

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

TRIBUNALUL BUCURESTI
SECTIA A VII-A COMERCIALA
DOSAR NR: 17796/3/2013

PLAN DE REORGANIZARE

a activitatii debitoarei

PN EHAD INVEST SRL

cu continuarea activitatii in vederea achitarii pasivului

Propus de:
ADMINISTRATOR SPECIAL AL PN EHAD INVEST SRL

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

CUPRINS

- I. SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE REORGANIZARE**
- II. PN EHAD INVEST SRL**
 - 2.1. Prezentarea societatii;
 - 2.2. Strategie
 - 2.3. Capital, structura asociatilor, raspunderea si conducerea debitoarei
 - 2.4. Mijloace fixe - echipamente
- III. SITUATIA CURENTA**
 - 3.1. Situatia financiara curenta. Analiza principalilor indicatori economici;
 - 3.2. Prezentarea activului debitoarei
 - 3.3. Prezentarea pasivului debitoarei potrivit creantelor inscrise in Tabelul Definitiv al tuturor obligatiilor debitoarei
- IV. PERIOADA DE EXECUTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**
- V. SURSE DE FINANTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**
 - 5.1. Preambul
 - 5.2. Potentialul societatii
 - 5.3. Calcul Cash - Flow – Anexa 1
 - 5.4. Conturul Restructurarii cu mentionarea surselor efective de finantare a planului
 - 5.5. Planul de reorganizare – solutia optima de acoperire a pasivului debitoarei
 - 5.5.1. Categoriile de creante prevazute de prezentul plan;
 - 5.5.2. Prezentarea categoriilor de creante si clasificarea acestora ;
 - 5.5.3. Sursele de finantare ale planului de reorganizare
 - 5.5.4. Recuperarea si distribuirea creantelor colectibile
 - 5.5.5. Vanzarea bunurilor neoperationale sau inchirierea acestora
- VI. MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR - Anexa 2**
 - 6.1. Modalitatea de plata a persoanelor prevazute la art. 102 alin. 4 din Legea 85/2006
- VII. INCHIDEREA PROCEDURII DE REORGANIZARE SI REDAREA IN CIRCUITUL ECONOMIC A SOCIETATII COMERCIALE RESTRUCTURATE SI RENTABILIZATE**

Anexa 1 – Calculul Cash Flow

Anexa 2 – Modalitatea de plata a creantelor

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

I. SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE REORGANIZARE

Prezentul plan analizeaza situatia economico-financiară actuală și fundamenteaza reorganizarea și continuarea activității în vederea achitării datoriilor acumulate prin luarea unor masuri tehnico - organizatorice și financiare.

Prin analiza efectuata se vor identifica posibilitatile de reorganizare economico - financiara a societății, care sa asigure derularea în bune conditii a contractelor incheiate cu beneficiarii, dar și rambursarea obligatiilor restante creditorilor garantati, bugetari, chirografari si subordonati conform Tabelului Definitiv al tuturor obligatiilor debitoarei.

Sursele de finantare ale planului de reorganizare cuprind atat profitul obtinut din activitatea debitoarei PN EHAD INVEST SRL, cat si recuperarea sumelor neachitate conform Antecontractelor de Vanzare Cumparare semnate anterior deschiderii procedurii de insolventa, respectiv 05.06.2013, in vederea achitarii creditorilor cuprinsi in tabelul definitiv de creante. Prezentul plan propune achitarea tuturor categoriilor de creante, inclusiv creditorii chirografari.

Prin prezentul Plan de reorganizare societatea își propune sa implementeze o serie de masuri care sa-i permita continuarea activității curente și achitarea datoriilor restante.

OBIECTIVELE PLANULUI DE REORGANIZARE

- achitarea în proportie de 32.42% a creditorilor garantati si bugetari inscrisi in Tabelul Definitiv al obligatiilor debitoarei;
- crearea premiselor de desfasurare a unei activități profitabile de durata, sub supravegherea administratorului judiciar;
- determinarea capabilitatilor de redresare a societății comerciale prin implementarea unor masuri organizatorice, tehnologice și financiare, în conditiile continuarii activității de baza;
- analiza pozitiei concurentiale a firmei în conditiile specifice ale activității si pietei serviciilor;
- analiza potențialului intern, respectiv a resurselor umane, materiale și financiare din punct de vedere al, structurii și eficientei utilizarii acestora;
- asigurarea unei recuperari mai bune a creantelor admise decat in cazul falimentului;
- reducerea cheltuielilor excesiv de mari comparativ cu cifra de afaceri, in vederea rentabilizarii activitatii debitoarei;
- menținerea în circuitul de afaceri a debitorului aflat într-o situație de dificultate financiară reparabilă;

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

II. PN EHAD INVEST SRL

2.1. Prezentarea societatii

PN EHAD INVEST S.R.L. a fost constituita in Romania conform rezervarii de denumire nr. 30830/25 ianuarie 2007 emisa de O.R.C.-T.B. Sediul societatii este in **Bucuresti, Str. Nasaud, Nr.97, "Nasaud Shopping Center", Subsol, Spatiul 3.10, Sector 5, Romania**. Asociatii societatii sunt: Aura Europe SA., persona juridica infiintata in Luxemburg (76%), Strum Arnon Naftali, cetatean Israelian (10%), Nistor Ciprian, cetatean Roman (3.5%), Olaru Narcis Ciprian, cetatean Roman (3.5%), Shaine Shachar, cetatean Israelian (7%).

PN EHAD INVEST este o societate cu raspundere limitata, aflata in procedura de insolventei prevazuta de Legea 85/2006, conform c Incheierii din data de 05.06.2013 a Tribunalului Bucuresti - Sectia a 7-a civila pronuntata in dosarul 17796/3/2013.

Debitoarea si-a declarat intentia de reorganizare in conformitate cu dispozitiile Legii 85/2006 inca de la data formularii cererii introductive de deschidere a procedurii insolventei.

Activitatea debitoarei este administrata de Administratorul special Johai Abitan, numit in baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor din data de 07.08.2013.

Domeniul principal de activitate este "*Activități imobiliare cu bunuri proprii*" cod CAEN 681. Obiectul principal de activitate al societatii este "*Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii*", cod CAEN 6810, compania va mai desfasura si urmatoarele activitati: Cod CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară, Cod CAEN 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, Cod CAEN 6832 Administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, Cod CAEN 7022 Activitati de consultanta pentru afaceri si management. In secundar societatea mai poate desfasura orice alte activitati ce au legatura cu obiectele de activitate ale societatii sau sunt apte sa le favorizeze.

De la infiintare pana in prezent, compania a achizitionat 2 terenuri situate in Localitatea Piatra Neamt, Judetul Neamt cu intentia de a dezvolta 2 proiecte Rezidentiale.

- **Lot 1 MONTANA** - teren in suprafata totala de 14.044,65 mp localizat in Orasul Piatra Neamt, Str. Mihail Stamatina nr.4, Judetul Neamt;
- **Lot 2 GREEN HILLS** - teren cu o suprafata totala de 6.333 mp localizat in Orasul Piatra Neamt, Str. Plaiesului nr.4, Jud. Neamt

2.2. Strategie

Compania PN EHAD INVEST SRL a fost infiintata cu scopul de a dezvolta cele 2 proiecte Rezidentiale **MONTANA** si **GREEN HILLS** si de atunci pana in prezent compania a reusit sa construiasca

- **GREEN HILLS** - ansamblul rezidential este format din 4 constructii - blocuri de locuinte cu un regim de inaltime 2S+P+10 Etaje (la data inspectiei, stadiul lucrarilor se prezenta

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

astfel: un bloc era finalizat in proportie de 100% si receptionat, al doilea bloc era finalizat in proportie de aproximativ 90% - respectiv nu avea pardoseli din parchet, zugraveli interioare, vopsitorii interioare, corpuri de iluminat si accesorii, ascensor), blocurile 3 si 4 - erau ridicate pana la parter (2 subsoluri si parter inclusiv), plus teren aferent in suprafata totala de 6.333 mp;

- **MONTANA** - Conform Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent, pe teren se poate edifica un ansamblu de 7 blocuri cu locuinte colective 2S+P+Mz+10E+M, parcare subterana pe 2 nivele, parcare supraterana, doua accese auto. Anterior PUZ-ului, pentru teren exista Certificat de Urbanism nr. 202/05.03.2008;

In Februarie 2008, Compania a semnat un Contract de Antrepriza Generala (CAG) cu VICTOR CONSTRUCT cu scopul de a livra Ansamblul Rezidential Green Hills constand in tronsoane de blocuri livrate la cheie si spatii de parcare pe 2 nivele subterane, respectiv 232 de apartamente, 189 de spatii de parcare subterane si 43 de spatii de parcare supraterane, la un pret de 13.500.000 EURO. Constructia Ansamblului Rezidential era programata sa se desfasoare in 2 faze, respectiv Faza I si Faza II, fiecare faza constand in 2 tronsoane de blocuri, conform Autorizatiei de Construire nr. 819/15.11.2007 eliberata de Judetul Neamt - Primaria Municipiului Piatra Neamt, notata in cartea funciara nr. 20367/N a municipiului Piatra Neamt, conform incheierii nr. 10585 din data de 25.04.2008, pronuntata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Piatra Neamt.

In Iulie 2008, compania a semnat cu Leumi BANK ROMANIA SA un CONTRACT DE CREDIT PENTRU INVESTITIE IMOBILIARA nr. 496/10.07.2008, cu scopul de a finanta costul terenurilor si a constructiei, in suma aproximativa de 19 milioane Euro. Imprumutul a fost garantat prin ipoteca asupra terenurilor si constructiilor viitoare precum si asupra partilor sociale pe care le detin asociatii si conturilor sale bancare.

2.3. Capital, structura asociatilor, raspunderea si conducerea debitoarei

PN EHAD INVEST SRL, o societate cu raspundere limitata, organizata si functionand in conformitate cu legislatia din Romania, avand sediul social in Bucuresti, Str. Nasaud, Nr.97, "Nasaud Shopping Center", Subsol, Spatiul 3.10, Sector 5, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/4061/2007, Cod Unic de Inregistrare RO 21224353,

Asociatii debitoarei sunt:

Capitalul social al societatii comerciale PN EHAD INVEST SRL este in valoare de 2000 lei, fiind divizat in 200 parti sociale in valoare de 10 lei fiecare.

Capitalul social este detinut de catre asociati dupa cum urmeaza:

- **AURA EUROPE SA.** - 152 de parti sociale, in valoare de 10 lei fiecare, in valoare totala de 1520 lei reprezentand 76% din capitalul social;

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

- **STRUM ARNON NAFTALI - 20 de parti sociale, in valoare de 10 lei fiecare, in valoare totala de 200 lei reprezentand 10% din capitalul social;**
- **NISTOR CIPRIAN - 7 de parti sociale, in valoare de 10 lei fiecare, in valoare totala de 70 lei reprezentand 3,5% din capitalul social;**
- **OLARU NARCIS - CRISTIAN, 7 de parti sociale, in valoare de 10 lei fiecare, in valoare totala de 70 lei reprezentand 3,5% din capitalul social;**
- **SHAINÉ SHACHAR - 14 de parti sociale, in valoare de 10 lei fiecare, in valoare totala de 140 lei reprezentand 7% din capitalul social.**

Participarea Asociatilor la profituri si pierderi se va face proportional cu aportul acestora la capitalul social al Societatii.

Mentionam ca de la infiintare si pana la data deschiderii procedurii de insolventa societatea nu si-a creat alte rezerve financiare.

Deasemenea mentionam potrivit art. 95 alin (5) din Legea 85/2006 ca debitorul nu este descarcat de raspundere pe intreaga perioada de derulare a planului de reorganizare, activitatea debitoarei urmand sa se desfasoare sub supravegherea administratorului judiciar.

2.4. Mijloace Fixe

Pentru a realiza obiectul de activitate, debitoarea detine urmatoarele mijloace fixe: teren, cladiri, apartamente, spatii de parcare si boxe, iar pentru unele din bunurile societatii a semnat Ante Contracte de Vanzare Cumparare si Acorduri de Rezervare, asa cum se arata in tabelul de mai jos:

2.4.1 Contracte in derulare

NO.	NUME CLIENT	Nr. APT.	NR. Camere	Valoare Contract EURO (fara TVA)	STARE
1	MOROSANU PREST	22	3	63.405 €	RATE
2	MISAILA NICULINA	29	2	58.047 €	RATE
3	PRICOPIE CONSTANTIN SEVERICA	30	3	61.613 €	REZERVARE
4	MANUCONF	32	1	24.690 €	RATE
5	MISAILA GHEORGE DAN	35	2	58.047 €	RATE
6	OMEGA PROPERTIES	54	2	40.000 €	RATE
2	ROCOM INTERNATIONAL SRL	57	4	114.000 €	RATE
TOTAL				419.802 €	

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

2.4.2. Lista bunurilor nevandute:

- Cladirea B2 - STEJAR - consta in 19 Apartamente finisate la cheie;
- Cladirea B1 - PIN - consta in 57 Apartamente nefinalizate;
- Boxe - 73 boxe localizate sub cladirile B1 si B2;
- Spatii de Parcare - 110 spatii de parcare localizate la subsolul -1 si suprateran;
- Cladirile A1 si A2 - ridicate pana la nivelul parter;
- Subsolul -2 al parcarii subterane;
- Terenul Montana.

III SITUATIA CURENTA

Pana in prezent, debitorul PN EHAD INVEST SRL, a finalizat semnarea unor Contracte de Vanzare Cumparare si s-a implicat in cateva angajamente. In ultimii ani, România a suferit schimbări politice si economice substantiale. Romania este o piata în curs de dezvoltare si nu posedă o infrastructura de afaceri bine dezvoltata, care exista în general in economiile de piata mature. Ca rezultat, operatiunile desfasurate în România implica riscuri semnificative, care nu sunt de obicei asociate cu cele din pietele dezvoltate. Instabilitatea reformelor de piata poate supune Compania de schimbări imprevizibile în infrastructura de afaceri de baza in care în prezent isi desfășoară operatiunile sale. Incertitudinile cu privire la politic, juridic, bancar, fiscal si/sau de reglementare, inclusiv potentiale schimbări adverse ale oricarui din acesti factori afectează în mod semnificativ capacitatea companiei de a opera comercial.

Dar, la începutul lunii octombrie 2008 contextul arată astfel:

- criza economica generala a produs efecte negative asupra economiei din Romania;
- lipsa banilor de pe piata;
- conditiile inasprite pentru obtinerea fondurilor, in contextul deprecierii monedei nationale cu peste 33% (primavara 2008, un euro se putea cumpara cu 3,7 lei noi, acum ne trebuie 4,45 lei sau mai mult);
- a faptului ca cei mai multi investitori din piata imobiliara au decis sa isi suspende proiectele din lipsa de finantare, cauzate de insuficienta generala fondurilor financiare;
- a faptului ca multi potentiali cumparatori ai debitoarei din domeniul imobiliar, au inceput sa reclame o dificultate in obtinerea de credite si scumpirea acestora, situatie agravata si de caderea ratei de schimb a monedei nationale;

In consecinta contextul conturat mai sus a generat aparitia urmatoarelor situatii:

- in perioada de boom imobiliar din 2007-2008, multe dintre contracte s-au semnat la preturi ridicate;
- a faptului ca debitoarea a luat masura de a imprumuta bani de la banca pentru ai investii intr-o dezvoltare rapida;

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

- a faptului ca la inceputul anului 2009 cand apogeul crizei financiare a atins Romania, debitoarea pe fondul investitiilor mentionate mai sus s-a vazut nevoita sa incetineasca dezvoltarea proiectelor, sperad ca noul program guvernamental „ Prima Casa” va debloca piata imobiliara iar debitoarea va putea sa vanda apartamentele deja finalizate si sa continue construirea celorlalte;
- scaderea brusca a volumului vanzarilor a condus la formarea unei pietei mai competitive unde profitabilitatea proiectelor a scazut de la 40% la 10%.

Cu trecerea timpului, impactul crizei economice s-a intensificat, iar conducerea societatii s-a concentrat pe gasirea solutiilor de conservare a cladirilor nefinalizate si a incercat sa vinda proprietatile finalizate.

Legislatia si mediul fiscal din România cat si implementarea lor în practică se schimba frecvent si fac obiectul unor interpretări diferite de către diferite ministere ale Guvernului . Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze auditul ("controale") societatiilor romanesti, precum si companii straine care fac afaceri în România. Aceste controale sunt similare cu verificările fiscale realizate de autoritățile fiscale în multe țări, dar pot acoperi nu numai aspecte fiscale, cat si alte aspecte legale sau de reglementare în care agentia poate fi interesata. În plus, agentiile care efectuează aceste controale par a face obiectul unor mai putine reglementari iar societatea în curs de revizuire pare a avea semnificativ mai putine garantii practice decât se obiesnuieste în multe țări.

Conducerea consideră că a asigurate în mod adecvat obligatiile fiscale din situatiile financiare anexate, cu toate acestea, ramane riscul ca autoritatile fiscale sa aiba alta pozitie cu privire la interpretarea acestor probleme, iar efectul ar putea fi semnificativ.

Instrumentele financiare din bilant includ datoriile comerciale si alte creante, imprumuturi pe termen, echivalentul de numerar, precum si alte datorii. Valoarea justă a acestor instrumente este aproximativ valoarea lor contabila. Valorile contabile reprezintă expunerea maximă a companiei la riscul de credit pentru creantele existente.

Activitatile companiei se expun la o varietate de riscuri. Managementul este constient si monitorizează efectele acestor riscuri cat evenimente care pot avea un efect negativ asupra operatiunilor companiei.

Riscul de credit se referă la riscul ca o contrapartidă să îndeplinească obligațiile sale contractuale care duc la pierderi financiare pentru companie. Activele financiare, care sunt subiectul acestui grup de risc de credit, constau în principal din alte active circulante.

Valoarea contabilă a altor active circulante, neta ajustării, reprezinta suma maxima expusa riscului de credit. În consecință, directorii cred că nu există nicio dispozitie de credit suplimentar solicitat in exces din cotele deja înregistrate.

Politica companieila lichiditate este de a mentine suficiente resurse lichide pentru a îndeplini obligațiile la scadență.

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

3.1. Situatia financiara curenta. Analiza principalilor indicatori economici;

Rapoartele contabile si financiare au fost oferite de către debitor si administratorului judiciar, analiza financiara si indicatori cheie de lichiditate, solvabilitate si profitabilitate, au fost analizate, după cum urmează:

2009	
Indicator	Lei
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	43.491.927
<i>Active circulante din care:</i>	
Stocuri	0
Creante	6.549.498
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	9.381.385
TOTAL ACTIVE	54.959.526
TOTAL DATORII	67.401.106
Capital subscris si varsat	2.000
Cifra de afaceri	0
TOTAL VENITURI	35.218
TOTAL CHELTUIELI	5.059.843
PROFIT	-5.027.492
Numar mediu de salariat	2

2010	
Indicator	Lei
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	50.866.092
<i>Active circulante din care:</i>	
Stocuri	0
Creante	3.183.828
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4.729.890
TOTAL ACTIVE	55.595.982
TOTAL DATORII	74.632.646
Capital subscris si varsat	2.000
Cifra de afaceri	872.394
TOTAL VENITURI	5.079.738
TOTAL CHELTUIELI	11.989.064
PROFIT	-6.910.976
Numar mediu de salariat	2

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

Indicator	Lei
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	44.459.929
<i>Active circulante din care:</i>	
Stocuri	0
Creante	3.854.242
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	4.045.381
TOTAL ACTIVE	48.505.310
TOTAL DATORII	71.809.201
Capital subscris si varsat	2.000
Cifra de afaceri	6.086.555
TOTAL VENITURI	12.288.697
TOTAL CHELTUIELI	20.873.046
PROFIT	-8.584.349
Numar mediu de salariat	2

2012	
Indicator	Lei
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	43.560.510
<i>Active circulante din care:</i>	
Stocuri	0
Creante	1.820.059
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	1.856.382
TOTAL ACTIVE	45.416.892
TOTAL DATORII	73.065.226
Capital subscris si varsat	2.000
Cifra de afaceri	1.160.042
TOTAL VENITURI	4.333.979
TOTAL CHELTUIELI	8.676.704
PROFIT	-4.342.725
Numar mediu de salariat	2

Fond de rulment (FR) = Capitaluri proprii + Datorii pe termen lung- Active imobilizate

Fondul de rulment avand o valoarea negativa denota ca societatea se afla intr-un dezechilibru financiar pe termen lung, acesta putand fi combatut in situatia in care debitele societatii ar putea fi esalonate pe o perioada de 2 ani cu termen de gratie 6 luni.

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

Necesar fond rulment = Stocuri + Creante - Datorii de exploatare = 0 + 1.820.059 - 1.504.229
 Trezorerie neta = Lichiditati - Credite de trezorerie

Necesarul de finantat al societatii

SURSE	2009	2010	VARIATIA
Credite	68.967.882 lei	71.703.013 lei	2.735.131 lei
Furnizori	2.843.036 lei	1.359.525 lei	-1.483.511 lei
Alte datorii	0 lei	2.688 lei	2.688 lei
TOTAL DATORII	71.810.918 lei	73.065.226 lei	1.254.308 lei

Domeniul principal de activitate al societatii il reprezinta "*Activități imobiliare cu bunuri proprii*" si obiectul de activitate este „*Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii*”. Inca de la infiintarea societatii si demararea lucrarilor societatea a incheiat Ante Contracte de Vanzare Cumparare cu clientii sai si a incasat avansuri aferente acestora, urmand ca in anul 2010 sa finalizeze lucrarile la prima cladire B2 - Stejar si sa vinda un numar de 15 apartamente dintr-un total de 57, a caror valoare este de: 5.079.738 lei.

Considerand situatia economica actuala, piata creditelor imobiliare in scadere si fondurile alocate programului "Prima Casa" in prima faza fiind cu precadere destinate constructiilor vechi, iar in acest moment programul este finalizat, lichiditatea activelor societatii este pe termen lung, ceea ce sustinuta cu o finantare pe termen lung ar duce la un risc si o profitabilitate moderate.

Pentru impulsinarea vanzarilor se vor oferi diverse stimulente, precum si posibilitatea achizitionarii in rate, permitand astfel potentialilor clienti sa obtina cea mai buna finantare de pe piata. De asemenea, se doreste extinderea zonei de desfacere, in sensul ca apartamentele vor fi date spre inchiriere pe termen lung.

Venind in intampinarea cererilor pietei imobiliare, societatea va incepe finalizarea celei de-a doua cladiri B1 - PIN , care in momentul de fata se afla in stadiul de conservare si va comercializa aceste apartamente la un cost redus. Acestea sunt finalizate in proportie de 90% si fata de cele existente vor atrage prin pret, dar si posibilitatea amenajarii dupa placul cumparatorilor. Bineinteles ca la cerere societatea poate oferi sprijin potentialilor cumparatori.

3.2. Prezentarea activului debitoarei

La data deschiderii procedurii de insolventa, debitorul PN EHAD INEST detinea in patrimoniu urmatoarele bunuri:

- Apartamente in caldiera B2 - STEJAR

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

Etaj	Nr. Ap.	Nr. Camere	Supr. Constr	Balcon	Spatii Comune	Supr Neta	Gradina	Supr Totala	Supr Vandabila	Pret AP. VAT fara TVA 500 euro/sqm
Parter	1	3	91,18	3,14	8,59	102,9	70,15	102,91	136,42	68.208 €
Parter	2	3	82,35	6,31	7,87	67,41	113,63	96,53	150,19	75.095 €
Parter	3	4	117,25	6,31	11,28	96,65	67,07	134,84	165,22	82.610 €
Parter	4	2	68,39	7,41	6,54	56,06	67,55	82,34	112,41	56.205 €
Etajul 1	6	3	82,00	6,80	7,89	67,61		96,69	93,29	46.645 €
Etajul 1	7	2	65,74	6,84	6,27	53,73		78,85	75,43	37.715 €
Etajul 2	13	2	65,74	6,84	6,27	53,73		78,85	75,43	37.715 €
Etajul 4	26	1	45,09	0,00	4,29	36,79		49,38	49,38	24.690 €
Etajul 5	31	2	65,74	6,84	6,27	53,73		78,85	75,43	37.715 €
Etajul 6	36	3	82,00	6,80	7,89	67,61		96,69	93,29	46.645 €
Etajul 7	41	2	60,86	4,78	5,89	50,48		71,53	69,14	34.570 €
Etajul 7	42	3	82,07	6,51	7,88	67,54		96,46	93,21	46.603 €
Etajul 7	43	4	127,05	7,70	12	102,84		146,75	142,90	71.450 €
Etajul 8	46	3	60,86	4,78	5,89	50,48		71,53	69,14	34.570 €
Etajul 8	47	3	60,86	4,78	5,89	50,48		71,53	69,14	34.570 €
Etajul 9	51	2	60,86	4,51	5,76	49,33		71,13	68,88	34.438 €
Etajul 9	53	4	127,05	8,34	12,18	104,34		147,57	143,40	71.700 €
Etajul 9	55	3	84,90	10,27	8,61	73,77		103,78	98,65	49.323 €
Etajul 10	56	4	189,75	42,00	17,17	147,15		248,92	222,27	111.135 €
	19									1.001.600 €

- Apartamente in caldiera B1 - PIN

Etaj	Nr. Ap.	Nr. Camere	Supr. Constr	Balcon	Spatii Comune	Supr Neta	Gradina	Pret AP. VAT fara TVA 400 euro/sqm
Parter	1	3	91,18	3,14	8,59	73,65	64,54	40.536,0 €
Parter	2	3	82,35	6,31	7,87	67,41	64,30	37.350,0 €
Parter	3	4	117,25	6,31	11,28	96,65	91,00	52.674,0 €
Parter	4	2	68,39	7,41	6,54	56,06	87,99	31.454,0 €
Etajul 1	5	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 1	6	3	82,00	6,80	7,89	67,61		37.316,0 €
Etajul 1	7	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 1	8	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 1	9	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 1	10	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €
Etajul 2	11	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 2	12	3	82,00	6,80	7,89	67,61		37.316,0 €
Etajul 2	13	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 2	14	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 2	15	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 2	16	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

Etajul 3	17	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 3	18	3	82,00	6,80	7,89	67,61		37.316,0 €
Etajul 3	19	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 3	20	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 3	21	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 3	22	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €
Etajul 4	23	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 4	24	3	82,00	6,80	7,89	67,61		37.316,0 €
Etajul 4	25	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 4	26	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 4	27	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 4	28	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €
Etajul 5	29	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 5	30	3	82,10	6,80	7,89	67,61		37.356,0 €
Etajul 5	31	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 5	32	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 5	33	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 5	34	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €
Etajul 6	35	2	60,86	2,72	5,72	49,02		27.176,0 €
Etajul 6	36	3	82,00	6,80	7,89	67,61		37.316,0 €
Etajul 6	37	2	65,74	6,84	6,27	53,73		30.172,0 €
Etajul 6	38	1	45,09	0,00	4,29	36,79		19.752,0 €
Etajul 6	39	2	68,10	7,07	6,53	55,99		31.266,0 €
Etajul 6	40	3	84,44	9,97	8,12	69,61		39.018,0 €
Etajul 7	41	2	60,68	4,78	5,89	50,48		27.584,0 €
Etajul 7	42	3	82,07	6,51	7,88	67,54		37.282,0 €
Etajul 7	43	4	127,05	7,70	12	102,84		57.160,0 €
Etajul 7	44	2	68,55	7,18	6,28	53,83		31.368,0 €
Etajul 7	45	3	84,90	10,14	7,22	69,36		38.876,0 €
Etajul 8	46	2	60,86	4,78	5,89	50,48		27.656,0 €
Etajul 8	47	3	82,07	6,51	7,88	67,54		37.282,0 €
Etajul 8	48	4	127,05	7,70	12	102,84		57.160,0 €
Etajul 8	49	2	68,55	7,18	6,28	53,83		31.368,0 €
Etajul 8	50	3	84,90	10,14	7,22	69,36		38.876,0 €
Etajul 9	51	2	60,86	4,51	5,76	49,33		27.550,0 €
Etajul 9	52	3	82,07	6,89	7,86	67,37		37.350,0 €
Etajul 9	53	4	127,05	8,34	12,18	104,34		57.360,0 €
Etajul 9	54	2	68,55	7,08	6,54	56,01		31.452,0 €
Etajul 9	55	3	84,90	10,27	8,61	73,77		39.458,0 €
Etajul 10	56	4	189,75	42,00	17,17	147,15		91.168,0 €
Etajul 10	57	4	189,75	30,50	17,27	148,02		88.908,0 €
	57		4.446,3	405,8	421,1	3.624,4	307,8	2.028.112,0 €

- Boxe

Cladire	Nr. Boxa	Pret	Suprafata
PIN	1	1.500,00 €	4,95

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

PIN	2	1.500,00 €	5,81
PIN	3	1.500,00 €	3,38
PIN	4	1.500,00 €	4,38
PIN	5	1.500,00 €	6,23
PIN	6	1.500,00 €	4,21
PIN	7	1.500,00 €	2,63
PIN	8	1.500,00 €	3,71
PIN	9	1.500,00 €	4,09
PIN	10	1.500,00 €	4,51
PIN	11	1.500,00 €	4,35
PIN	12	1.500,00 €	4,95
PIN	13	1.500,00 €	5,22
PIN	14	1.500,00 €	5,32
PIN	15	1.500,00 €	3,73
PIN	16	1.500,00 €	5,76
PIN	17	1.500,00 €	7,14
PIN	18	1.500,00 €	10,78
PIN	19	1.500,00 €	3,22
PIN	20	1.500,00 €	3,22
PIN	21	1.500,00 €	4,73
PIN	22	1.500,00 €	6,03
PIN	23	1.500,00 €	4,00
PIN	24	1.500,00 €	4,00
PIN	25	1.500,00 €	4,00
PIN	26	1.500,00 €	4,00
PIN	27	1.500,00 €	4,00
PIN	28	1.500,00 €	4,00
PIN	29	1.500,00 €	1,75
PIN	30	1.500,00 €	6,26
PIN	31	1.500,00 €	4,25
PIN	32	1.500,00 €	5,40
PIN	33	1.500,00 €	4,50
PIN	34	1.500,00 €	3,23
PIN	35	1.500,00 €	3,23
PIN	36	1.500,00 €	3,84
PIN	37	1.500,00 €	5,65
PIN	38	1.500,00 €	4,73
PIN	39	1.500,00 €	3,56
PIN	40	1.500,00 €	4,35
PIN	41	1.500,00 €	2,51
PIN	42	1.500,00 €	2,18

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

STEJAR	5	1.500,00 €	5,22
STEJAR	6	1.500,00 €	4,95
STEJAR	7	1.500,00 €	4,51
STEJAR	9	1.500,00 €	3,71
STEJAR	10	1.500,00 €	4,09
STEJAR	11	1.500,00 €	4,21
STEJAR	12	1.500,00 €	6,23
STEJAR	13	1.500,00 €	2,63
STEJAR	15	1.500,00 €	3,38
STEJAR	16	1.500,00 €	4,38
STEJAR	17	1.500,00 €	4,95
STEJAR	18	1.500,00 €	6,03
STEJAR	19	1.500,00 €	2,18
STEJAR	20	1.500,00 €	10,78
STEJAR	21	1.500,00 €	3,22
STEJAR	22	1.500,00 €	3,22
STEJAR	23	1.500,00 €	4,73
STEJAR	24	1.500,00 €	5,26
STEJAR	25	1.500,00 €	1,75
STEJAR	26	1.500,00 €	4,25
STEJAR	27	1.500,00 €	5,40
STEJAR	28	1.500,00 €	4,50
STEJAR	29	1.500,00 €	3,23
STEJAR	30	1.500,00 €	3,23
STEJAR	31	1.500,00 €	4,35
STEJAR	32	1.500,00 €	3,56
STEJAR	35	1.500,00 €	3,84
STEJAR	36	1.500,00 €	3,99
STEJAR	37	1.500,00 €	3,99
STEJAR	38	1.500,00 €	3,99
STEJAR	39	1.500,00 €	5,10
	73	109.500,00 €	

- Spatii Parcare

Nr.	Nr. Spatiu Parcare	Pret	Nivel
1	195	2.000,00 €	P
2	196	2.000,00 €	P
3	197	2.000,00 €	P
4	198	2.000,00 €	P
5	199	2.000,00 €	P
6	200	2.000,00 €	P

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

7	201	2.000,00 €	P
8	202	2.000,00 €	P
9	203	2.000,00 €	P
10	204	2.000,00 €	P
11	205	2.000,00 €	P
12	206	2.000,00 €	P
13	209	2.000,00 €	p
14	211	2.000,00 €	P
15	212	2.000,00 €	P
16	213	2.000,00 €	P
17	214	2.000,00 €	P
18	215	2.000,00 €	P
19	216	2.000,00 €	P
20	217	2.000,00 €	P
21	218	2.000,00 €	P
22	219	2.000,00 €	P
23	220	2.000,00 €	P
24	221	2.000,00 €	p
25	222	2.000,00 €	P
26	223	2.000,00 €	P
27	225	2.000,00 €	P
28	226	2.000,00 €	P
29	227	2.000,00 €	P
30	228	2.000,00 €	P
31	229	2.000,00 €	p
32	231	2.000,00 €	P
33	232	2.000,00 €	P
34	233	2.000,00 €	P
35	234	2.000,00 €	P
36	235	2.000,00 €	P
37	236	2.000,00 €	P
38	237	2.000,00 €	P
39	101	2.000,00 €	-1
40	102	2.000,00 €	-1
41	104	2.000,00 €	-1
42	105	2.000,00 €	-1
43	108	2.000,00 €	-1
44	120	2.000,00 €	-1
45	121	2.000,00 €	-1
46	122	2.000,00 €	-1
47	124	2.000,00 €	-1

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

48	125	2.000,00 €	-1
49	126	2.000,00 €	-1
50	127	2.000,00 €	-1
51	129	2.000,00 €	-1
52	130	2.000,00 €	-1
53	131	2.000,00 €	-1
54	132	2.000,00 €	-1
55	133	2.000,00 €	-1
56	135	2.000,00 €	-1
57	136	2.000,00 €	-1
58	137	2.000,00 €	-1
59	138	2.000,00 €	-1
60	141	2.000,00 €	-1
61	142	2.000,00 €	-1
62	143	2.000,00 €	-1
63	144	2.000,00 €	-1
64	145	2.000,00 €	-1
65	146	2.000,00 €	-1
66	147	2.000,00 €	-1
67	148	2.000,00 €	-1
68	149	2.000,00 €	-1
69	150	2.000,00 €	-1
70	151	2.000,00 €	-1
71	152	2.000,00 €	-1
72	153	2.000,00 €	-1
73	154	2.000,00 €	-1
74	155	2.000,00 €	-1
75	156	2.000,00 €	-1
76	157	2.000,00 €	-1
77	158	2.000,00 €	-1
78	159	2.000,00 €	-1
79	160	2.000,00 €	-1
80	161	2.000,00 €	-1
81	162	2.000,00 €	-1
82	163	2.000,00 €	-1
83	164	2.000,00 €	-1
84	165	2.000,00 €	-1
85	166	2.000,00 €	-1
86	167	2.000,00 €	-1
87	168	2.000,00 €	-1
88	169	2.000,00 €	-1

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

89	170	2.000,00 €	-1
90	171	2.000,00 €	-1
91	172	2.000,00 €	-1
92	174	2.000,00 €	-1
93	175	2.000,00 €	-1
94	176	2.000,00 €	-1
95	177	2.000,00 €	-1
96	178	2.000,00 €	-1
97	180	2.000,00 €	-1
98	181	2.000,00 €	-1
99	182	2.000,00 €	-1
100	183	2.000,00 €	-1
101	185	2.000,00 €	-1
102	186	2.000,00 €	-1
103	187	2.000,00 €	-1
104	188	2.000,00 €	-1
105	189	2.000,00 €	-1
106	190	2.000,00 €	-1
107	191	2.000,00 €	-1
108	192	2.000,00 €	-1
109	193	2.000,00 €	-1
110	194	2.000,00 €	-1
	205	220.000,00 €	

- Sume care se preconizeaza a fi incasate in viitorul apropiat:

NO.	NUME CLIENT	Nr. Ap.	Nr. Camere	Valoare Contract Fara TVA	TOTAL Incasat Fara TVA	Ramas de Incasat
1	MOROSANU PREST	22	3	63.405 €	65.516 €	480,00 €
2	MISAILA NICULINA	29	2	58.047 €	23.600 €	34.447,00 €
3	PRICOPIE CONSTANTIN SEVERICA	30	3	61.613 €	4.032 €	57.580,65 €
4	MANUCONF	32	1	24.690 €	21.185 €	3.438,63 €
5	MISAILA GHEORGE DAN	35	2	58.047 €	23.600 €	34.447,00 €
6	OMEGA PROPERTIES	54	2	40.000 €	10.081 €	30.000,00 €
2	ROCOM INTERNATIONAL SRL	57	4	114.000 €	84.270 €	30.000,00 €
TOTAL				381.821 €	232.284	190.393 €

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

3.3. Prezentarea pasivului societatii potrivit Tabelului Definitiv al tuturor obligatiilor debitoarei PN EHAD INVEST SRL

Procedura de insolventa instituie o procedura colectiva in vederea acoperirii pasivului debitoarei.

Conform Tabelului Definitiv al tuturor obligatiilor debitoarei **PN EHAD INVEST SRL**, pasivul debitoarei se ridica la suma de **70.881.397, 65 lei** si este prezentat mai jos

ARTICOLUL 123 paragraf 4 - Creante Bugetare

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE MUNICIPIUL BUCURESTI	Bucuresti, Str. Dimitrie Gerota nr. 13, sector 2	7.799,00 lei	7.799,00 lei
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE PIATRA NEAMT	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Directia de Impozite si taxe locale: Str. Alexandru Cel Bun nr.12	99.513,00 lei	99.513,00 lei
TOTAL		107.312,00 lei	107.312,00 lei

ARTICOL 121 paragraf 1 (4) - Creante Garantate

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
LEUMI BANK ROMANIA SA	Bucuresti, Sector 1, Blv. Aviatorilor nr.45	33.725.818,40 lei	33.725.818,40 lei
TOTAL		33.725.818,40 lei	33.725.818,40 lei

ARTICOL 123 paragraf 7 - Creante Chirografare

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
BRANTNER SERVICII ECOLOGICE	Oras Cluj, Jud. Cluj, Str. Lalelelor nr.11, Ap.46	2.062,13 lei	1.421,80 lei
COMPANIA JUDETEANA APA SERV	Oras piatra Neamt, Jud. Neamt, Str. Lt.	1.973,76 lei	1.773,76 lei

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

	Draghiescu nr.20		
EON ENERGIE ROMANIA	Oras Targu Mures, Jud. Mures, Str. Justitiei nr.12	22.864,29 lei	22.663,99 lei
LEASING FINANCIAL LIAD SRL	Bucuresti, Str. Biserica Amzei, nr.16-18, Sect.1	2.416,16 lei	2.416,16 lei
OTIS LIFT SRL	Bucuresti.Intr. Glucozei 37-39, Imobil Medica Rom, Tronson IV, Etaj 3, Sector 2,	5.261,34 lei	5.261,34 lei
RO COM CENTRAL SA	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Piata Petrodava, nr.1-3	1.103,22 lei	1.103,22 lei
RO COM INTERNATIONAL	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Str Dumbravei, nr.4	308.198,09 lei	308.198,09 lei
VULPOI&TOADER MANAGEMENT	Ilfov, Oras Buftea, Str. Garoafelor, Nr.1A	82.290,78 lei	82.090,78 lei
TOTAL		426.169,77 lei	424.929,14 lei

ARTICOL 123 paragraf 7 - Creante Subordonate

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
AURA DEVELOPMENT SRL	Bucuresti, Str. Nasaud 97 , "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 5	908.289,11 lei	749.771,12 lei
AURA EUROPE SA	Sediu Ales Bucuresti, Str. Nasaud 97 , "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 5	34.703.182,68 lei	34.703.182,68 lei

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

AURA INVESTMENTS LTD	Sediul Ales Bucuresti, Str. Nasaud 97 , "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 6	41.522,98 lei	40.392,51 lei
NISTOR CIPRIAN	Mun. Piatra Neamt, Str. George Cosbuc nr. 11, Jud. Neamt	564.995,00 lei	564.995,90 lei
OLARU NARCIS - CRISTIAN	Mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare nr. 58A, Jud. Neamt	564.995,90 lei	564.995,90 lei
TOTAL		36.782.985,67 lei	36.623.338,11 lei

IV. PERIOADA DE EXECUTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE

Prezentul plan de reorganizare se va desfasura potrivit art 95 din Legea 85/2006 pe o perioada de **24 de luni** de la data confirmarii planului.

Platile in vederea achitarii pasivului debitoarei asa cum au fost prevazute in prezentul plan Anexa 2

DENUMIRE CREDITOR	SUMA DATORATA	2013	2014				2015			TOTAL
		Q1	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
CREANTE GARANTATE										
LEUMI BANK ROMANIA SA	33.725.818					370.805	2.016.153	2.682.541	5.724.937	10.794.436
CREANTE BUGETARE										
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE MUNICIPIUL BUCURESTI	7.799		3.900	3.900						7.799
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE PIATRA NEAMT	99.513			66.342	33.171					99.513
CREANTE CHIROGRAFARE										
BRANTNER SERVICII ECOLOGICE	1.421,80									-
COMPANIA JUDETEANA APA SERV	1.773,76									-
EON ENERGIE ROMANIA	22.663,99									-
LEASING FINANCIAL LIAD SRL	2.416,16									-

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

OTIS LIFT SRL	5.261,34									
ROCOM CENTRAL SA	1.103,22									
ROCOM INTERNATIONAL	308.198,09									
VULPO&LOADER MANAGEMENT	82.090,78									
CREANTE SUBORDONATI										
AURA DEVELOPMENT SRL	749.771,12									
AURA EUROPE SA	34.703.182,68									
AURA INVESTMENTS LTD	40.392,51									
NISTOR CIPRIAN	564.995,90									
OLARU NARCIS - CRISTIAN	564.995,90									
TOTAL	70.881.398		3.900	70.242	33.171	370.805	2.016.153	2.682.541	5.724.937	10.901.748

Mentionam ca prin prezentul plan de reorganizare se vor achita partial creditorii inscrisi la masa credala

Invederam ca administratorul special a optat ca prima plata catre creditori sa se efectueze dupa cum urmeaza:

- Prima plata va fi efectuata catre creditorul bugetar, in baza incasarilor de la clientii curenti, astfel incat PN EHAD INVEST sa aibe suficient timp sa recupereze datoriile si sa incaseze in fapt contravaloarea apartamentelor care au fost vandute in trecut;
- In termen de 24 luni de la aprobarea prezentului plan, creantele garantate vor fi achitate partial, dupa ce debitorul PN EHAD INVEST SRL va finaliza lucrarile de reparatii la cladirea B2 si va livra a doua cladire si va incasa contravaloare vanzarilor.

Dupa confirmarea planului de reorganizare, majorarile si penalitatile aferente creantelor bugetare nascute dupa data deschiderii procedurii, respectiv 05.06.2013 vor fi achitate de debitoare catre bugetul de stat.

Planul de reorganizare mentioneaza:

- a) categoriile de creante care nu sunt defavorizate, in sensul legii;
- b) tratamentul categoriilor de creante defavorizate;
- c) descarcarea de raspundere a asociatilor;
- d) ce despagubiri urmeaza a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creante, in comparatie cu valoarea estimativa ce ar putea fi primita prin distribuire in caz de faliment;

V SURSE DE FINANTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE

5.1. Preambul

Conducerea PN EHAD INVEST SRL sugereaza un plan de reorganizare, prin care sa se furnizeze mijloacele necesare acoperirii pasivului debitoarei asa cum a fost inregistrat in Tabelul Definitiv al tuturor obligatiilor debitoarei.

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

5.1.1 Categoriile de creante prevazute de prezentul plan

Potrivit art 100 alin (3) din Legea 85/2006 sunt prezentate urmatoarele 3 categorii de creditori, ca o lista limitativa:

- a. Creante Garantate
- b. Creante Bugetare;
- c. Creante Chirografare (inclusiv Subordonate)

In speta debitoarea detine urmatoarele categorii de creante:

ARTICOL 121 paragraf 1 (4) - Creante Garantate

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
LEUMI BANK ROMANIA SA	Bucuresti, Sector 1, Blv. Aviatorilor nr.45	33.725.818,40 lei	33.725.818,40 lei
TOTAL		33.725.818,40 lei	33.725.818,40 lei

ARTICOLUL 123 paragraf 4 - Creante Bugetare

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE MUNICIPIUL BUCURESTI	Bucuresti, Str. Dimitrie Gerota nr. 13, sector 2	7.799,00 lei	7.799,00 lei
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE PIATRA NEAMT	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Directia de Impozite si taxe locale: Str. Alexandru Cel Bun nr.12	99.513,00 lei	99.513,00 lei
TOTAL		107.312,00 lei	107.312,00 lei

ARTICOL 123 paragraf 7 - Creante Chirografare

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
BRANTNER SERVICII ECOLOGICE	Oras Cluj, Jud. Cluj, Str. Lalelelor nr.11, Ap.46	2.062,13 lei	1.421,80 lei

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

COMPANIA JUDETEANA APA SERV	Oras piatra Neamt, Jud. Neamt, Str. Lt. Draghiescu nr.20	1.973,76 lei	1.773,76 lei
EON ENERGIE ROMANIA	Oras Targu Mures, Jud. Mures, Str. Justitiei nr.12	22.864,29 lei	22.663,99 lei
LEASING FINANCIAL LIAD SRL	Bucuresti, Str. Biserica Amzei, nr.16-18, Sect.1	2.416,16 lei	2.416,16 lei
OTIS LIFT SRL	Bucuresti.Intr. Glucozei 37-39, Imobil Medica Rom, Tronson IV, Etaj 3, Sector 2,	5.261,34 lei	5.261,34 lei
RO COM CENTRAL SA	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Piata Petrodava, nr.1-3	1.103,22 lei	1.103,22 lei
RO COM INTERNATIONAL	Oras Piatra Neamt, Jud. Neamt, Str Dumbravei, nr.4	308.198,09 lei	308.198,09 lei
VULPOI&TOADER MANAGEMENT	Ilfov, Oras Buftea, Str. Garoafelor, Nr.1A	82.290,78 lei	82.090,78 lei
TOTAL		426.169,77 lei	424.929,14 lei

ARTICOL 123 paragraf 7 - Creante Subordonate

DENUMIRE CREDITOR	Adresa	Suma Solicitata	Suma Aceptata
AURA DEVELOPMENT SRL	Bucuresti, Str. Nasaud 97, "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 5	908.289,11 lei	749.771,12 lei
AURA EUROPE SA	Sediul Ales Bucuresti, Str. Nasaud 97, "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 5	34.703.182,68 lei	34.703.182,68 lei

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

AURA INVESTMENTS LTD	Sediu Ales Bucuresti, Str. Nasaud 97 , "Nasaud Shopping Center", Corp 3, Etaj 1, Unitati 3.41A si 3.42, Sector 6	41.522,98 lei	40.392,51 lei
NISTOR CIPRIAN	Mun. Piatra Neamt, Str. George Cosbuc nr. 11, Jud. Neamt	564.995,00 lei	564.995,90 lei
OLARU NARCIS - CRISTIAN	Mun. Piatra Neamt, Str. Stefan cel Mare nr. 58A, Jud. Neamt	564.995,90 lei	564.995,90 lei
TOTAL		36.782.985,67 lei	36.623.338,11 lei

5.2. Potentialul PN EHAD INVEST SRL

Avand in vedere:

- Experienta in piata imobiliara
- Competenta tehnica;
- Reducerea costurilor de administrare a cladiri finalizate prin renegocierea contractelor si Infiintarea Asociatiei de Proprietari;
- Posibilitatea reala de finaliza restul lucrarilor
- Noul program guvernamental „Prima Casa” care va demara si se va axa in principal pe locuinte noi;
- Reducerea preturilor conform cerintelor pietei si in baza solicitarilor venite de la potentiali clienti.

5.3. Cash flow

Cash flow este prezentat in Anexa 1.

5.4. Conturul Restructurarii cu mentionarea surselor efective de finantare a planului

Asa cum am aratat si in cuprinsul prezentului plan in calitate de administrator special am identificat ca surse de finantare:

- 5.4.1. Planul de reorganizare - solutia optima de acoperire a pasivului debitoarei;
- 5.4.2. Sursele de finantare ale planului de reorganizare;
- 5.4.3. Recuperarea si distribuirea incasarilor din vanzare proprietatilor, respectiv din AnteContractele deja semnate;
- 5.4.4. Finalizarea proiectului, respectiv caldiera B1 si vanzarea noilor apartamente;

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

- 5.4.5. Vanzarea cladirilor nefinalizate A1 si A2 si a nivelului de parcare subterana -2 incluzand spatiile de depozitare unui potential investitor;
- 5.4.6. Formularea unei actiuni in justitie impotriva constructorului Victor Construct - daune.
- 5.4.7. Recuperarea TVA;

In cazul falimentului sursele de acoperirea a raspunderii debitorului sunt:

LICHIDAREA TOTALA A bunurilor debitorului, dupa cum urmeaza::

- Valoare de lichidare Proiect Green Hills Project : **2.924.598 EURO**
- Valoare de lichidare Proiect Montana:
 - Teren Liber - **451.800 EURO**
 - Cladiri - **33.907 EURO**

Demonstram prin prezenta instantei că valoarea activelor de mai sus, este redusă cu 40% - 46%, fata de valoarea stabilită în dec.2012.

- Proiect Green Hills: **6.510.044 EURO**
- Proiect Montana:
 - Teren Liber - **821.454 EURO**
 - Cladiri - **68.649 EURO**

Valoare de piata in acest moment conform ofertelor primite din partea posibilor cumparatori este urmatoarea:

- Proiect Green Hills: **3.996.151 EURO**
- Proiect Montana: **450.000 EURO**

Colectarea si distribuirea creantelor colectibile

Asa cum am aratat si mai sus, dupa ce am analizat atent contabilitatea debitoare si pe baza documentelor puse la dispozitiei de debitoare am constatat ca din creante de recuperat in suma de **514.295,00 EURO**, suma care ar putea fi recuperata efectiv este de **190.393,00 €**.

TOTAL SUMA RECUPERATA IN CADRUL PROCEDURII DE FALIMENT: 1.956.004,15 EURO, SUMA CARE POTRIVIT ART 121 COROBORAT CU ART 123 DIN LEGE va fi distribuita, dupa scaderea cheltuielilor de procedura si a onorariului lichidatorului judiciar, si costurile de mentenata pe perioada falimentului, comision 2% UNPIR, inclusiv din sumele obtinute din vanzarea bunurilor, **va fi in integralitate distribuita potrivit art. 123 din lege catre creditorii garantati.** Suma totala ar acoperi cu aproximatie aceasta categorie in procent de **maxim 12,28% din creanta inregistrata in Tabelul Definitiv**

Ceilalti creditorii bugetari si chirografari ar obtine in caz de trecere la procedura falimentului **0% din valoarea creantelor inscrise in Tabelul Definitiv.**

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

Astfel ca in prezent datorita masurilor cuprinse in prezentul plan se acopera **15,23%** din creditorii garantati si **100%** creditorii bugetari inregistrati la masa credala.

DENUMIRE CREDITOR	REORGANIZARE	FALIMENT
CREANTE GARANTATE		
LEUMI BANK ROMANIA SA	15,23%	12,28%
CREANTE BUGETARE		
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICHE MUNICIPIUL BUCURESTI	100%	0%
DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE PIATRA NEAMT	100%	0%
CREANTE CHIROGRAFARE		
BRANTNER SERVICII ECOLOGICE	0%	0%
COMPANIA JUDETEANA APA SERV	0%	0%
EON ENERGIE ROMANIA	0%	0%
LEASING FINANCIAL LIAD SRL	0%	0%
OTIS LIFT SRL	0%	0%
RO COM CENTRAL SA	0%	0%
RO COM INTERNATIONAL	0%	0%
VULPOI&TOADER MANAGEMENT	0%	0%
CREANTE SUBORDONATI		
AURA DEVELOPMENT SRL	0%	0%
AURA EUROPE SA	0%	0%
AURA INVESTMENTS LTD	0%	0%
NISTOR CIPRIAN	0%	0%
OLARU NARCIS - CRISTIAN	0%	0%

Fata de toate considerentele mentionate mai sus concluzionam ca **PREZENTUL PLAN ESTE SOLUTIA OPTIMA SI UNICA DE ACOPERIRE A PASIVULUI DEBITOAREI**, creditorii garantati primind o suma mult mai mare decat ar fi primit prin distribuire in caz de faliment si prin aceasta realizandu-se scopul Legii 85/2006 prevazut de art 2, respectiv de acoperire a pasivului debitoarei.

Conform art. 101 par (2) lit a,bc, Tratament corect si echitabil exista atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) nici una dintre categoriile care resping planul si nici o creanta care respinge planul nu primesc mai putin decat ar fi primit in cazul falimentului;
- b) nici o categorie sau nici o creanta apartinand unei categorii nu primeste mai mult decat valoarea totala a creantei sale;
- 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

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

art. 100 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului.

VI. MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR INREGISTRATE LA DOSARUL CAUZEI

Modalitatea de plată a creanțelor înregistrate la dosarul cauzei este prezentată în Anexa 2 a prezentului plan.

Modalitatea de plată a persoanelor prevăzute la art. 102 alin. 4 din legea 85/2006

În conformitate cu prevederile art. 59 alin. 3 din Legea 85/2006 la cererea debitorului administratorul judiciar colaborează la întocmirea planului de reorganizare, administratorul judiciar apreciind în privința remunerăției prevăzute la art. 102 alin. 4 din Legea 85/2006 ca pentru întocmirea, redactarea acestui plan, negocierea condițiilor de plată a creanțelor cu creditorii, monitorizarea respectării planului și a respectării condițiilor prezentului plan, precum și conducerea în parte a întregii activități a debitoare să se compună din

- Onorariu fix de 2.500 euro/lună fără TVA;
- Onorariu de succes de 4% din creanțele recuperate, plățile efectuate și bunurile valorificate în timpul procedurii, onorariu care se va achita la data recuperării.

În stabilirea onorariului în vederea creditorilor ca societatea preconizează să desfășoare o activitate ce conduce la realizarea unui venit în suma de **4.684.545 EURO**, care angrenează un personal de 3 de angajați permanenți, ceea ce conduce la alocarea de către administratorul judiciar a unui volum ridicat de resurse atât financiare, cât și umane. Mai mult de atât administratorul judiciar urmează să colaboreze cu avocați în vederea recuperării creanțelor în măsura în care acestea nu se vor putea recupera pe cale amiabilă.

Mai mult toate plățile necesare desfășurării activității, procesul de vânzare, plăți furnizori curenti, plăți salariale vor fi aprobate în prealabil de către administratorul judiciar.

Drept urmare având în vedere volumul mare de activitate ce necesită a fi supravegheată de administratorul judiciar, semnarea de noi Contracte de Antrepriza Generală, AnteContracte de Vânzare Cumpărare, Contracte de Vânzare Cumpărare, Contracte de Prestări Servicii, Contracte de Management, resursele alocate de acesta pentru îndeplinirea atribuțiilor, administratorul judiciar solicită prin prezentul plan onorariul acestuia pe perioada de reorganizare să fie aprobat de creditorii în adunarea creditorilor privind votul în principiu a planului de reorganizare ca fiind:

- Onorariu fix de 2.500 euro/lună fără TVA;
- Onorariu de succes de 4% din creanțele recuperate, plățile efectuate și bunurile valorificate în timpul procedurii, onorariu care se va achita la data recuperării.

PLAN DE REORGANIZARE – PN EHAD INVEST SRL

**INCHIDEREA PROCEDURII DE REORGANIZARE SI REDAREA IN
CIRCUITUL ECONOMIC A SOCIETATII COMERCIALE
RESTRUCTURATE SI RENTABILIZATE**

Dupa plata creditorilor inserisi in tabelul definitiv societatea va fi redata circuitului economic in conformitate cu prevederile art. 132 alin. 1 din Legea 85/2006, dar deschiderea acestei procedurii trebuie sa constituie un semnal de alarma avand in vedere faptul ca debitoarea nu si-a facut provizioane si si-a reinvestit tot profitul in construirea proiectului, necesar desfasurarii activitatii societatii.

**PN EHAD INVEST SRL - IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN
PROCEDURE COLLECTIVE**

ADMINISTRATOR SPECIAL al PN EHAD INVEST SRL



