

222/145/2016

24 IUN 2016

SOLVENŢI
NR. INT./MIES. 3099
Data 23.06.2016

**RAPORT ASUPRA CAUZELOR
SI IMPREJURARILOR CARE AU DUS LA
APARITIA INSOLVENTEI DEBITOAREI
GRUP 4 INSTALATII S.A.**

Iunie 2016

Tribunalul Specializat Cluj
Numar dosar: 288/1285/2016

Debitor: Grupul 4 Instalatii S.A.

**Raport asupra cauzelor si imprejurarilor
care au dus la aparitia insolventei debitoarei
Grupul 4 Instalatii S.A.**

Realizat de consortiu format din Musat & Asociatii – Restructuring\Insolvency si Solvendi

MUŞAT & ASOCIAȚII
Restructuring\Insolvency

 **solvendi**
SOLVENDI RESTRUCTURING & INSOLVENCY

Preambul

Prin sentința civilă nr. 800 pronunțată în data de 29.03.2016 în dosarul nr. 288/1285/2016 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, s-a dispus deschiderea procedurii generale a insolvenței față de societatea Grup 4 Instalatii S.A. (denumită în continuare „**Debitorul**”, „**Grup 4**” ori „**Societatea**”) cu sediul în Cluj-Napoca, str. Luncii nr. 5/A, Județul Cluj, număr de ordine în Registrul Comerțului J12/24/1991, cod unic de înregistrare 242403, consorțiul format din Musat & Asociații – Restructuring\Insolvency S.p.r.l. și Solvendi S.p.r.l. fiind desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu al Debitorului.

Mentionăm faptul că Debitorul și-a exprimat intenția de reorganizare a activității, prin declarația depusă în conformitate cu dispozițiile art. 67 alin. (1) lit. g) și h) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (denumită în continuare „**Legea Insolvenței**” sau „**Legea nr. 85/2014**”).

Prezentul Raport asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței Grup 4 Instalatii S.A. (denumit în continuare „**Raportul**”) a fost întocmit de consorțiul format din Musat & Asociații – Restructuring\Insolvency S.p.r.l. și Solvendi S.p.r.l., în conformitate cu dispozițiile art. 97 alin. (1) lit. din Legea Insolvenței.

Analiza economico-financiară este realizată pentru perioada ianuarie 2013 – martie 2016.

Accesul la informații

Analiza din prezentul Raport a fost efectuată exclusiv pe baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții Grup 4, fiind utilizate de asemenea și informații/explicații verbale furnizate de către aceștia. Administratorul judiciar a prezumat că informațiile oferite de către reprezentanții Debitoarei, atât în forma scrisă cât și verbală, sunt reale și complete.

Moneda de prezentare

În prezentul Raport a fost utilizată moneda lei ca și moneda de prezentare în conformitate cu sistemul de raportare financiară din România, situațiile financiare statutare fiind elaborate în lei. Pentru o ușurință în lecturarea prezentului Raport, unele sume din acest Raport sunt exprimate în mii lei.

Alte elemente

La data de 31.07.2015 s-a finalizat fuziunea prin absorbție a Electroconstructia Elco Cluj S.A., Atlas Fabricatie S.A. și Izopa S.A., în calitate de societăți absorbite, de către Grup 4, în calitate de societate absorbantă. Astfel, analiza economico-financiară reflectă inclusiv preluarea întregului patrimoniu al societăților absorbite, respectiv toate activele, toate datoriile, precum și toate rezervele pe seama primei de fuziune și a rezultatului reportat, în cursul anului 2015.

CUPRINS

1	Prezentarea Societatii.....	1
1.1	Scurta prezentare a Societatii	1
1.1.1.	Structura actionariatului.....	1
1.1.2.	Capitalul social.....	1
1.1.3.	Descrierea obiectului de activitate	2
1.1.4.	Structura participatiilor in alte firme	3
1.2	Organizarea si functionarea Societatii	3
1.2.1.	Adunarea generala a actionarilor	3
1.2.2.	Consiliul de Administratie	5
1.2.3.	Directorul general. Directorul executiv	6
1.3	Prezentarea resurselor umane.....	7
2	Scurt istoric al Societatii	12
2.1	Infintarea Grup 4 Instalatii S.A.	12
2.2	Fuziunea finalizata in cursul anului 2015	12
3	Prezentarea autorizatiilor detinute de Grup 4.....	17
4	Situatia contractelor in derulare la data deschiderii procedurii insolventei	19
4.1	Contractele de executie lucrari.....	21
4.2	Contracte de inchiriere	24
4.3	Alte contracte.....	34
5	Situatia transferurilor efectuate in ultimii doi ani inainte de data deschiderii procedurii	41
6	Scurta analiza cu privire la situatia financiara a Debitoarei	45
6.1	Scurta analiza a raportului de audit aferent exercitiului 2015	45
6.2	Bilantul.....	47
6.2.1	Actiunile immobilizate.....	48
6.2.2	Actiunile circulante	49
6.2.3	Cheltuieli in avans	51
6.2.4	Datorii.....	52
6.2.5	Activul net	55
6.3	Contul de profit si pierdere	57
6.3.1	Analiza veniturilor	57
6.3.2	Analiza cheltuielilor.....	60
6.3.3	Rezultatul net	62
7	Cauzele si imprejurarile care au condus la insolventa.....	66
7.1	Situatia nefavorabila macroeconomica din domeniul constructiilor si strategia operationala deficitara	66

7.2 Finalizarea fuziuni prin absorbtie. Neconcretizarea rezultatelor scontate prin proiectul de fuziune	66
7.3 Incapacitatea autosustinerii activitatii operationale	67
8 Concluzii privind posibilitatea de reorganizare a Societatii.....	70

Prezentarea Societatii

1 Prezentarea Societatii

1.1 Scurta prezentare a Societatii

1.1.1. Structura actionariatului

Grup 4 provine din Intreprinderea Locala de Constructii a Orasului Cluj, care a luat fiinta la 1 aprilie 1950, in mijlocul Transilvaniei, extinzandu-se ulterior si acoperind intreaga regiune prin formarea Trustului Regional de Constructii Locale. La data de 1 ianuarie 1962, prin Decizia nr. 1665/1961, in cadrul trustului se infiinteaza Intreprinderea de Instalatii si Montaje Cluj. In urma unei reorganizari, doi ani mai tarziu, respectiv in anul 1963, apare Grupul de Santiere nr. 4, din care, in anul 1991, a luat fiinta Grup 4 Instalatii S.A.

Debitoarea este o societate comerciala pe actiuni, cu capital privat in proportie de 93,86%, nefiind cotata pe nicio piata de capital. Grup 4 este inregistrata la O.R.C. Cluj sub nr. J12/24/1991, are C.U.I. 242403, respectiv atribut fiscal RO. Activitatea principala desfasurata conform codului CAEN este 4221 – „Lucrari de constructii proiecte utilitare pentru fluide”.

Structura actionariatului Grup 4 la data deschiderii procedurii generale de insolventa este prezentata in tabelul urmator:

Nr. crt.	Actionar	Nr. actiuni	Procent de participare
1	Aschilean Ioan	6.779.113	35,52%
2	AG Colina S.R.L.	4.789.027	25,09%
3	AIB Consulting S.R.L.	1.917.088	10,05%
4	AIB Grup S.R.L.	94.263	0,49%
5	Ganska Dana	1.491.909	7,82%
6	A.A.A.S. (fosta A.V.A.S.)	1.172.436	6,14%
7	Alti actionari persoane fizice	1.739.956	9,12%
8	Alti actionari persoane juridice	1.101.068	5,77%
TOTAL		19.084.860	100,00%

1.1.2. Capitalul social

Potrivit statutului, la infiintare, capitalul social al Grup 4 a fost de 7.948,29 lei, integral varsat. In decursul timpului, acesta a suferit majorari succesive prin modificarea valorii unei actiuni sau numarului de actiuni, prin aporturi in natura (terenuri) si prin fuziune.

Prin urmare, la data de 29.03.2016 capitalul social al Grup 4 era de 1.908.486,30 lei, integral varsat, impartit in 19.084.863 actiuni nominative, fiecare actiune avand o valoare nominala de 0,1 lei.

Nr. crt.	Data	Document	Explicatii	Suma	Sold
1.	25.01.1991	C.I.M. la ORC nr.32	Statut	7.948,29	7.948,29
2.	15.03.1993	C.I.M. la ORC nr 522	Modificare valoare act.	23.307,71	31.256,00
3.	02.11.1994	C.I.M. la ORC nr.1573	Modificare nr. + valoare act.	151.159,00	182.415,00
4.	28.12.1995	Proces-verbal AGA	Terenuri	114.617,50	297.032,50
5.	28.02.2003	Proces-verbal AGA	Terenuri	64.443,10	361.475,60
6.	23.12.2003	Incheiere nr. 10841 al O.R.C. de	Majorare capital	843.551,94	1.205.027,54
7.	16.02.2004	Incheiere nr. 10841 al O.R.C. de pe langa T. Cluj	Finalizare majorare capital	240.874,86	1.445.902,40
8.	31.07.2015	Hot. nr. 1709/2015 – Tribunalul Specializat Cluj	Majorare capital fuziune	462.583,90	1.908.486,30

1.1.3. Descrierea obiectului de activitate

Grup 4 are ca domeniu principal de activitate *“Lucrari de constructii a proiectelor utilitare”* (cod CAEN 422) si ca obiect principal de activitate *“Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru fluide”* (cod CAEN 4221).

Totodata, Societatea a inregistrat la Oficiul Registrului Comertului o lista extinsa de obiecte secundare de activitate, care acopera activitati specifice sectorului productiei, al lucrarilor de constructii si instalatii, comunicatiilor, comertului, transportului, consultantei, diverselor servicii etc.

Principalele servicii oferite de Societate sunt:

- Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru fluide (retele prin sapatura clasica si reabilitare retele fara sapatura):
 - a) sapatura clasica - in acest tip de lucrari, impactul si importanta majora revine utilajelor, mijloacelor de transport, precum si micii mecanizari, sens in care Grup 4 detine un “parc mecanic” complet;
 - b) camasuire - in perioada 2011-2013 s-a luat decizia strategica de a achizitiona un set de echipamente necesare reabilitarii conductelor (colector D>250) fara sapatura clasica, respectiv prin “camasuire”;

Pentru acoperirea tuturor solutiilor practice, in completarea tehnologiilor pe care le detinea, in anul 2015 s-a decis achizitionarea prin leasing a unui utilaj de camasuire racorduri. Acest utilaj este destinat reabilitarii racordurilor la colector, adica tronsoanele dintre abonati si retea stradală.

- Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale;
- Lucrari de instalatii electrice (0,4kv - 110kv) – acest segment completeaza domeniului de activitate datorita fuziunii prin absorbtie a Electroconstructia Elco Cluj S.A.

1.1.4. Structura participatiilor in alte firme

Debitoarea detine actiuni la alte societati comerciale, respectiv la:

- New R Consulting S.R.L. - 4.000 parti sociale cu o valoare de 10 lei/parte sociala, reprezentand 40% din capitalul social;
- Sawa Metal S.A. - 672.978 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune, reprezentand 15,226% din capitalul social;
- Sawa S.A. - 356.805 actiuni cu o valoare nominala de 2,5 lei/actiune, reprezentand 40% din capitalul social;
- Entech Engeneering S.R.L. - 5.310 parti sociale cu o valoare de 10 lei/parte sociala, reprezentand 0,09% din capitalul social.

Totodata, mentionam ca Societatea detine un numar de 1.097.752 actiuni proprii, reprezentand 19,084860% din capitalul social propriu.

Aceste actiuni au fost dobandite de Grup 4 ca urmare a fuziunii prin absorbtie si reprezinta detinerile actionarilor care au decis sa se retraga din Societate, nefiind de acord cu fuziunea prin absorbtie incheiata in cursul anului 2015, realizata cu trei societati: Electroconstructia Elco Cluj S.A., Atlas Fabricatie S.A. si Izopa S.A.

Urmare a cererilor de retragere inregistrate, Grup 4 avea obligatia de a plati actionarilor o suma bruta de 2.279.603,49 lei intr-o perioada de 3 ani. Din aceasta suma, la data de 31.12.2015 Societatea inregistreaza un sold ramas de plata de 1.129.199,58 lei.

Nr. crt	Denumire societate	Nr. actiuni	Valoare nominala/actiune (lei)	Valoare aport la capitalul social (lei)	Procent din capitalul social	Sold contabil conturi 261 si 263 (lei)
1	New Consulting S.R.L.	4.000	10	40.000,00	0,40	40.000,00
2	Sawa S.A.	356.805	2,5	892.012,50	0,40	2.998.070,44
3	Sawa Metal S.A.	672.978	0,1	67.297,80	0,15	242.431,95
4	Entech Engeneering S.R.L.	5.310	10	53.100,00	0,09	53.100,00
Sold contabil conturi 261 si 263 (lei)						3.333.602,39

Nota: contul 261 - "Actiuni detinute la entitati afiliate"

contul 263 - "Titluri de participare detinute la intreprinderi asociate in afara grupului"

1.2 Organizarea si functionarea Societatii

In data de 11.04.2016 Adunarea generala a actionarilor a hotarat desemnarea in calitate de administrator special al Grup 4 a doamnei Marilena Rusnac, in conformitate cu art. 52 si urmatoarele din Legea Insolventei.

Pana la acea data, organele de conducere ale Societatii au fost Adunarea generala a actionarilor, Consiliul de administratie si Directorii carora le-au fost delegate atributiile de conducere a Societatii.

1.2.1. Adunarea generala a actionarilor

Astfel cum am mentionat si mai sus in cadrul sectiunii "Structura actionariatului", calitatea de actionari ai Societatii este detinuta de mai multe persoane fizice si juridice.

In anul 2015, Consiliul de administratie era format din 3 membri, in urmatoare componenta: Gansca Gicu Agenor - presedinte, Aschilean Ioan – membru, Rusnac Marilena Valeria – membru.

Potrivit Statutului Societatii, Adunarea generala a actionarilor este organul suprem de conducere al Societatii care decide asupra activitatii Societatii si asigura politica ei economica si comerciala in limitele legii.

Adunarile generale ale actionarilor erau ordinare si extraordinare.

Potrivit Statutului Societatii, Adunarea generala ordinara a actionarilor avea urmatoarele atributii principale:

- a) discuta, aproba sau modifica situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor Consiliului de Administratie, ale auditorului intern si ale auditorului financiar si fixeaza dividendul;
- b) alege si/sau revoca membrii Consiliului de Administratie, auditorul intern si auditorul financiar al Societatii;
- c) fixeaza remuneratia convenita pentru exercitiul in curs administratorilor si auditorilor;
- d) se pronunta asupra gestiunii administratorilor;
- e) aproba bugetul de venituri si cheltuieli si dupa caz, programul de activitate si de investitii pentru exercitiul financiar urmat;
- f) hotaraste gajarea, asigurarea, inchirierea sau lichidarea unuia sau a mai multor unitati ale Societatii;
- g) hotaraste schimbarea formei juridice a Societatii;
- h) aproba aducerea unui amendament la durata Societatii;
- i) aproba fuziunea cu alte societati, sau o divizare a societatii;
- j) hotaraste dizolvarea anticipata a Societatii;
- k) aproba conversia unei categorii de actiuni intr-o alta categorie;
- l) aproba conversia unei categorii de obligatiuni intr-o alta categorie sau in actiuni;
- m) aproba emisiunea de obligatiuni;
- n) aproba vanzarea ori dobandirea de bunuri apartinand Societatii, cand valoarea bunului depaseste 60 % din valoarea activelor nete ale Societatii, prin derogare de la art.145¹ din Legea nr.31 /1990 (republicata si modificata);
- o) aproba inchirierea sau leasingul de bunuri apartinand Societatii, cand valoarea bunului depaseste 50% din valoarea activelor nete ale societatii;
- p) aprobarea unor operatiuni si/sau semnarea unor acte in care una dintre parti este sotul administratorului ori ruda sau afin, pana la gradul al patrulea inclusiv, al acestuia; de

asemenea, dacă operațiunea este încheiată cu o societate civilă la care una dintre persoanele anterior menționate este administrator sau director ori detine, singură sau împreună, o cota de cel puțin 20% din valoarea capitalului social subscris, cu excepția cazului în care una dintre societățile comerciale respective este filiala celeilalte, prin derogare de la art.145¹ din Legea nr.31 /1990 (republicată și modificată);

Adunarea generală a acționarilor se convoacă de către Consiliul de administrație, ori de câte ori era necesar, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu dispozițiile din Statutul Societății, prin publicarea convocării în Monitorul Oficial al României (partea a IV-a) și într-un ziar de largă circulație din localitatea unde se află sediul Societății.

1.2.2. Consiliul de Administrație

Activitatea Societății este condusă de un Consiliu de Administrație compus dintr-un număr impar de administratori, cel puțin trei (3).

Administratorii pot fi aleși și revocați numai de către Adunarea Generală a Acționarilor, dintre persoanele propuse de acționari, iar membrii Consiliului de Administrație pot fi persoane fizice sau juridice, române sau străine, și pot sau nu să dețină calitatea de acționar.

Consiliul de Administrație desemnează dintre administratorii aleși pe aceia care vor îndeplini funcțiile de Vicepreședinte al Consiliului de Administrație și de Președinte al Consiliului de Administrație.

Durata mandatului administratorilor este de patru (4) ani. La expirarea mandatului oricare membru poate fi reales de Adunarea Generală a Asociaților pentru o nouă perioadă de trei (3) ani; administratorii pot fi revocați de Adunarea Generală oricând în timpul mandatului lor.

Drepturile, rolul și responsabilitățile Consiliului de Administrație se stabilesc de către Adunarea Generală.

Consiliul de administrație are, în principal, următoarele atribuții potrivit Statului Societății:

- a) aduce la îndeplinire hotărârile A.G.A./ A.G.E.A.;
- b) asigură gestionarea afacerilor Societății;
- c) determină și delegă responsabilitățile conducerii executive a Societății;
- d) aprobă structura organizatorică și organigrama Societății;
- e) angajează și/sau concediază Directorul General al Societății;
- f) determină principiile și politicile de angajare și concediere ale personalului Societății, inclusiv ale directorilor executivi care nu pot fi membri ai Consiliului de Administrație și poate, în caz de necesitate, angaja și concedia personal în nume propriu;
- g) stabilește principiile de salarizare a personalului angajat în funcție de rolul și responsabilitățile lor în cadrul Societății;
- h) aprobă tactica și strategia de marketing;
- i) definește strategia pentru implementarea bugetului aprobat;

- j) aproba incheierea in numele Societatii a oricaror acte juridice cu exceptia celor pentru care este necesara potrivit legii aprobarea A.G.A./ A.G.E.A.;
- k) decide, daca legea impune, cu privire la piata pe care valorile mobiliare emise de Societate urmeaza a fi cotate, precum si cu privire la registrul independent privat al actionarilor cu care Societatea urmeaza sa incheie contract de registru in conditiile legii;
- l) supune anual A.G.A. in termen de 150 zile de la incheierea exercitiului economic financiar, raportul detaliind activitatea Societatii, bilantul si contul de profit si pierdere pe anul precedent;
- m) emite decizii cu privire la tranzactii financiare si bancare;
- n) acorda actionarilor acces la documente si informatii, in limita prevederilor legii; aproba acte juridice in limita stabilita de catre A.G.A. sau C.A., cu exceptia celor pentru a caror valabila incheiere legea cere imperativ aprobarea A.G.O.A./A.G.E.A. sau a Consiliului de Administratie;
- o) aproba contracte de leasing sau de inchiriere a caror valabilitate depaseste 18 luni, in masura in care - prin valoare - competenta nu revine Adunarii generale.

Consiliul de Administratie are si urmatoarele atributii delegate de A.G.E.A. in conditiile art. 114 din Legea nr. 31/1990 republicata:

- decide cu privire la orice modificare in obiectul de activitate al Societatii.
- decide cu privire la mutarea sediului, si asupra infiintarii / desfiintarii unor sedii secundare, sucursale, agentii, reprezentante sau alte asemenea unitatii fara personalitate juridica.

1.2.3. Directorul general. Directorul executiv

Pana la data numirii administratorului special, conform Legii Insolventei, Conducerea Societatii era asigurata de Directorul general, subordonat Consiliului de administratie.

Atributiile Directorului general, dupa cum sunt acestea determinate de catre Consiliul de Administratie includ, dar nu sunt limitate la urmatoarele:

- a) raspunde fata de Consiliul de administratie pentru gestionarea Societatii si prezideaza toate structurile organizatorice ale Societatii;
- b) conduce zilnic Societatea, inclusiv coordoneaza sarcinile si activitatile tuturor celorlalti directori executivi;
- c) impreuna cu alti directori executivi, si in conformitate cu mandatul acordat acestuia de catre Consiliul de administratie, negociaza anual Contractul Colectiv de Munca („C.C.M.”) cu reprezentantii sindicatului;
- d) reprezinta si angajeaza legal Societatea in relatiile cu tertii, in baza si in limitele actului constitutiv sau a mandatului ofrit acestuia de catre Consiliul de administratie;
- e) angajeaza si/sau concediaza personalul Societatii, inclusiv, dar fara limitare la, directorii executivi, pe baza principiilor si politicilor elaborate de catre Consiliul de Administratie;

- f) în îndeplinirea obligațiilor sale, eliberează ordine obligatorii de muncă pentru personalul Societății;
- g) elaborează și execută strategia de marketing după primirea aprobării de la Consiliul de administrație;
- h) recomandă și asigură aplicarea salariilor aprobate pentru personalul angajat pe baza rolului acestuia și a responsabilităților în cadrul Societății;
- i) aprobă condițional declarațiile financiare lunare și trimestriale înainte de a le prezenta Consiliului de administrație spre aprobare finală;
- j) prezintă, la cerere, rapoarte de activitate către Consiliul de administrație;
- k) pregătește și prezintă schițe de organigrame către Consiliul de administrație;
- l) pregătește schița de buget și o prezintă Consiliului de administrație;
- m) pregătește schița planului de afaceri și îl prezintă Consiliului de administrație.

Calitatea de Director general este detinută la acest moment de Dl. Doru Vescan, numit pentru o perioadă nedeterminată.

1.3 Prezentarea resurselor umane

La data intrării în insolvență, conform informațiilor oferite de reprezentanții Societății, numărul salariaților încadrați cu contracte individuale de muncă pe perioada nedeterminată era de 153.

Totodată, Grup 4 înregistrează un număr de 6 contracte de mandat încheiate cu membrii Consiliului de administrație, directorul general și administratorii speciali ai Sawa S.A. – *în insolvență*.

Din informațiile primite de la Debitoare, angajații Grup 4 nu primesc sporuri aplicabile salariului de bază.

În prezent, la nivelul Societății există un sindicat reprezentativ, respectiv *Sindicatul Liber Independent al salariaților Grup 4 Instalații*. Acesta este afiliat la *Federatia Generala a Sindicatelor Familia*, federație reprezentativă la nivelul ramurii de construcții din economie, conform sentinței civile nr. 13/30.09.2010, pronunțată de Tribunalul București Secția a III-a Civilă în dosarul nr. 43468/3/2010. Reprezentantul sindicatului este dl. Sintejudean Aurel, angajat al Societății.

Din totalul numărului mediu de salariați ai Debitoarei, în luna martie 2016, un procent de 28% era reprezentat de personal indirect productiv:

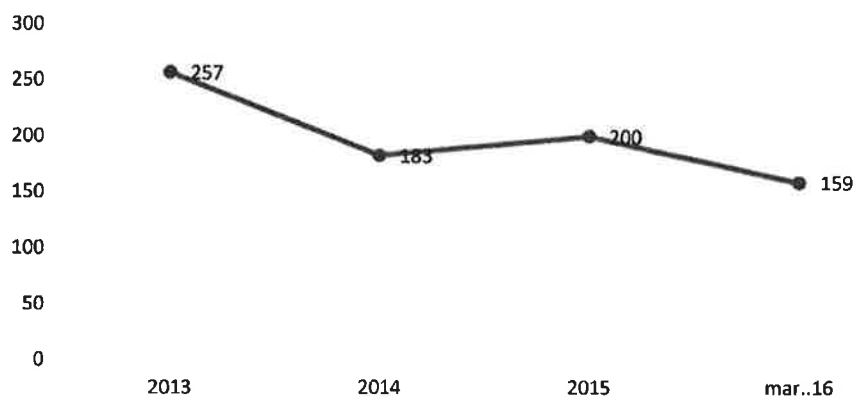
	2013	2014	2015	mar.16
Personal direct productiv	190	163	132	114
Personal indirect productiv	32	36	68	45
Nr. mediu salariați	257	183	200	159
Salariu mediu lunar	1.991	2.112	2.112	2.454

Încadrarea celor 159 de angajați, conform Contractului Colectiv de Muncă înregistrat la ITM Cluj

cu nr. 41383/12.12.2012., este distribuita astfel:

Nr. crt.	Funcție	Nr. persoane	Salariu de baza	Total sporuri	Salariu brut	Salariu mediu brut
1	Membri CA	3	22.731	0	22.731	7.577
2	Adm. Special	2	3.073	0	3.073	1.537
3	Director general	1	8.500	0	8.500	8.500
4	Director economic	1	7.500	0	7.500	7.500
5	Director tehnic	1	8.000	0	8.000	8.000
6	Director productie	1	6.750	0	6.750	6.750
7	Director comercial	1	7.500	0	7.545	7.545
8	Sef birou	6	27.576	0	29.444	4.907
9	Economis	6	16.755	0	17.596	2.933
10	Consilier juridic	1	4.085	0	4.085	4.085
11	Inginer	23	60.132	0	60.304	2.622
12	Tehnician	1	2.000	0	2.000	2.000
13	Gestionar	2	3.600	0	3.640	1.820
14	Adm. Imobile	1	2.300	0	2.311	2.311
15	Adj. sef birou	1	3.800	0	3.800	3.800
16	Inspector resurse umane	1	576	0	576	576
17	Auditor de calitate	1	2.205	0	2.205	2.205
18	Consilier economic	1	1.551	0	1.210	1.210
19	Subinginer	2	3.990	0	3.136	1.568
20	Sef laborator	1	3.100	0	3.100	3.100
21	Mastru	3	9.180	0	9.770	3.257
22	Instalator	17	30.396	0	33.806	1.989
23	Electrician	14	25.825	0	28.114	2.008
24	Strungar	2	3.450	0	3.377	1.689
25	Lacatus	4	5.376	0	4.096	1.024
26	Sudor	9	17.950	0	16.397	1.822
27	Prelucrator prin aschiere	2	2.800	0	2.050	1.025
28	Sculer matriter	2	2.800	0	2.454	1.227
29	Sef sectie mecanizare	1	3.300	0	3.300	3.300
30	Agent transport	1	2.100	0	2.111	2.111
31	Mecanic utilaj	8	13.600	0	15.207	1.901
32	Macaragist	2	3.500	0	4.101	2.051
33	Sofer	6	10.150	0	10.154	1.692
34	Muncitor nec.	11	16.150	0	20.258	1.842
35	Sef santier electrice	1	5.000	0	5.163	5.163
36	Manager proiect	2	7.900	0	8.646	4.323
37	Topograf	1	2.200	0	1.433	1.433
38	Sef santier	1	3.000	0	3.044	3.044
39	Fierar betonist	1	1.400	0	1.156	1.156
40	Izolator	2	2.646	0	2.649	1.325
41	Zugrav vopsitor	1	1.550	0	2.329	2.329
42	Dulgher	4	6.650	0	3.913	978
43	Pavator	1	1.250	0	0	0
44	Agent securitate	6	7.938	0	9.167	1.528
Total		159	381.835	0	390.201	2.454

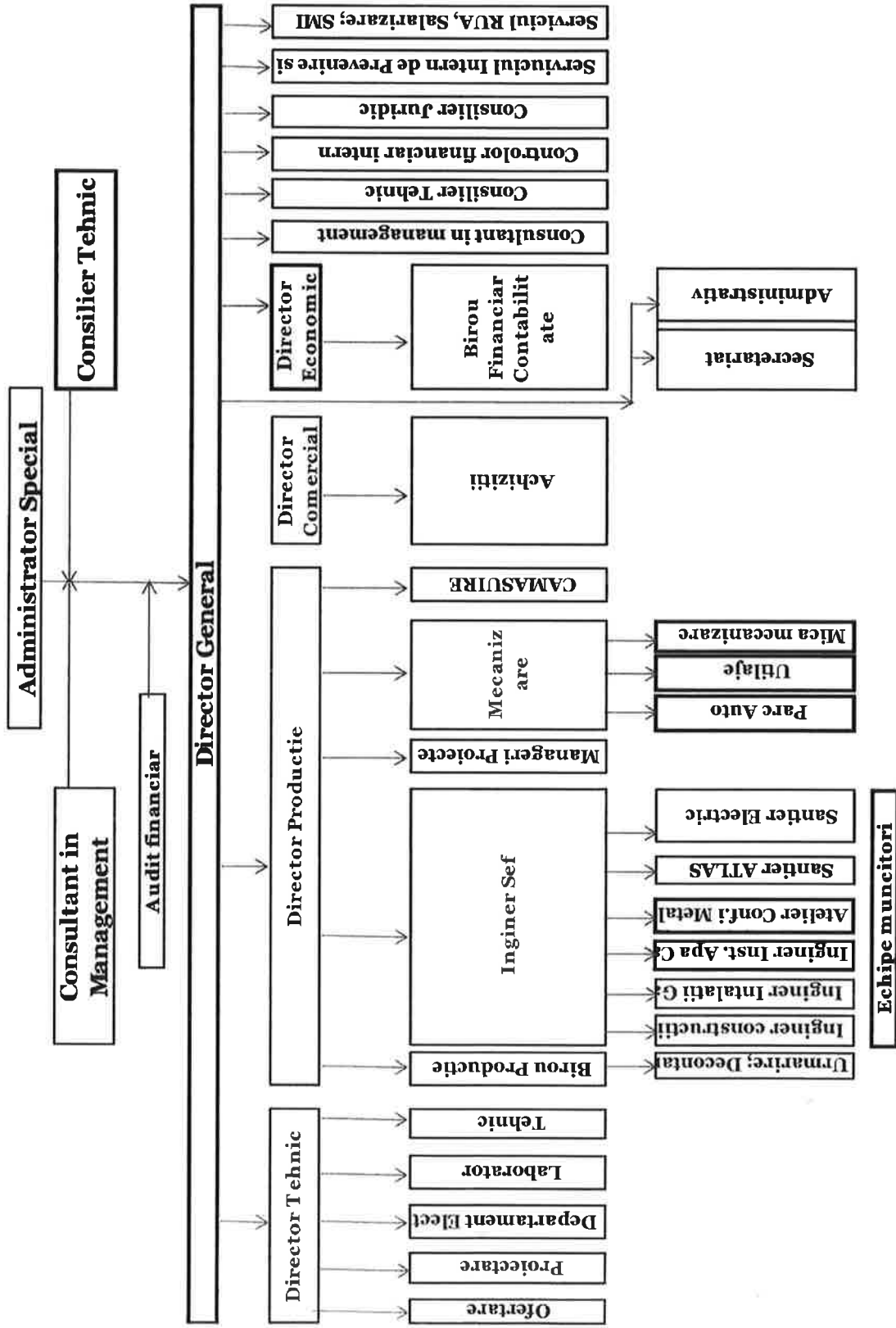
Evolutia nr. mediu salariați in perioada 2013 - mar. 2016



Pentru primul trimestru al anului 2016, Societatea inregistreaza o scadere de aproximativ 20,50% a numarului mediu de salariați fata de media anului 2015, acesta ajungand la 159.

Prezentam mai jos, organigrama de personal a Grup 4, la data de 29.03.2016:

Organigram a Grup 4 Instalatii



Scurt istoric al Societatii

2 Scurt istoric al Societatii

2.1 Infintarea Grup 4 Instalatii S.A.

Grup 4 provine din Intreprinderea Locala de Constructii a Orasului Cluj, care a luat fiinta la 1 aprilie 1950, in mijlocul Transilvaniei, extinzandu-se ulterior si acoperind intreaga regiune prin formarea Trustului Regional de Constructii Locale. La data de 1 ianuarie 1962, prin Decizia nr. 1665/1961, in cadrul trustului se infiinteaza Intreprinderea de Instalatii si Montaje Cluj. In urma unei reorganizari, doi ani mai tarziu, respectiv in anul 1963, apare Grupul de Santiere nr. 4, din care, in anul 1991, a luat fiinta Grup 4 Instalatii S.A. ca unitate independenta desprinsa din Trustul de Constructii Cluj.

In anul 2000 pachetul majoritar al Societatii a fost preluat de un investitor roman. In aceste conditii, datorita infuziei de personal calificat si a investitiilor in echipamente, utilaje si tehnici moderne, Grup 4 a obtinut toate autorizatiile pentru domeniile in care isi desfasoara activitatea si s-a certificat la standarde europene.

Pentru a-si completa domeniul de activitate, in deplin acord cu politica dusa de actionarul majoritar, in luna iulie 2002 Societatea a preluat pachetul majoritar de actiuni al Izopa S.A., firma cu traditie in lucrari de izolatii, iar in luna februarie 2003, pe cel al Elco S.A., firma specializata in lucrari de proiectare si executie de retele electrice de joasa, medie si inalta tensiune.

In 31 iulie 2015, s-a implementat si finalizat decizia actionarilor privind fuziunea prin absorbtie a Electroconstructia Elco Cluj S.A., Atlas Fabricatie S.A. si Izopa SA, in calitate de societati absorbite de catre Grup 4, in calitate de societate absorbanta.

Cele patru societati, odata cu acordul de fuziune, considerau ca vor putea asigura o politica unitara de management si marketing in derularea activitatilor care intra in obiectul lor de activitate, avand ca rezultat folosirea optima a resurselor, reducerea costurilor si imbunatatirea calitatii serviciilor prestate.

2.2 Fuziunea finalizata in cursul anului 2015

La data de 31.07.2015 s-a finalizat fuziunea prin absorbtie a Electroconstructia Elco Cluj S.A., Atlas Fabricatie S.A. si Izopa S.A., in calitate de societati absorbite, de catre Grup 4, in calitate de societate abosrbanta.

Prezentam mai jos cateva despre cele patru societati participante la fuziune:

➤ Grup 4 Instalatii S.A., in calitatea de societate absorbanta, cu sediul in jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Luncii nr.5A, cod unic de inregistrare 242403 si numar de ordine in Registrul Comertului J12/24/1991, avand un capital social de 1.445.902,40 lei, impartit in 14.459.024 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 0,10 lei, cu obiect principal de activitate *Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru fluide* - cod CAEN 4221. Societatea era constituita ca societate pe actiuni, structura actionariatului fiind de tip lista. Actiunile emise de Grup 4 nu erau admise la tranzactionare in cadrul unei piete reglementate (societatea a fost delistata incepand cu 31.10.2003), fiind transmisibile catre terti, prin cesiune.

- Electroconstructia Elco Cluj S.A., in calitatea de societate absorbita, cu sediul in jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Ilic Macelaru nr. 28, cod unic de inregistrare 3745507 si numar de ordine in Registrul Comertului J12/1371/1993, avand un capital social de 423.471,80 lei, impartit in 4.234.718 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 0.10 lei, cu obiect principal de activitate *Lucrari de instalatii electrice* - cod CAEN 4321; societatea era constituita ca societate pe actiuni, structura actionariatului fiind de tip lista. Actiunile emise de Electroconstructia Elco Cluj S.A. nu erau admise la tranzactionare in cadrul unei pieti reglementate (societatea a fost delistata incepand cu 08.09.2003), fiind transmisibile catre terti, prin cesiune.
- Atlas Fabricatie S.A., in calitatea de societate absorbita, cu sediul in jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Calea Baciului nr. 2-4, cod unic de inregistrare 200068 si numar de ordine in Registrul Comertului J12/202/1991, avand un capital social de 2.271.725 lei, impartit in 908.690 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 2,50 lei, cu obiect principal de activitate *Fabricare piese de schimb, accesorii si subansamble pentru mijloace de transport* - cod CAEN 2932. Actiunile emise de Atlas Fabricatie S.A. nu erau admise la tranzactionare in cadrul unei pieti reglementate (societatea a fost delistata incepand cu 16.02.2006), fiind transmisibile catre terti, prin cesiune.
- Izopa S.A., in calitate de societate absorbita, cu sediul in jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Luncii nr. 5A, cod unic de inregistrare 199168 si numar de ordine in Registrul Comertului J12/97/1991, avand un capital social de 808.485 lei, impartit in 323.394 actiuni, fiecare avand o valoare nominala de 2,50 lei, cu obiect principal de activitate *Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale* - cod CAEN 4120. Actiunile emise de Izopa S.A. nu erau admise la tranzactionare in cadrul unei pieti reglementate (societatea a fost delistata incepand cu 24.10.2003), fiind transmisibile catre terti, prin cesiune.

Actionarii fiecarei societati implicate au hotarat si aprobat fuziunea prin absorbtie, administratorii lor fiind insarcinati sa intocmeasca Proiectul de fuziune prin absorbtie, in conformitate cu prevederile art.241 din Legea nr.31/1990. Acest proiect a fost intocmit in comun de cele patru societati, la data de 31.12.2013.

Aprobarea fuziunii de catre actionari s-a realizat astfel:

- Grup 4 - in sedinta Adunarii Generale Extraordinare nr. 1/7 octombrie 2014;
- Electroconstructia Elco Cluj S.A. - in sedinta Adunarii Generale Extraordinare nr. 1/7 octombrie 2014;
- Atlas Fabricatie S.A. - in sedinta Adunarii Generale Extraordinare nr. 1/7 octombrie 2014;
- Izopa S.A. - in sedinta Adunarii Generale Extraordinare nr. 1/6 octombrie 2014.

Odata cu finalizarea fuziunii, Debitoarea a preluat cu titlu universal intreg patrimoniul celor 3 societati absorbite, cu toate drepturile si obligatiile pe care le-au avut in starea in care se aflau la data fuziunii.

Din punctul de vedere al Grup 4, aceasta fuziune a fost efectuata din urmatoarele considerente:

- i) majorarea activelor societății absorbante prin dobândirea dreptului de proprietate asupra activelor societăților absorbite, având drept consecință creșterea încrederii clienților în capacitatea Grup 4 de a garanta și de a-și achita obligațiile asumate;
- ii) creșterea eficienței actului de decizie managerial, folosindu-se experiența existentă în cele patru societăți;
- iii) asigurarea unei politici unitare de management și marketing în derularea activităților care intră în obiectul lor de activitate, având ca rezultat folosirea optimă a resurselor, reducerea costurilor și îmbunătățirea calității serviciilor prestate;
- iv) realizarea unei politici financiare unitare la nivelul noii entități și un management financiar care să ducă la diminuarea cheltuielilor financiare, precum și la eficientizarea fluxului de numerar;

Procedura de fuziune prin absorbție a condus la dizolvarea societăților absorbite fără inițierea și derularea procedurilor de lichidare, prin transferul universal al patrimoniului societăților absorbite către societatea absorbantă.

Prin fuziune, în urma evaluării societăților comerciale implicate, în baza Rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator independent, s-a stabilit majorarea capitalului societății absorbante cu valoarea rezultată din înmulțirea numărului de acțiuni care trebuie emise de către aceasta, cu valoarea nominală a unei acțiuni astfel emise. Astfel, capitalul social al Grup 4 s-a majorat în consecință, cu 4.625.840 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei, respectiv de la 1.445.902 lei la 1.908.486 lei.

Avându-se în vedere elementele bilanțiere ale societăților implicate în fuziune la data fuziunii și metodologia de calcul a primei de fuziune, a rezultat prime de fuziune în sumă de 15.171.871,39 lei, calculate ca diferență între aportul net absorbit și capitalul social emis. Din aceste prime de fuziune s-au scăzut sumele aferente anularii acțiunilor deținute de societatea absorbantă la societățile absorbite, în total de 4.862.259,77 lei, rămânând o primă de fuziune finală de 10.309.611,62 lei.

	Suma (lei)
Aport net absorbit, din care:	15.634.455
Capital social emis	462.584
Prime de fuziune emise	15.171.871
Anulare dețineri din prime de fuziune	4.862.260
Creșterea capitalului propriu, din care:	10.772.196
Majorare de capital social	462.584
Prime de fuziune finale (după anulare)	10.309.612

În urma fuziunii efective care a avut loc la data de 31.07.2015 și a înregistrărilor în contabilitatea societății absorbante a rezultatelor fuziunii efective, Grup 4 a preluat de la societățile absorbite următoarea situație centralizată:

	Suma (lei)
Aport net rezultat din fuziune din care:	15.634.455
Majorare de capital	462.584
Prime de fuziune	15.171.871
Anulare actiuni din prime de fuziune	4.862.260
Prime de fuziune după anulare actiuni	10.309.612
Total elemente de activ	23.992.265
Total elemente de pasiv	6.416.245
Fond comercial	-1.941.562
Total rezerve legale din care:	14.196.846
Din prime de fuziune:	10.309.612
Din rezultatele reportate anterior:	3.887.234

Prezentarea autorizațiilor detinute de Societate

3 Prezentarea autorizațiilor detinute de Grup 4

Societatea detine competente pe intregi segmente de piata, conforme cu reglementarile in vigoare, avand o serie de autorizatii si certificari valabile, dupa cum urmeaza:

Nr crt	Denumirea Autorizațiilor	Termen de valabilitate	Nr. autorizatie
1	CERTIFICAT INTERTEK – ISO 9001 : 2008 - CALITATE	17.09.2016	26013/18.09.2013
2	CERTIFICAT INTERTEK – ISO 14001 : 2004 - MEDIU	17.09.2016	26013/18.09.2013
3	CERTIFICAT INTERTEK - OHSAS 18001 : 2007	17.09.2016	26013/18.09.2013
4	AUTORIZARE FUNCTIONARE – PROTECTIA MUNCII	prin Camera de Comert si Industrie Cluj (C.C.I.)	3422/27.04.2000
5	AUTORIZATIE MINISTERUL SANATATII – SANITARA		3420/27.04.2000
6	AUTORIZATIE PROTECTIA MEDIULUI – MEDIU		
7	AUTORIZATIE M.I.-GRUP POMPIERI – P.S.I.		596028/26.02.2001
			596093/23.05.2001
8	AUTORIZATIE LABORATOR GRAD II - I.S. in CONSTRUCTII		11.04.2017
	AUTORIZATII ANRE (GAZ)		
9	a. - Proiectare + executie inst.de utilizare a gazelor naturale, biogaz, biometan _regim medie, redusa si joasa	02.12.2020	15969 / 15972 / 02.12.2015
	b. - Proiectare+executie sisteme de distributie a gazelor naturale, a sist de distributie inchise, precum si a inst.	02.12.2020	15968 / 15971 / 02.12.2015
	c. - Executia sistemelor de transport si a inst. de utilizare a	02.12.2020	15970 / 02.12.2015
	ATESTAT ANRE (ELECTRICE) – Int., br.(A/S<0,4KV), PT-LES-LEA (JT/MT)		
10	a. tip C1A - Proiectare LEA sau LES de 0,4÷20 kV si posturi	02.12.2018	9553/02.12.2013
	b. tip B - Proiectare+executie inst.el.int. c-tii civile+ind., bran tip C2A - Executare linii el. aeriene sau subterane 0,4÷20	19.08.2019	10302/19.08.2014
	ATESTAT ANRE (ELECTRICE) – preluate de la ELCO dupa fuziune		
11	a. tip C1B - Proiectare LEA sau LES de 0,4÷110 kV si tip C2B - Exec. linii el. aeriene sau subterane 0,4÷110 kV tip E1 - Proiectare de statii electrice si de instalatii tip E2 - Executare de statii electrice si de lucrari la partea	08.06.2020	11361/04.09.2015
	b. tip F - Executare de lucrari de vopsire a elementelor de		
	AUTORIZATII I.S.C.I.R.		
12	- CR6/2010/TIP C: (RT) Examinari la inst.mec.sub	nelimitat	003/19.11.2010
	- CR6/2010/TIP A: (PT) Examinari la inst.mec.sub	nelimitat	003/19.11.2010
	- CR4/A,B,C: Instalare, montare si reparare Cazane de apa calda 400<P≤5000 kW si Cazane de abur joasa	nelimitat	17/18/0054/01.08.10
	- CR4/B,C: Montare si reparare Cazane: de abur Q≤120t de apa fierbinte Q≤50Gcal/h, P≤16bar	nelimitat	4;5/0055/0/01.08.10
	- CR4/B,C: Mont.-rep.Conducte metalice pentru abur si	nelimitat	19/0052/0/01.08.10
	- CR4/C: Rep.Recipiente metalice stabile sub pres.P≤40	nelimitat	8/0053/0/01.08.10
	- SB/CR4/A,B/1,2,3: Instalare/montare Aparate	nelimitat	0156/0/07.02.2011
	AUTORIZATII CENTRUL NATIONAL pt SECURITATE la INCENDIU si PROTECTIE CIVILA		
13	a. - Instalare si intretinere sisteme si instalatii de limitare si	nelimitat	3066/28.12.2012
	b. - Instalare si intretinere sisteme si instalatii de	nelimitat	3060/28.12.2012
14	AGREERE S.C. COMPANIA DE APA SOMEȘ S.A. - lucrari in jud.Cl	nelimitat	fn/18.01.2005
15	CERTIFICAT DE ATESTARE MINISTERUL MEDIULUI	05.08.2016	57/05.08.2013
	- elaborarea documentatiilor pt. obtinerea avizului / auto		
	CERTIFICAT AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA	11.07.2018	ACC/AAP 214/2015
16	- cod AAC (1) Constructia si/sau instalarea de obiective		
	- cod AAC (3) Executarea de lucrari de mentnanta		
	- cod AAP: Proiectare, management proiect, asistenta		
	- cod AAP (3) Lucrari de mentnanta (reparatii si		
	CERTIFICAT DE ATESTARE MIN. AGRICULTURII si DEZVOLTARII RURALE (activitati imbun.funciare)		
17	b) Elaborare proiecte si alte documentatii tehnico-economice (pct 1÷7 c) Executarea lucrarilor de constructii si instalatii-montaj (pct 1÷7 A	17.09.2017 (viza anuala)	375/17.09.2014
18	CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE A MARCII - "GRUP 4 INSTAL	21.10.2017	90122/22.10.2007

Scurt istoric al Societatii

4 Situația contractelor în derulare la data deschiderii procedurii insolvenței

În ceea ce privește contractele în derulare pe care le avea Grup 4 Instalații la data deschiderii procedurii insolvenței Societății, aratăm că, din informațiile și documentele puse la dispoziția administratorului judiciar de către reprezentanții debitoare, aceasta era parte la data de 29.03.2016 la un număr de 31 de contracte de execuție lucrări, 12 contracte de închiriere, șase antecontracte de vânzare cumpărare și un contract de prestări servicii.

NR. CRT	COD LUCRARE SUBUNIT.	DENUMIRE LUCRARE	BENEFICIAR (Autoritatea contractantă)	ANTREPRENOR GENERAL, LIDER ASOCIERE	NR./DATA CONTRACT SI ACTE ADITIONALE	VALOARE (Euro fara Tva)	
						TOTAL din cure:	FACTURAT CUMULAT la 31.03.2016
0		1	2	3	4	6	7
FINANȚARI (LUCRARI) ÎN CURS							
1	736-01-41 736-88-13	Platforma industrială - parcare și acces rutier str. Cantonului Fn, Cluj-Napoca	REMATINVEST	ACI Bistrita	2570/21.04.2015	421.235	0
						1.019.604	0
2	509-00-41	Bazin de înot didactic Salonta, jud.Bihor	COMP.NAT.DE INVESTITII (CNI)	Grup 4 Instalații	432/29.10.2009 1/10+2/14+3/15	39.362	0
						88.798	0
						891.444	0
3	568-01-41	Bazin de înot didactic Marghita, jud.Bihor	COMP.NAT.DE INVESTITII (CNI)	Grup 4 Instalații	56/19.05.2010 1/10+2/14+3/15	972.240	0
						38.916	0
						84.539	0
						848.756	0
TOTAL A						2.413.080	0
LUCRARI TERMINATE ÎN 2016 (cu facturare la final în 2016)							
1	730-01-41	Rezervor ptr. motorina cu dublu pereti, supratcran, 20.000lt, model DTO 200 cu pompa + accesorii	SANEX	Grup 4 Instalații	99/26.11.2014 (vanzare-cumparare 1) 1/22.12.2014 (fundatie)	17.979	17.979
TOTAL B						17.979	17.979
LUCRARI ÎN CONTINUTARE PE ANUL 2016 (cu/sfârșit pe data prez. bilanș. în 2016)							
1	456-01-41	Edificare și constr.Campus Școlar Beclean	UAT ORAȘ BECLEAN	Asociere GPI (53%) lider +TIM (47%); ACI Bistrița (prin TIM)	2072/16.12.2008 1/26.07.2011bis 2+3+4+5+/2015 6+7+8/2015 9/2016	5.526.683	4.392.464
						176.662	42.388
						5.350.021	4.350.076
2	677-....- 41/05/06	Reabilitare și extindere colectoare Zona Centru (colectoare mari și rețea menajeră) loc.Constanta	RAJA CONSTANTA (FOND COEZIUNE)	Grup 4 Instalații	CL 25; 57555/16.08.2013 1/12.2013 2/06.2014 4+5/2015 6/2016	5.929.479	4.421.066
3		Magazin "KAUFLAND" Piatra Neamt, jud.Neamt	KAUFLAND ROMANIA SCS	Grup 4 Instalații	1/01.10.2013	5.950.562	0
4	715-...-41	Sighisoara/Cristuru Secuiesc: Reabilitare conducte de aductiune, extindere rețele apă+canalizare, St.Pompare apă potabilă/uzată și conducte de refulare	COMPANIA AQUASERV TARGU MURES	Grup 4 Instalații	1915/MS-SG&CS-RB-03 din 17.07.2014 1/08.2014; 2+3/2015	4.375.812	473.438
						588.934	0
						3.786.878	473.438
5	734-01-41	Modernizare LEA JT Visag și Rogojel 2, jud.Cluj	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalații (Sanl.electrice)	50/02.02.2015	300.449	122.845
						27.314	0
						273.136	122.845
6	735-...-41	Reabilitare și extindere rețele apă și canalizare TITU ob.4: Extindere rețea canalizare prin vacuum ob.5: Stații de vacuum	COMPANIA DE APA TARGOVISTE - DAMBOVITA	Asociere GPI (50%) lider +CONIZ (50%) ROMARG PITESTI	CCI 2009 RO 161 PRO22 8400/11.03.2015 ad.1/21.07.2015 la ctr. Asociere=Coniz lider	3.339.887	0
						275.770	0
						3.064.117	0
7	737-01-46 737-88-03	Asigurare spor putere ptr.OMV PETROM, Depozit carburanti mun.Cluj-Napoca, Calca Dezmirului 12H (tarif racordare proiectare și execuție)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalații (Sanl.electrice)	396/11.08.2015	96.917	96.574

NR. CRT.	COD LUCRARE SUBUNIT.	DENUMIRE LUCRARE	BENEFICIAR (Autoritatea contractanta)	ANTREPRENOR GENERAL / FIDER ASOCIERE	NR. / DATA CONTRACT SI ACTE ADITIONALE	VALOARI (cuvo fara Tva)	
						TOTAL din care:	FACTURAT CUMULAT la 31.03.2016
8	742-01-46	Alim.cu en.electrica Fabrica de prelucrare agregate naturale si elemente beton in loc.Cornesti	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	31792A/19.10.2015	1.647	1.647
9	742-01-46 742-88-13	Alim.cu en.electrica Fabrica de prelucrare agregate naturale si elemente beton in loc.Cornesti-investitie proprie	ARDEAL TRUST	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	162/24.07.2015	16.176	0
10	739-01-46	Trasament electric Hotel Turda - investitie proprie	ARDEAL TRUST	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	163/24.07.2015 Reziliere/16.02.2016	0	0
11	739-01-46 739-88-13	Alim.cu en.cl.Hotel Turda +SPA (ctr.subsecvent la ctr.cadru lucrari din tarif racordare) (proi. si exec.)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	29996A/09.10.2015	7.632	7.632
12	744-01-46 744-88-13	Schimbare conductoare JT Cojocna; Completare program investitii 2015 vol.2	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	414/17.08.2015	278.607	0
						25.328	0
						253.279	0
13	745-01-46 745-88-13	Schimbare conductoare JT Suat; Completare program investitii 2015 vol.3	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	415/17.08.2015 1/03.03.2016 Tex GBE=retineris5%, cesiune ELBI	202.180	62.253
						18.012	0
						184.168	62.253
14	746-01-46 746-88-13	Schimb.conductoare JT Calata vol.8; Manastireni vol.9; Completare program investitii 2015	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	416/17.08.2015	112.112	0
						1.928	0
						110.184	0
15	747-01-46 747-88-13	Schimb.conductoare JT Negreni vol.12; V.Dragan.vol.13; Completare program investitii 2015	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	417/17.08.2015	68.674	30.527
						3.339	0
						65.335	30.527
16	113-12-46 113-88-13	Alimentare cu energie electrica Statie Mixtura Gilau (tarif racordare proiectare si executie) pt Napocamin	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	14677/26.06.2012 27589A/.08.15 FUZ 1/14+2+4/15 5/16 Tex	6.841	0
17	114-12-46	Alimentare cu energie electrica Statie Mixtura Gilau (investitie proprie)	NAPOCAMIN	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	1881/17.07.2012 1/2012; act ad. FUZ	43.388	25.519
18	121-12-46	Extindere retea distributie energie electrica str.Oasului, zona Lomb, Cluj-Napoca	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	332/27.09.2012 1+2+3/14 4/2015 731A05/27.11.15 FUZ	346.966	279.696
19	L12-12-46	Imb.nivel tens.str.V.Fanatelor, moderniz.LEA 0,4kV loc.Mahal, modernizare LEA 20kV Dej-Surduc	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	236/16.06.2014 1+2/2015 25.08.2015 FUZ	197.183	176.527
						15.526	0
						181.657	176.527
20	L21-04-46	Trecere la 20kV a r.MT de 6kV in Satu-Mare, creere distributori de 20kV intre St.trasf.SM 1 si St.Abator	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANS.NORD SATU MARE	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	466/23.10.2014 1+2+4/2015 3/07.08.2015 FUZ	735.730	542.023
						66.885	0
						668.846	542.023
21	L29-04-46 L29-88-13	Montare grupuri de masura in Statia 110/20kV Oltul, Harghita (proiectare si executie)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANS.SUD HARGHITA	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	C22911/L/700/ 17.12.14 1/14.05.2015 2/01.09.15 FUZ	104.903	48.095
						3.055	0
						101.848	48.095
22	M04-04-46 M04-88-13	Descentralizare RED-injectie de putere in LEA 0,4kV str.E.Varga si Izvorului Huedin+loc.Visag plecare spre Cooperativa si Biserica (proiectare si executie)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	332/16.07.2015 1/25.08.2015 FUZ	50.903	3.371
						2.020	0
						48.884	3.371
23	M06-04-46 M06-88-13	Schimbare conductoare de JT: Sânpaul, Șardu, Căpișu Mic (lot.1) (proiectare și execuție)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	311/09.07.2015 1/25.08.2015 FUZ 2/02.11.2015 modif. cont BT-GPI	323.146	6.742
						19.555	0
						303.591	6.742
24	M07-04-46	Creșterea siguranței în alim.cu en.el.mun.Dej zona centrală, prin montare PTAB subcleran și realizare diagonală între LEA 20kV Epurare și LES 20kV Dej	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	306/09.06.2015 1/25.08.2015 FUZ 2/23.10.2015 CES 3/10.12.2015 Tex	116.829	87.576
						9.882	0
						106.947	87.576
25	M08-04-46 M08-88-13	Schimbare conductoare de JT: Ceanu Mic, Cheia, Surduc (lot.2) (proiectare și execuție)	ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Sant.electrice)	310/09.07.2015 1/25.08.2015 FUZ	146.018	6.742
						12.730	0
						133.288	6.742

NR. CRT.	COD LUCRARE SUBUNIT.	DENUMIRE LUCRARE	BENEFICIAR (Autoritatea contractanta)	ANTREPRENOR GENERAL / LIDER ASOCIERE	NR. / DATA CONTRACT si ACVE ADITIONALE	VALOARE (Euro fara TVA)	
						TOTAL din care:	FACTURAT CUMULAT la 31.03.2016
26	771-01-46 771-88-13	Descentralizare RED-injecție de putere în LEA 0,4kV str.Cluzii și str.Mare loc.Vișoara, (proiectare și execuție)	ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA NORD	Grup 4 Instalatii (Șant.electrice)	535/23.09.2015	106.674	0
						9.698	0
						96.977	0
27	773-01-41	Lucrări construcție cămin vane Dn500mm intersecția str.Romulus Vuia # str.Tăietura Turcului, Cluj-Napoca	C.A. SOMEȘ CLUJ	Grup 4 Instalatii	26400/27.10.2015 1/04.11.2015 Tex 2/16.03.16 cont nou	13.071	13.071
28	774-01-41	Înloc.și rehabilitare rețele apă potabilă și canalizare din mun.Cluj-Napoca, Canal unitar str.Viile Nădășel	C.A. SOMEȘ CLUJ	Grup 4 Instalatii	28009/12.11.2015 1/2015 gar.prin rețineri 2/11.02.2016 Tex 3/16.03.16 cont nou	27.160	27.160
						935	935
						26.225	26.225
TOTAL C						28.425.662	10.824.969
LUCRĂRI NOI PE ANUL 2016							
1	776-01-41	Alimentare cu apă sat Zoreni de vale, com.Mociu, jud.Cluj	C.A. SOMEȘ CLUJ	Grup 4 Instalatii	31060/16.12.2015	309.612	0
						14.743	0
						294.869	0
2	779-01-41 779-99-41	Înfințare rețea canalizare menajeră în satul Bonțida (parțial), com.Bonțida, jud.Cluj	MINISTERUL MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE	Asociere GPI (75%) lider +DRF Systems (25%)	26a/NBC/2015 din 26.01.2016	993.717	0
						47.320	0
						946.398	0
3	782-01-44	Lucări de construcții, structură de rezistență, la Depozit materiale loc.Bistrița, str.Subcetate nr.10	INSTAL ELECTROMAYER MAIERU, Bistrița-Năsăud	Grup 4 Instalatii	196/21.12.2015	13.846	13.846
TOTAL D						1.317.175	13.846
TOTAL A + B + C + D						32.173.896	10.856.794

Prezentam in cele ce urmeaza situatia acestor contracte in derulare, astfel:

4.1 Contractele de executie lucrari

Astfel cum am mentionat mai sus, raportat la obiectul principal de activitate al Societatii, aceasta are in derulare un numar de 31 de contracte de executie, sintetizate dupa cum urmeaza:

Astfel cum rezulta din situatia mai sus prezentata, cele mai importante contracte in derulare la data deschiderii procedurii insolventei Grup 4 Instalatii, prin raportare la obiectul contractului (i.e., lucrarile de executat si valoarea contractului) sunt contractele incheiate cu Kaufland Kaufland Romania Societate in Comandita, R.A.J.A. Constanta si UAT Beclean.

Proiectul Kaufland

La data de 01.10.2013, intre Kaufland si debitoare a fost incheiat Anteacontractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2224 de catre BN Monica Pop si Asociatii din Bucuresti avand ca obiect obligatia reciproca a partilor de a incheiat un contract de vanzare-cumparare in forma autentica cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra Parcele Target libere de Constructii, libere de orice fel de retele de utilitati publice si/sau private sub- si/sau supraterane, precum si libere de orice fel de sarcini de la promitentul-vanzator Grup 4 Instalatii la promitentul-cumparator Kaufland in forma si in continutul prezentate in proiectul de contract de vanzare-cumparare, pentru pretul de 10.788.000,00 lei (denumit in continuare „Anteacontractul”);

Acest Anteacontract a fost modificat in data de 14.03.2016, prin incheierea Actului Adicional nr. 1 autentificat sub nr. 569 de catre SPN Monica Pop si Asociatii din Bucuresti prin care Kaufland si debitoarea au decis (i) prelungirea termenului pentru obtinerea Certificatului de urbanism in

vederea emiterii unei autorizatii de construire legal valabila privind construirea Hipermagazinului Kaufland pe Parcela Target pana la data de 31.03.2016, (ii) prelungirea termenului prentu obtinerea aprobarii PUZ prin HCL care sa permita construirea Hipermagazinului Kaufland pe Parcela Target si a avizarii solutiei de trafic, cu o perioada de 5 luni, adica pana la data de 30.04.2016 si (iii) prelungirea termenului privind obligatia promitentului-vanzator debitorul de a incheia cu actualii proprietari ai terenului si constructiilor, antecontracte de vanzare-cumparare pana cel tarziu la data de 01.04.2016;

La data de 01.10.2013, intre Kaufland, in calitate de beneficiar, si debitor, in calitate de prestator, a fost incheiat Contractul de dezvoltare imobiliara nr. 1 avand ca obiect mandatarea de catre beneficiar a prestatorului de a efectua toate serviciile de dezvoltare imobiliara pe locatia din Piatra Neamt, str. Gen. Dascalescu si str. Plaiesului, Jud. Neamt, in conformitate cu planul contractual, cu descrierea constructiei si cu scopul contractului.

Contractul de Dezvoltare incheiat a suferit modificari prin Actul Aditional nr. 1 din data de 14.03.2016, in sensul prelungirii termenelor de executie.

La data de 01.10.2013, intre aceleasi parti a intervenit Contractul de Antrepriza nr. 1, in care Kaufland detinea calitate de beneficiar, iar debitorul detinea calitatea de executant.

Prin semnarea Contractelor privind Proiectul Piatra Neamt enumerate mai sus, Kaufland a urmarit sa construiasca si sa opereze un centru comercial cu autoservire pentru produse alimentare si nealimentare cu o suprafata de 2.997 mp, impreuna cu parcare aferenta in numar de 214 locuri de parcare, pe o suprafata de teren de circa 11.134 mp situata in intravilanul Municipiului Piatra Neamt, str. Gen. Dascalescu si str. Plaiesului, Jud. Neamt (denumit in continuare „Hipermagazinul Kaufland”).

La data deschiderii procedurii insolventei, cele trei contracte incheiate de Grup 4 Instalatii cu Kaufland se aflau in derulare, Societatea semnand contracte si antecontracte de vanzare-cumparare cu proprietarii terenurilor ce urmau sa compuna Parcela Target si depunand totodata documentatia pentru obtinerea PUZ-ului.

Ulterior deschiderii procedurii insolventei, la data de 12.05.2016, Kaufland, prin executor judecatoresc, a procedat la comunicarea catre societatea debitoare a unei notificari de rezolutiune si reziliere, motivat de faptul ca societatea debitoare nu si-ar fi respectat obligatii esentiale asumate prin contractele perfectate – respectiv desi s-a stabilit un termen expres in vederea prestarii serviciilor de dezvoltare imobiliara acesta nu a fost respectat.

In ceea ce priveste contractele incheiate in vederea dezvoltarii proiectului Piatra Neamt, ulterior deschiderii procedurii insolventei au avut loc o serie de intalniri intre reprezentantii Grup 4 Instalatii si ai administratorului judiciar pe de o parte si reprezentantii Kaufland pe de alta parte, in scopul de a gasi o solutie avantajoasa ambelor parti pentru acest proiect.

Proiectul R.A.J.A. Constanta

La data de 21.08.2013 a fost incheiat intre RAJA SA, in calitate de Beneficiar si Grup 4 Instalatii in calitate de Antreprenor Contractul “Reabilitare si extindere colectoare Zona Centru (colectoare

mari si retea menajera) – localitatea Constanta”, contract ce a fost modificat pana in prezent prin sapte acte aditionale.

Valoarea de contract acceptata initial a fost de 25.855.614,29 lei (fara TVA). Potrivit Actului Aditional nr. 5, urmare a desfasurarii procedurii de negociere fara publicarea prealabila a unui anunt de participare, valoarea de contract acceptata s-a suplimentat cu 1.182.810,77 RON, ajungand la: 27.038.425,06 lei corespunzand lucrarilor suplimentare aferente sectiunii Blvd. Aurel Vlaicu tronson pod str. Cumpenei.

Durata de executie initiala a contractului a fost stabilita pana la 20 iunie 2015., iar ulterior, conform Ordinului de Variatie 18bis emis de Inginerul Romair Consulting SRL, durata de executie a fost extinsa pana la 3 mai 2016.

La data deschiderii procedurii insolventei Grup 4 Instalatii, situatia financiara a contractului era urmatoarea:

- Valoare executata incasata: 20.160.063 lei;
- Valoare executata neincasata: 1.107.397 lei;
- Rest de executat neincasat: 1.362.297 lei;
- Sliplining Aurel Vlaicu: 2.540.987 lei;
- Valoare lucrari renuntare: 1,410,036 (la care se renunta datorita lungimilor mai mici de teren).

Urmare a faptului ca in executarea contractului au intervenit situatii imprevizibile in anumite zone (Blvd. Aurel Vlaicu tronson pod str. Cumpenei), prin actul aditional nr. 7 lucrarile au fost separate in doua sectoare, pretul Contractului in valoare de 27.038.425,06 Lei la care se adauga TVA, modificat prin Actul Aditional nr. 5/10.12.2015, reprezinta valoarea cumulata a celor doua Sectoare astfel:

- Valoarea Sectorului 1 este in suma de 24.732.111,50 Lei;
- Valoarea Sectorului 2 este în suma de 2.306.313,59 Lei.

Potrivit informatiilor furnizate administratorului judiciar, la momentul intocmirii prezentului raport, Antreprenorul urmeaza a demara procedurile in vederea receptiei la finalizarea lucrarilor (aferente Sectorului 1).

In ceea ce priveste valoarea lucrarilor aferente sectorului 2, nu a fost estimata o valoare a acestor lucrari datorita faptului ca nu este stabilita o solutie tehnica de realizare a lucrarilor.

Proiectul UAT Beclean

In data de 16.12.2008 a fost incheiat intre Colegiul National Petru Rares Beclean, in calitate de Beneficiar si Grup 4 Instalatii, in calitate de Antreprenor, lider al Asocierii formate din Societate si Trustul de Instalatii Montaj si Constructii SA, Contractul de lucrăai nr. 2072 avand ca obiect

“Edificare și construire Campus Scolar”, pretul inițial al contractului fiind stabilit la 16.946.389,62 lei exclusiv TVA, cu o durată de execuție de 36 de luni.

Ulterior acest contract a fost modificat prin șapte acte adiționale, în sensul modificării Beneficiarului (i.e., UAT Beclean), pretului contractului (i.e., 26.236.995,13 lei inclusiv TVA), duratei de execuție a lucrărilor (i.e., 31.12.2015).

La data întocmirii prezentului raport, conform informațiilor furnizate de către Societate administratorului judiciar, contractul cu UAT Beclean este finalizat în proporție de 97-98%, fiind întocmită conform prevederilor contractuale situația de lucrări nr. 16/17.05.2016, înaintată către beneficiarul lucrării, valoarea totală a lucrărilor care urmează a fi facturate fiind de 2.291.646 lei inclusiv TVA.

În ceea ce privește contractele de execuție lucrări aflate în derulare, administratorul judiciar consideră ca acestea sunt esențiale prin raportare la obiectul de activitate al societății debitoare, constituind premise pentru acoperirea pasivului societății. Apreciem deci ca executarea contractelor de lucrări constituie activități curente, în sensul art. 87 alin. 1 coroborat cu art. 5 pct. 2 din Legea nr. 85/2014.

4.2 Contracte de închiriere

La data deschiderii procedurii insolvenței Grup 4 Instalații, Societatea avea încheiate un număr de 12 contracte de închiriere după cum urmează:

Contract de închiriere nr. 77/13.11.2015

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de Locatar și Sawa S.A. în calitate de Locatar.

Obiectul contractului îl constituie închirierea de către Sawa SA a unei suprafețe totale de 156,65 mp din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Luncii nr. 5A, proprietatea Grup 4 Instalații, cu destinația de spații de birouri.

Contractul a fost încheiat pe un an de zile cu începere de la 01.01.2016 și până la 31.12.2016, cu prelungire automată succesivă pe câte un an, cu excepția cazului în care părțile notifică intenția de încetare cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare.

Pretul chiriei a fost stabilit la 3 euro + TVA/mp, menționându-se că plata chiriei se va factura în avans, integral pe întregul an și se va compensa cu soldul datorat Locatarului de către Locatar.

Conform contractului, Locatarul are dreptul de a subînchiria imobilul către terțe persoane fizice și/sau juridice, fără acordul expres scris al Locatarului.

Contract de închiriere nr.165/01.08.2015

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de Locatar și Eulas Trans S.R.L. în calitate de Locatar.

Obiectul contractului îl constituie închirierea de către Eulas Trans S.R.L. a unei suprafețe totale de teren de 300 mp situat la adresa din Cluj-Napoca, str. Calea Someșeni, F.N. (Pata Rat).

Contractul a fost încheiat pe 12 luni, cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv până la data de 01.08.2016.

Pretul chiriei a fost stabilit la 0,3 euro/mp + TVA/luna, plata chiriei urmand a se efectua in termen de 10 zile de la data emiterii facturii fiscale.

Conform contractului, Locatarul are dreptul de a subinchiria imobilul numai cu acordul prealabil scris al Locatorului.

Contract de inchiriere nr. 107/19.12.2014

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalatii în calitate de Proprietar și Tektonik Motor S.R.L. în calitate de Chirias.

Obiectul contractului îl constituie inchirierea unui spațiu cu suprafața totală de 598,13 mp situat în Cluj-Napoca Str. Luncii nr. 5A, format din corpuri de clădire, spațiul urmand a fi folosit cu destinația de birouri și depozit.

Durata inchirierii este de 60 luni, începând cu 01.01.2015 și până la 31.12.2019, cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor. Intenția de reînnoire sau de confirmare a încetării contractului de inchiriere la finalul perioadei contractuale, se va notifica în scris de către Chirias cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea duratei.

În contract se menționează faptul că se va datora chiria începând cu data de 01.03.2015 adică data semnării procesului verbal de predare-primire a suprafeței închiriate. Pretul chiriei a fost stabilit la 3 euro/mp, adică o chirie lunară totală de 1.794,39 euro, la care se adaugă TVA, pentru primul an de inchiriere (01.03.2015 – 31.12.2015). Pentru anii următori, chiria se va indexa cu indicele armonizat al prețurilor de consum.

Plata chiriei se efectuează până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs. Utilitățile se facturează pentru antepenultima luna, din cauza modului de facturare al furnizorilor. Pentru neplata facturilor la scadență, Chiriasul datorează penalități de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Conform contractului, Chiriasul are obligația de a constitui o Garanție inițială la nivelul chiriei lunare de 1.794,39 euro plus TVA sub formă de depozit.

Totodată, prin contract se arată că Grup 4 Instalatii pune la dispoziția Chiriasului cu titlu gratuit, un număr de 8 locuri de parcare în folosință exclusivă.

La Contractul de inchiriere nr. 107/19.12.2014 au fost încheiate 3 acte adiționale, după cum urmează:

(i) Actul adițional nr. 1/27.02.2015 prin care se modifică art. 2 din contract în sensul că: *“Chiriasul datorează chiria Proprietarului începând cu data de 01.03.2015, dar nu înainte de data semnării Procesului verbal de predare-primire spațiu.”*

(ii) Actul adițional nr. 2/28.10.2015 prin care se adaugă art. 2.1. care prevede *“Pentru lunile noiembrie și decembrie 2015, chiriasul se obliga sa plateasca anticipat chiria aferenta spatiului*

inchiriat. Intocmirea facturii se va face în 28.10.2015, iar plata acesteia se va face în termen de 5 zile de la emiterea facturii.”

(iii) Actul adițional nr. 3/14.03.2016 care modifică art. 2.1. din contract astfel *“Pentru lunile aprilie-mai iunie 2016, chiriasul se obligă să plătească anticipat chiria aferentă spațiului inchiriat. Intocmirea facturii se va face în data de 14.03.2016, iar plata se va face în termen de 5 zile de la data emiterii facturii cu ordin de plată sau prin compensare.”*

Contract de închiriere nr. 64/31.07.2013

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de Proprietar și Adixen Manufacturing Romania S.R.L. în calitate de Chirias.

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu cu suprafață totală de 2136 mp situat în Cluj-Napoca Str. Luncii nr. 5A, format din: Atelier adixen 1 (foste Bai Spatiale, inclusiv fosta tablărie Energom) cu suprafață de 1455mp, Atelier adixen 2 cu suprafață de 566 mp, Arhiva cu suprafață de 15 mp, spațiu înscris în CF nr. 269316.

Durata închirierii este de 60 luni, începând cu 01.08.2013 și până la 01.08.2018, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

Pretul chiriei a fost stabilit la 3,65 euro/mp, la care se adaugă TVA, pretul fiind fix și ferm pe toată durata închirierii. În pretul chiriei au fost incluse și un număr de 10 locuri de parcare. Totodată, Chiriasul are obligația de a plăti lunar Proprietarului suma de 1200 lei reprezentând contravaloarea paza, iar pentru apele pluviale o cota de 45 % din cantitatea facturată de către Compania de Apa Somes S.A.

Factura se achită în termen de 5 zile calendaristice de la emitere. Pentru neplata facturilor la scadență, Chiriasul datorează penalități de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Conform contractului, Chiriasul are obligația de a constitui o Garanție la nivelul chiriei lunare de 7796,4 euro fără TVA.

La Contractul de închiriere nr. 64/31.07.2013 au fost încheiate 3 acte adiționale, după cum urmează:

(i) Actul adițional nr. 1/31.10.2013 prin care se modifică art. 6.2.5 din contract în sensul introducerii unei clauze noi cu privire la Normele de Sănătate și Securitate a Muncii.

(ii) Actul adițional nr. 2/23.10.2015 prin care se adaugă art. 4.6.1. și 4.6.2. prin care s-a stabilit să se achite de către Chirias direct furnizorilor de utilități, în numele proprietarului, contravaloarea cheltuielilor aferente consumului de utilități, precum și să se achite direct prestatorilor, în numele proprietarului, contravaloarea cheltuielilor pentru lucrările de reparații/întreținere care constituie sarcina proprietarului.

(iii) Actul adițional nr. 3/02.02.2016 care modifică art. 1.2 din contract prin înlocuirea chiriasului cu Pfeiffer Vacuum Romania S.R.L.

Contract de inchiriere nr. 65/31.07.2013

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații, în calitate de Proprietar și Energom SRL, în calitate de Chirias.

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu cu suprafața totală de 2416 mp situat în Cluj-Napoca Str. Luncii nr. 5A, format din: Atelier electric (fost șopru) cu suprafața de 576 mp, Birouri administrative (aflate sub Birourile administrative ale Proprietarului) cu suprafața de 165 mp și suprafața de 1675 mp (hala nouă) înscrisă în CF nr.269316

Durata închirierii este de 60 luni, începând cu 01.08.2013 și până la 01.08.2018, cu posibilitatea reînnoirii cu acordul partilor.

Pretul chiriei a fost stabilit la 3,65 euro/mp, la care se adaugă TVA, pretul fiind fix și ferm pe toată durata închirierii. În pretul chiriei au fost incluse și un număr de 30 locuri de parcare. Totodată, Chiriasul are obligația de a plăti lunar Proprietarului pentru apele pluviale o cota de 30% din cantitatea facturată de către Compania de Apă Someș S.A.

Factura se achită în termen de 5 zile calendaristice de la emitere. Pentru neplata facturilor la scadență, Chiriasul datorează penalități de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

Conform contractului, Chiriasul are obligația de a constitui o Garanție la nivelul chiriei lunare de 8818,4 euro fără TVA.

La Contractul de închiriere nr. 65/31.07.2013 au fost încheiate 5 acte adiționale, după cum urmează:

- (i) Actul adițional nr. 1/31.10.2013 prin care se modifică art. 6.2.5 din contract în sensul introducerii unei clauze noi cu privire la Normele de Sănătate și Securitate a Muncii.
- (ii) Actul adițional nr. 2/15.12.2014 prin care se modifică:
 - art. 2.1. din contract în sensul că se suplimentează suprafața închiriată, începând cu data de 01.01.2015 și până la data de 01.08.2018 cu 415 mp, reprezentând corpul C6, parțial – Magazie din confecții metalice cu acoperiș tablă;
 - art. 4.1.1. din contract cu privire la pretul contractului, respectiv chiria aferentă spațiului închiriat în suprafața de 415 mp este de 3,20 euro/mp la care se adaugă TVA;
 - cap. IX – Rezilierea/incetarea contractului în sensul introducerii unei noi clauze cu privire la obligația notificării în scris cu 3 luni înainte relativ la încetarea contractului pentru suprafața de 415 mp.
- (iii) Actul adițional nr. 3/13.02.2015 care modifică art. 4.1.1. din contract cu privire la pretul contractului, respectiv chiria aferentă spațiului închiriat în suprafața de 415 mp este de 1,6 euro/mp pentru lunile ianuarie și februarie, iar pentru perioada 01.03.2015 – 01.08.2018 chiria este de 3,20 euro/mp la care se adaugă TVA.
- (iv) Actul adițional nr. 4/18.02.2015 care modifică art. 6.2.5. din contract cu privire la pretul contractului, respectiv chiria aferentă spațiului închiriat în suprafața de 415 mp este de 1,6

euro/mp pentru lunile ianuarie-iunie 2015, iar pentru perioada 01.07.2015 – 01.08.2018 chiria este de 3,20 euro/mp la care se adauga TVA.

- (v) Actul aditional nr. 5/20.10.2015 care modifica art. 4.1.1. din contract cu privire la pretul contractului, respectiv chiria aferenta spatiului inchiriat in suprafata de 415 mp este de 1,6 euro/mp pentru lunile septembrie-octombrie 2015, iar pentru perioada 01.11.2015 – 01.08.2018 chiria este de 3,20 euro/mp la care se adauga TVA.

Contract de inchiriere nr. 5/29.03.2013

Contractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii, in calitate de Proprietar si Winter Com SRL, in calitate de Chirias.

Obiectul contractului il constituie inchirierea unui spatiu cu suprafata totala de 1966 mp situat in Cluj-Napoca Str. Orastiei nr. 10, format din: Birou+vestiar (in suprafata de 103 mp); Spatiu de depozitare (in suprafata de 183 mp); Trac+depozit materiale (in suprafata de 1680 mp)

Durata inchirierii este de 5 ani, incepand cu 01.04.2013 si pana la 01.04.2018, cu posibilitatea reinnoirii cu acordul partilor.

Pretul chiriei a fost stabilit la 2000 euro/luna, la care se adauga TVA, pretul fiind fix si ferm pe toata durata inchirierii. Totodata, Chiriasul are obligatia de a plati lunar Proprietarului o cota de 10,87% din contravaloarea cheltuielilor efectuate de Proprietar cu apa pluviala si paza.

Factura se achita in termen de 10 zile calendaristice de la emitere. Pentru neplata facturilor la scadenta, Chiriasul datoreaza penalitati de 0,06% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere.

Conform contractului, Chiriasul are obligatia de a constitui o Garantie la nivelul chiriei lunare de 2000 euro.

La Contractul de inchiriere nr. 5/29.03.2013 au fost incheiate 4 acte aditionale, dupa cum urmeaza:

- (i) Actul aditional nr. 1/30.05.2013 prin care se modifica art. 6.2.6.1. referitoare la administrarea spatiului inchiriat, in sensul ca: *„Winter Com SRL, in calitate de chirias va plati lunar locatorului cota parte conform art. 2.1., respectiv 10,87% din contravaloarea urmatoarelor cheltuieli efectuate de catre proprietar: ape pluviale. Se renunta la serviciile de paza, inclusiv la plata contravalorii acesteia, incepand cu data de 01.06.2013, intrucat spatiul inchiriat a fost dotat cu camere de supraveghere de catre chirias.”*
- (ii) Actul aditional nr. 2/31.10.2013 prin care se modifica art. 6.2.5 din contract in sensul introducerii unei clauze noi cu privire la Normele de Sanatate si Securitate a Muncii.
- (iii) Actul aditional nr. 3/03.12.2013 care modifica art. 4.1.1. din contract cu privire la pretul contractului, respectiv chiria aferenta spatiului inchiriat este de 1840 euro/luna + TVA incepand cu luna decembrie 2013.
- (iv) Actul aditional nr. 4/16.03.2016 care modifica:
- art. 4.1.1. din contract cu privire la pretul contractului, prin adaugarea unei noi clauze, in sensul ca: *„pentru luna aprilie – mai 2016 chiriasul se obliga sa plateasca*

anticipat chiria aferenta spatiului inchiriat. Intocmirea facturii se va face la data semnarii prezentului act aditional, iar plata acesteia se face treptat in masura solicitarilor facute de proprietar.”

- art. 4.6 din contract cu privire la contravaloarea cheltuielilor aferente consumului de utilitati, gaze naturale, paza, in sensul ca acestea vor fi platite de chirias, la solicitarea scrisa a proprietarului, direct catre Transilvania Constructii S.A., in numele proprietarului, incepand cu data prezentului act aditional.

Contract de inchiriere nr. 5663/24.06.2011

Contractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii, in calitate de Locator si AB Calipac SRL, in calitate de Locatar.

Obiectul contractului il constituie inchirierea unui spatiu cu suprafata totala de 488 mp situat in Cluj-Napoca Str. Orastiei nr. 10, format din hol de intrare, spatii de birouri, grupuri sanitare si cele 2 hale alaturate.

Durata inchirierii este de 5 ani, incepand cu 01.07.2011 si pana la 01.07.2016, cu posibilitatea reinnoirii cu acordul partilor.

Pretul chiriei a fost stabilit la 3,2 euro/mp + TVA/luna, plata chiriei urmand a se efectua in termen de 15 zile de la data emiterii facturii fiscale de catre Locator. Totodata, Locatarul are obligatia de a plati lunar Locatorului contravaloarea facturilor emise de catre furnizori pentru utilitati aferente strict spatiului inchiriat.

Pentru neplata facturilor la scadenta, Chiriasul datoreaza penalitati de 0,1% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere.

La Contractul de inchiriere nr. 5663/24.06.2011 au fost incheiate 3 acte aditionale, dupa cum urmeaza:

- (i) Actul aditional nr. 1/25.06.2012 prin care se modifica prevederile capitolului V din contract, prin adaugarea art. 10.1 care va avea urmatorul continut: *„Contravaloarea apei meteorice canalizate conform facturii furnizorului de utilitati (Compania de apa Somes SA) se va factura chiriasului tinand cont de suprafata detinuta de acesta, respectiv 488 mp, suprafata ce reprezinta un procent de 2,3% din suprafata totala detinuta de cate proprietar.”*
- (ii) Actul aditional nr. 2/30.05.2013 prin care se modifica:
 - capitolul II din contract, in sensul adaugarii art. 2.1. prin care se suplimenteaza suprafata inchiriată cu 215 mp (spatiu adiacent halei inchiriate) incepand cu data de 01.06.2013, astfel spatiul total inchiriat devenind 703 mp;
 - art. 10.2 din contract, care va avea urmatorul continut: *„Contravaloarea apei meteorice canalizate conform facturii furnizorului de utilitati (Compania de apa Somes SA) se va factura chiriasului tinand cont de suprafata detinuta de acesta,*

respectiv 703 mp, suprafata ce reprezinta un procent de 3,89% din suprafata totala detinuta de cate proprietar.”;

- capitolul VI din contract, in adaugarii art. 13.7, care prevede obligatia Locatorului de a suporta contravaloarea investitiei in cuantum de 63236,91 lei inclusiv TVA, facute de Locatar pentru schimbarea tamplariei.

(iii) Actul aditional nr. 3/31.10.2013 care modifica prevederile capitolului VII din contract prin introducerea art. 14.8 referitor la norme de sanatate si securitate in munca.

Contract de inchiriere nr. 3070/27.03.2012

Contractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii, in calitate de Proprietar si Mecelep Plastic Compozit SRL, in calitate de Chirias.

Obiectul contractului il constituie inchirierea unui spatiu cu suprafata totala de 846 mp (816 mp hala+30 mp birou), (15,2 % din totalul imobilului supus inchirierii) situat in Cluj-Napoca Str. Luncii nr. 5A.

Durata inchirierii este de 2 ani, incepand cu 01.04.2012 si pana la 31.03.2014, cu posibilitatea reinnoirii cu acordul partilor, la solicitarea in scris facuta de Chirias.

Pretul chiriei a fost stabilit la 2,95 euro/mp + TVA/luna, respectiv 2500 euro/luna la care se adauga TVA, pretul fiind fix si ferm pe toata durata inchirierii. In pretul chiriei au fost incluse si un numar de 2 locuri de parcare. Totodata, Chiriasul are obligatia de a plati lunar Proprietarului contravaloarea facturilor emise de catre furnizori pentru utilitati aferente strict spatiului inchiriat, cheltuielile cu paza exterioara in cuantum de 100 euro/luna, precum si o cota de 15,2% din contravaloarea cheltuielilor de intretinere cu privire la spatiile verzi, iluminatul nocturn, curatirea zapezii si apele pluviale.

Factura va fi platita de Chirias in termen de 5 zile de la primire, iar pentru neplata facturilor la scadenta, Chiriasul datoreaza penalitati de 0,05% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere.

La Contractul de inchiriere nr. 3070/27.03.2012 au fost incheiate 4 acte aditionale, dupa cum urmeaza:

- (i) Actul aditional nr. 1/31.10.2013 prin care se modifica art. 5.3 din contract in sensul introducerii unei clauze noi cu privire la Normele de Sanatate si Securitate a Muncii.
- (ii) Actul aditional nr. 2/22.01.2014 prin care se modifica art. 3.1. din contract in sensul prelungirii duratei contractuale incepand cu data de 31.03.2014 pana la data de 31.03.2015.
- (iii) Actul aditional nr. 3/09.02.2015 prin care se modifica art. 3.1. din contract in sensul prelungirii duratei contractuale incepand cu data de 31.03.2015 pana la data de 31.03.2016.
- (iv) Actul aditional nr. 4/18.03.2016 prin care se modifica art. 3.1. din contract in sensul prelungirii duratei contractuale incepand cu data de 31.03.2016 pana la data de 31.03.2017.

Contract de inchiriere nr. 6540/23.10.2014

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalatii, în calitate de Locatar și Trustul Instalatii Montaj și Constructii S.A., în calitate de Locator.

Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință a spațiului cu suprafața totală de 1.096 mp situat în Cluj-Napoca Str. Baciului, nr. 2-4.

Durata închirierii este de 12 luni, începând cu data fuziunii efective aprobată prin AGEA NR. 1/07.10.2014 a Grup Instalatii S.A., care este prima zi lucrătoare după data pronunțării sentinței de aprobare a fuziunii. Durata contractului se prelungește automat dacă niciuna dintre părți nu notifică celeilalte intenția de încetare a contractului cu cel puțin o lună înainte de data împlinirii termenului de valabilitate a contractului.

Pretul chiriei este de 1.544,83 euro + TVA/lună, valoarea chiriei fiind stabilită astfel pentru o perioadă de 1 an, urmând ca ulterior acestei perioade să fie renegociată în funcție de valoarea chiriilor din zonă. Totodată, Locatarul are obligația de a plăti lunar Locatorului cheltuielile de întreținere identificate în Anexa 1 la contract.

Plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere se efectuează în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii. Pentru neplata facturilor la scadență, Chiriasul datorează penalități de 0,02% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

La Contractul de închiriere nr. 6540/23.10.2014 a fost încheiat Actul adițional nr. 3/14.03.2016 prin care s-a modificat:

- art. 2.1. din contract referitor la suprafața asupra căreia a fost cedat dreptul de folosință, în sensul reducerii acesteia de la 1.096 mp la 926,92 mp, fiind stabilită următoarea grila: (i) hală fasonari – 640 mp (1,5 euro/mp fără TVA); (ii) laminate – 15,04 mp (0,7 euro/mp fără TVA); (iii) utilaje spate magazie – 82,50 mp (0,7 euro/mp fără TVA); (iv) curte spate auto – 20 mp (0,7 euro/mp fără TVA); (v) magazie piese – 169,28 mp (1,5 euro/mp) fără TVA.
- art. 3.1. din contract referitor la chiria lunară, în sensul reducerii acesteia de la 1544,83 euro + TVA/lună la 1296,16 euro + TVA/lună.
- art. 5.1. din contract în sensul că „pe toată durata închirierii, chiriasul este obligat să plătească locatorului chiria și separat cheltuielile de întreținere (prezentate în Anexa 1 la contract). Sumele reprezentând chiria și cheltuielile sunt purtătoare de TVA.”

art. 5.6. din contract în sensul indicării contului bancar pentru achitarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere.

Contract de închiriere nr. 151/2007

Contractul este încheiat între Electroconstructia Elco Cluj S.A., în calitate de Locatar și Medsan SRL, în calitate de Locatar.

Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra a 13 încăperi, respectiv: (i) cabinet medical (14.04 mp); (ii) cabina (1.52 mp); (iii) birou (15.64 mp); (iv) sala așteptare (25.77 mp); (v) cabinet (14.11 mp); (vi) cabina (3.36 mp); (vii) cabinet medical (14.40 mp); (viii) hol (6.77 mp); (ix) hol (6.66 mp); (x) grup sanitar (2.80 mp); (xi) grup sanitar (2.39 mp); (xii) beci (16.06 mp)

Durata închirierii este de 3 ani, începând de la data de 01.04.2007 până la data de 01.04.2010, cu posibilitatea de prelungire în baza acordului partilor.

Pretul chiriei este de 170 lei/lună, Locatarul având, totodată, obligația de a plăti lunar Locatarului cheltuieli referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

Plata chiriei și a cheltuielilor de întreținere se efectuează lunar, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru care se face plata. Pentru neplata la termenul scadent, Locatarul datorează penalități de 0,15% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

La Contractul de închiriere nr. 151/2007 au fost încheiate 5 acte adiționale, după cum urmează:

- (i) Actul adițional nr. 1/14.11.2008 prin care se modifică:
 - art. 1 din contract, în sensul ca Locatarul asigură chiriei folosința bunului: (i) subsol – 16,06 mp; (ii) parter – 109,02 mp și (iii) etaj 1 + mansardă – 109,50 mp.
 - art. 9 din contract în sensul ca pretul chiriei este de 510 lei/lună începând cu data de 01.01.2009 în următoarele condiții: chiriasul se obligă să execute lucrări de amenajare a spațiului în valoare de 50.000 euro.
 - art. 14 din contract, în sensul prelungirii duratei contractuale, astfel încât contractul se consideră încheiat pentru perioada 01.04.2007-31.12.2013.
- (ii) Actul adițional nr. 2/29.03.2010 prin care se modifică art. 14 din contract, în sensul prelungirii duratei contractuale, astfel încât contractul se consideră încheiat pentru perioada 01.04.2007-31.12.2014.
- (iii) Actul adițional nr. 3/30.03.2010 prin care se modifică prevederile capitolului IX din contract, prin adăugarea art. 47, cu următorul conținut: „se acordă un drept de preemțiune Chiriasului pentru cumpărarea imobilului teren și construcție de pe Str. Ilie Macelar, nr. 28, imobil înscris în CF 259165 (CF vechi: 154853 nedefinitivă) în cazul vânzării acestuia.”
- (iv) Actul adițional nr. 3/5.12.2013 prin care se modifică art. 14 din contract, în sensul prelungirii duratei contractuale, astfel încât contractul se consideră încheiat pentru o perioadă de 5 ani, cu începere de la 01.04.2007 până la 31.12.2009.
- (v) Actul adițional nr. 4/23.02.2015 prin care se modifică:
 - art. 1 din contract în sensul ca Locatarul spațiul închiriat este compus din: (i) clădire situată în Cluj Napoca, Str. Ilie Macelar, nr. 28 cu (i) subsol – 16,06 mp; (ii) parter – 109,02 mp și (iii) etaj 1 + mansardă – 109,50 mp și (ii) suprafața de 200 mp din terenul situat în Cluj Napoca, Str. Ilie Macelar, nr. 28.

- art. 9 din contract, în sensul completării cu o nouă clauză care stabilește ca pentru terenul destinat parcarilor, prețul închirierii este de 550 lei/lună + TVA.

Actul adițional nr. 5/03.08.2015 prin care se modifică părțile contractante, în sensul că, urmare a fuziunii, Electroconstructia Elco Cluj S.A. își transferă întregul patrimoniu către Grup 4 Instalații S.A., astfel încât începând cu data de 31.07.2015 părțile contractului sunt Grup 4 Instalații S.A. în calitate de Locatar și Medsan SRL, în calitate de Locatar.

Contract de închiriere nr. 3546/31.12.2012

Contractul este încheiat între Electroconstructia Elco Cluj S.A., în calitate de Locatar și Electrotermal Serv SRL, în calitate de Locatar.

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu în suprafața de 140,58 mp situat în Cluj-Napoca, Str. Ilie Macelar, nr. 28, jud. Cluj constând în hală întreținere reparatii auto + SDV și piese de schimb.

Durata închirierii este de 1 an, începând de la data de 01.01.2013 până la data de 31.12.2013, cu posibilitatea de prelungire în baza acordului părților. Intenția de reînnoire, se va notifica în scris de către Chirias cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea duratei.

Pretul chiriei este de 1,68 euro/mp fără TVA/lună pentru spații acoperite, respectiv un total de 236,17 euro fără TVA/lună, Locatarul având, totodată, obligația de a plăti lunar Locatarului cheltuieli referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat și cota-parte din servicii.

Plata chiriei se efectuează până cel târziu în data de 5 a lunii următoare aceleia pentru care se facturează chiria, iar contravaloarea utilitatilor și a cotei-parte din servicii se achită în 5 zile de la data primirii facturii.

Pentru neplata la termenul scadent a chiriei, a utilitatilor și serviciilor facturate Locatarul datorează penalități de 0,15% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere pentru primele 10 zile și 0,40% pentru următoarele zile de întârziere.

La Contractul de închiriere nr. 151/2007 au fost încheiate 5 acte adiționale, după cum urmează:

- (i) Actul adițional nr. 1/30.08.2013 prin care se modifică art. 2.1 din contract, în sensul suplimentării suprafeței închiriate începând cu data de 01.09.2013 cu 107,1 mp.
- (ii) Actul adițional nr. 2/31.12.2013 prin care se modifică art. 3.1. din contract, în sensul prelungirii duratei contractuale până la data de 31.12.2014.
- (iii) Actul adițional nr. 3/31.12.2014 prin care se modifică art. 3.1. din contract, în sensul prelungirii duratei contractuale până la data de 31.12.2015.
- (iv) Actul adițional nr. 4/31.07.2015 prin care se modifică părțile contractante, în sensul că, urmare a fuziunii, Electroconstructia Elco Cluj S.A. își transferă întregul patrimoniu către Grup 4 Instalații S.A., astfel încât începând cu data de 31.07.2015 părțile contractului sunt Grup 4 Instalații S.A. în calitate de Locatar și Electrotermal Serv SRL, în calitate de Locatar.

- (v) Actul aditional nr. 5/5.12.2013 prin care se modifica art. 3.1 din contract, din contract, in sensul prelungirii duratei contractuale pana la data de 31.12.2016.

Contract de inchiriere nr. 1562/01.07.2015

Contractul este incheiat intre Electroconstructia Elco Cluj S.A., in calitate de Locator si Open Trans SRL, in calitate de Locatar.

Obiectul contractului il constituie inchirierea unui spatiului situat in Cluj-Napoca, Str. Cantonului FN, respectiv suprafata totala de 1500 mp din bunul imobil inscris in CF 256422 Cluj Napoca, nr. cadastral 1256422

Durata inchirierii de la data de 01.07.2015 pana la data de 31.12.2016 si se va prelungi automat daca niciuna dintre parti nu solicita incetarea acestuia.

Pretul chiriei este de 0,1 euro/mp fara TVA/luna la care se adauga TVA.

Plata chiriei se efectueaza in termen de 60 de zile de la data facturarii. Pentru neplata la termenul scadent a chiriei Locatarul datoreaza penalitati de 0,04% din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere.

La Contractul de inchiriere nr. 1562/01.07.2015 a fost incheiat Actul aditional nr. 1/31.07.2015, prin care se modifica partile contractante, in sensul ca, urmare a fuziunii, Electroconstructia Elco Cluj S.A. isi transfera intregul patrimoniu catre Grup 4 Instalatii S.A., astfel incat, incepand cu data de 31.07.2015 partile contractului sunt Grup 4 Instalatii S.A, in calitate de Locator si Open Trans SRL, in calitate de Locatar.

In ceea ce priveste contractele de inchiriere mentionate la punctele a)-l) de mai sus, administratorul judiciar apreciaza ca desi pretul chiriei variaza substantial in contractele prezentate, raportat la imobilele ce fac obiectul inchirierii, suprafata acestora si in special zona in care se afla aceste imobile pe raza judetului Cluj, aceste contracte reprezinta o sursa de venit pentru Societate, astfel ca se impune a fi mentinute sub conditia de a nu impieta asupra parcurgerii etapelor procedurale prevazute de Legea nr. 85/2014.

4.3 Alte contracte

Contract de prestari servicii nr. 2647/19.03.2014

Contractul este incheiat intre Interdealer Capital Invest in calitate de intermediar si Grup 4 Instalatii in calitate de client.

Obiectul contractului este reprezentat de:

- Vanzarea sau cumpararea de valori mobiliare si alte instrumente financiare pe contul clientului;
- Instructiunile clientului aferente „modificarii pozitiei din Registru” – in numele si pe seama clientului;
- Instrumentarea de oferte publice de cumparare/vanzare de valori mobiliare;

- Consultanta acordata entitatilor cu privire la structura capitalului, strategia industriala si aspectele conexe acesteia, precum si consultanta si servicii privind fuziunile si achizițiile unor entitati
- Cercetare pentru investitii si analiza financiara sau alte forme de recomandare generala referitoare la tranzactiile cu instrumente financiare.

Antecontract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1593/07.07.2015

Contractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii in calitate de vanzator, Electroconstructia Elco Cluj in calitate de proprietar tabular al imobilului si in calitate de garant si Opentrans SRL in calitate de promitent-cumparator.

Obiectul contractului este reprezentat de obligatia partilor de a incheia un contract autentic de vanzare, avand drept obiect transferul intregului drept de proprietate asupra imobilului teren si constructii situat in Cluj-Napoca (nr. CF vechi 175134, cadastral vechi 13943).

Partile au negociat definitiv pretul total al imobilului la suma de 720.000 euro, la care se adauga TVA, pret care se consolideaza in lei la cursul valutar de 4.50 lei/1 euro, rezultand un pret in lei de 3.240.000 lei, la care se adauga TVA in cuantum de 777.600 lei.

Un avans in cuantum de 283.781,58 se va achita prin compensarea cu datorii pe care Grup 4 Instalatii le are fata de promitentul cumparator la data de 30.06.2015.

Restul de pret se va achita in transe dupa cum urmeaza:

- Pana la data de 31 decembrie 2015 se va achita suma de 1.483.818,42 lei;
- Pana la data de 30 iunie 2016 se va achita suma de 750.000 lei;
- Pana la data de 30 septembrie 2016 se va achita suma de 750.000 lei;
- Pana la data de 31 decembrie 2016 se va achita suma de 750.000 lei.

Antecontractul mai sus mentionat, a fost modificat prin actul aditional nr. 1, autentificat sub nr. 616/09.03.2016, dupa cum urmeaza:

- Pentru suma de 283.781,58, compensarea a fost facuta cu acordul partilor pentru intreaga suma pana la data de 31.07.2015. Obligatiile partilor se considera indeplinite;

Restul de pret in cuantum de 3.134.994,33 se va achita in transe dupa cum urmeaza:

- Pana la data de 26.10.2015 a fost achitata prin compensare suma de 602.612,46 lei;
- Pana la data de 31.12.2015 a fost achitata suma de 37.281,51 lei;
- Pana la data de 30.06.2016 se va achita suma de 995.100,36;
- Pana la data de 30.09.2016 se va achita suma de 750.000.

Mentionam ca din informatiile comunicate administratorului judiciar de catre Societate, la data intocmirii prezentului raport, a fost achitata suma de 1.442.239,79 lei, creanta de 339.196,69 lei fiind cesionata catre societatea Zublin SRL, suma neachitata pana la acest moment.

Mentionam ca in conditiile in care:

- contractul de cesiune incheiat cu Zublin nu a fost comunicat administratorului judiciar pentru a verifica clauzele acestuia;
- evaluarea bunului ce a facut obiectul antecontractului nu este efectuata in procedura in conformitate cu dispozitiile art. 154 si urmatoarele, coroborate cu cele ale art. 61 din Legea nr. 85/2014,

administratorul judiciar urmeaza a concluziona cu privire la incidenta dispozitiilor art. 131 din Legea Insolventei sau ale art. 117-118 din lege in ceea ce priveste antecontractul de vanzare-cumparare, respectiv contractul de cesiune, ulterior obtinerii tuturor informatiilor necesare.

Antecontractul incheiat intre Grup 4 Instalatii, in calitate de promitent-vanzator si BKS Ingenieure SRL, in calitate de promitent-cumparator

Obiectul antecontractului il constituie obligatia incheierii unui contract autentic de vanzare-cumparare cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra unei suprafete de 811 mp teren si a constructiei C3 Magazie cu rampa cu suprafata construita de 152,46 mp, suprafata exacta a terenului ce va face obiectul contractului urmand a fi determinata prin dezmembrare din imobilul teren si constructie situat in Cluj Napoca, Strada Orastiei, nr. 10, imobil inscris in CF nr. 262916.

Pretul total al contractului este de 89.210 euro plus TVA, compus din: (i) pretul pentru suprafata de 811 mp teren in cuantum de 87.740 euro la care se adauga TVA (108,19 euro/mp la care se adauga TVA) si (ii) pretul pentru constructia C3 Magazie cu rampa, in cuantum de 1.470 euro la care se adauga TVA.

Modalitatea de plata este reprezentata de achitarea unui avans de 5000 euro la data semnarii antecontractului de vanzare-cumparare si plata restului de pret in cuantum de 84.210 euro plus TVA la data semnarii contractului de vanzare-cumparare autentic.

Predarea-primirea imobilului se face la data semnarii contractului de vanzare-cumparare autentic, respectiv la data de 28.02.2016 sau anterior acestei date, in ipoteza in care promitenta-vanzatoare a indeplinit obligatiile contractuale si a transmis catre promitenta-cumparatoare o solicitare scrisa cu privire la intentia semnarii contractului anterior datei de 28.02.2016. In acelasi sens, partile pot conveni prelungirea termenului de semnare a contractului de vanzare cumparare prin semnarea unui act aditional la prezentul antecontract.

In ipoteza in care promitenta-vanzatoare nu obtine acordul Bancii Transilvania pentru parcelare, ridicarea ipotecii si a tuturor interdictiilor inscrise in cartea funciara pana la data semnarii contractului de vanzare-cumparare, antecontractul se rezolueaza de drept.

O alta conditie esentiala pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica este reprezentata de indeplinirea de catre promitenta-vanzatoare a obligatiei de a muta teava de

gaz aflata la limita de proprietate dintre promitenta-vanzatoare si promitenta-cumparatoare la o noua limita de proprietate cel tarziu pana la data semnarii contractului de vanzare-cumparare.

O alta conditie esentiala pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare este reprezentata de indeplinirea de catre promitenta-vanzatoare a obligatiei ca, la momentul finalizarii documentatiei cadastrale de dezlipire sa dea o declaratie in forma autentica care sa contina acordul de dezlipire si mentinerea notarii prezentului antecontract de vanzare-cumparare doar pe parcela care face obiectul prezentului antecontract.

La antecontractul de vanzare-cumparare a fost incheiat Actul aditional nr. 1 autentificat sub nr. 329/26.02.2016 prin care se modifica:

- art. 4.2. din antecontractul de vanzare-cumparare in inserarii unui nou alineat prin care se precizeaza conturile bancare ale promitentei-vanzatoare pentru plata avansului si a restului de pret;
- art. 6.1. din antecontractul de vanzare-cumparare se modifica in sensul modificarii datei semnarii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, respectiv: „*sub conditia indeplinirii tuturor obligatiilor prevazute in antecontract in sarcina partilor, incheierea in forma autentica a contractului de vanzare-cumparare se va face cel tarziu pana la data de 16.04.2016.*”;
- art. 6.3 din antecontractul de vanzare-cumparare se modifica in sensul ca „*partile au stabilit ca predarea-primirea imobilului si a posesiei sa se faca la data semnarii contractului de vanzare-cumparare autentic sau anterior acestei date potrivit acordului partilor.*”

Prin adresa comunicata Societatii in data de 22.04.2016, BKS isi manifesta intentia de a respecta obligatiile prevazute prin Antecontract si de a perfecta contractul de vanzare – cumparare cu privire la imobil.

Fata de acest aspect, ulterior realizarii raportului de evaluare a activelor din patrimoniul societatii debitoare in vederea stabilirii valorii de piata a acestuia si in masura in care valoarea de piata stabilita prin raport nu este superioara pretului convenit de parti, solicitarea BKS de perfectare a contractului de vanzare – cumparare va fi supusa spre aprobarea creditorilor.

Antecontract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2224/01.10.2013

Antecontractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii in calitate de promitent-vanzator si Kaufland Romania in calitate de promitent cumparator.

Astfel cum am mentionat mai sus, promitentul-vanzator intentiona sa devina proprietarul exclusiv al imobilelor situate in intravilanul Mun. Piatra Neamt, str. Gen. Dascalescu si Str. Plaiesului, judetul Neamt, reprezentand terenuri cu destinatia curti-constructii/fanete, in suprafata totala de 11.134 mp si al constructiilor edificate pe acestea.

In acest scop a fost incheiat acest antecontract, prin care Grup 4 isi asuma obligatia de a incheia in termen de 23 luni calculat de la data incheierii antecontractului, cu actualii proprietari ai terenului

și ai construcțiilor, antecontracte de vânzare-cumpărare, autentificate de către un notar public, având ca obiect promisiunea de vânzare-cumpărare a terenului și construcțiilor și de a încheia în termen de 34 luni, calculat de la data încheierii antecontractului, contracte de vânzare-cumpărare în forma autentică, având ca obiect terenurile și construcțiile.

Prin actul adițional nr. 1, părțile convin de comun acord prelungirea termenului privind obligația promitentului vânzător de a încheia cu actualii proprietari ai terenurilor și construcțiilor antecontracte de vânzare-cumpărare autentificate până cel târziu la data de 01.04.2016.

Pretul de vânzare este în cuantum de 10.788.000 RON, TVA inclus.

Pretul urma să se achite în 2 tranșe, o prima tranșă în cuantum de 3.045.000 RON plus TVA după îndeplinirea condițiilor prevăzute în antecontract, iar a doua tranșă în cuantum de 5.655.000 RON plus TVA, după îndeplinirea condițiilor prevăzute în antecontract.

Ulterior deschiderii procedurii insolvenței, la data de 12.05.2016 Kaufland, prin executor judecătoresc, a procedat la comunicarea către societatea debitoare a unei notificări de rezoluțiune și reziliere, motivat de faptul că societatea debitoare nu și-ar fi respectat obligațiile asumate prin acest antecontract.

Antecontract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2115/18.11.2014

Antecontractul este încheiat între Manolica Ramona-Mirela în calitate de promitent vânzător și Grup 4 Instalații în calitate de promitent cumpărător.

Obiectul prezentului antecontract îl reprezintă obligația reciprocă a părților de a încheia un contract de vânzare în forma autentică cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra uneia dintre parcele ce făcea obiectul Proiectului Kaufland.

Pretul de vânzare a fost stabilit în cuantum de 50.000 lei iar prin actul adițional nr. 1, s-a prelungit durata până la care se va încheia contractul de vânzare, respectiv până la data de 12.02.2016, dar nu mai târziu de data obținerii tuturor autorizațiilor de construcție prevăzute în contract.

Ulterior efectuării operațiunilor de *due diligence* cu privire la acest teren, de către Promitentul – cumpărător Kaufland, parcela a fost exclusă din obiectul antecontractului încheiat pentru dezvoltarea proiectului de la Piața Neamț.

Antecontractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2114/18.11.2014

Antecontractul este încheiat între Strungariu Viorel în calitate de promitent vânzător și Grup 4 Instalații în calitate de promitent cumpărător.

Obiectul Antecontractului este reprezentat de obligația reciprocă a părților de a încheia un contract de vânzare cumpărare în forma autentică cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra unei parcele de teren (4470 mp) pentru dezvoltarea proiectului Kaufland.

Pretul de vânzare al parcelei, libere de sarcini și libere de construcții, a fost stabilit la suma de 759.773 euro, iar prin actul adițional nr. 1, s-a stabilit că durata antecontractului de vânzare-cumpărare se prelungeste până la data de 03.12.2015. Contractul de vânzare cumpărare în forma

autentica pentru parcela Target 2 urma a fi incheiat pana la data de 03.12.2015, dar nu mai tarziu de data obtinerii tuturor autorizatilor de constructie prevazute in prezentul antecontract.

Prin actul aditional nr. 2, s-a prelungit pana la data de 12.02.2016 durata pentru incheierea contractului de vanzare, acesta nefiind autentificat la data intocmirii prezentului raport.

Antecontract de vanzare cumparare autentificat sub nr.805/28.03.2016

Antecontractul este incheiat intre ACI Bistrita S.A. in calitate de promitent-vanzator si Grup 4 Instalatii in calitate de promitent-cumparator.

Obiectul antecontractului este reprezentat de obligatia ACI Bistrita S.A. de a transmite dreptul de proprietate in favoarea promitentului-cumparator asupra imobilului teren intravilan, cu destinatia curti-constructii, in suprafata de 2.400 mp din acte, respectiv de 2.332 mp suprafata masurata, situat in Municipiul Piatra Neamt, str. General Dascalescu, nr. 1, inscris in CF 50099 (nr. CF vechi 19051/N domeniul privat), cu nr. vechi cad. 5783.

Pretul convenit de parti pentru vanzarea imobilului este de 1.176.750 lei plus TVA.

Suma de 50.151,76 lei achitata de ACI Bistrita de catre promitenta cumparatoare anterior incheierii promisiunii, in mod eronat, evidentiata in contabilitatea partilor la data de 31 decembrie 2015, cu titlu de suma nedatorata, partile au cazut de acord sa fie considerata plata cu titlu de avans pentru cumpararea imobilului.

Diferenta de pret, in cuantum de 1.126.598,24 lei, este prevazuta a se achita la data incheierii actului autentic de vanzare-cumparare.

Antecontract de cesiune parti sociale nr. 4095/30.04.2014

Antecontractul este incheiat intre Grup 4 Instalatii in calitate de cedent si Gansca Gicu Agenor in calitate de cesionar.

Obiectul contractului este reprezentat de cesiunea partilor sociale ale S.C. Colina Construct S.R.L., detinator a unui numar de 68 parti sociale, cu o valoare nominala de 2.5 RON, in valoare totala de 1.700 RON, asociatului Gansca Gicu Agenor.

Pretul partilor sociale cesionate, de catre asociatul Grup 4 Instalatii se va stabili pe baza unui raport de evaluare, dar nu va putea fi mai mic decat valoarea nominala de 1.700 lei.

Situatia transferurilor din ultimii 2 ani

5 Situația transferurilor efectuate de Societate în ultimii doi ani înainte de data deschiderii procedurii

Prezentăm în cele ce urmează actele juridice încheiate de societate în cei doi ani anteriori deschiderii procedurii insolvenței:

Contract de vânzare autentificat sub nr. 2141/28.08.2015

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de vânzător și Cioara Ciprian Adrian și soția Cioara Ioana Mirela în calitate de cumpărători.

Obiectul contractului este reprezentat de vânzarea apartamentului nr. 34, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Alverna, nr. 62, sc. I, parter, județul Cluj, înscris în CF nr. 251554-C1-U28, nr CF vechi 123296/A, sub A.1, cu nr. top 13800/4/C/XXXIV.

Pretul vânzării este de 68.000 euro la cursul convenit de părți de 4,5 lei/1 euro.

La data încheierii contractului, cumpărătorii mai aveau de achitat 112.150,53 lei.

Prin actul adițional nr. 1, s-a convenit ca plata sumei de 15.300 lei să se facă cel târziu până la data de 30 septembrie 2015.

Prin actul adițional nr. 2, s-a convenit ca suma de 1000 lei să se achite până la data de 30 octombrie 2015 iar suma de 95.850,53 lei să se achite până cel târziu la data de 30 noiembrie 2015.

Prin actul adițional nr. 3, s-a convenit ca plata sumei de 95.850,53 lei să se achite până la data de 18 decembrie 2015.

Conform informațiilor furnizate administratorului judiciar de către Debitor, ultima tranșă din pretul total a fost încasată în data de 14.15.2015.

Contract de vânzare autentificat sub nr. 1501/11.08.2015

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de vânzător și Baciș Ștefan Șalin și soția Baciș Daniela Șristina în calitate de cumpărători.

Obiectul contractului este reprezentat de imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Șampului, nr. 136, județul Cluj, înscris în cartea funciara nr. 260603 a localității Cluj-Napoca, provenita din conversia cartii funciare vechi 183038.

Pretul de vânzare al imobilului este în cuantumul de 230.000 euro, TVA inclus.

Conform contractului, pretul se achită astfel: 190.000 euro la data semnării contractului, iar suma de 40.000 euro până la data de 10 octombrie 2015.

Conform informațiilor furnizate administratorului judiciar de către Debitor, ultima tranșă din pretul total a fost încasată în data de 09.10.2015.

Sub rezerva prezentării documentelor justificative privind încasarea pretului aferent contractelor menționate la punctele 1 și 2 de mai sus, administratorul judiciar apreciază ca, în baza

documentelor puse la dispoziția sa la acest moment, aceste două contracte nu se încadrează în categoria actelor frauduloase definite prin art. 117-118 din Legea Insolvenței.

Contract de vânzare autentificat sub nr. 247/12.02.2015

Contractul este încheiat între Payzone S.A. în calitate de vânzător și Grup 4 Instalații în calitate de cumpărător.

Obiectul contractului este reprezentat de imobilul situat în intravilanul localității Piatra Neamț, str. G-ral Dascalescu, nr. 1, jud. Neamț.

Pretul de vânzare este de 233.200 euro la care se adaugă TVA.

Suma de 57.833,6 euro se achită la momentul semnării contractului, iar în termen de 15 zile lucrătoare de la data semnării contractului, cumpărătorul va preda vânzătorului o scrisoare de garanție bancară executorie la prima cerere, irevocabilă, necondiționată, pentru plata restului pretului, cu valabilitate până la data de 12 martie 2016.

Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2118/18.11.2014

Contractul de vânzare este încheiat între Mastacaneanu Viorel, mandatar al vânzătorilor Huma Maria, Borcea Ana, s.a, în calitate de vânzător și Grup 4 Instalații în calitate de cumpărător.

Obiectul prezentului contract îl reprezintă transferul dreptului de proprietate asupra unei parcele de 2332 mp, de la vânzător la cumpărător, pentru pretul total de vânzare de 485.839 euro.

În ceea ce privește cele două contracte menționate la punctele 3 și 4 de mai sus, menționăm că acestea au fost încheiate în dezvoltarea Proiectului Kaufland, neexistând indicii la acest moment că prestația la care s-ar fi obligat Societatea depășește vadit prestația primită.

Contract de cesiune a creanței nr. 4094/30.04.2014

Contractul este încheiat între Grup 4 Instalații în calitate de cedent și Gansca Gicu Agenor în calitate de cesionar.

Obiectul contractului îl constituie transmiterea tuturor drepturilor de creanță ce rezultă din contractele de împrumut nr. 12/14.11.2007 (1.360 lei), nr. 16/14.11.2007 (200.000 lei), nr. 42/29.11.2007 (55.000 lei), nr. 43/03.12.2007 (125.000 lei), nr. 52/10.12.2007 (35.000 lei), nr. 58/21.12.2012 (suma efectiv virată de 34.000 lei), nr. 84/20.01.2009 (200.000 lei), nr. 85/04.12.2012 (suma efectiv virată de 34.000 lei) și a actelor adiționale încheiate, în sumă totală de 1.020.760 lei, creanța pe care cedentul o are de încasat de la debitorul cedat S.C. Colina Construct SRL.

Pretul cesiunii îl reprezintă valoarea nominală a creanței, adică suma totală de 1.020.760 lei, suma ce va fi achitată cedentului de către cesionar prin compensare cu următoarele sume datorate de către cedent cesionarului:

Suma de 126.849,89 lei reprezentând sold împrumut în baza contractului de împrumut nr. 2/12.12.2011;

Suma de 215.759,41 lei reprezentand dobanda asupra sumelor imprumutate de catre cesionar cedentului, calculata pana la data de 31.03.2014;

Suma de 678.150,70 lei reprezentand suma imprumutata de catre cedent cesionarului in baza contractelor de imprumut nr. 3/19.03.2014(100.000 lei), nr. 4/25.03.2014 (50.000 lei), nr. 5/26.03.2014 (100.000 lei), nr. 6/09.04.2014 (13.000 lei), nr. 7/10.04.2014 (130.000 lei), nr. 8/11.04.2014 (74.000 lei), nr. 9/14.04.2014 (63.000 lei), nr. 10/15.04.2014 (70.000 lei), nr. 11/24.04.2014 (38.000 lei), nr. 12/28.04.2014 (suma totala de 60.000 lei din care se compenseaza suma de 40.150,70 lei.

Raportat la imprejurarea ca nu au fost comunicate administratorului judiciar contractele de imprumut mai sus mentionate, ordinele de compensare pentru sumele la care face referire contractul, administratorul judiciar isi rezerva dreptul de a concluziona cu privire la incidenta dispozitiilor art. 117-118 din lege ulterior comunicarii tuturor documentelor care au stat la baza acestui contract.

Scurta analiza cu privire la situația economico-financiară a Debitoarei

6 Scurta analiza cu privire la situatia financiara a Debitoarei

6.1 Scurta analiza a raportului de audit aferent exercitiului 2015

Pentru anul 2015, Grup 4 a intocmit Situatiile financiare anuale in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/29.12.2014. Acestea au fost auditate de catre Delta Consult S.R.L. Auditorul a respectat Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania, standarde ce prevad indeplinirea cerintelor etice, precum si planificarea si efectuarea auditului in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile financiare nu cuprind denaturari semnificative.

Opinia auditorului, exprimata asupra situatiilor financiare ale Debitoarei a fost una cu rezerve, bazata pe patru observatii:

La finele anului 2015 Societatea a raportat o pierdere neta in suma de 13.159.502 lei, in conditiile in care si in anul precedent s-a inregistrat o pierdere neta in suma de 11.849.621 lei. Rezultatul raportat la 31.12.2015 este de asemenea, o pierdere in suma de 9.742.793 lei, iar totalul capitalurilor proprii la finele exercitiului financiar 2015 sunt inferioare celor din anul precedent cu 4.666.906 lei. S-a remarcat si faptul ca nu doar din activitatea financiara au fost inregistrate pierderi doi ani consecutivi (1.307.202 lei in anul 2014, respectiv 1.154.671 lei in anul 2015), ci chiar si din activitatea de exploatare, pierderea din exploatare inregistrata la finele anului 2015 fiind mai mare decat cea raportata in anul 2014, respectiv 12.004.831 lei in anul 2015 fata de 10.542.419 lei in anul 2014. Din situatia economico-financiara a Grup 4, astfel cum aceasta este oglindita in situatiile financiare incheiate de Societate pentru anul 2015, auditorul retine ca efectele benefice ale operatiunii de fuziune, asa cum acestea erau cuprinse in proiectul de fuziunem nu au reusit sa influenteze in mod pozitiv, semnificativ rezultatele economico-financiare ale societatii absorbante, astfel cum rezulta si din indicatorii de performanta raportati in Notele explicative la bilantul pe anul 2015, fata de cei din 2014;

Stabilirea valorii juste a imobiliarilor se realizeaza pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati, potrivit legii (pct. 102 din Ordinul 1802/2014). Reevaluarile trebuie efectuate cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere substantial de cea care ar fi determinata folosind valoarea justa de la data bilantului (pct. 106 alin. (1) din Ordinul 1802/2014). Valoarea bilantiera a imobiliarilor corporale, astfel cum aceasta este cuprinsa in bilantul intocmit pentru 31.12.2015 este de 53.746.271 lei, in conditiile ultimei reevaluari operate in anul 2013. Prin urmare, nu au fost determinate efectele acestui aspect asupra imobiliarilor corporale, rezervelor din reevaluare, rezervelor reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare, eventualelor ajustari de valoare ale imobiliarilor corporale si rezultatului net al ultimului exercitiu financiar incheiat;

Prin cererea adresata instantei de catre Grup 4 cu privire la deschiderea procedurii insolventei in forma generala s-a exprimat si intentia depunerii unui Plan de reorganizare. Termenul pana la care acesta poate fi depus va deveni cert numai in momentul finalizarii si publicarii Tabelului definitiv de creante. Astfel, nu s-a putut efectua o estimare a deprecierei imobiliarilor corporale, intrucat fara definitivarea Planului de reorganizare, nu se pot estima credibil fluxurile viitoare de numerar. In concluzie, situatiile financiare pe anul 2015 nu contin ajustari de valoare a imobiliarilor corporale, care ar fi putu rezulta in cazul in care deprecierea ar fi fost estimata;

Având în vedere starea precară a indicatorilor economici realizați, cu lipsa oricărui finanțări reale, active ipotecate, lipsa unui Plan de reorganizare care odată întocmit ar trebui aprobat de creditorii în procedura insolvenței, întocmirea situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31.12.2015 pe baza principiului continuității activității poate fi unul inadecvat având în vedere existența unor incertitudini semnificative referitoare la continuitatea activității viitoare a Societății.

Concluzionând, auditorul confirmă faptul că situațiile financiare ale Grup 4 prezintă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la 31.12.2015 și a performanței financiare a acesteia, cu excepția efectelor posibile ale aspectelor descrise mai sus.

6.2 Bilantul

Forma bilantului prezentata in cele ce urmeaza are la baza in principal balantele statutare din contabilitatea Societatii, precum si alte informatiile puse la dispozitie de catre Debitoare.

Mii lei	31.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Active imobilizate			
Brevete, licente, marci	1	1	7
Terenuri	14.516	14.516	21.566
Constructii	21.465	20.557	21.468
Echipeamente	4.366	2.029	619
Mobilier, birotica	9	6	4
Mijloace de transport	9.039	9.016	9.376
Garantii de buna executie	408	722	183
Active in curs	1.653	1.721	713
Imobilizari financiare	6.635	6.573	-1.309
Subtotal active imobilizate	58.092	55.140	52.627
Active circulante			
Cienti	5.470	1.674	2.089
Stocuri	19.930	22.679	22.944
Casa si banca	226	161	1.511
Alte creante	4.479	1.462	2.810
Servicii in curs de executie	7.833	3.247	3.005
Subtotal active circulante	37.939	29.222	32.359
Cheltuieli inregistrate in avans	237	169	61
Total active	96.268	84.531	85.047
Datorii pe termen scurt			
Furnizori	18.206	24.498	22.771
Datorii personal	277	271	191
TVA	566	-8	1.458
Impozit pe profit	415	-21	0
Taxe si impozite	2.670	2.308	4.866
Alte datorii	15.987	17.675	14.337
Imprumuturi pe termen scurt	17.621	17.364	17.617
Subtotal datorii TS	55.741	62.087	61.240
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi pe termen lung	4.900	992	1.050
Credit asociati	3.107	0	1.129
Subtotal Datorii TL	8.007	992	2.179
Venituri in avans	0	0	2
Total Datorii	63.748	63.079	63.421
Activ net			
Capital social	1.446	1.446	1.908
Profit si pierdere	325	-11.850	-13.160
Provizioane	134	915	3.477
Rezerve	26.595	26.595	39.143
Rezultat reportat	4.020	4.345	-9.743
Total activ net	32.519	21.452	21.626

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

6.2.1 Activele imobilizate

Imobilizarile reprezinta o componenta importanta a activului patrimonial al oricarei societati, acestea constituind baza materiala si financiara necesara desfasurarii activitatii. Privite structural, activele imobilizate ale Debitoarei prezinta urmatoarea evolutie in perioada analizata:

Mii lei	dec.-13	dec.-14	dec.-15
Active imobilizate			
Brevete, licente, marci	1	1	7
Terenuri	14.516	14.516	21.566
Constructii	21.465	20.557	21.468
Echipeamente	4.366	2.029	619
Mobilier, birotica	9	6	4
Mijloace de transport	9.039	9.016	9.376
Garantii de buna executie	408	722	183
Active in curs	1.653	1.721	713
Imobilizari financiare	6.635	6.573	-1.309
Subtotal active imobilizate	58.092	55.140	52.627

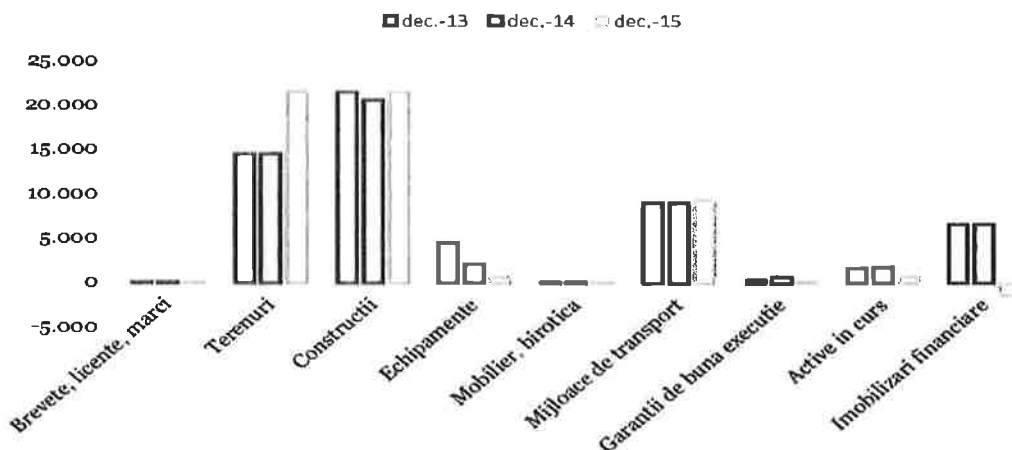
In toata perioada de referinta totalul activelor imobilizate nu a suferit modificari majore, observandu-se o scadere sensibila in anul 2015 raportat la sfarsitul anului 2014.

Aceasta diminuare se datoreaza in principal actiunilor detinute la societatile afiliate (imobilizari financiare) care, in urma fuziunii prin absorbtie de catre Debitoare in calitate de societate absorbanta si Electroconstructia Elco Cluj S.A., Atlas Fabricatie S.A. si Izopa S.A. in calitate de societati absorbite, ajung la un sold negativ de 1.309 mii lei, inclusiv prin rascumpararea de actiuni proprii.

Totodata, imobilizarile financiare contin si titlurile de participare la capitalul social al New R Consulting S.R.L., Entech Engeneering S.R.L., Sawa S.A., Sawa Metal S.A. si actiuni detinute la Dafora S.A. Avand in vedere situatia financiara a Sawa Metal S.A., Sawa S.A. si New R Consulting S.R.L., la data de 31.12.2015 au fost inregistrate ajustari pentru pierderea de valoarea a imobilizarilor financiare.

Avand in vedere balanta contabila de verificare a Debitoarei la data de 31.12.2015, Societatea inregistra pentru terenuri valoarea de 21.566 mii lei, iar pentru constructii o valoare de 21.468 mii lei.

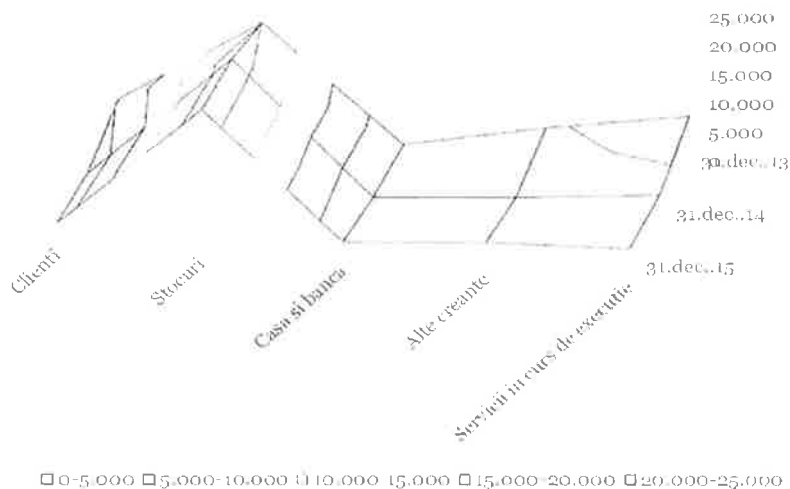
Evoluția structurii activelor imobilizate



6.2.2 Activele circulante

Activele circulante reprezintă a doua componentă importantă în structura activului bilanțier, iar prin natura lor, pot însemna calea cea mai scurtă spre obținerea unor lichidități pe termen scurt. Evoluția acestora în perioada analizată este prezentată generic mai jos:

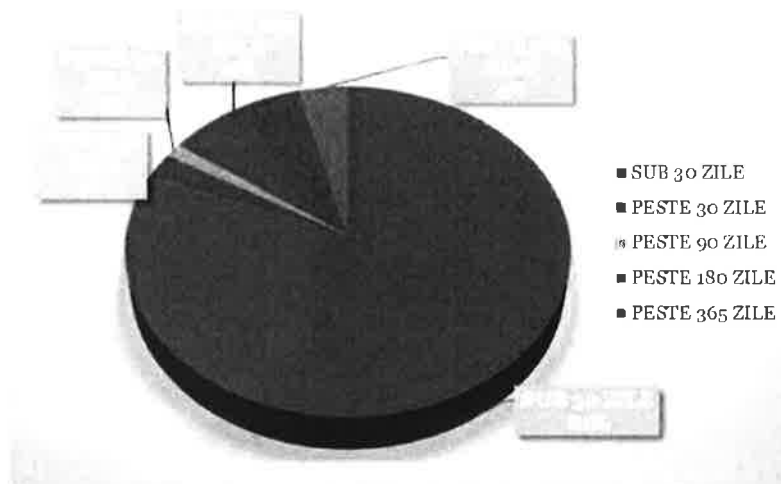
Structura și evoluția activelor circulante în perioada 2013 - 2015



Clienți

Se poate observa o fluctuație a valorii clienților neincasați, lucru datorat în mare parte relațiilor contractuale rigide, precum și activității de natură sezonieră a Societății. Majoritatea creanțelor aveau o perioadă scadentă de sub 30 de zile, ceea ce arată că Debitorii nu înregistrează dificultăți majore la încasarea clienților, la data deschiderii procedurii de insolvență.

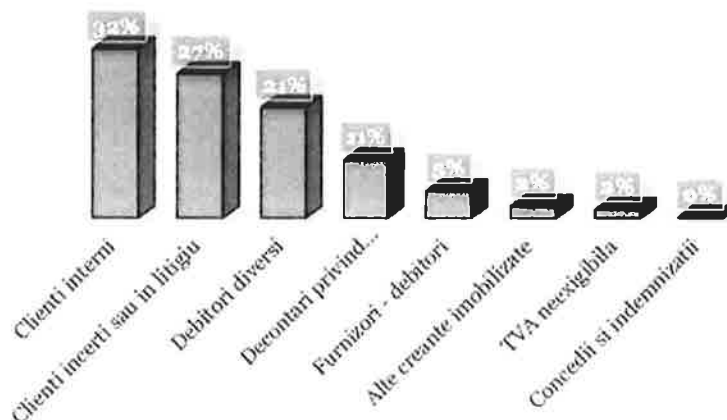
Structura creanțelor în funcție de vechime



De asemenea, în tabelul de mai jos, putem remarca că soldurile conturilor „Clienți interni” și „Clienți incerti sau în litigiu”, ajustate cu provizioanele special constituite pentru aceste conturi, reprezintă cea mai mare pondere din totalul creanțelor de recuperat ale Grup 4 Instalații.

Creanțele incerte se înregistrează distinct în contabilitate. În scopul prezentării corecte în situațiile financiare anuale, creanțele se evaluează la valoarea probabilă de încasat și se înregistrează ajustări pentru depreciere, la nivelul sumei care nu se mai poate recupera, inclusiv TVA.

PONDERE DIN TOTAL CREANȚE



Așa cum se poate observa și în tabelul de mai jos, Grup 4 Instalații înregistrează un total de 5.561.404 lei creanțe de recuperat. Mai mult decât atât, primele 5 creanțe în ordinea sumelor de recuperat au o pondere de 55% din total creanțe.

Nr. Crt.	Denumire	Creanta
1	Obrascon Total SRL	1.141.099
2	Entech Engeneering SRL	606.511
3	Electrica Distrib. Trans. Nord SA	520.521
4	Opentrans SRL	422.249
5	Colina Construct	393.803
6	Alte creante	2.477.222
TOTAL		5.561.404

Stocuri

Stocurile sunt active circulante:

- detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii;
- in curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii;
- sub forma de materii prime, materiale si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

Casa si banca

Conform evidentelor contabile de la data de 31.12.2015, Societatea detine lichiditati, reprezentand disponibil in conturile bancare si casierie, in cuantum total de 1.511 mii lei. Totodata, evidentiem cresterea soldului „Casa si banca” direct proportional cu scaderea soldului „Clienti”, de unde tragem concluzia ca Societatea prezenta un rulaj de incasare in crestere.

Alte creante

La data de 31.12.2015, aceasta categorie se compunea in principal din soldurile conturilor „Debitori diversi” si „Actiuni proprii”, ajustat cu provizioanele special constituite pentru acest cont, in valoare de 2.810 mii lei.

6.2.3 Cheltuieli in avans

Cheltuielile inregistrate in avans de Societate la 31.12.2015 sunt in valoare de 61 mii lei, reprezentand cheltuieli efectuate in exercitiul financiar al anului 2015 si care sunt aferente exercitiilor financiare viitoare.

6.2.4 Datorii

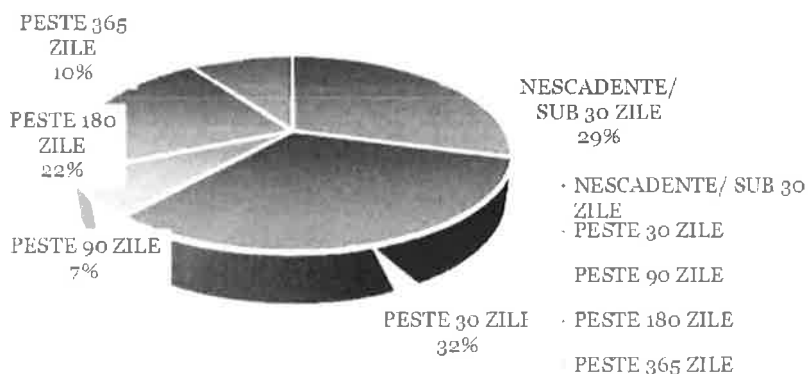
Mii lei	31.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Datorii pe termen scurt			
Furnizori	18.206	24.498	22.771
Datorii personal	277	271	191
TVA	566	-8	1.458
Impozit pe profit	415	-21	0
Taxe si impozite	2.670	2.308	4.866
Alte datorii	15.987	17.675	14.337
Imprumuturi pe termen scurt	17.621	17.364	17.617
Subtotal datorii TS	55.741	62.087	61.240
Datorii pe termen lung			
Imprumuturi pe termen lung	4.900	992	1.050
Credit asociati	3.107	0	1.129
Subtotal Datorii TL	8.007	992	2.179
Venituri in avans	0	0	2
Total Datorii	63.748	63.079	63.421

Datorii pe termen scurt

La data de 31.12.2015 datoriile pe termen scurt erau in suma de 61.240 mii lei, formate din datorii catre furnizorii (22.771 mii lei), salarii datorate personalului si alte asimilate (191 mii lei), datorii catre bugetul statului si directia impozite si taxe locale (4.866 mii lei) si alte datorii (33.411 mii lei).

In graficul de mai jos prezentam structura datoriilor pe vechimi la data deschiderii procedurii de insolventa:

Structura datoriilor in functie de vechimi

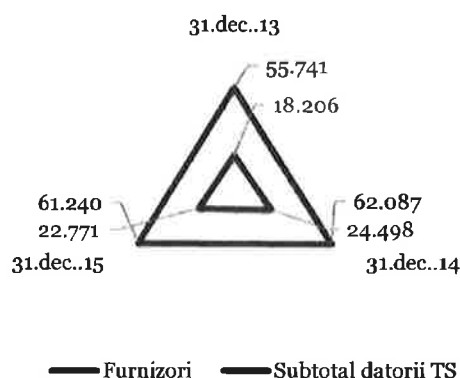


Se observa ca ponderea datoriilor pe termen scurt reprezinta aprox. 90% din totalul datoriilor inregistrate in contabilitatea Debitoarei. Aceasta pondere majoritara releva faptul ca Societatea este indatorata pentru sustinerea activitatii curente, nereusind sa atraga suficiente venituri pentru acoperirea acestora.

Furnizorii

Valoarea totala a datoriilor inregistrata fata de furnizori la sfarsitul anului 2015 era de 22.771 mii lei, reprezentand in principal achizitii de materiale si servicii necesare desfasurarii activitatii.

Evolutia datoriilor pe termen scurt raportat la datoriile catre furnizori



Stransa legatura dintre evolutia datoriilor pe termen scurt in comparatie cu datoriile catre furnizori reflecta stabilizarea soldurilor componente categoriei datoriilor pe termen scurt. Cu alte cuvinte datoriile catre furnizori au impactat in mod direct proportional evolutia datoriilor pe termen scurt si chiar a totalului datoriilor.

Nr. Crt.	Denumire	Creanta
1	SAWA SA	8.661.842
2	Linie credit CEC Bank	6.000.000
3	ANAF	5.971.536
4	Linie credit BT	4.850.000
5	Compania AQUASERV SA	3.702.497
6	Alte datorii	30.184.634
Total datorii		59.370.508

Asa cum reiese din tabelul de mai sus, cea mai mare datorie o reprezinta suma de 8.661.842 lei datorata catre societatea Sawa S.A., aceasta fiind o obligatie de plata pe termen scurt. Faptul ca cele mai mari datorii sunt inregistrate catre furnizorii de servicii si materii prime arata capacitatea de productie a Societatii, insa pentru a avea o productivitate la un nivel maximal fata de capacitate, aceasta trebuie sa atenuzeza tensiunea dintre nevoi si resurse.

Datorii personal

La data de 31.12.2015 datoriile catre personalul Societatii in valoare totala de 305 mii lei constau in salarii datorate (290 mii lei), drepturi de personal neridicate (5 mii lei) si alte retineri din salarii datorate tertilor (11 mii lei). In anul 2015 totalul datoriilor catre personal a scazut cu aprox. 42% fata de cele inregistrate in anul 2014.

TVA

Fata de sfarsitul anului 2014, cand valoarea TVA de plata era de -8 mii lei, se observa o crestere semnificativa a soldului la 31.12.2015, pana la suma de 1.458 mii lei. Acest sold a crescut si pe parcursul anului 2015, datorita fuziunii prin absorbtie prin care Grup 4 a preluat si elementele de pasiv ale societatilor absorbite.

Taxe si impozite

Societatea datora taxe si impozite in suma de 4.866 mii lei la data de 31.12.2015, din care impozite pe cladiri, terenuri si mijloace de transport 3.553 mii lei si 1.313 mii lei la bugetul de stat reprezentand contributi salariale neachitate. Acestea au inregistrat o crestere de aprox. 211% fata de anul precedent.

Alte datorii

Cea mai mare datorie inregistrata in aceasta categorie este reprezentata de soldul contului contabil 419 – „Clienti-creditori” in debitul caruia s-au inregistrat decontarile avansurilor incasate de la clienti, diferentele favorabile de curs valutar, aferente avansurilor decontate, precum si cele aferente datoriilor in valuta catre clienti la inchiderea exercitiului financiar. Soldul categoriei alte datorii prezinta o evolutie sinusoidală in perioada analizata, remarcandu-se faptul ca acesta se afla intr-o usoara depreciere la sfarsitul anului 2015 fata de cel al anului 2013.

Imprumuturi pe termen scurt

In aceasta categorie au fost inregistrate creditele bancare angajate de catre Grup 4, avand un total de 17.617 mii lei la sfarsitul anului 2015. Pentru creditele utilizate in anul 2015 Debitoarea a platit aprox. 1.134 mii lei reprezentand dobanzi. Dupa cum se poate observa, la sfarsitul anului 2015 ponderea creditelor se afla in usoara scadere, ca urmare a rambursarii unor credite pentru investitii si reducerea expunerii fata de anumite unitati bancare.

Datorii pe termen lung

Asa cum am aratat si mai sus, datoriile pe termen lung reprezinta aprox. 10% din totalul datoriilor, acestea reprezentand credite bancare pe termen lung si decontari cu asociatii.

La finele anului 2015, in contabilitatea Societatii era inregistrata suma de 1.050 mii lei reprezentand credite pe termen lung si dobanzile aferente acestora, sold aflat in scadere comparativ cu aceeași perioada a anului 2013.

6.2.5 Activul net

Activ net	01.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Capital social	1.446	1.446	1.908
Profit si pierdere	325	-11.850	-13.160
Provizioane	134	915	3.477
Rezerve	26.595	26.595	39.143
Rezultat reportat	4.020	4.345	-9.743
Total activ net	32.519	21.452	21.626

Capitalul social

În perioada analizată capitalul social al Debitoarei a suferit modificări în sensul majorării acestuia. Capitalul social s-a majorat în urma procesului de fuziune din data de 31.07.2015, cu o valoare totală de 462 mii lei reprezentând 4.625.840 de acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei/acțiune. La data de 31.12.2015, capitalul social al Grup 4 Instalații este de 1.908 mii lei, reprezentând un număr de 19.084.860 de acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Provizioane

Societatea a constituit și înregistrat provizioane în cursul anului 2015 în conformitate cu OMPF 1802/2014 și Legea nr. 571/2013. O parte din provizioanele în sold la 01.01.2015 au fost anulate și înregistrate la venituri. Contabilitatea provizioanelor se ține pe categorii de provizioane, în funcție de natură, scopul sau obiectul pentru care au fost constituite.

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli au fost constituite pentru litigii, pentru garanțiile de bună execuție acordate beneficiarilor contractelor de prestări servicii de instalații electrice, apă, gaz și construcții montaj, în conformitate cu clauzele contractuale, dar și pentru penalități aferente contractelor de clienți, aflate în derularea sau iesite din termenul de execuție la data de 31.12.2015.

Provizioanele pentru litigii au fost constituite în considerarea litigiilor în curs, pentru care există riscul ca finalizarea acestora să fie defavorabilă Societății.

Valoarea provizioanelor pentru garanții de bună execuție a fost stabilită, utilizând ca bază de evaluare, valoarea lucrărilor de remedieri și reparații efectuate în perioada de garanție, pentru anul anterior, respectiv pentru anul 2014. La expirarea perioadelor de garanție, aceste provizioane se reiau la venituri.

Au fost înregistrate provizioane pentru garanții de bună execuție destinate să acopere datoriile contractuale pentru două contracte: Contractul de execuție lucrări C22911/L/700 încheiat între Societate și FDEE Electrica Distribuție Transilvania Sud și contractul de finanțare nr. 153470/14.04.2011 încheiat cu Ministerul Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Operațional Sectorial „Creșterea competitivității Economice”.

Ajustările pentru pierderea de valoare a acțiunilor deținute la unități afiliate, au fost constituite având în vedere că Sawa S.A. și Sawa Metal S.A. se află sub incidența Legii nr. 85/2014, iar activitatea acestora a fost restrânsă semnificativ, neexistând perspective de aprobare a unui plan de

reorganizare. Pentru aceste doua societati au fost inregistrate ajustari privind deprecierea actiunilor detinute, in procent de 100%.

Ajustari pentru deprecierea materiilor prime, produselor finite si stocurilor, au fost preluate prin fuziune de la societatea absorbita Atlas Fabricatie S.A., iar conducerea executiva a considerat oportuna mentinerea acestora.

Ajustarile pentru deprecierea creantelor au fost inregistrate in contabilitate la nivelul sumei estimate de a nu se incasa, inclusiv TVA.

Rezerve

Totalul rezervelor Societatii este de 39.143 mii lei la sfarsitul anului 2015, fiind constituit din rezerve din reevaluare si alte rezerve. In luna iunie 2015 rezervele din reevaluare aveau un sold de 23.764 mii lei, rezervele legale insumau 289 mii lei, in timp ce in categoria alte rezerve erau in cuantum total de 1.928 mii lei. In urma finalizarii procesului de fuziune prin absorbtie, respectiv luna iulie 2015, totalul rezervelor Debitoarei au crescut cu 66% fata de luna anterioara finalizarii absorbtiei.

Rezultatul reportat

Rezultatul reportat prezinta o usoara fluctuatie in perioada anterioara finalizarii procesului de fuziune, respectiv la sfarsitul lunii decembrie 2015 un avand un sold de 9.743 mii lei. Fata de aceeaasi perioada a anului 2014 rezultatul reportat a inregistrat o scadere drastica, lucru datorat in special preluarii activului net de la cele trei societati absorbite prin procesul de fuziune, finalizat la sfarsitul lunii iulie 2015.

6.3 Contul de profit si pierdere

Contul de profit si pierdere este un document contabil care ofera o imagine asupra performantei financiare, sintetizand veniturile si cheltuielile, prezentand astfel modul de formare a rezultatelor economice.

Mii Lei	31.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Venituri operationale			
Prestari servicii	26.081	30.823	31.143
Vanzare marfuri	8.679	1.804	2.200
Venituri din chirii	1.868	1.558	1.388
Cifra de afaceri	36.629	34.185	34.730
Alte venituri	14.678	-2.853	5.091
Total venituri operationale	51.306	31.332	39.821
Venituri financiare	68	180	230
Cheltuieli operationale			
Marfuri	6.939	1.700	2.177
Consumabile si combustibil	12.107	9.906	9.434
Utilitati	831	660	725
Asigurari	264	271	298
Comisioane si onorarii	14	28	105
Transport si deplasari	218	616	909
Protocol, reclama si publicitate	40	15	26
Cheltuieli personal	6.294	5.892	6.462
Cheltuieli cu impozitele si taxele	815	342	441
Servicii terti	12.813	14.281	13.963
Amenzi si penalitati	1.226	1.598	2.363
Alte cheltuieli	1.495	2.017	8.305
Chirii si redevente	1.520	756	536
Total cheltuieli operationale	44.576	38.085	45.744
Cheltuieli financiare	3.887	1.542	4.665
Total EBITDA	6.730	-6.752	-5.923
Amortizare	2.598	3.729	2.795
Impozit pe profit	415	-21	0
Variatia stocurilor	-12	6	7
Rezultat financiar	-3.819	-1.362	-4.435
Profit net/Pierdere neta	-90	-11.829	-13.160

6.3.1 Analiza veniturilor

Veniturile din prestari servicii inregistreaza la finalul anului 2015 o pondere de aprox. 78% din totalul veniturilor operationale, respectiv o valoare de 31.143 mii lei.

Veniturile obtinute din chirii si din vanzarea marfurilor nu influenteaza semnificativ in perioada analizata, totalul veniturilor inregistrate de Societate.

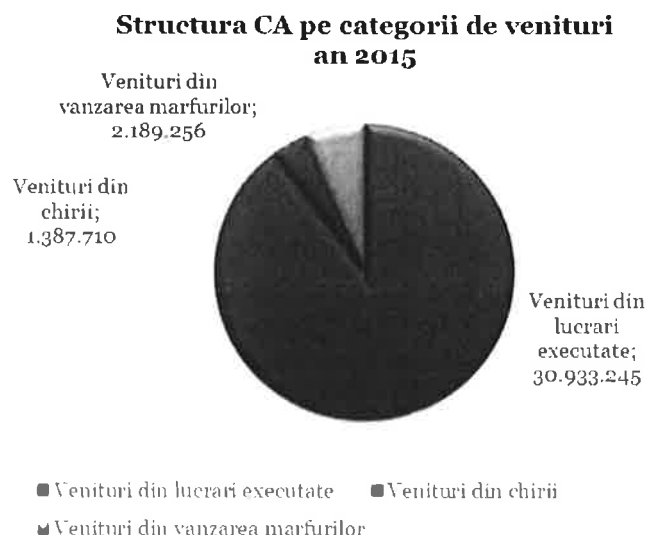
Dezechilibrul financiar prezent la finele anului 2015 este reliefat de cifra de afaceri comparativa ca valoare cu anii precedenti si valoarea rezultatelor nete obtinute de Societate in ultimii trei ani, in constanta scadere.

Chiar dacă Debitoarea și-a menținut un nivel relativ constant al cheltuielilor operationale, variația veniturilor totale a fost direct influențată de variația veniturilor din prestări servicii („alte venituri”). Astfel, observăm ca fluxul lucrărilor realizate de Societate și, implicit fluxul de venituri obținut în perioada analizată scade considerabil în anii 2014 și 2015 reliefând incapacitatea Societății de a contracta noi lucrări.

Cifra de afaceri

Cifra de afaceri a Societății a înregistrat o ușoară creștere în 2015 față de anul precedent. Volumul contractelor de lucrări specifice a scăzut față de anii precedenți, Societatea înregistrând pierdere contabilă. Cauzele importante care au dus la înregistrarea pierderii sunt legate de :

- cheltuielile cu amortizarea ca urmare a reevaluării mijloacelor fixe;
- cheltuielile financiare, al căror volum este ridicat, raportat la veniturile înregistrate de societate;
- cifra de afaceri care este mult sub necesarul societății pentru acoperirea costurilor, dar și rentabilității scăzute a unor din lucrări;
- penalităților contractuale ca urmare a depășirii termenelor de execuție;
- constituirea unor provizioane pentru riscuri și cheltuieli pentru anumite litigii, contracte, stocuri.

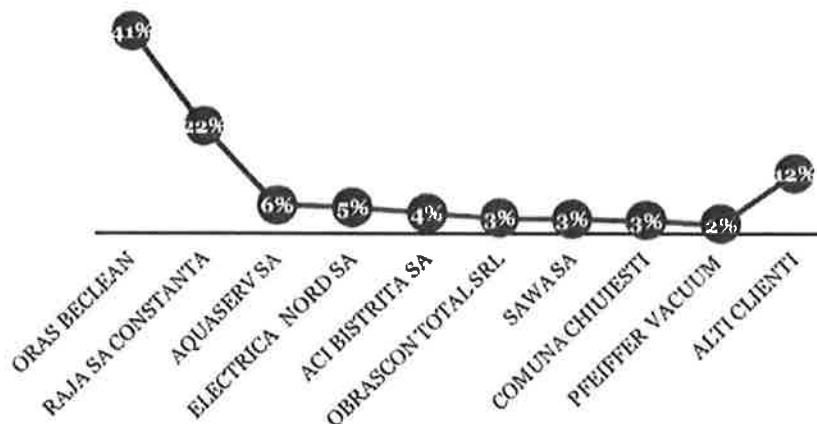


Cifra de afaceri pe anul 2015 a fost constituită în principal din lucrări executate aferente contractelor semnate în anii anteriori. Veniturile din lucrări executate au ocupat peste 80% în toți cei 3 ani din perioada analizată, provenind, bineînțeles din obiectul principal de activitate, respectiv, Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide.

Cele mai importante contracte din portofoliul Debitoarei sunt reprezentate de contractele cu Primaria Orasului Beclean și Regia Autonomă Județeană de Apă Constanța, cu o pondere totală 63% din cifra de afaceri aferentă anului 2015.

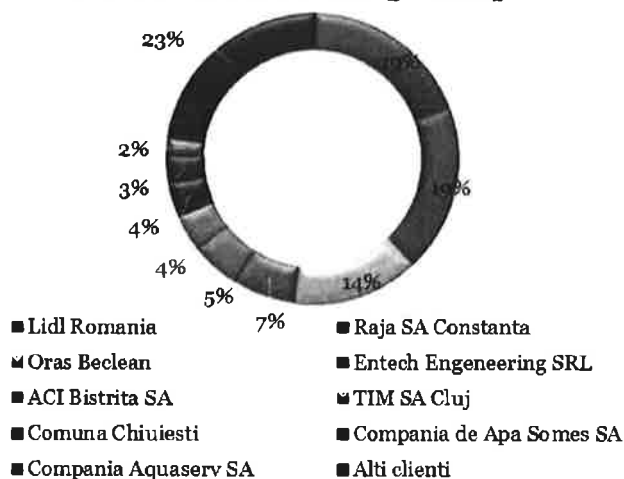
Prin urmare se observa ca activitatea Grup 4 este influentata semnificativ de aceste doua contracte, ceilalti clienti acoperind o valoare de sub 6% din cifra de afaceri. In cazul in care contractele cu Primaria Orasului Beclean si Regia Autonoma Judeteana de Apa Constanta un ar mai genera cel putin aceleasi venituri si pe anul 2016, Societatea s-ar afla intr-un impas financiar cu urmasi negative intr-o posibila reorganizare. Topul celor mai importanti 10 clienti este prezentat mai jos.

Top 10 Clienti - procent din cifra de afaceri 2015



Din analiza realizata pentru perioada 2013 – 2015, dependenta profitabilitatii Grup 4 de cele doua contracte amintite mai sus, respectiv cu Primaria Orasului Beclean si Regia Autonoma Judeteana de Apa Constanta s-a conservat, in sensul ca procentul total detinut din cifra de afaceri intre anii 2013 – 2015 a fost de peste 33%.

Top 10 Clienti - pondere din cifra de afaceri a anilor 2013 - 2015



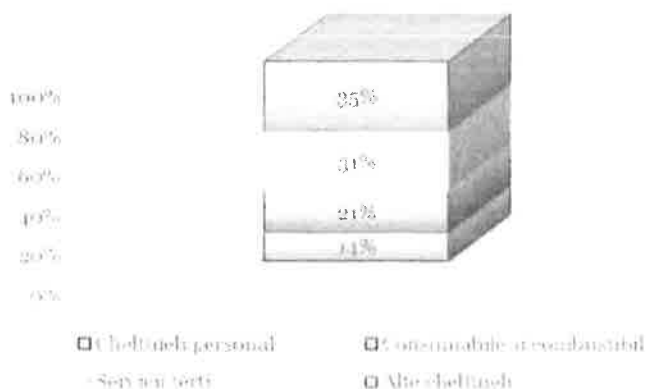
6.3.2 Analiza cheltuielilor

Mii Lei	31.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Cheltuieli operationale			
Marfuri	6.939	1.700	2.177
Consumabile si combustibil	12.107	9.906	9.434
Utilitati	831	660	725
Asigurari	264	271	298
Comisioane si onorarii	14	28	105
Transport si deplasari	218	616	909
Protocol, reclama si publicitate	40	15	26
Cheltuieli personal	6.294	5.892	6.462
Cheltuieli cu impozitele si taxele	815	342	441
Servicii terti	12.813	14.281	13.963
Amenzi si penalitati	1.226	1.598	2.363
Alte cheltuieli	1.495	2.017	8.305
Chirii si redevente	1.520	756	536
Total cheltuieli operationale	44.576	38.085	45.744

Cheltuielile de exploatare sunt considerate ca fiind operatiile care apar in legatura cu desfasurarea activitatii principale care se identifica cu obiectul de activitate al unei intreprinderi, operatiuni care sunt considerate curente sau obisnuite.

Cheltuielile sunt definite drept diminuari ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul unei perioade contabile sub forma de iesiri sau scaderi ale valorii activelor ori cresteri ale datoriilor care se concretizeaza in reduceri ale capitalului propriu, altele decat cele rezultate din distribuirea acestora catre actionari.

Structura cheltuielilor operationale 2015



Structura si evolutia cheltuielilor operationale ale Societatii, in perioada analizata se prezinta astfel:

Cheltuielile cu personalul

Din totalul cheltuielilor operationale, cel cu personalul au reprezentat, in perioada analizata o medie de 14 procente. Avand in vedere domeniul de activitate in care activeaza Societatea, precum si contextul economic din aria constructiilor, fluxul de personal a fost ridicat, asa cum orice mare firma importanta de constructii inregistreaza intrari si iesiri cu muncitorii din teren.

Structura personalului la data intrarii in insolventa a fost prezentata la capitolul 1.3 prin prezentarea nomenclatorului de functii si a organigramei in vigoare.

Consumabile si combustibil

In aceasta categorie sunt cuprinse toate cheltuielile ce contribuie direct la realizarea de venituri, respectiv cheltuieli cu materii prime, marfuri, combustibil, consumabile, piese de schimb, materiale auxiliare.

Din totalul acestor cheltuieli, cele mai importante sunt cele cu materiile prime, in valoare de 8.470 mii lei, la sfarsitul exercitiului financiar 2015.

Servicii terti

Ponderea cea mai mare din totalul cheltuielilor operationale este detinuta de serviciile efectuate de terti, reprezentand circa 31%.

Majoritatea acestor servicii au fost prestate de subcontractorii Grup 4, pe baza contractelor de subantrepriza sau pe baza unor comenzi punctuale, indispensabile in cazul unor lucrari de anvergura.

Alte cheltuieli

Cu titlu de exemplu, enumeram in continuare cele mai reprezentative categorii de cheltuieli cumulate la aceasta rubrica: utilitati, asigurari, comisioane si onorarii sau transport si deplasari.

Cheltuielile cu provizioanele sunt o categorie aparte ce nu apar in mod constant in cheltuielile unei societati. Insa, in momentul in care se constituie premisele unor riscuri litigioase sau cleintii solicita garantii de buna executie prin contractele incheiate, societatea poate constitui si inregistra pe cheltuieli provizioane deductibile fiscal.

Grup 4 a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli aferente unor litigii, precum si pentru garantii de buna executie acordate beneficiarilor contractelor de prestarii servicii de instalatii electrice, apa, gaz si constructii montaj, in conformitate cu clauzele contractuale, dar si pentru penalitati aferente contractelor de clienti, aflate in derularea sau iesite din termenul de executie la data de 31.12.2015.

La finele anului 2015 valoarea cheltuielilor de exploatare privind provizioanele erau de 6.082 mii lei

6.3.3 Rezultatul net

EBITDA (Rezultatul înainte de dobanzi, rate, deprecieri și amortizare) este un indicator al performanțelor financiare ale companiilor. Acest indicator poate fi folosit pentru a analiza profitabilitatea unei companii sau pentru a compara companii și industrii, fiind eliminate influențele deciziilor de ordin financiar sau contabil.

Mii Lei	31.dec.13	31.dec.14	31.dec.15
Total venituri operationale	51.306	31.332	39.821
Total cheltuieli operationale	44.576	38.085	45.744
Total EBITDA	6.730	-6.752	-5.923
Amortizare	2.598	3.729	2.795
Impozit pe profit	415	-21	0
Variatia stocurilor	-12	6	7
Rezultat financiar	-3.819	-1.362	-4.435
Profit net/Pierdere neta	-90	-11.829	-13.160

În anii 2014, 2015 EBITDA înregistrează valori negative, evidențiind activitatea nerentabilă desfășurată de Societate. Nivelul cheltuielilor operationale angajate de Societate depășește în mod constant nivelul veniturilor cauzând pierderi în cei doi ani în discuție.

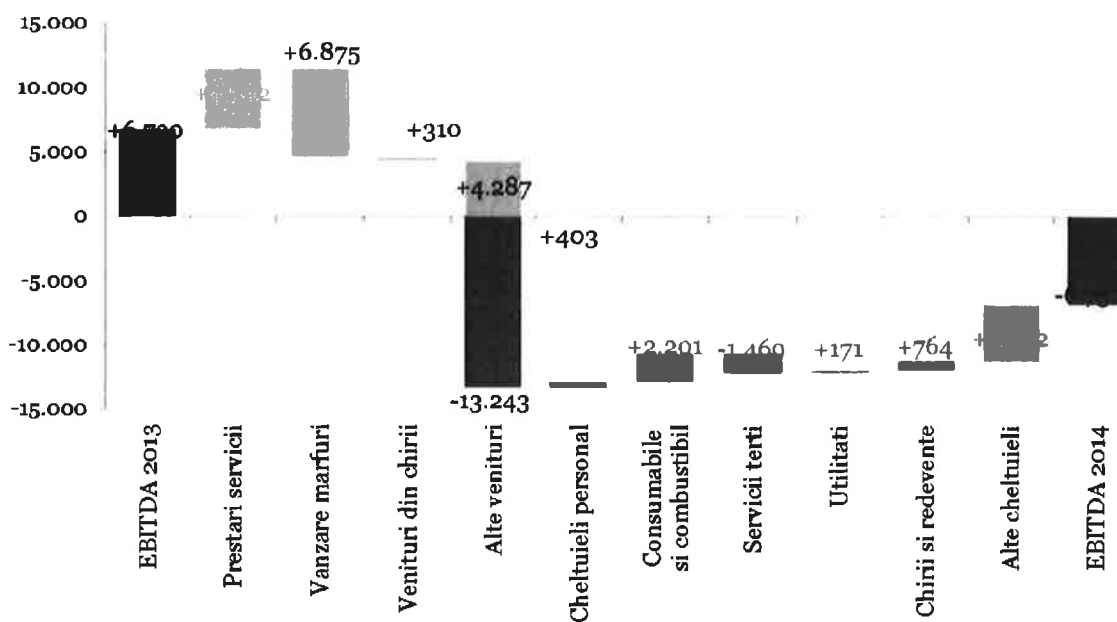
Managementul Societății a încercat reducerea nivelului cheltuielilor ca urmare a diminuării volumului de afaceri, acestea înregistrând un trend liniar, însă, cu toate acestea, menținându-se la un nivel considerabil mai mare comparativ cu veniturile realizate, cu excepția anului 2013. Prin urmare, pierderile constante înregistrate în ultimii doi ani analizați conturează incapacitatea managementului de a rentabiliza activitatea operatională a Societății, creând premisele stării de insolvență iminentă.

EBITDA 2014 vs. 2013

În anul 2014 se poate observa o deteriorare a valorii EBITDA față de anul 2013, acest indicator scăzând de la 6.730 mii lei la -6.752 mii lei. Trendul negativ este datorat reducerii veniturilor operationale, în special a variației veniturilor din prestări servicii (cont 712) care a determinat un impact negativ de 13.243 mii lei.

Deși avem un impact pozitiv ca urmare a reducerii cheltuielilor, nivelul veniturilor a scăzut pe toate elementele componente: venituri din prestări servicii, vânzare marfuri și alte venituri determinând în final doar o reducere a pierderii cu 2.909 mii RON. Astfel la sfârșitul anului 2012 debitoarea a înregistrat un EBITDA de - 2.056 mii RON.

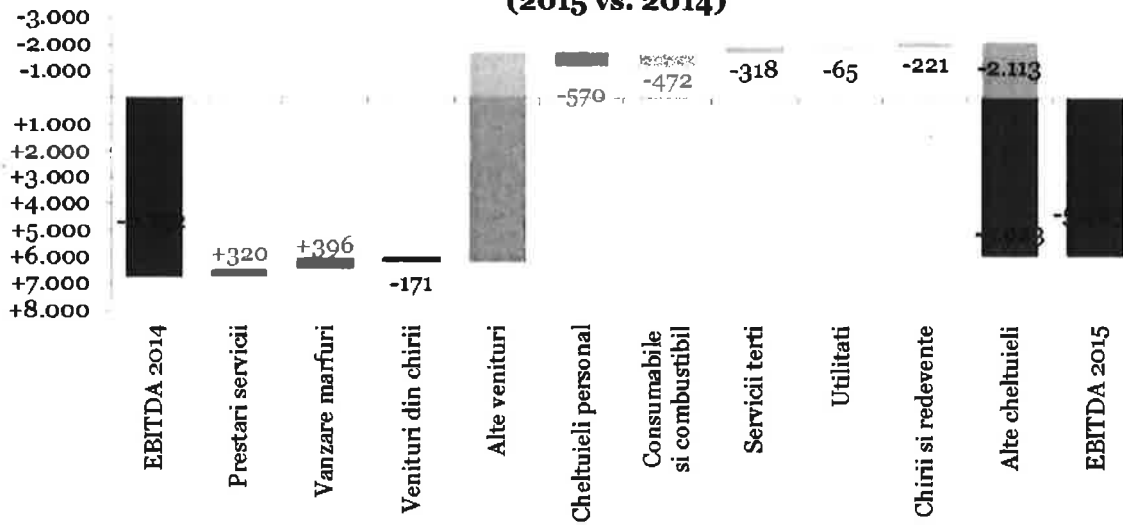
**Influenta variației veniturilor și cheltuielilor asupra EBITDA
(2014 vs. 2013)**



EBITDA 2015 – 2014

Chiar dacă EBITDA menține o valoare negativă, influența creșterii categoriei alte venituri coroborată cu creșterea altor cheltuieli, determină variație pozitivă în 2015 față de 2014, de 830 mii lei. Celelalte categorii de cheltuieli nu au înregistrat influențe majore în rezultatul EBITDA 2015.

**Influenta variației veniturilor și cheltuielilor asupra EBITDA
(2015 vs. 2014)**



Cauzele si imprejurarile care au condus la insolventa

7 Cauzele și împrejurările care au condus la insolvența

În urma analizei realizate în baza documentelor și explicațiilor puse la dispoziție de Societate, concluzionăm asupra cauzelor care au determinat apariția stării de insolvență a Grup 4. Menționăm ca volumul mare de informații și documente pe care subscrisa le-a avut în vedere, precum și dimensiunea Societății, coroborat cu timpul avut la dispoziție în vederea formulării concluziilor cu privire la cauzele care au condus la insolvență, au permis realizarea până în prezent a unei analize care poate suferi modificări în măsura în care administratorul judiciar intră în posesia unor documente și informații care nu au fost comunicate de Societate.

Astfel, în urma acestei analize preliminare, au fost identificate un număr de 3 cauze principale care au determinat starea de insolvență a Debitorului, după cum sunt prezentate mai jos:

7.1 Situația nefavorabilă macroeconomică din domeniul construcțiilor și strategia operațională deficitară

Având în vedere sectoarele în care Societatea și-a desfășurat activitatea, efectele crizei economice resimțite pe piața construcțiilor au avut repercursiuni și asupra Grup 4 Instalații, Debitorul gestionând, astfel cum am menționat mai sus, un portofoliu mare de lucrări cu durate lungi de execuție.

Dat fiind că mare parte din contractele de execuție încheiate de Societate au ca beneficiar instituții publice, în perioada analizată, lichiditatea și capacitatea de plată a Societății a fost afectată și de reducerea dramatică sau chiar sistarea proiectelor cu finanțare publică pentru o parte semnificativă din contractele încheiate.

În consecință, în condițiile unei competiții acerbe, pe fondul reducerii considerabile a numărului de lucrări cu beneficiari instituții publice, Societatea a acceptat reducerea prețurilor de adjudecare urmând a desfășurării licitațiilor publice (în medie 30-35% față de ofertă), cu scopul completării portofoliului de lucrări.

Această direcție a condus la pierderi operaționale semnificative și sincope în cash-flow-ul Societății.

Portofoliul de lucrări contractate înainte de declanșarea crizei financiare cu marje de profit rezonabile a fost completat ulterior și surclasat prin pondere, de lucrările contractate în urma licitațiilor „strânse”, cu marje reduse, astfel că unele din aceste lucrări nu au putut fi administrate în profit la valorile adjudecate, ba mai mult, parte dintre lucrări fiind finalizate în pierdere ca urmând a lipsei de lichidități și imposibilității de autofinanțare sau finanțare a producției, în termenele contractuale, Societatea îndreptându-se firesc către starea de insolvență.

7.2 Finalizarea fuziunii prin absorbție. Neconcretizarea rezultatelor scontate prin proiectul de fuziune

La data de 31.07.2015 s-a finalizat fuziunea prin absorbție a Electroconstrucția Elco Cluj S.A., Atlas Fabricație S.A. și Izopa S.A., în calitate de societăți absorbite, de către Grup 4, în calitate de societate absorbantă.

Odată cu finalizarea fuziunii, Debitorul a preluat cu titlu universal întreg patrimoniul celor 3 societăți absorbite, cu toate drepturile și obligațiile pe care le-au avut în starea în care se aflau la data fuziunii.

Fundamentarea economica a fuziunii cuprinsa in proiectul de fuziune prevedea printre altele:

- i) majorarea activelor societatii absorbante prin dobandirea dreptului de proprietate asupra activelor societatilor absorbite, avand drept consecinta cresterea increderii clientilor in capacitatea Grup 4 de a garanta si de a-si achita obligatiile asumate;
- ii) managementul Societatii si procedurile de raportare vor fi concepute unitar, fapt ce va conduce la optimizarea procesului decizional, fluidizarea proceselor operationale, reducerea costurilor administrative prin formarea unei structuri unice, simplificand monitorizarea activitatilor;
- iii) se va realiza cresterea eficientei actului de decizie manageriala, folosindu-se experienta profesionala a conducerii celor patru societatii;
- iv) asigurarea unei politici unitare de management si marketing in derularea activitatilor care intra in obiectul lor de activitate, avand ca rezultat folosirea optima a resurselor, reducerea costurilor si imbunatatirea calitatii serviciilor prestate;
- v) realizarea unei politici financiare unitare la nivelul noii entitati si un management financiar care sa duca la diminuarea cheltuielilor financiare, precum si la eficientizarea fluxului de numerar;

Toate aceste obiective nu au avut rezultatele scontate prin planul de fuziune, Grup 4 inregistrand la sfarsitul anului 2015 o pierdere contabila superioara anului precedent.

Avandu-se in vedere rezultatele economico-financiare realizate de Grup 4 la finele anului 2015, faptul ca activitatea Societatii nu a cunoscut imbunatatiri concrete pana la aceasta data, toate acestea coroborate cu pierderea unor finantari bancare esentiale pentru finalizarea la termenele stabilite prin contracte a lucrarilor de executie asumate, precum si declararea anticipata a scadentei pentru unele linii de credit au condus inevitabil catre imposibilitatea Debitoarei de a-si achita datoriile curente evidentiindu-se astfel starea de insolventa iminenta.

7.3 Incapacitatea autosustinerii activitatii operationale

Asa cum am aratat in analiza financiara din cuprinsul prezentului Raport, activitatea operationala a Societatii nu s-a putut autosustine prin atragerea de venituri suficient de mari si intr-un termen corelat cu consumul de resurse, respectiv cheltuieli, necesare executiei contractelor, indicatorul EBITDA inregistrand valori negative considerabile pe parcursul ultimilor doi ani.

Astfel, valoarea negativa de 5.923 mii lei a EBITDA indica cheltuieli operationale superioare veniturilor operationale obtinute in decursul anului 2015. Mai mult decat atat, rentabilitatea deficitara a Societatii se regaseste si in pierderea contabila inregistrata si reportata in ultimi doi ani de analiza.

In sustinerea acestei opinii vine si situatia fluxurilor de trezorerie, anexa la situatiile financiare intocmite pentru anul 2015 ce reliefeaza o lipsa acuta de lichiditati in vederea achitatii datoriilor curente, raportat la portofoliul mare de lucrari cu durate lungi de executie, dar cu un profit insuficient.

Nivelul activelor Societatii nu a fost corelat cu volumul de activitate generat din activitatea de baza si cu obiectul de activitate, nivelul imobilizarilor corporale fiind peste necesarul activitatii, mentinerea acestora fiind nerentabila si generand costuri suplimentare cu amortizarea.

In conditiile in care managementul Societatii a sesizat dificultatea spre care se indrepta Grup 4 inca din cursul anului 2014, nu a reusit reducerea proportionala a cheltuielilor operationale ce ar fi trebuit sa fie corelata cu incasarea din ce in ce mai redusa a veniturilor.

Avand in vedere concluziile prezentate in baza analizei preliminare, administratorul judiciar nu a identificat pana la aceasta data elemente certe cu privire la savarsirea vreuneia dintre faptele prevazute in mod expres si limitativ de catre art. 169 alin. (1) din Legea Insolventei.

Mentionam faptul ca opiniile exprimate mai sus au ca temei documentele financiar-contabile puse la dispozitie la momentul analizei, opinii ce pot suferi modificari in functie de documentele si informatiile relevante care ar putea fi puse la dispozitie sau depuse la dosarul cauzei ulterior intocmirii acestui raport.

Concluzii privind posibilitatea de reorganizare a Societatii

8 Concluzii privind posibilitatea de reorganizare a Societatii

Debitoarea a solicitat deschiderea procedurii insolvenței depunând totodată documentele prevăzute de art. 67 din Legea nr. 85/2014. Grup 4 Instalatii și-a exprimat intenția de reorganizare a activității, în conformitate cu dispozițiile art. 67 alin. (1) lit. g) și h) din Legea Insolvenței.

Grup 4 Instalatii este unul dintre actorii importanți pe piața serviciilor de construcții din România, având know-how-ul și capacitatea de a realiza servicii de calitate și a se revitaliza prin rentabilizarea activității asigurat de un management adecvat.

Activitatea desfășurată până în prezent de subscrișă în calitate de administrator judiciar, din care ponderea substanțială a reprezentat-o analiza datelor care stau la baza prezentului raport, precum și înțelegerea fluxului economic al Debitoarei în vederea îndeplinirii atribuțiilor de supraveghere a operațiunilor curente, a permis formularea unei concluzii cu privire la posibilitățile reale de reorganizare a activității.

Analiza economică și patrimonială a Societatii în baza evidentelor contabile și a informațiilor puse la dispoziție de reprezentanții Societatii evidențiază faptul că valoarea contabilă a activelor este acoperitoare față de suma nominală a datoriilor. Cu toate acestea, o analiză mai relevantă se va putea realiza pe baza rezultatului evaluării activelor și conturării masei credale a Societatii.

Totodată, din analiza preliminară asupra activității operaționale desfășurate de Grup 4 considerăm că Societatea are șanse de reorganizare, cu condiția îndeplinirii următoarelor obiective minime:

- renegocierea contractelor în derulare în vederea rentabilizării relațiilor comerciale;
- restructurarea patrimonială a Societatii și adaptarea la volumul de activitate al Societatii;
- redimensionarea costurilor de funcționare a Societatii;
- restructurarea datoriilor Societatii.

Pornind de la aceste obiective, având în vedere intenția de reorganizare exprimată de către Societate, apreciem că există toate premisele necesare pentru continuarea activității Grup 4 Instalatii în vederea redresării acesteia prin plata datoriilor existente, conform unui plan de reorganizare.

Potrivit art. 97 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, „În cazul în care, prin raportul său, administratorul judiciar arată că activitatea debitorului poate fi redresată pe baza unui plan de reorganizare judiciară, acesta va trebui să precizeze dacă recomandă ca planul de reorganizare să fie cel propus de debitor, dacă la cererea debitorului, colaborează la întocmirea acelui plan ori dacă intenționează să propună un alt plan singur sau împreună cu unul ori mai mulți creditori”.

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, în eventualitatea reorganizării, recomandarea administratorului judiciar este ca planul de reorganizare să fie întocmit de către Debitoare.

Administratorul judiciar își manifestă totuși disponibilitatea depunerii unui Plan de reorganizare de către unul sau mai mulți creditori sau chiar de administratorul judiciar.

Administratorul judiciar își arată în același timp disponibilitatea unei eventuale colaborări în vederea întocmirii planului de reorganizare judiciară a Grup 4 Instalatii, fie împreună cu debitoarea, fie cu unul sau mai mulți creditori.

În conformitate cu art. 134 din Legea insolvenței, în vederea votării unui eventual Plan de Reorganizare, anexăm prezentului Raport lista creditorilor indispensabili (Anexa).

Pe cale de consecință, administratorul judiciar propune continuarea perioadei de observație până la data la care un plan de reorganizare a activității Debitoare va putea fi întocmit și depus la dosarul cauzei.

Administrator judiciar,

Consortiul format din

MUSAT & ASOCIATII – Restructuring\Insolvency S.P.R.L.



si 

Solvendi S.p.r.l.

