte metode de obtinere de venituri, cum ar fi: majorarea capitalului social, atragerea de noi investitori în societate, obtinerea unor credite, fuziune, acceptare de donatii sau alte liberalitati.

COSTURI

Costurile se impart intre costuri operationale, costuri de prestari servicii, costuri de consultanta judiciara, costuri de constructie care sunt concentrate in perioada in care se fac imobilizari in curs, costuri legate de insolventa, costuri cu taxe si impozite, costuri legate de vanzarea bunurilor si alte costuri defalcate in tabelul de mai jos.

CASH OUTFLOW	
COSTURI	
Costuri purtatoare de TVA	
Costuri Lucari Emerald Gardens	2,198,070.00
Costuri Constructie Case	3,372,414.49
Costuri Chirie Memo 9	154,800.00
Costuri Litigiu Teren	78,000.00
Sistem Informatic	18,000.00
Papetarie/Birotica	12,600.00
Protocol	9,000.00
Plati Cheltuieli Perioada Observatie	72,000.00
Furnizare Gaz	9,300.00
Current Electric	36,000.00
Apa/Canal	3,600.00
Internet/Telefonie Fixa	14,400.00
Telefonie Mobila	54,000.00
Contabilitate (Interna)	57,600.00
Contabilitate (Externa)	21,600.00
Asistenta Technica Program Conta	10,800.00
Autoturisme Firma	64,800.00
Administrator Judiciar	54,000.00
Comision Succes Litigiu	168,721.75
TVA de Plata	1,538,329.50
Costuri ne-purtatoare de TVA	
Dobanda +Comision BRD	-
Salarii (Brut)	79,000.00
Contract Management	338,400.00
Supervizare Proiecte	72,000.00
Gestionare Materiale Proiecte	28,800.00
Impozit Firma	-
Alte Taxe si Impozite	-
Contributii Salariale	27,650.00
TOTAL COSTURI	8,493,885.74
TVA Deductibila (+30 zile)	96,771.20
Alte Iesiri Banesti	-
TOTAL CASH OUTFLOW	8,962,750.43



Ca urmare, pe durata perioadei de reorganizare, debitorul prevede un cash out flow de 8,962,750.43 RON.

Onorariul administratorului judiciar a fost stabilit la 1,500.00 lei lunar, raportat la atribuțiile administratorului judiciar începând cu data numirii sale și în acord cu onorariile practicate de către practicienii în insolvență la nivelul acestei instanțe. Pe lângă acest onorariu fix, la recuperarea creanței în urma finalizării litigiului cu SC Emre 98 SRL, administratorul judiciar va primi un comision în valoare de 3.5% din valoarea recuperată.

STRATEGIA DE REORGANIZARE

Planul de reorganizare are menirea de a readuce societatea pe poziții de profit, prin executarea de lucrări și servicii precum și prin comercializarea marfurilor (caselor individuale) în condiții normale, astfel încât compania să fie capabilă să achite datoriile către creditorii într-o perioadă de 3 ani în conformitate cu programul de plăți al prezentului plan, și să poată depăși cu succes perioada de reorganizare. Vânzarea se va efectua prin negociere directă cu debitorul, în mod individual sau în bloc.

În vederea creării premiselor necesare atingerii acestor obiective, societatea și-a propus o urmărire atentă a raportului venituri/cheltuieli, astfel încât revenirea la rezultate financiare pozitive să se realizeze în cel mai scurt timp.

Lit. 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;

Transmiterea bunurilor din averea debitorului se face în cadrul activității sale curente având în vedere faptul că obiectul de activitate al debitorului constă în construirea de imobile în vederea vânzării, profitul debitorului bazându-se exclusiv pe diferența dintre costul de producție și prețul de vânzare.

Lit. D

Fuziunea debitorului – nu este cuprinsă în plan, însă debitorul își rezervă dreptul de a efectua această operațiune în cazul în care va fi necesar sau avantajos.

Lit. 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. Ne rezervăm acest drept.

Lit. F

Lichidarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului se face potrivit art. 116-120; nu este cazul.

Lit. 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);

O componentă semnificativă a planului de reorganizare o constituie și promovarea unui litigiu împotriva vânzătorului imobilului asupra căruia creditorul garantat BRD Groupe Societe Generale are constituit un drept de ipoteca. Scopul promovării acestei acțiuni judiciare îl constituie diferendul generat de evicțiunea dreptului nostru de proprietate asupra terenului ce face obiectul contractului autentic de vânzare-cumpărare încheiat cu societatea comercială Emre 98 SRL în calitate de vânzătoare, din data de 24.04.2008, la BNP Asociați Buta și Iorga, sub nr. 1369, ca efect al neindeplinirii din partea societății vânzătoare a obligației de predare efectivă a terenului situat în Cluj-Napoca, str. Tarnavelor f.n., în suprafața de 2049 mp, identificat în regim de carte funciara cu CF nr. 148160 Cluj-Napoca, sub A+1, cu nr. top. 15114/1/1/3/6, activându-se astfel dispoziția art. 3.1. din contractul menționat mai sus- garanția pentru evicțiune. Informațiile în legătură cu cele menționate mai sus, sunt prezentate în ANEXA 7.

Astfel, în cazul în care s-ar ajunge la stingerea dreptului de ipoteca, sumele obținute cu titlu de "restituire pret plătit și despăgubiri" creditorul garantat BRD Groupe Societe Generale își va recupera în totalitate creanța astfel încât substituirea obiectului garanției cu un alt obiect sau constituirea de garanții suplimentare nu se mai impun.

Lit. H

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;

Se impune modificarea termenilor contractuali cu creditorul garantat BRD Groupe Societe Generale care se referă la:



- Modificarea datei scadentei imprumutului, care sa se prelungeasca cu 35 de luni de la data confirmarii prezentului plan;
- Eliminarea comisionului de prelungire a contractului,
- Dobanda 0%/an,
- Comisionul lunar de administrare 0%,
- Eliminarea dobanzii penalizatoare in masura in care se respecta planul.

Lit. I

Modificarea actului constitutiv al debitorului, în condițiile legii;

Debitorul isi rezerva dreptul de a efectua alte modificari la actul constitutiv in cazul in care se impune.

Lit. J

Emiterea de titluri de valoare de către debitor - nu este cazul

Lit. K

Planul de reorganizare nu prevede conversia creanțelor bugetare în titluri de valoare.

Lit. L

Planul de reorganizare nu prevede inserarea în actul constitutiv al debitorului - persoană juridică - 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 acestei 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

Art. 95 al. 7

Planul de reorganizare nu a fost propus de creditorii ci a fost întocmit de către debitor, astfel încât nu sunt incidente dispozițiile art. 95 al. 7 din Legea 85/2006 privind posibilitatea modificării actului constitutiv al debitorului la cererea creditorului/creditorilor care au întocmit planul de reorganizare.



Art. 95 alin 8

Înregistrarea mențiunii în registrul comerțului va fi solicitată de administratorul judiciar pe cheltuiala debitorului, pe baza hotărârii de confirmare a planului de reorganizare, care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Art. 96 alin. 1

Avand in vedere ca planul vizeaza acoperirea in intregime a creantelor catre furnizori, nu se instituie o categorie de creante apartinand unor furnizori fara de care activitatea debitorului sa nu poata continua.

Art. 96 al. 2

Prin plan a fost stabilit acelasi tratament pentru fiecare creanta din cadrul unei categorii distincte prevazute in art. 100, aliniatul 3.

DISTRIBUIRI. TRATAMENTUL CREANTELOR

Asa cum se prevede în Sectiunea a-V-a din Legea insolventei , Planul, în cadrul acestuia se vor mentiona categoriile de creante care nu sunt defavorizate, tratamentul categoriilor de creante defavorizate, ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creante, în comparatie cu valoarea ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment.

Prin prisma distribuirilor propuse prin prezentul plan se conturează numai categorii de creanțe defavorizate - art.95 alin.5 lit.b) din Lege.

DISTRIBUIRILE PE CATEGORII DE CREANȚE

Sumele propuse spre distribuire în contul creanțelor înscrise la masa credală și a celor născute după deschiderea procedurii insolvenței împotriva debitorului sunt prezentate defalcat în cele ce urmează pe categoriile de creditorii existente.

1. Creanțele garantate urmează a fi acoperite în procent de 100%, a creantei înscrisă în tabelul creditorilor.
2. Creanțele bugetare prevazute de articolul 100 aliniatul 3, vor fi acoperite integral în cursul reorganizării.
3. Creanțele salariale vor fi acoperite integral în cursul reorganizării
4. Creanțele chirografare inscrite in tabel ca apartinand categoriilor prevazute de art. 100 aliniatul 3 vor fi acoperite integral în cursul reorganizării.



5. Creanta chirografara subordonata apartinand creditorul chirografar Moraru Alin Constantin inscrisa in tabel ca apartinand categoriei prevazute de art. 100 aliniatul 3 va fi acoperita in cuantum de 41%.

Totalul distribuirilor propuse prin prezentul plan se ridică la suma de 3,169,403.11 lei, această valoare reprezentând aproximativ 74% din totalul pasivului înregistrat.

Propunerea de distribuire către fiecare creditor în parte este prezentată în ANEXA 9.

Dupa cum se observa în ANEXA 8, distribuirile către creditorii în cei 3 ani ai planului de reorganizare vor incepe cu luna 25.

ART. 101 (2) litera c)

In cazul in care o categorie defavorizata respinge planul, nici o categorie de creante cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezulta din ierarhia prevazuta la art. 100 aliniatul 3, nu primeste mai mult decat ar primi in cazul falimentului.

In situatia in care una dintre categoriile de creante defavorizate va vota impotriva planului de reorganizare, planul de distribuire va respecta dispozitiile art. 101 al. 2 lit. c) asa cum rezulta din ANEXA 8B. Distribuirile Catre Fiecare Creditor se vor efectua conform ANEXA 9B.

CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI

În condițiile Legii 85/2006, aplicarea planului de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, care colaborează pentru punerea în practică a prevederilor din cuprinsul acestuia, respectiv **Judecătorul Sindic** sub conducerea căruia se derulează întreaga procedură, **Creditorii** și **Administratorul Judiciar**.

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării reorganizării se manifestă, în genere, prin intermediul prerogativelor oferite de lege:

Controlul aplicării planului se face de către administratorul judiciar prin:

1. Informări și rapoarte periodice din partea debitoarei către administratorul judiciar;
2. Întocmirea și prezentarea săptămânală de către conducerea debitoarei a previziunilor de încasări și plăți pe săptămâna următoare;
3. Sistemul de comunicare cu debitoarea, creditorul garantat precum și administratorul judiciar se va face prin intermediul notelor interne.



Prezența administratorului judiciar în controlul aplicării planului de reorganizare se manifestă de asemenea prin următoarele prerogative și obligații legale:

1. Rapoartele financiare trimestriale, prezentate de către administratorul judiciar în conformitate cu art. 106 alin.1 din Lege;
2. Supravegherea tuturor actelor, operațiunilor și plăților efectuate de debitoare, cuprinse în registrul special prevăzut de art.46 alin.2 din Lege;
3. Sesizarea judecătorului sindic cu orice problemă care ar necesita o soluționare din partea acestora.

S.C. GOLD ESTATE IMOBILIARE S.R.L.

Prin unic asociat

MORARU ALIN CONSTANTIN

administrator special MORARU ALIN CONSTANTIN
