



TRIBUNALUL ARAD

SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 3570/108/2011* (6616/2011)

Debitoare: S.C. WATERHOUSE S.R.L. (în insolvență)

**PLANUL DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII DEBITOAREI
SC WATERHOUSE S.R.L. (în insolvență)
ELABORAT CONFORM PREVEDERILOR ART.94 ȘI URM.DIN
LEGEA 85/2006 PRIVIND PROCEDURA INSOLVENȚEI ȘI
DEPUS DE EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.
ÎN CALITATE DE ADMINISTRATOR JUDICIAR**



**Administrator judiciar,
EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L**

APRILIE 2012

SUMAR EXECUTIV

În temeiul art. 94 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentul plan de reorganizare este propus de EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, cu sediul în București, str. Mr. Ion Racoțeanu nr. 8, et. 3, sector 3, cod de identificare fiscală RO 27236802, confirmat în calitate de administrator judiciar al S.C. WATERHOUSE S.R.L. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), persoană juridică română, cu sediul în județul Arad, cu sediul în loc. Arad, Calea Bodrogului, nr.6, jud. Arad, cod de identificare fiscală: RO 15432961, înregistrată la Registrul Comerțului sub număr J02/595/2003, prin încheierea din data de 13.12.2011, pronunțată de Tribunalul Arad, Secția Civilă, în dosarul nr. 3570/108/2011* având ca obiect procedura insolvenței deschise împotriva SC Waterhouse SRL.

Destinatarii acestui plan de reorganizare sunt judecătorul sindic, creditorii înscriși în tabelul definitiv de creanțe și debitoarea. Planul de reorganizare a fost întocmit pe baza informațiilor furnizate de către S.C. WATERHOUSE S.R.L. și a căror acuratețe și completitudine este certificată de către Debitoare și este în sarcina acesteia.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a activității debitoarei S.C.WATERHOUSE S.R.L. conform art. 94 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței au fost îndeplinite după cum urmează:

- Intenția de reorganizare a activității S.C. WATERHOUSE S.R.L. a fost formulată în condițiile legii de către administratorul judiciar prin "RAPORTUL ASUPRA CAUZELOR ȘI ÎMPREJURĂRILOR CARE AU DUS LA APARIȚIA STĂRII DE INSOLVENȚĂ ȘI ASUPRA POSIBILITĂȚILOR DE REORGANIZARE A DEBITOAREI SC WATERHOUSE SRL ELABORAT CONFORM PREVEDERILOR ART.20 LIT. B COROBORAT CU ART. 59 DIN LEGEA 85/2006 PRIVIND PROCEDURA INSOLVENȚEI";
- Tabelul definitiv de creanțe împotriva SC WATERHOUSE S.R.L. a fost afișat la data de 06.03.2012.

Conform declarațiilor depuse la dosarul cauzei, S.C. WATERHOUSE S.R.L. nu a mai fost subiect al procedurii instituite în baza Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței sau a altui act normativ care reglementează o procedură similară. Nici societatea și niciun membru al organelor de conducere ale acestuia nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile prevăzute de art. 94 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței și care limitează accesarea acestei proceduri de către persoanele aflate sub incidența acestor prevederi legale.

Perspectivile de redresare ale Debitoarei în raport de posibilitățile și specificul activității desfășurate, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului sunt prezentate în Capitolele 3-7. Planul prevede ca strategie principală de reorganizare restructurarea și continuarea activității SC WATERHOUSE S.R.L., în paralel cu valorificarea bunurilor aflate în patrimoniul Debitoarei. Măsurile concrete pentru aplicarea acestei strategii sunt detaliate în Capitolul 7 din prezentul plan.

Termenul de executare a planului de reorganizare este de 3 ani de la data confirmării acestuia de către judecătorul sindic, cu posibilitate de prelungire în condițiile prevăzute de lege.

Modalitățile de acoperire a pasivului precum și Sursele de finanțare sunt prezentate în Capitolul 9.

Din perspectiva aprobării planului și a verificării condițiilor de confirmare a acestuia, învedereăm că nu există categorie nedefavorizată de creanțe. Planul stabilește trei categorii de creanțe, care vor fi achitate în condițiile prezentului plan, dar la termene care depășesc 30 de zile de la data confirmării:

1. Creanțe garantate;
2. Creanțe bugetare;
3. Alte creanțe chirografare.

Cu toate că toate categoriile de creanțe sunt defavorizate în sensul art. 101 lit. D din Legea nr. 85/2006, prevederile din prezentul plan de reorganizare asigură un tratament corect și echitabil pentru fiecare creanță, conform mențiunilor de la Capitolul 10.

Programul de plată a creanțelor este prezentat în Capitolul 10 și în Anexa 5.

Întrucât toate creanțele înscrise în tabelul definitiv de creanțe urmează să fie achitate prin programul de plăți într-un quantum cel puțin egal cu cel care ar fi achitat în caz de faliment, acest plan nu menționează alte despăgubiri care urmează să fie oferite tuturor titularilor de creanțe în comparație cu valoarea estimativă care ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment cu excepția plăților prevăzute a fi efectuate către aceștia conform Programului de plăți.

De la data confirmării acestui plan de reorganizare WATERHOUSE S.R.L. (în insolvență) va fi descărcată de valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului raportat la tabelul definitiv de creanțe și la programul de plăți din acest plan de reorganizare. De asemenea, WATERHOUSE S.R.L. va fi descărcat de orice răspundere în sensul ar. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Conform și în condițiile art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, sau a prevederilor legale în materie la momentul depunerii propunerii de modificare, prezentul plan de reorganizare poate fi modificat oricând pe perioada de executare a acestuia prevăzută prin prezenta versiune sau pe perioada extinsă de executare aprobată în condițiile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 pentru motive legale, economice și/sau financiare. Modificările la planul de reorganizare în versiunile confirmate la diferite momente procedurale pot consta în amendamentele la programul de plată a creanțelor pe baza unor premise și previziuni financiare care au înregistrat modificări totale sau parțiale și în următoarele măsuri, dar fără a fi limitate la acestea, aplicate în condițiile prevăzute de lege:

1. Majorarea capitalului social;
2. Fuziune;
3. Conversia de creanțe în acțiuni ("*debt-to-equity swap*");
4. Transferul unor bunuri sau a tuturor bunurilor către o societate nouă sau către o societate existentă, inclusiv prin mecanismul dării în plată;
5. Contractarea unui/unor împrumut(uri) de către Societate pentru plata pasivului de la terțe persoane sau de la acționari.

Orice modificare la prevederile unei versiuni confirmate de plan de reorganizare va putea fi executată sub condiția îndeplinirii condițiilor de propunere, aprobare și confirmare la momentul propunerii modificării respective.

În cazul în care SC WATERHOUSE S.R.L. va dispune de fondurile necesare, va putea achita integral, anticipat, toate datoriile înscrise în programul de plată a creanțelor, chiar dacă inițial fuseseră prevăzute alte termene și condiții de plată.

Notă importantă: În cazul în care vor apărea modificări ale legislației relevante sub aspectul conținutului și/sau denumirii unor instituții sau prevederi legale, referințele de orice natură la normele legale sau instituții în vigoare vor fi aplicate corespunzător conform noilor prevederi legale în vigoare la acea dată și vor fi interpretate în sensul de a produce efecte juridice. În cazul în care va exista incompatibilitate subiectivă și obiectivă între prevederile legale aplicabile la anumite date de referință, persoanele îndreptățite vor putea depune o modificare a prezentului plan care să transpună corespunzător intențiile și strategia de reorganizare agreată.

DEFINIȚII

Pentru fluența și brevitățile exprimării precum și pentru identitatea de referință, termenii definiți în continuare vor avea sensul comun menționat mai jos:

”WATERHOUSE”, ”Debitoarea” sau ”Societatea” – societate aflată în procedura de insolvență care face obiectul dosarului nr. 3570/108/2011* aflat pe rolul Tribunalului Arad, cu sediul social în Arad, Calea Bodrogului nr 6, jud. Arad, și înregistrată la Registrul Comerțului Arad sub nr. J02/595/15.05.2003, având cod de identificare fiscală RO 15432961

”EDGE” sau ”Administratorul Judiciar ” - EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, cu sediul în București, str. Mr. Ion Racoțeanu nr. 8, et. 3, sector 3, cod de identificare fiscală RO 27236802, confirmat în calitate de administrator judiciar al S.C. WATERHOUSE S.R.L. prin încheierea din data de 13.12.2011, pronunțată de Tribunalul Arad, Secția Civilă, în dosarul nr. 3570/108/2011* având ca obiect procedura insolvenței deschise împotriva SC Waterhouse SRL

”Planul de reorganizare” sau ”Planul” – prezentul plan de reorganizare a activității Debitoarei, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și cu specificul activității Debitoarei, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta Debitoarei, incluzând și programul de plată a creanțelor

”Programul de plată a creanțelor” sau ”Programul de plăți” – tabelul de creanțe menționat în Planul de Reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care Debitoarea se obligă să le plătească creditorilor înscriși în tabelul definitiv de creanțe în perioada de reorganizare judiciară, prin raportare la tabelul definitiv de creanțe, fluxurile de numerar aferente perioadei de aplicare a Planului de reorganizare și evaluării.

CUPRINS

1	<i>Prezentarea Societății.....</i>	10
1.1	Date de identificare	10
1.2	Domeniul de activitate	10
1.3	Data înființării și forma de organizare	12
1.4	Scurt istoric.....	12
1.5	Acționari și capital social	14
1.6	Managementul executiv.....	14
1.7	Resurse umane	14
1.8	Aspecte juridice	15
2	<i>Descrierea generală a principalelor active ale Societății</i>	21
2.1	Bunurile imobile	21
2.2	Bunurile mobile	23
2.3	Situația juridică a activelor Societății	25
3	<i>Analiza de piață</i>	27
3.1	Concurența	27
3.2	Furnizori	28
3.3	Clienți.....	28
4	<i>Analiza situației economico – financiare a Waterhouse S.R.L pentru perioada 2008 - Februarie 2012</i>	29
4.1	Analiza situației patrimoniale la 29.02.2012.....	29
4.2	Diagnostic financiar patrimonial	38
4.3	Analiza performanțelor pe baza contului de profit și pierdere	40
4.4	Analiza SWOT	44
5	<i>Activitatea curentă a Debitoarei. Furnizori indispensabili.....</i>	45
5.1	Contracte de închiriere.....	45

5.2	Contractul de asociere în participațiune.....	46
5.3	Furnizori indispensabili	47
6	Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare	48
6.1	Intenția de reorganizare	48
6.2	Tabelul definitiv al creanțelor	48
6.3	Premisele Planului de Reorganizare	48
6.4	Metoda de reorganizare	51
7	Măsurile de reorganizare judiciară	52
7.1	Durata executării Planului de Reorganizare	52
7.2	Măsuri interne pentru realizarea Planului de Reorganizare	52
7.3	Măsuri externe pentru realizarea Planului de reorganizare	58
8	Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară	60
8.1	Contul de profit și pierdere	60
8.2	Situația fluxurilor de numerar	65
9	Modalități de acoperire a pasivului și surse de finanțare	68
10	Programul de plată a creanțelor. Categoriile de creanțe	69
10.1	Programul de plată a creanțelor împotriva Debitoarei prevăzut prin Planul de Reorganizare.....	69
10.2	Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței	71
10.3	Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii care votează Planul de Reorganizare și tratamentul corect și echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creanțe	72
11	ANALIZĂ COMPARATIVĂ A EFECTELOR REORGANIZĂRII ȘI FALIMENTULUI SOCIETĂȚII	78
11.1	Beneficiile pentru participanții la procedură derivate din strategia de	

reorganizare combinată	78
11.2 Beneficiile pentru participanții la procedură derivate din continuarea activității Debitoarei	79
11.3 Beneficii specifice pentru categoriile de creditori care votează planul conform art. 100 din Legea nr. 85/2006	80
12 <i>Descărcarea de obligații și de răspundere</i>	83
13 <i>Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară</i>	84
14 <i>Concluzii</i>	85

1 Prezentarea Societății

1.1 Date de identificare

WATERHOUSE are sediul social în municipiul Arad, Calea Bodrogului nr. 6, județul Arad, România, având număr de ordine în Registrul Comerțului J02/595/15.05.2003, cod unic de înregistrare 15432961. Societatea va putea înființa filiale, sucursale, magazine, agenții, puncte de lucru, în orice localitate din țară și străinătate, în funcție de necesități, pe baza hotărârii adunării generale a asociatului unic.

1.2 Domeniul de activitate

Conform Certificatului de Înregistrare și a Actului Constitutiv, obiectul principal de activitate al societății declarate conform CAEN Rev.2 constă în 4619-Intermedieri în comerțul cu produse diverse.

Ca și obiecte de activitate secundare sunt înregistrate următoarele coduri:

- 0240 – Activități de servicii anexe silviculturii
- 1039 - Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
- 1101 - Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice
- 1102 - Fabricarea vinurilor din struguri
- 2521 - Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
- 2529 - Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
- 3311 - Repararea articolelor fabricate din metal
- 3320 - Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale
- 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară
- 4120 – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4212 – Lucrări de construcții a căilor ferate de suprafață și subterane
- 4213 – Construcția de poduri și tuneluri
- 4221 – Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 – Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
- 4299 – Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a.
- 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
- 4391 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții.

- 4511 - Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3, 5 tone)
- 4519 - Comerț cu alte autovehicule
- 4531 - Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule
- 4540 – Comerț cu motociclete, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor
- 4611 - Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole , animale vii, materii prime textile și cu semifabricate
- 4612 - Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie
- 4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții
- 4614 - Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane
- 4615 - Intermedieri în comerțul cu textile , confecții din blană , încălțăminte și articole din piele
- 4617 - Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, băuturi și tutun
- 5619 - Restaurante
- 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor
- 6203 - Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
- 6209- Alte activități de servicii privind tehnologia informației
- 6311 - Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe
- 6312 - Activități ale portalurilor web
- 6399 - Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
- 6420 – Activități ale holdingurilor
- 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6820 – Închirierea și sub închirierea bunurilor mobiliare proprii sau închiriate
- 6831 – Agenții imobiliare
- 6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau de contract
- 7010 – Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
- 7021 – Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
- 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management
- 7410 - Activități de design specializat
- 7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
- 7712 - Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
- 7739 - Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a.

- 7740 - Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare)
- 8110 – Activități de servicii suport combinate
- 8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
- 8291 - Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor de raportare a creditului
- 8299 - Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a
- 8560 – Activități de servicii suport pentru învățământ

1.3 Data înființării și forma de organizare

Societatea WATERHOUSE S.R.L. a fost înființată în anul 2003, sub denumirea de PRO-IMPEX CARACIONI SRL.

Debitoarea este organizată sub forma unei societăți cu răspundere limitată.

1.4 Scurt istoric

Societatea S.C. PRO-IMPEX CARACIONI S.R.L. a fost înființată în anul 2003, pe baza actului constitutiv din data de 07.05.2003, adoptat în baza hotărârii Adunării generale a asociaților din data de 07.05.2003. Capitalul social subscris în valoare de 37.370.000 ROL, reprezenta echivalentul a 1.113 USD, iar structura sa se prezenta astfel: număr părți sociale: 100, valoarea unei părți sociale: 373.700 ROL. Societatea era reprezentată prin asociat unic persoană juridică PRO-IMPEX CARACIONI GMBH , deținând 100 părți sociale. Obiectul principal de activitate conform clasificatorului CAEN: 5119 – Intermedieri în comerțul cu produse diverse.

La data de 10.11.2004 este înregistrată mențiunea privind majorarea capitalului social la suma de 13.667.619.000 ROL, echivalentul a 407.066 USD, structura sa prezentându-se astfel: număr părți sociale: 1000, valoarea unei părți sociale: 13.667.619 ROL. La data de 01.07.2005 se înregistrează denominarea capitalului social la suma de 1.366.770 ROL, structura sa prezentându-se astfel: număr părți sociale: 1000, valoarea unei părți sociale: 1.366,67 ROL.

La data de 22.09.2005 este înregistrată mențiunea privind modificarea denumirii societății S.C. PRO-IMPEX CARACIONI S.R.L. în S.C. WATERHOUSE S.R.L., și se modifică denumirea asociatului unic din PRO-IMPEX CARACIONI GMBH în CONTOR ZENNER GMBH.

Acționariatul societății cunoaște noi modificări înregistrate la Registrul Comerțului la data de 12.09.2006 prin cesionarea a 50 de părți sociale de la CONTOR ZENNER GMBH către CARACIONI TUDOR ALEXANDER RADU care devine asociat și ulterior la data de 19.12.2006 prin schimbarea denumirii asociatului majoritar din CONTOR ZENNER GMBH în CONTOR CARACIONI GMBH care deține 95% din capitalul social respectiv 950 părți sociale. La data de 09.04.2008 se înregistrează mențiunea prin

care se completează obiectul secundar de activitate cu următoarele activități, conform clasificatorului CAEN: 4511-Demolarea construcțiilor, terasamente și organizare de șantiere, 4521- Construcții de clădiri și lucrări de geniu, 4522- Lucrări de învelitori, șarpante și terase de construcții, 4525- Alte lucrări speciale de construcții.

La data de 05.08.2008 se înregistrează mențiunea privind schimbarea structurii capitalului social după cum urmează:

- CONTOR CARACIONI GMBH - Aport la capital: 1.366.770 RON, Număr părți sociale: 136677, Cota de participare la beneficii și pierderi: 99.9269% / 99.9269%
- CARACIONI TUDOR ALEXANDER RADU - Aport la capital: 1000.00 RON reprezentând 1000 RON, Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.0731% / 0.0731%.

La data de 13.11.2008 CONTOR CARACIONI GMBH este înregistrat la Registrul Comerțului ca asociat unic ca urmare a preluării părților sociale deținute de CARACIONI TUDOR ALEXANDER RADU.

Activitatea principală a Societății a constat și constă în administrarea centrului de afaceri Waterhouse (spații de birouri, săli de conferințe, care se află în patrimoniul Societății și este amplasat în orașul Arad, str. Bodrogului nr. 6, fiind localizat în Zona Industrială Sud-Vest a orașului Arad, data punerii în funcțiune fiind 01.07.2009. Clădirea a fost realizată prin re consolidarea și renovarea unei construcții care exista anterior pe teren (construcția inițială a funcționat ca spălătoria de covoare a orașului Arad).

În cursul desfășurării activității de la înființare, Waterhouse a oferit următoarele servicii: organizarea de evenimente: prezentări de firmă, lansări de produs, prezentări de colecții vestimentare; organizarea de simpozioane, conferințe, mese rotunde, congrese economice, științifice, culturale, politice, medicale, ale administrației locale sau ale comunității de afaceri; parteneriate de afaceri, misiuni economice, întâlniri de afaceri, întâlniri tematice; activități de formare și perfecționare profesională dedicate, în egală măsură, mediului de afaceri și persoanelor fizice; cursuri; instruirii; seminarii; evenimente festive ale mediului economic: celebrări, jubilee, evenimente de firmă, spectacole speciale; închirierea unor spații suport: show-room; servicii de reclamă și publicitate în spațiile centrului, etc.

1.5 Acționari și capital social

Conform înregistrărilor de la Registrul Comerțului, capitalul social subscris și vărsat este de 1.367.770 RON, echivalentul a 332.000 euro, și este divizat în 136.777 părți sociale, valoarea unei părți sociale fiind de 10 RON. Evoluția capitalului social și a acționariatului de la înființare până în prezent este prezentată la secțiunea 1.4.

Conform mențiunilor actuale de la Registrul Comerțului, părțile sociale sunt deținute de un asociat unic, persoană juridică din Germania: CONTOR CARACIONI GmbH, de naționalitate germană, total aport 1.367.770 din care 1.008,10 RON și 315.400 EURO, nr.părți sociale 136.777, cu un procent de beneficii și pierderi de 100%. Din informațiile transmise de administratorul special Tudor Caracioni aceste părți sociale au fost cesionate la sfârșitul anului 2011 de la Contor Caracioni GmbH la SC Office Plan TC SRL, societate aflată în același grup cu Debitoarea, fiind controlată de Tudor Caracioni.

1.6 Managementul executiv

De la înființarea Societății în anul 2003 administratorul social a fost Caracioni Tudor Alexander Radu.

După deschiderea procedurii de insolvență, datorită faptului că Societatea și-a exprimat intenția de reorganizare, aceasta beneficiază în prezent de dreptul de administrare. Astfel, conducerea Societății este asigurată de către administratorul special Caracioni Tudor Alexander Radu. Conducerea activității Debitorului în cursul perioadei de observație este supravegheată de administratorul judiciar care are, potrivit legii, dreptul de control asupra modului în care debitorul realizează planul de reorganizare.

1.7 Resurse umane

În compartimentul administrație din cadrul Societății activează 13 angajați, salariile variind de la 50 la 2.112 lei, în compartimentul restaurant sunt 4 angajați cu salarii cuprinse între 1.672 și 4.000 lei, în timp ce la compartimentul bar sunt alocați 2 angajați încadrați cu 1.800, respectiv 2.847 lei. La bucătărie lucrează un număr de 4 bucătari cu salarii pornind de la 2.405 până la 3.278 lei și un lucrător bucătărie, aflat în concediul maternal, salarizat cu 1.231 lei.

În perioada imediat următoare se va proceda la restrângerea personalului, astfel în cadrul Societății urmând a rămâne angajate un număr de 6 persoane, salariați dedicați activității de administrare a clădirii de birouri.

1.8 Aspecte juridice

Contractele de împrumut încheiate cu BCR

1.8.1 Contractul de credit ipotecar bancar nr.412/49197/17.11.2005

Acest contract de credit a fost încheiat între Waterhouse și Banca Comercială Română S.A, sucursala județeană Arad în data 17.11.2005, obiectul fiind acordarea unui împrumut în valoare de 6.000.000 lei, pentru finanțarea proiectului pentru reabilitarea, modernizarea, consolidarea și extinderea imobilului existent în vederea construirii unui centru European de afaceri, consultantă și strategie.

Creditul a fost acordat pentru o perioadă de 15 ani, cu o perioadă de grație de 24 luni (ambele calculate de la data primei trageri) și o dobândă ROBOR la 6 luni+ o marjă de 3 p.p pe an. Potrivit contractului de împrumut, Debitoarea urma sa facă tragerile eşalonat, pe masura efectuării cheltuielilor, până la data de 31.12.2006.

Contractul a avut drept garanți pe Caracioni Tudor Alexandru Radu, Caracioni Mihalko Monica, S.C Contor Zenner România S.A și S.C Contor Zenner S.R.L., urmatoarele garanții fiind constituite în favoarea băncii:

- Ipotecă de rang I asupra terenului în suprafață de 2.972 mp, situat în Arad, Calea Bodrogului, nr. 6, județ Arad, nr.top. 7439/6684/4/b/2/2/1, înscris în CF nr.51464 Arad, teren aflat în proprietatea garanților Caracioni Tudor Alexandru Radu și Caracioni Mihalko Monica și totodată asupra imobilului constând în construcția existentă și viitoare rezultată din extinderea acesteia (proprietate a S.C Waterhouse S.R.L);
- Garanție reală mobilă fără deposedare asupra soldului creditor al conturilor/subconturilor curente deschise la bancă cu interdicția privind deschiderea altor conturi/subconturilor curente la alte bănci;
- Bilete la ordin emise de S.C Contor Zenner România S.A și avalizate familia Caracioni, pentru fiecare rată de credit și dobândă datorată;
- Garanție reală mobilă fără deposedare asupra unui număr de 154.019 acțiuni deținute de S.C Contor Zenner S.R.L. la S.C Contor Zenner România S.A;
- Depozit colateral la valoarea creanțelor datorate băncii (dobânzi și comisioane) până la punerea în funcțiune a investiției;

- Cesiune de creanță asupra încasărilor rezultate din contractele de închiriere a spațiilor din imobilul finanțat de Banca Comercială Română S.A, sucursala județeană Arad, pe măsura negocierii și semnării acestora.

Conform contractului de credit ipotecar, bunurile reprezentând garanții nu pot fi instrăinate decât cu acordul prealabil al băncii și cu rambursarea integrală a creditului, dobânzilor și a celorlalte sume datorate băncii.

Acte adiționale la Contractul de Credit

1.8.1.1 Actul Adițional nr. 412/49197/a din 29.12.2006

La data de 29.12.2006, a survenit Actul Adițional nr. 412/49197/a conform căruia Societatea urma să efectueze trageri din credit, eșalonat, pe măsura efectuării cheltuielilor, până la data de 29.06.2007.

1.8.1.2 Actul Adițional nr. 412/49197/b din 30.06.2007

La data de 30.06.2007, a fost semnat actulul adițional nr. 412/49197/b care prevedea ca tragerile să fie făcute eșalonat, pe măsura efectuării cheltuielilor, până la data de 31.10.2007.

1.8.1.3 Actul Adițional nr. 412/49197/B din 15.05.2008

La data de 15.05.2008, a survenit actulul adițional nr. 412/49197/B, cu următoarele modificări:

- Banca suplimenta cu suma de 2.840.000 lei, creditul ipotecar în sumă de 6.000.000 lei, din care credit în sold 5.999.736,7 lei (credit curent 5.769.230,76 lei și credit restant în sumă de 230.505,94 lei) pentru finalizarea lucrărilor rămase de executat pentru realizarea construcției Centru de afaceri. Totodată, banca reactiva creditul restant existent în sold în sumă de 230.505,94 lei.
- Durata creditului a fost prelungită de la 15 ani la 20 de ani, iar perioada de grație de la 24 luni la 34 de luni;
- Creditul suplimentar în sumă de 2.840.000 lei urma a fi tras în trei tranșe, până la data de 31.07.2008;

- Conform acestui act adițional, Debitoarea putea efectua trageri de credit numai după:
 - prezentarea acordului Zenner GmbH Germania, privind rescandentarea datoriei totale de 1.218.750 eur, integral, în decembrie 2008;
 - prezentarea angajamentului asociatului unic privind vânzarea părților sociale deținute la Debitoare și/sau a acțiunilor deținute la Contor Group S.A (fosta S.C Contor Zenner România S.A) în nume propriu sau prin intermediul altor entități de grup, numai cu acordul prealabil al băncii pe de-o parte dar și în ceea ce privește achitarea din surse proprii a datoriei către Zenner GmbH Germania de 1.218.750 eur, a TVA-ului aferent lucrărilor de construcții de 290.000 lei și a plăților necesare dotării restaurantului.
- Dobânda a fost modificată la ROBOR 6 luni+o marjă de 3,5% pe an;
- Creditul urma a fi rambursat conform graficului de rambursare cuprins în Anexa 1 a actului adițional nr. 412/49197/B.
- Garanțiile au fost completate cu garanția de companie emisă de S.C Contor Group S.A, fiind retrasă garanția reală mobilă asupra celor 154.019 de acțiuni deținute de S.C Contor Zenner S.R.L la S.C Contor Zenner România S.A. Totodată s-au adus următoarele mențiuni în ceea ce privește garanția asupra depozitului colateral: valoarea acestuia era stabilită la 225.000 lei, având termen de valabilitate de la data îndeplinirii condițiilor de tragere din credit și până la data punerii în funcțiune a imobilului, respectiv până la scadența ratelor de dobândă aferente lunii martie 2008.

1.8.1.4 Actul Adițional nr. 412/49197/C din 28.05.2008

În data 28.05.2008, a survenit actul adițional nr. 412/49197/C, care modifică perioada de tragere a creditului, astfel:

- Tranșa 1, în sumă de 2.000.000 RON, de la data de 01.06.2008, până la data de 30.06.2008;
- Tranșa 2, în sumă de 840.000 RON, de la data de 01.07.2008, până la data de 31.07.2008.

1.8.1.5 Actul Adițional nr. 412/49197/D din 30.06.2008

În data 30.06.2008, a survenit actulul adițional nr. 412/49197/D, care modifică perioada de tragere a creditului, astfel:

- Tranșa 1, în sumă de 2.840.000 RON, de la data de 01.07.2008, până la data de 31.07.2008

1.8.1.6 Actul Adițional nr. 412/49197/E din 31.07.2008

În data 31.07.2008, a survenit actulul adițional nr. 412/49197/E, care modifică perioada de tragere a creditului, astfel:

- Tranșa 1, în sumă de 2.840.000 RON, de la data de 01.06.2008, până la data de 19.08.2008

1.8.1.7 Actul Adițional nr. 412/49197/F din 30.01.2009

În data 30.01.2009, a survenit actulul adițional nr. 412/49197/F, cu următoarele modificări:

- banca reactiva ratele de credit restante la data semnării prezentului act, în valoare de 72.868,01 lei și ratele de dobândă restante în valoare de 135.260,62 lei;
- a fost modificată dobânda curentă, ajungând la ROBOR 6 luni+o marjă de 4,5% pe an;
- a fost modificat graficul de rambursare al creditului, conform anexei la Actul Adițional.

Contractele de împrumut încheiate cu societăți și persoane afiliate

1.8.2 Contract de împrumut din data 27.12.2006 încheiat cu Contor Caracioni GmbH

Conform contractului, împrumutul este rezultat al preluării de către împrumutător a ratei scadente rezultate din Contractul de Vânzare-Cumpărare de Acțiuni din 21.12.2004, în numele Debitoarei, în valoare de 540.313 EUR. Conform contractului, dobânda percepută pentru împrumut este de 5.5% pe an, iar restituirea acestuia urma a se face într-o perioadă de un an.

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că la data de 31.03.2009 se efectuează o compensare parțială a împrumutului (în valoare de 987.399 lei) cu echivalentul în titluri de participare deținute de Debitoare la S.C Contor Group S.A cedate în favoarea Contor Caracioni GmbH, conform Anexei la Acordul de Compensare din data de 19.01.2009.

Din situațiile financiare ale Societății reiese că până la 31.10.2011 nu a mai fost restituită nicio altă tranșă a împrumutului.

1.8.3 Contractele de împrumut din data 11.07.2007, 25.01.2007 și 18.12.2007 încheiate cu S.C. Contor Group S.A.

Contractul de împrumut din data de 11.07.2007 prevede acordarea sumei de 1.250.000 RON, cu titlu de împrumut, destinat finanțării activității Debitoarei, cu o dobândă de 6% pe an. Conform ultimului actului adițional la acest contract, împrumutul urma a fi restituit într-o perioadă de un an după pornirea activității.

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că până la 31.10.2011 nu s-a restituit nicio tranșă a împrumutului.

Prin contractele de împrumut din data 25.01.2007 și 18.12.2007 au fost suplimentate sumele împrumutate, la data deschiderii procedurii sumele restante datorate cu titlu de principal fiind de 4.553.762 RON.

1.8.4 Contract de împrumut din data 20.06.2008 încheiat cu Contor Caracioni GmbH, pentru acoperirea creditului de investiție accesat

Prin acest contract, Societatea beneficia de un împrumut în sumă de 515.032 RON, cu o dobândă de 9% pe an. Conform contractului, Societatea trebuia să restituie împrumutul într-o perioadă de un an de la demararea activității

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că până la 31.10.2011 nu s-a restituit nicio tranșă a împrumutului.

1.8.5 Contract de împrumut din data 01.10.2008 încheiat cu Contor Caracioni GmbH, în vederea finalizării amenajării spațiului de birouri și lansării activității de restaurant

Prin acest contract, împrumutătorul acorda un credit în sumă de 100.000 RON, cu o dobândă de 9% pe an. Conform contractului, Debitoarea urma să restituie împrumutul într-o perioadă de un an de la demararea activității.

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că în 17.12.2009, valoarea împrumutului inițial se majorează cu 500 eur. Până la 31.10.2011 nu s-a restituit nicio tranșă a împrumutului.

1.8.6 Contract de împrumut din data 01.01.2009 încheiat cu Contor Caracioni GmbH, în vederea finalizării amenajării spațiului de birouri și lansării activității de restaurant

Prin acest contract, Debitoarea beneficia de suma de 200.000 RON, cu o dobândă de 9% pe an. Conform contractului, Debitoarea urma să restituie împrumutul într-o perioadă de un an după demararea activității.

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că până la 31.10.2011 nu s-a restituit nicio tranșă a împrumutului.

1.8.7 Contract de împrumut din data 18.11.2009 încheiat cu Contor Caracioni GmbH, în vederea finalizării amenajării spațiului de birouri și lansării activității de restaurant

Prin acest contract, împrumutătorul acorda suma 30.000 EUR, pentru o perioadă de șase luni. Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că la data de 17.12.2009, valoarea împrumutului se suplimentează cu suma de 500 EUR. Până la data de 31.10.2011, nu a fost restituită nicio tranșă a împrumutului.

1.8.8 Contract de împrumut din data 19.06.2008 încheiat cu dl. Caracioni Tudor Alexandru Radu

Prin acest contract, Debitoarei i-a fost acordat un împrumut în sumă de 285.000 RON, pentru o perioadă de un an, cu o dobânda de 6% pe an.

Din evidențele contabile ale Debitoarei se observă că, până la data de 31.10.2011, nu s-a restituit nicio tranșă a împrumutului.

2 Descrierea generală a principalelor active ale Societății

2.1 Bunurile imobile

Waterhouse deține în patrimoniu bunuri mobile, cât și imobile, ca dimensiune materială a activului.

2.1.1 Construcții

Categoria bunurilor imobile aflate în proprietatea Debitoarei este reprezentată de clădire de birouri Centrul de afaceri Waterhouse - tip clădire de birouri clasa A, având regim D+P+2E, situată în Arad, Calea Bodrogului nr.6, la demisolul căruia funcționează restaurantul H₂OUSE. Pentru opozabilitate față de terți, clădirea a fost înscrisă în cartea funciară nr. 301030, atribuindu-i-se număr cadastral 301030-C1.

Activele corporale aflate în proprietatea Societății sunt compuse și din instalații și rețele aferente (inclusiv două ascensoare și centrală termică), precum și alte imobilizări corporale (mobilier, birotică, dotări specifice pentru restaurant, etc.).

Caracteristicile constructive ale clădirii sunt:

1) *Data punerii în funcțiune:* 01.07.2009, clădirea fiind realizată pe o construcție care exista anterior pe teren (construcția inițială a funcționat ca și spălătoria de covoare a orașului Arad).

2) *Caracteristici:* construcție de tip D+P+2E, cu funcțiune de restaurant la demisol și funcțiuni de birouri, configurate flexibil, la celelalte nivele. Clădirea este compusă din:

- a) 32 locuri de parcare;
- b) spațiu cu funcțiune de restaurant la demisol;
- c) spații de birouri destinate închirierii (la parter și etajele 1 și 2);
- d) spații tehnice (centrală termică, adăpost de protecție civilă, bazin de incendiu, post trafo);

3) *Suprafețe implicate:*

- Suprafață desfășurată: cca. 3.324 m²;

4) *Descriere tehnică:*

- a) Regimul de înălțime: D+P+2E;
- b) Structura de rezistență metalică;
- c) Fundația: beton armat;
- d) Acoperiș, învelitoare, terasă cu hidroizolație;
- e) Închideri laterale: tâmplărie metalică cu geamuri izovit și geam termopan, închideri metalice;
- f) Compartimentări: zidărie, glaswand, gips-carton;
- g) Finisaje: finisajele interioare și exterioare sunt superioare
 - Interior: zugrăveli, vopsitorii, faianță, gresie; pardoseli din mozaic, gresie, PVC, mochetă;
 - Exterior: tâmplărie metalică și geamuri termopan, luminatoare etc;
- h) Instalații: hidrotehnice (apă, canal), electrice (sistem suplimentar de alimentare cu electricitate pentru cazuri de urgență, prize electrice / PC în pardoseala), termotehnice, de climatizare, de supraveghere, etc.;
- i) Stare tehnică: foarte buna.

Imagini cu centrul de afaceri sunt prezentate în cele ce urmează:





Elementele închiriable ale clădirii sunt reprezentate de:

- Demisol (restaurant);
- Parter (birouri și 3 sali de conferință)
- Etaj 1 (birouri);
- Etaj 2 (birouri și o sală de conferință);

2.1.2 Terenuri

În proprietatea Societății nu există terenuri. Terenul pe care este edificată clădirea are suprafața de 2.972 m² și nu se află în proprietatea Waterhouse, aflându-se în proprietatea soților Caracioni Tudor Alexandru Radu și Caracioni Mihalko Monica. Terenul pe care centrul de afaceri a fost construit este identificat prin număr top. 7439/6684/4/b/2/2/1, înscris în Cartea Funciară nr.51464 Arad.

Asupra terenului este constituită ipotecă de rang I în favoarea Băncii Comerciale Române S.A., pentru garantarea împrumutului acordat de către această bancă prin Contractul de Credit Ipotecar nr.412/49197/17.11.2005 (și Actelor Adiționale ulterioare).

2.2 Bunurile mobile

Categoria bunurilor mobile include mijloace fixe specifice pentru spații cu destinația de birouri și pentru destinația de restaurant (vitrina frigorifică, dulapuri frigorifice cu ușă din sticlă, Laptop Toshiba Libreto, Server Primergy TX100S2, robot și râșniță, televizor plasmă LG 42PJ550, Cuptor Combi-Steamer cu injecție și support inox, masă frigorifică, mașină de cuburi de gheață, mașină de curățat cartofi, etc.) conform listei mijloacelor fixe corporale întocmită în octombrie 2011.

2.2.1 Stocuri

Structura soldului de stocuri aparținând Societății în perioada 2008 – 2012 a evoluat după cum urmează:

- Sume în lei –

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Mat. prime și mat. Consumabile	6,122	11,350	33,445	-	457
Mat. prime și materiale la terți	593,978	22,118	22,881	21,819	21,819
Produse finite	-	14,484	12,732	-	-
Stocuri	600,100	47,952	69,058	21,819	22,276

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Cea mai însemnată pondere a stocurilor se referă la materiile prime și materialele consumabile, care au o evoluție ascendentă datorită dezvoltării activității de restaurant a Societății. Cu toate acestea, observăm un nivel redus al stocurilor, începând cu anul 2009.

Se remarcă totodată faptul că, începând cu anul 2009, s-au redus considerabil stocurile aflate la terți ca urmare a finalizării lucrărilor în ceea ce privește centrul de birouri.

2.2.2 Creanțe

S.C. CONTOR GROUP S.A. a făcut o cerere de înscriere a creanței având ca obiect creanța garantată în sumă de 6.947.686 lei, creanța comercială chirografară în sumă de 2.214.615, 99 lei, creanța sub condiție în sumă de 11.005.514,34 lei. Soldul de creanțe se referă preponderent la avansuri date furnizorilor. Acestea au înregistrat o diminuare după anul 2009, ca urmare a finalizării lucrărilor de construcții.

- Sume în lei –

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Furnizori debitori	-	590,055	450,317	454,103	457,006
Creanțe comerciale	5,797	33,085	29,719	40,076	52,426
Alte creanțe	41,252	60,003	6,607	71,047	121,481
Creanțe	47,049	683,143	486,643	565,227	630,913

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Din perspectiva componenței soldului creanțelor, cea mai importantă pondere este deținută de creanțele Debitoarei față de companiile Maxhouse și Adrian Compact,

companii care se numără printre furnizorii fazei de construcție a proiectului Waterhouse. Soldurile se datorează înregistrării în contabilitatea Debitoarei a unor facturi de avans pentru lucrări de construcție și amenajare și urmau a fi eliminate la momentul primirii facturilor finale, din partea companiilor anterior menționate. În contextul unor situații litigioase cu aceste companii, facturile finale nu au fost înregistrate, Debitoarea contestând sumele în cauză.

În ceea ce privește soldul creanțelor comerciale, acesta este în principal compus din următoarele:

- Porr Construct S.R.L în valoare de 14.229,32 lei, reprezentând o creanță rezultată din desfășurarea activității curente;
- Pro_Impex Caracioni GmbH în valoare de 5.822,11 lei, aferent unor servicii scadente în anii 2004 și 2005
- S.C Contor Group S.A în valoare de 3.730,2 lei;
- Caracioni Tudor în valoare de 3.477 lei;
- MG House Construcții S.R.L în valoare de 1.700 lei, aferent unei facturi scadente la sfârșitul anului 2009

În anii 2008 și 2009, cea mai mare pondere din Alte creanțe este reprezentată de TVA de recuperat în valoare de 41.138 lei în 2008 și respectiv 58.757 lei în 2009.

2.2.3 Disponibil în conturile bancare

În data de 29.02.2012 Societatea deținea disponibil în conturile bancare și casierie, în valoare de 47.445 lei.

2.3 Situația juridică a activelor Societății

Waterhouse are în patrimoniu bunuri mobile, cât și imobile, ca dimensiune materială a activului.

Categoria bunurilor imobile este reprezentată de clădire de birouri aflată în Arad pe Calea Bodrogului nr.6 asupra căreia este instituit drept de ipotecă în favoarea SC BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA pentru garantarea împrumuturilor acordate de către aceasta. Pentru opozabilitate față de terți, clădirea a fost înscrisă în cartea funciară nr. 301030, atribuindu-i-se număr cadastral 301030-C1. Terenul pe care este

edificată clădirea nu se află în proprietatea Societății.

Cu privire la sarcini se constată existența unei întabulări a unui drept de suprafață asupra 2.972 mp teren precum și întabularea unui drept de ipotecă în valoare de 6.000.000,00 RON majorat ulterior la 8.000.000 RON și accesorii.

Categoria bunurilor mobile include mijloace fixe specifice pentru spații cu destinația de birouri și pentru destinația de restaurant (vitrina frigorifică, dulapuri frigorifice cu ușă din sticlă, Laptop Toshiba Libreto, Server Primergy TX100S2, robot și râșniță, televizor plasmă LG 42PJ550, Cuptor Combi-Steamer cu injecție și support inox, masă frigorifică, mașină de cuburi de gheață, mașină de curățat cartofi, etc.) conform listei mijloacelor fixe corporale întocmită în octombrie 2011.

Asupra tuturor bunurilor mobile prin Contractul de garanție reală mobilă încheiat la data de 31.03.2009 între SC Contor Group SA în calitate de împrumutător și SC Waterhouse SRL în calitate de împrumutat a fost constituită următoarea garanție reală mobilă în favoarea SC Contor Group SA, înscrisă la Arhiva de Garanții Reale Mobiliare: "Se constituie o garanție reală mobilă asupra tuturor bunurilor mobile prezente și viitoare aflate în proprietatea împrumutatului (bunurile) în scopul garantării executării obligațiilor împrumutatului rezultând din contractele de împrumut, în suma totală la data de 31.03.2009 de 5.848.339,03 lei, echivalentul a 1.379.585 euro, la cursul de schimb bnr 4,2392lei / euro din 31.03.2009, incluzând, dar fără a se limita la, obligația de rambursare a sumei împrumutate, obligația de plată a dobânzilor și a cheltuielilor de executare, precum și a oricăror alte obligații prezente sau viitoare ale împrumutatului față de împrumutător conform contract de garanție reală mobilă încheiat la data de 31.03.2009.

Asupra bunurilor debitoarei D.G.F.P. Arad - A.F.P.Contribuabili Mijlocii Arad a instituit unele măsuri asigurătorii prin Proces Verbal de Sechestru pentru bunuri imobile nr. 4227/28.04.2011 și Proces verbal de sechestru asigurător nr. 97640/01.07.2010 asupra bunurilor mobile cu nr. de inventar 2/0.016, 3/0.006, 3/0.002, 3/0.003, 2/0.003, 6/0.002, 6/0.001 care au valoare de ipotecă, respective de gaj legal împotriva averii Debitoarei. Rangul acestor garanții este însă inferior celor constituit în favoarea Băncii Comerciale Române SA pentru bunul imobil și respectiv SC Contor Grup SA (în insolvență) pentru bunurile mobile, la acest moment creditorii bugetari deținând doar creanțe chirografare.

3 Analiza de piață

Având în vedere specificul activității Debitoarei, ce desfășoară ca unică activitate închirierea spațiilor de birouri din clădirea Waterhouse, analiza de piață vizează concurența, furnizorii de bunuri și servicii și baza potențială de clienți, cu activitate în municipiul Arad și zonele adiacente.

3.1 Concurența

Din perspectiva concurenței, din analiza întreprinsă a rezultat faptul că municipiul Arad manifestă o ofertă foarte redusă de spații de birouri de clasa A, clădirea Waterhouse reprezentând din punct de vedere al standardelor în domeniu, unul dintre foarte puținele imobile de birouri de clasă A.

Trebuie menționat faptul că, în general, oferta de spații de birouri în imobile dedicate acestei destinații, disponibile spre închiriere la acest moment, este extrem de săracă, fiind redusă la vechile clădiri de birouri, la vilele construite în perioada interbelică sau chiar apartamente în blocuri de locuințe.

Totodată, pe segmentul pieței imobiliare pe care SC Waterhouse SRL acționează nu au fost anunțate proiecte de amploare, deși cererea este în continuă creștere.

În ceea ce privește spațiile de birouri disponibile spre închiriere, analiza de piață efectuată a relevat existența a doi concurenți, astfel:

- Spațiu de birouri în zonă limitrofă (zona Bujac), regim de înălțime P+1, în suprafață totală de 700 m², net inferior calitativ celui din clădirea Waterhouse, la un tarif lunar de închiriere de 5 EUR + TVA (excl.TVA și taxe de administrare)
- Centru de afaceri în locație semi-centrală, în suprafață totală de 1.000 m², inferior calitativ clădirii Waterhouse, la un tarif lunar de închiriere de 8 EUR + TVA (excl.TVA și taxe de administrare)

Pentru spațiile de birouri situate în vile, tariful de închiriere lunar variază între 3,5 și 6 EUR / lună (excl.TVA), iar suprafețele disponibile spre închiriere se încadrează în intervalul 48 – 120 m².

Din punct de vedere al locației, aparentul dezavantaj al situării clădirii Waterhouse într-o zonă limitrofă a municipiului Arad poate fi transformat în avantaj, pe considerentul proximității Aeroportului Arad (în condițiile reluării traficului comercial, începând cu luna Iunie 2012), cât și al imediații vecinătății a unei variante de ieșire de pe segmentul de autostradă Arad – Nădlac.

3.2 Furnizori

Desfășurarea activității SC Waterhouse SRL presupune apelarea la un număr redus de furnizori, astfel:

- Furnizori de utilități:
 - ENEL Banat – energie electrică
 - EON Gaz – energie termică (gaz)
 - Compania de Apă Arad SA – alimentare cu apă și canalizare
- Furnizori servicii de telecomunicații:
 - Orange România – telefonie mobilă
 - RDS – RCS – servicii telecomunicații internet
- Alți furnizori de servicii:
 - OTIS România – întreținere ascensoare
 - Aeris Facility Management – curățenie

La acest moment Debitoarea nu înregistrează obligații de plată restante față de niciunul dintre furnizorii de mai sus. Cu excepția ENEL Banat și EON Gaz, lista furnizorilor de servicii se poate modifica în timpul perioadei de reorganizare, în condițiile în care acest lucru ar presupune obținerea unor tarife, condiții contractuale sau unei calități a serviciilor mai convenabile față de cele de la acest moment.

3.3 Clienți

Baza de clienți a Debitoarei, la acest moment cuprinde atât companii mari (ex.: Porr Construct SRL), care au în locație suprafețe semnificative în interiorul clădirii Waterhouse, cât și companii din segmentul I.M.M., către care se închiriază suprafețe în intervalul 15 – 135 m².

Pentru perioada de reorganizare judiciară, mai ales în condițiile expirării termenului de valabilitate în contractul de închiriere cu Porr Construct SRL, se impune identificarea cât mai rapidă și efectuarea demersurilor pe lângă societăți comerciale puternice, cu prezență locală, astfel încât să fie asigurat gradul propus de ocupare a spațiilor din clădirea Waterhouse și ulterior încetării contractului sus-menționat.

Chiar dacă, la momentul actual, situația economică a municipiului Arad nu este de natură a oferi un număr mare de oportunități în acest sens, considerăm că perspectiva următoarelor 12-24 luni este una pozitivă, pe considerentul derulării unor proiecte mari de infrastructură în zonă, cât și a unui revirement așteptat pentru activitatea comercială a municipiului Arad, odată cu finalizarea segmentului de autostradă Arad – Nădlac și a reluării traficului comercial pe Aeroportul Arad.

4 Analiza situației economico – financiare a Waterhouse S.R.L pentru perioada 2008 - Februarie 2012

4.1 Analiza situației patrimoniale la 29.02.2012

În această secțiune ne propunem să realizăm o analiză de ansamblu asupra situației patrimoniale a Societății la data intrării în procedura de insolvență, prin comparație cu finalul anilor financiari 2008 – 2011.

Analiza este realizată pe baza informațiilor extrase din situațiile financiare anuale ale Societății la 31.12.2008, 31.12.2009, 31.12.2010, 31.12.2011 și din situația financiară raportată la 29.02.2012. Situația patrimonială sintetică bazată pe datele obținute din aceste surse este prezentată în tabelul de mai jos:

-Sume in lei-

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Active imobilizate	30,060,982	11,580,229	11,782,915	11,593,497	11,560,879
Stocuri	600,100	47,952	69,058	21,819	22,276
Creanțe	47,049	683,143	486,643	565,227	630,913
Casa și conturi la bănci	25,875	8,655	76,935	73,288	47,445
TOTAL ACTIVE	30,734,006	12,319,980	12,415,552	12,253,831	12,261,513
Datorii	26,667,610	20,231,836	21,667,697	22,031,902	22,028,816
Capitaluri proprii	4,066,396	(7,911,856)	(9,252,145)	(9,778,072)	(9,767,303)
TOTAL PASIVE	30,734,006	12,319,980	12,415,552	12,253,831	12,261,513

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

În continuarea analizei situației patrimoniale la 29.02.2012, ne propunem o scurtă examinare a componenței elementelor bilanțiere sintetice.

4.1.1 Situația activelor imobilizate

Pe parcursul perioadei analizate de prezentul Plan și care constituie perioada de referință soldul activelor imobilizate este format în principal din valoarea imobilizărilor corporale, imobilizările necorporale având o pondere foarte redusă din totalul acestora. În mod excepțional, la finele anului 2008, o pondere considerabilă în totalul acestei categorii era deținută de imobilizările financiare reprezentând Titluri de participare la filiale din cadrul grupului.

Aceste titluri de participare au fost cedate ulterior de către Debitoare în favoarea Contor Caracioni GmbH, conform Contractului de transfer acțiuni și Acordului de compensare din 19.01.2009.

Transferul a presupus vânzarea unui număr de 74.353.332 acțiuni, la un preț de 0,1 RON/acțiune. Contravaloarea acțiunilor a compensat parțial sumele reprezentând împrumuturi și dobânzi aferente acestora, în relație cu Contor Caracioni GmbH, cât și vărsăminte ce urmau a fi efectuate de către Debitoare (3,03 milioane RON).

În ceea ce privește tranzacția sus-menționată, din analiza pe care am efectuat-o am constatat faptul că, deși vânzarea a fost făcută la o valoare foarte apropiată de valoarea de piață a titlurilor de participare, ea a condus la înregistrarea unei pierderi semnificative pentru Debitoare (8,82 milioane RON), datorată discrepanței între valoarea de înregistrare în contabilitate a titlurilor de participare (19,28 milioane RON) și a veniturilor efective rezultate prin vânzare (10,46 milioane RON).

Din documentele avute la dispoziție nu am putut concluziona cu privire la obținerea acordului B.C.R. pentru desfășurarea acestei tranzacții, acest accept reprezentând o condiție necesară, în conformitate cu prevederile Actului Adițional nr. 412/49197/B din 15.05.2008 la Contractul de Credit Ipotecar nr.412/49197/17.11.2005

Structura activelor imobilizate la valoarea contabilă netă, pe parcursul perioadei analizate, a fost următoarea:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Imobilizări necorporale	30,687	26,293	20,784	5,864	5,082
Imobilizări corporale	10,765,779	11,553,937	11,762,131	11,587,633	11,555,797
Imobilizări financiare	19,264,516	-	-	-	-
Active imobilizate	30,060,982	11,580,229	11,782,915	11,593,497	11,560,879

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

4.1.1.1 Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale ale Societății, s-au menținut la o valoare redusă pe parcursul perioadei 2008 – 2011. La data 30.06.2011 acestea aveau o valoare contabilă brută de 57.615 lei, fiind amortizate în proporție de 77%.

4.1.1.2 Imobilizări corporale

În cadrul structurii activelor corporale, cea mai mare pondere o reprezintă construcțiile:

-Sume in lei-

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Construcții	1,099,479	9,251,029	9,251,029	9,251,029	9,251,029
Instalații tehnice, mijloace de transport și plantații	-	301,577	331,968	345,027	345,027
Mobilier, aparatură birotică	-	3,930	30,958	30,958	30,958
Imobilizări corporale în curs	9,666,300	2,084,187	2,413,144	2,423,426	2,423,426
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	-	-	7,516	-	-
Amortizarea privind imobilizările corporale	-	(86,788)	(272,484)	(462,808)	(494,644)
Active corporale	10,765,779	11,553,937	11,762,131	11,587,633	11,555,797

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Valoarea contabilă a construcției a înregistrat o creștere în 2009, ca urmare a recepției finale a centrului de afaceri, în timp ce valoarea imobilizărilor în curs s-a redus corespunzător.

La 30.06.2011, soldul contului **Imobilizări corporale în curs** include valoarea lucrărilor de construcții și amenajări terenuri, pentru care nu a fost finalizată documentația de recepție însumând un total de 2.413.272 lei. Analizând evoluția acestora, se remarcă o reducere semnificativă în 2009, ca urmare a punerii în funcțiune a clădirii de birouri. Deși pe parcursul perioadei următoare au fost puse în funcțiune o serie de dotări ale clădirii de birouri, acestea continuă să fie înregistrate în contul „Imobilizări corporale în curs”. Înțelegem că această situație se datorează neidentificării de către Debitoare a proceselor verbale de punere în funcțiune pentru respectivele dotări, acest aspect urmând să fie clarificat și înregistrat corespunzător în contabilitatea Societății.

4.1.1.3 Imobilizări financiare

Soldul conturilor de imobilizări financiare, în valoare de 19.264.516 lei la finele anului 2008, se referă la 74.353.332 acțiuni deținute de Societate la S.C Contor Group S.A, reprezentând 47,95% din capitalul social al acesteia. În urma majorării capitalului social al S.C Contor Group S.A la 31.12.2008, Debitoarea a înregistrat un venit financiar în valoare de 6.393.373 lei.

În luna Ianuarie 2009, Societatea a decis cedarea tuturor celor 74.353.332 titluri de participare deținute în favoarea Contor Caracioni GmbH la o valoare nominală de 0,1 leu/acțiune, conform Contractului de transfer acțiuni și Acordului de compensare din 19.01.2009.

Cedarea titlurilor de participare în valoare de 19.264.516 lei s-a făcut prin compensarea următoarelor împrumuturi acordate Societății de către Contor Caracioni GmbH însumând 7.435.333 lei, după cum urmează:

Nr contract împrumut	Data contract	Valoare împrumut (eur)	Valoare împrumut (lei)	Total valoare (lei)
Fn	15.10.2006	11,000	47,209	55,846
Fn	19.12.2006	1,276,000	5,476,209	6,103,485
Fn-parțial	27.12.2006	230,072	987,399	1,276,002
Total		1,517,072	6,510,817	7,435,333

- Nota: s-a folosit în calcul un curs de schimb de 4.2917 lei/eur

De asemenea, contravaloarea acțiunilor a compensat parțial vărsăminte ce urmau a fi efectuate de către Debitoare în relație cu titlurile de participare, în sumă de 3,03 milioane RON.

În ceea ce privește tranzacția sus-menționată, din analiza pe care am efectuat-o am constatat faptul că, deși vânzarea a fost făcută la o valoare foarte apropiată de valoarea de piață a titlurilor de participare, ea a condus la înregistrarea unei pierderi semnificative pentru Debitoare (8,82 milioane RON), datorată discrepanței între valoarea de înregistrare în contabilitate a titlurilor de participare (19,28 milioane RON) și a veniturilor efective rezultate prin vânzare (10,46 milioane RON).

Din documentele avute la dispoziție nu am putut concluziona cu privire la obținerea acordului B.C.R. pentru desfășurarea acestei tranzacții, acest accept reprezentând o

condiție necesară, în conformitate cu prevederile Actului Adițional nr. 412/49197/B din 15.05.2008 la Contractul de Credit Ipotecar nr.412/49197/17.11.2005.

4.1.2 Situația activelor circulante

4.1.2.1 Stocuri

Structura soldului de stocuri aparținând Societății în perioada 2008 – 2012 a evoluat după cum urmează:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Materii prime și materiale consumabile	6,122	11,350	33,445	-	457
Materii prime și materiale aflate la terți	593,978	22,118	22,881	21,819	21,819
Produce finite de mărfuri	-	14,484	12,732	-	-
Stocuri	600,100	47,952	69,058	21,819	22,276

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Cea mai însemnată pondere a stocurilor se referă la materiile prime și materialele consumabile, care au o evoluție ascendentă datorită dezvoltării activității de restaurant a Societății. Cu toate acestea, observăm un nivel redus al stocurilor, începând cu anul 2009.

Se remarcă totodată faptul că, începând cu anul 2009, s-au redus considerabil stocurile aflate la terți ca urmare a finalizării lucrărilor în ceea ce privește centrul de birouri.

4.1.2.2 Creanțe

Soldul de creanțe se referă preponderent la avansuri date furnizorilor. Acestea au înregistrat o diminuare după anul 2009, ca urmare a finalizării lucrărilor de construcții.

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Furnizori debitori	-	590,055	450,317	454,103	457,006
Creanțe comerciale	5,797	33,085	29,719	40,076	52,426
Alte creanțe	41,252	60,003	6,607	71,047	121,481
Creanțe	47,049	683,143	486,643	565,227	630,913

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Din perspectiva componenței soldului creanțelor, cea mai importantă pondere este deținută de creanțele Debitoarei față de companiile Maxhouse și Adrian Compact, companii care se numără printre furnizorii fazei de construcție a proiectului Waterhouse. Soldurile se datorează înregistrării în contabilitatea Debitoarei a unor facturi de avans pentru lucrări de construcție și amenajare și urmau a fi eliminate la momentul primirii facturilor finale, din partea companiilor anterior menționate. În contextul unor situații litigioase cu aceste companii, facturile finale nu au fost înregistrate, Debitoarea contestând sumele în cauză.

În ceea ce privește soldul creanțelor comerciale, acesta este în principal compus din următoarele:

- Porr Construct S.R.L în valoare de 14.229,32 lei, reprezentând o creanță rezultată din desfășurarea activității curente;
- Pro_Impex Caracioni GmbH în valoare de 5.822,11 lei, aferent unor servicii scadente în anii 2004 și 2005
- S.C Contor Group S.A în valoare de 3.730,2 lei;
- Caracioni Tudor în valoare de 3.477 lei;
- MG House Construcții S.R.L în valoare de 1.700 lei, aferent unei facturi scadente la sfârșitul anului 2009

În anii 2008 și 2009, cea mai mare pondere din Alte creanțe este reprezentată de TVA de recuperat în valoare de 41.138 lei în 2008 și respectiv 58.757 lei în 2009.

4.1.2.3 Casa și conturi la bănci

Disponibilitățile bănești ale Societății au înregistrat o scădere în cursul anului 2009 și o revigorare în anii următori.

Structura acestora pe parcursul perioadei analizate este prezentată în tabelul de mai jos. Componenta cu cea mai mare pondere este reprezentată de conturi la bănci în lei și valută. La 30.06.2011, soldul de numerar și conturi la bănci se ridică la 279.052 lei, Societatea având conturi deschise la următoarele instituții bancare: BCR (doua conturi în RON și unul în EUR), Banca Italo-Romena (cont de insolvență, în RON), Raiffeisen Bank (cont în RON) și Banca Transilvania (cont în RON).

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Conturi la bănci in lei și valută	25,869	2,542	69,810	72,667	42,091
Casa in lei și valută	6	6,113	7,124	622	5,353
Avansuri de trezorerie	-	-	-	-	-
Casa și conturi la bănci	25,875	8,655	76,935	73,288	47,445

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

4.1.3 Situația obligațiilor Societății

Structura datoriilor Societății în perioada 2008 - 2012 se prezintă astfel:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Sume datorate instituțiilor de credit , entităților afiliate și asociaților	22,242,954	18,000,040	18,604,056	19,130,887	19,130,887
Datorii comerciale	1,186,681	1,808,976	2,635,161	2,901,015	2,897,928
Vărsăminte de efectuat pentru imobilizările financiare	3,237,975	422,820	428,480	-	-
Datorii	26,667,610	20,231,836	21,667,697	22,031,902	22,028,816

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Se remarcă o tendință de scădere a datoriilor către instituțiile de credit față de 2008, datorată compensării unei părți importante a împrumuturilor de la entități afiliate cu valoarea titlurilor de participare cedate către acestea, în timp ce soldul datoriilor comerciale înregistrează o creștere considerabilă în perioada 2009-2011.

Reducerea soldului contului "269 - Vărsăminte de efectuat" în anul 2011, corespunde înregistrării unei datorii către Contor Caracioni GmbH, pentru aceeași sumă, operațiune pentru care nu ne aflăm în posesia documentelor în baza căreia aceasta a fost efectuată.

4.1.3.1 Sume datorate instituțiilor de credit

Fiind componenta cu ponderea cea mai semnificativă, prezentăm în cele ce urmează o scurtă examinare a sumelor datorate instituțiilor de credit:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Credite bancare pe termen lung	7,945,744	8,006,548	7,932,467	7,932,467	7,932,467
Datorii catre societățile din cadrul grupului	12,881,057	7,219,144	7,287,033	7,735,090	7,735,090
Alte împrumuturi și datorii asimilate	285,000	292,700	285,000	285,000	285,000
Dobânzi credite pe termen lung	-	1,780,429	1,980,766	1,639,270	1,639,270
Dobânzi aferente datoriilor către societățile din cadrul grupului	1,122,087	675,053	1,075,524	1,478,694	1,478,694
Dobânzi pentru alte împrumuturi și datorii asimilate	9,065	26,166	43,266	60,366	60,366
Sume datorate instit. de credit, entităților afiliate și asociaților	22,242,954	18,000,040	18,604,056	19,130,887	19,130,887

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Evoluția sumelor datorate instituțiilor de credit este descrescătoare până la sfârșitul anului 2009, urmând o ușoară creștere în anii 2010-2011 datorată dobânzilor calculate la împrumuturile Societății: în această perioadă Debitoarea și-a crescut datoria către societățile din cadrul grupului, iar pe parcursul anului 2011 nu a mai rambursat ratele scadente aferente creditului bancar contractat.

Soldul contului "162 - Datorii către instituții de credit" cuprinde sumele datorate către Banca Comercială Română, conform derulării Contractul de credit ipotecar bancar nr.412/49197/17.11.2005

Soldul conturilor "166 - Datorii către entități afiliate" și "451 - Decontări cu entitățile afiliate" include sumele împrumutate de la Contor Caracioni GmbH și Contor Group SA, conform contractelor de împrumut prezentate în detaliu în subcapitolul "Surse de finanțare", al secțiunii 2la prezentul Plan.

La 29.02.2012, soldul contului "167 - Alte împrumuturi și datorii asimilate" se compune din sumele împrumutate către Debitoare de către dl.Caracioni Tudor Alexandru Radu.

4.1.3.2 Vărsăminte de efectuat pentru imobilizările financiare

Valoarea vărsămintelor de efectuat pentru imobilizările financiare a scăzut considerabil în anul 2009, ca urmare a cedării titlurilor de participare la filiale în favoarea Contor Caracioni GmbH. Soldul acestor datorii a devenit 0 în anul 2011, prin înregistrarea în contabilitate a reducerii acestei poziții de pasiv, în corespondență cu creșterea datoriei față de entități afiliate.

4.1.3.3 Decontări și sume datorate asociațiilor

Valoarea înregistrată în contabilitate a acestor datorii a cunoscut o evoluție ascendentă în perioada analizată, datorită dobânzilor acumulate, în condițiile în care Societatea nu a achitat către asociați sume aferente împrumuturilor primite.

4.1.4 Situația capitalurilor proprii

Evoluția capitalurilor proprii ale Societății în perioada analizată este prezentată în tabelul următor:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Capital subscris varsat	1,367,770	1,367,770	1,367,770	1,367,770	1,367,770
Rezerve legale	808	808	808	808	808
Rez.rep. reprez profit nerepart./pierdere nerecup.	(432,558)	2,697,818	(9,280,434)	(10,620,723)	(11,146,649)
Profit si pierdere	3,130,376	(11,978,252)	(1,340,289)	(525,927)	10,769
Capitaluri proprii	4,066,396	(7,911,856)	(9,252,145)	(9,778,072)	(9,767,303)

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Capitalurile proprii ca expresie a averii nete a acționarilor, calculate ca diferență între activele și datoriile totale ale Societății, este o indicație privind solvabilitatea globală a Societății.

Se constată evoluția descendentă a acestora, care ating valori negative începând cu anul 2009, datorită înregistrării unei pierderi contabile de valoare semnificativă (11,9

milioane RON), în anul 2009, ca urmare a trecerii pe cheltuieli a diferenței dintre valoarea contabilă a participațiilor cedate în cursul anului și venitul obținut din cedarea acestora.

Deși conform prevederilor legale, se impune majorarea capitalului subscris atunci când capitalurile proprii ating valori negative, se observă că pe parcursul perioadei analizate acest lucru nu a fost realizat, neexistând variații pozitive în ceea ce privește valoarea capitalului social, evoluția soldului capitalurilor proprii fiind determinată doar de profitul / pierderea realizată.

4.2 Diagnostic financiar patrimonial

4.2.1 Activul net contabil

Diagnosticul financiar patrimonial reprezintă un instrument de decizie care oferă o mai bună înțelegere a poziției companiei precum și o posibilitate de fundamentare a obiectivelor strategice viitoare, în contextul mediului concurențial de piață din ce în ce mai complex.

Un element important în analiza situației bilanțiere este evoluția activului net contabil, fiind o indicație privind solvabilitatea globală a Societății și dimensiunea capitalurilor proprii.

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Total Active	30,734,006	12,319,980	12,415,552	12,253,831	12,261,513
Total Datorii	26,667,610	20,231,836	21,667,697	22,031,902	22,028,816
Activ net contabil	4,066,396	(7,911,856)	(9,252,145)	(9,778,072)	(9,767,303)
<i>Variația anuală a activului net contabil</i>	-	(11,978,252)	(1,340,289)	(216,839)	10,769

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Ca expresie a deteriorării continue a situației financiare a Societății, activul net a cunoscut o evoluție descendentă în perioada 2008 –2011.

Pe parcursul perioadei analizate, elementele de activ au înregistrat o reducere semnificativă în 2009 datorită efectului ieșirii din patrimoniu a titlurilor de participare la filiale, continuând cu o foarte redusă evoluție pozitivă în anii următori,

sub influența dezvoltării activității operaționale.

În ceea ce privește datoriile, acestea au scăzut cu 24% în 2009 datorită reducerii considerabile a obligațiilor față de societățile afiliate, prin compensarea parțială a împrumuturilor față de acestea cu valoarea acțiunilor cedate. În 2010 și 2011 se remarcă un trend ascendent, preponderent datorită creșterii datoriilor comerciale, necesității contractării altor împrumuturi (de la societățile din cadrul grupului), și a dobânzilor acumulate.

În perioada analizată, evoluția activului net contabil a cunoscut un puternic trend descendent ce atinge valori negative, arătând deteriorarea situației Societății în ceea ce privește solvabilitatea.

Analiza variațiilor elementelor constitutive ale capitalurilor proprii indica drept cauze principale ale erodării activului net contabil: pierderea generată de cedarea titlurilor de participare, cât și pierderea din activitatea financiară rezultată din înregistrarea unor costuri financiare mari, consecință a nivelului mare al împrumuturilor atrase de către Debitoare.

În opinia noastră, solvabilitatea Debitoarei a cunoscut un nivel critic încă din anul 2009, menținerea ulterioară în stare de funcționare a acesteia fiind făcută în bună măsură pe seama accesării unor împrumuturi de la entitățile afiliate, în condițiile în care fluxurile nete de numerar rezultate din activitate s-au aflat în disproporție vădită cu datoriile scadente ale Societății, în perioada analizată.

4.2.2 Indicatorii de lichiditate

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Indicatorul lichidității generale	0.13	0.22	0.12	0.03	0.03
Indicatorul lichidității reduse	0.01	0.20	0.11	0.03	0.03

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

- **Notă:** Începând cu anul 2011, datoriile către instituțiile de credit au fost încadrate integral în categoria datoriilor curente.

Lichiditatea reflectă posibilitatea componentelor patrimoniale curente de a se transforma într-un termen scurt în lichidități pentru a satisface obligațiile de plată exigibile.

Indicatorii de lichiditate au înregistrat valori subunitare pe parcursul întregii perioade analizate, ceea ce relevă faptul că activele circulante nu s-au menținut la un nivel suficient pentru acoperirea obligațiilor curente ale Societății.

Indicatorii de lichiditate au prezentat o evoluție pozitivă în anul 2009 , în special ca urmare a diminuării vărsămintelor de efectuat pentru imobilizările financiare, urmând un trend descendent în anii următori ce se explică prin creșterea nivelului datoriilor comerciale cu un ritm superior creșterii activului Debitoarei.

În anul 2011, deteriorarea indicatorilor de lichiditate are ca principală cauză declanșarea procedurii de insolvență a Debitoarei și trecerea datoriilor față de creditorii în categoria datoriilor cu scadență mai redusă de 1 an.

4.3 Analiza performanțelor pe baza contului de profit și pierdere

4.3.1 Analiza evoluției performanțelor financiare

Măsura performanțelor unei companii este dată de rezultatul pe care aceasta îl obține în activitatea sa: profit sau pierdere. În general, informațiile privind performanțele unei societăți sunt utile pentru evaluarea variației potențiale a resurselor economice controlabile în viitor, precum și a previzionării capacității de generare de fluxuri de trezorerie și nu în ultimul rând pentru aprecierea modului în care aceasta și-a utilizat resursele.

Prin urmare, considerăm că analiza evoluției contului de profit și pierdere este necesară pentru a contura o imagine a situației Debitoarei și pentru a evidenția factorii care au determinat instalarea stării de insolvență a acesteia.

Situația sintetică a contului de profit și pierdere pentru perioada 2008 – iunie 2011, pe baza informațiilor extrase din situațiile financiare ale Societății de la 31.12.2008, 31.12.2009, 31.12.2010 și 30.06.2011, se prezintă astfel:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Venituri din exploatare	-	724,310	1,995,841	1,699,489	165,430
Cheltuieli din exploatare	249,202	911,248	2,088,818	1,784,999	157,286
Rezultatul din exploatare	(249,202)	(186,939)	(92,977)	(85,510)	8,144
Venituri financiare	6,718,113	343,359	175,368	153,825	2,912
Cheltuieli financiare	3,338,535	12,133,205	1,416,229	594,241	287
Rezultatul financiar	3,379,578	(11,789,846)	(1,240,861)	(440,416)	2,625
Rezultatul brut al exercitiului	3,130,376	(11,976,785)	(1,333,838)	(525,926)	10,769
Impozit pe profit	-	-	6,450	-	-
Rezultat net	3,130,376	(11,978,252)	(1,340,288)	(525,926)	10,769

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

4.3.2 Activitatea de exploatare

Rezultatul activității de exploatare s-a menținut negativ de-a lungul perioadei analizate, Societatea nereușind să realizeze un nivel de venituri suficient de mare pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare.

Veniturile din exploatare au început a fi realizate pe parcursul anului 2009, atunci când construcția a fost dată în folosință și au cunoscut o dinamică pozitivă în anul 2010, pe baza derulării și a activității de restaurant, rămânând constante în prima parte a anului 2011.

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Producția vândută	-	676,817	1,113,974	995,520	151,457
Venituri din vânzarea mărfurilor	-	35,334	662,069	532,405	13,972
Variația stocurilor și a producției în curs de execuție	-	11,805	219,688	169,565	-
Alte venituri din exploatare	-	353	110	1,999	-
Venituri din exploatare	-	724,310	1,995,841	1,699,489	165,430

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Veniturile din producția vândută se referă la veniturile obținute din închirierea spațiilor pentru birouri, în timp ce veniturile din vânzarea mărfurilor se referă la veniturile realizate din activitatea de restaurant.

În privința cheltuielilor de exploatare, situația poate fi prezentată sintetic astfel:

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	-	12,836	223,003	226,462	689
Alte cheltuieli materiale	37	176,781	99,626	41,029	1,650
Alte cheltuieli externe (energie și apă)	6,778	26,018	35,107	131,261	32,219
Cheltuieli privind mărfurile	-	19,042	249,854	215,896	0
Cheltuieli cu personalul	-	49,034	528,272	624,064	36,771
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	-	97,017	199,444	205,244	32,618
Cheltuieli privind prestațiile externe	80,943	262,024	562,921	242,296	52,047
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	142,674	247,841	155,095	74,960	-
Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	18,770	20,655	35,496	23,787	1,292
Cheltuieli din exploatare	249,202	911,248	2,088,818	1,784,999	157,286

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

În perioada analizată s-a înregistrat o creștere treptată a cheltuielilor de exploatare, ca urmare a dezvoltării activității operaționale a Societății și a începerii activității de restaurant, ceea ce a presupus asumarea unui nivel superior al cheltuielilor cu materii prime, mărfuri, salarii și utilități.

O pondere importantă în cheltuielile de exploatare o dețin cheltuielile privind prestațiile externe datorită cheltuielilor privind serviciile bancare și a serviciilor executate de terți.

4.3.3 Activitatea financiară

Rezultatul activității financiare a Societății a înregistrat pierdere în perioada analizată, cu excepția lui 2008, singurul an în care rezultatul financiar a fost pozitiv, pe fondul obținerii unor venituri din interese de participare. O situație atipică a avut loc în 2009, când în urma operațiunii prin care au fost cedate titlurile de participare deținute pentru o sumă inferioară valorii de înregistrare în contabilitate a acestora, rezultatul activității financiare a suferit un puternic impact negativ.

- Sume în lei -

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	29.02.2012
Venituri din interese de participare	6,393,373	-	-	-	-
Venituri din dobânzi	5,509	2,825	21	713	-
Alte venituri financiare	319,231	340,534	175,347	153,112	2,911
Venituri financiare	6,718,113	343,359	175,368	153,825	2,912
Ajustări de valoare cu privire la imobilizărilor financiare și a investițiilor financiare deținute ca active circulante	19,332	(19,332)	-	-	-
Cheltuieli privind dobânzile	1,885,845	2,173,990	1,194,928	419,500	-
Alte cheltuieli financiare	1,433,359	9,978,547	221,301	174,742	287
Cheltuieli financiare	3,338,535	12,133,205	1,416,229	594,241	287
Rezultatul activității financiare	3,379,578	(11,789,846)	(1,240,861)	(440,416)	2,625

Sursa: SC WATERHOUSE SRL

Veniturile financiare se referă în principal la veniturile obținute în urma majorării capitalului social al S.C Contor Group S.A din 31.12.2008, corespunzător ponderii de 47,95% a titlurilor de participare deținute la acel moment de către Debitoare.

4.3.4 Rezultatul net al exercițiului

Pe parcursul perioadei analizate, activitatea Societății a reușit să genereze profit doar în anul 2008, când pe fondul unui rezultat pozitiv al activității financiare, s-a reușit acoperirea pierderii din exploatare.

În perioada 2009-2011 Debitoarea a realizat pierderi atât în planul activității de exploatare, cât și din perspectiva activității financiare.

Din punct de vedere contabil, pierderea cumulată a perioadei analizate se datorează în cea mai mare măsură rezultatului negativ din activitatea financiară , atât datorită cedării titlurilor de participare la S.C Contor Group cât și prin acumularea dobânzilor aferente împrumuturilor contractate.

Se cuvine însă menționat și faptul că activitatea operațională desfășurată de către Debitoare nu a reușit să genereze resursele necesare achitării datoriilor scadente, acest aspect având la rândul său un rol semnificativ în ajungerea în situația de insolvență a Debitoarei.

4.4 Analiza SWOT

Ca metoda de analiză a mediului, a competitivității și a companiei, analiza SWOT constituie o importantă tehnică managerială utilizată pentru înțelegerea poziției strategice a unei organizații.

SWOT reprezintă acronimul pentru "Strengths" (Puncte forte), "Weaknesses" (Puncte slabe), "Opportunities" (Oportunități) și "Threats" (Riscuri). Primele două privesc compania și reflectă situația acesteia, iar următoarele două privesc mediul și oglindesc impactul acestuia asupra activității firmei.

PUNCTE FORTE

Poziționarea bună a centrului de afaceri precum și singularitatea acestuia, fiind una dintre foarte puținele clădiri de birouri de clasa A din Arad

Aspect comercial modern, oferirea unor facilități specifice clasei A (locuri parcare, servicii telecomunicații, restaurant, etc.)

Flexibilitatea spațiilor din interiorul clădirii

Potențial de extindere pe baza unui proiect deja existent

PUNCTE SLABE

Dependența de clienți mari, care să poată închiria suprafețe mai mari de 500 m²

OPORTUNITĂȚI

Redeschiderea traficului comercial a Aeroportului Arad, situat la 500 m de clădirea Waterhouse

Deschiderea traficului pe autostrada Nădlac- Arad - Timișoara, obiectiv aflat în imediată apropiere a clădirii.

Începerea în perioada următoare a unor proiecte de infrastructură în zonă și apariția unor companii mari, exponente ale cererii pentru spații mari în clădiri de birouri

RISCURI

Expirarea duratei de valabilitate a contractului de închiriere încheiat cu SC Porr Construct SRL pentru suprafața de 1.178m²

Eventuale amânări la începerea derulării unor proiecte de infrastructură în zonă

5 Activitatea curentă a Debitoarei. Furnizori indispensabili

În contextul declanșării procedurii prevăzută de Legea 85/2006 *activitatea curentă* reprezintă, conform art. 3 pct. 14, acele fapte de comerț și operațiuni financiare propuse a fi efectuate de debitor în perioada de observație, în cursul normal al comerțului său, cum ar fi:

- continuarea activităților contractuale, conform obiectului de activitate;
- efectuarea operațiunilor de încasare și plăți aferente acestora

5.1 Contracte de închiriere

În prezent Societatea efectuează activități de management al proprietății imobiliare, în relație cu societățile comerciale ce au încheiat contractele de închiriere în spațiile de birouri ale clădirii Waterhouse, astfel:

- PORR CONSTRUCT SRL 1.178 m²
- OFFICE PLAN TC SRL (Demisol, restaurant) 875 m²
- OFFICE PLAN TC SRL (Parter, birouri) 15 m²
- HORANA GROUP SRL 23 m²
- AERIS FACILITY MANAGEMENT SRL 98 m²
- KERTEC CLEANING TECHNOLOGY SRL 37 m²

Tarifele lunare de închiriere corespunzătoare contractelor enumerate mai sus sunt:

- PORR CONSTRUCT SRL 50 RON / m² (exclusiv TVA)
- OFFICE PLAN TC SRL (Demisol, restaurant) 2.000 EUR
- OFFICE PLAN TC SRL (Parter, birouri) 10 EUR / m² (exclusiv TVA)
- HORANA GROUP SRL 10 EUR / m² (exclusiv TVA)
- AERIS FACILITY MANAGEMENT SRL 10 EUR / m² (exclusiv TVA)
- KERTEC CLEANING TECHNOLOGY SRL 10 EUR / m² (exclusiv TVA)

Către fiecare dintre locatarii clădirii, Debitoarea refacturează cheltuielile aferente consumurilor de utilități (energie electrică, energie termică, apă), corespunzător ponderii deținute de suprafața închiriată de către fiecare dintre locatari în totalul suprafeței clădirii Waterhouse.

5.2 Contractul de asociere în participațiune

În perioada 31.03.2011 – 31.03.2012, Debitoarea a fost parte contractantă într-un Contract de Asociere în Participațiune ("Contractul de Asociere") încheiat cu societatea SC OFFICE PLAN TC SRL, societate aflată sub controlul domnului Tudor Caracioni, Administrator Special al Debitoarei.

Obiectul contractului era constituit de asocierea celor două părți în vederea administrării activității de alimentație publică a restaurantului din cadrul SC Waterhouse SRL, în timp ce durata asociațiunii a fost prevăzută pentru o perioadă de 6 ani. Prin contract s-a prevăzut ca intrarea în vigoare să se producă la data de 01.10.2011.

Cota de participare a fiecărei societăți la profitul net sau pierderea asociațiunii este de 50%, însă nu mai puțin de 2.000 EUR/lună pentru SC Waterhouse SRL.

Conform Contractului de Asociere, cele două părți aveau următoarele aporturi:

- OFFICE PLAN SRL, ca și Asociat Prim:
 - Organizarea, gestionarea și promovarea activităților centrului de profit
 - Asigurarea și suportarea cheltuielilor personalului dedicate
 - Administrarea activității asociațiunii și încheierea tuturor operațiunilor juridice ale acesteia cu clienți
 - Menținerea evidențelor financiar-contabile ale activității desfășurate conform contractului
- SC WATERHOUSE SRL, ca și Asociat Secund:
 - Punerea la dispoziția asociațiunii a demisolului clădirii Waterhouse, cu suprafața totală de 875 m²
 - Mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente activității de restaurant

Conform termenilor contractuali, încetarea Contractului de Asociere nu se putea face în mod unilateral, fiind necesară o hotărâre comună a membrilor asociați, în acest sens.

Derularea contractului în perioada 01.10.2011 – 31.03.2012 s-a făcut cu nerespectarea corespunzătoare a prevederilor contractuale din partea SC OFFICE PLAN TC SRL, care nu a achitat Debitoarei, în termenele prevăzute, sumele datorate.

Astfel, la 31.03.2011, SC OFFICE PLAN TC SRL înregistra o datorie de peste 170.000 RON către Debitoare, ca urmare a neachitării unei mari părți a salariilor personalului implicat în activitatea de restaurant, suportate într-o primă fază de către Debitoare, cât și a consumurilor de utilități refacturate de către Debitoare.

Comitetul Creditorilor SC Waterhouse SRL întrunit în ședință la 22.03.2012 a luat în discuție oportunitatea menținerii Contractului de Asociere, decizând asupra transformării acestuia, începând cu 01.04.2012, într-un contract de închiriere pentru spațiul destinat activității de restaurant, cât și pentru mijloacele fixe și obiectele de inventar utilizate în desfășurarea acestei activități.

Cu același prilej, Comitetul Creditorilor a pus în vedere Administratorului Special și Administratorului Judiciar recuperarea creanței asupra SC Office Plan TC SRL în perioada martie – decembrie 2012, în conformitate cu planul de eșalonare prezentat de către dl.Tudor Caracioni, ca și Administrator al SC Office Plan TC.

5.3 Furnizori indispensabili

Având în vedere specificul activității Debitoarei, nu au fost identificați furnizori indispensabili cu excepția ENEL Banat și EON Gaz. Cei doi furnizori indispensabili nu sunt însă înscriși în tabelul definitiv de creanțe, obligațiile Debitoarei față de aceștia fiind îndeplinite atât înainte cât și după data deschiderii procedurii.

6 Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare

6.1 Intenția de reorganizare

Intenția de reorganizare a Debitoarei a fost exprimată de administratorul judiciar prin RAPORTUL ASUPRA CAUZELOR ȘI ÎMPREJURĂRILOR CARE AU DUS LA APARIȚIA STĂRII DE INSOLVENȚĂ ȘI ASUPRA POSIBILITĂȚILOR DE REORGANIZARE A DEBITOAREI SC WATERHOUSE SRL ELABORAT CONFORM PREVEDERILOR ART.20 LIT. B COROBORAT CU ART. 59 DIN LEGEA 85/2006 PRIVIND PROCEDURA INSOLVENȚEI”. Debitoarea și-a exprimat și aceasta intenția de reorganizare a Debitoarei prin declarația depusă la dosarul de insolvență odată cu documentele obligatorii conform art. 28 din Legea nr. 85/2006 care au constituit suportul probatoriu pentru cererea de deschidere a procedurii insolvenței împotriva Societății.

6.2 Tabelul definitiv al creanțelor

Având în vedere că nu au existat contestații la Tabelul preliminar de creanțe, tabelul s-a definitivat în data de 06.03.2012, iar judecătorul sindic a dispus prin încheierea de la aceeași dată afișarea acestuia la sediul instanței.

În Anexa 1 este atașat Tabelul definitiv al obligațiilor Debitoarei.

6.3 Premisele Planului de Reorganizare

Scopul fundamental al Planului îl constituie continuarea afacerii și achitarea integrală a tuturor categoriilor de creanțe având un rol deosebit de important în reușita redresării debitorului, oferindu-i-se debitorului șansa unui nou început. Avându-se în vedere specificul activității Debitoarei, recuperarea investiției poate fi realizată fie prin continuarea activității operaționale, care presupune închirierea spațiilor disponibile, fie prin valorificarea clădirii, fie printr-o combinație între cele două opțiuni.

Dezvoltate în cuprinsul Planului de Reorganizare, premisele ce stau la baza întocmirii acestuia pot fi structurate astfel:

- În conformitate cu Tabelul definitiv al creanțelor, masa credală a Debitoarei la data deschiderii procedurii este formată dintr-un număr de 13 creditori, însumând 24.722.064,03 lei creanțe admise definitiv, iar 11.005.514,34 RON creanțe admise sub condiție. Pondere valorică a principalelor categorii de creditori ai Debitoarei admiși definitiv în totalul masei credale se prezintă după cum urmează:

- creditori garantați (31,95%),
 - creditorii bugetari (2,45%),
 - creanțe chirografare (65,60%).
- Principalii creditori înscriși în Tabelul Definitiv al creanțelor asupra Debitoarei sunt următorii:

Denumire creditor	Sumă acceptată la masa credală definitiv sau provizoriu nescadentă (lei)
Banca Comercială Română S.A.	10.983.658,24
SC Contor Group SA	9.162.301,99
DGFP Arad	538.475,00
Primăria Municipiului Arad	67.043,14
Contor Caracioni GMBH, prin Gunter Staab Insolvenzverwalter	3.184.686,54

- Evaluarea activelor imobiliare și mobiliare din patrimoniul Debitoarei a fost a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare de către SC A.B.A. Management S.R.L., expert evaluator independent, membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), desemnat prin hotărârea Comitetului creditorilor din data de 14.12.2011. Rapoartele de evaluare au fost depuse la dosarul cauzei în luna ianuarie 2012. În rapoartele de evaluare a activelor aflate în proprietatea WATERHOUSE, au fost estimate următoarele valori având ca dată de referință data de 12.07.2011:

- **Valoarea de piață** a proprietăților imobiliare, participațiilor la capitalul altor societăți și a bunurilor mobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare, aflate în patrimoniul Debitoarei, este de **8.723.724 lei**, din care:

Valoare de piata active imobilizate	7.899.633,00
Stocuri	46.294,50
Creante	498.741,90
Disponibilitati	279.054,89

- **Valoarea de lichidare** a proprietăților imobiliare, participațiilor la capitalul altor societăți și a bunurilor mobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare, aflate în patrimoniul Debitoarei, este de **6.353.834 lei**, din care:

Valoare de vanzare fortata active imobilizate	5.529.743,00
Stocuri	46.294,50
Creante	498.741,90
Disponibilitati	279.054,89

- Cauzele ajungerii Societății în stare de insolvență sunt indisolubil legate de efectele crizei economico-financiare care a afectat începând cu toamna anului 2008 economia românească:
 - Nivelul redus al fluxurilor financiare rezultate din activitatea de închiriere, cauzat de gradul de ocupare a spațiilor închiriate. Aceste fluxuri nete de numerar s-au menținut pe toată perioada analizată la un nivel insuficient pentru acoperirea serviciului datoriei Debitoarei.
 - Profitabilitatea redusă a activității de restaurant, coroborat cu costul de oportunitate al desfășurării acestei activități, în detrimentul unei potențiale închirieri a spațiilor utilizate în această activitate.
 - Supraîndatorarea Societății față de posibilitățile reale operaționale și financiare ale acesteia;
- Dat fiind dezechilibrul între activul total al societății și datoriile acesteia, reorganizarea afacerii necesită o majorare semnificativă a venitului net rezultat din închiriere sau valorificarea bunurilor în cadrul procedurii de reorganizare judiciară.
- Debitoarea, prin managementul executiv, cât și asociatul unic intenționează continuarea activității Societății pe baza unui plan de reorganizare concertat care să asigure redresarea pe termen lung a acestui agent economic din România, menținerea circuitului economic în care este poziționată Debitoarea și a resurselor umane ale acesteia, și mai ales un grad cât mai ridicat de satisfacere a creanțelor creditorilor Societății, inclusiv a obligațiilor curente, or ipoteza falimentului este contrară tuturor acestor angajamente asumate de Debitoare pe termen mediu și lung în deplină conformitate cu principiul preeminenței reorganizării judiciare care guvernează procedura insolvenței. Analiza obiectivă și înțelegerea principalilor factori economici care influențează mediul economic în care acționează debitorul, evaluarea

potențialului intern de redresare a debitorului și identificarea opțiunilor avute la dispoziție de către acesta reprezintă cheia succesului acestui plan de reorganizare.

- La data depunerii planului de reorganizare, Debitoarea are încheiate contracte de închiriere după cum urmează: PORR CONSTRUCT SRL -1.178 m2; OFFICE PLAN TC SRL (Demisol, restaurant) - 875 m2; OFFICE PLAN TC SRL (Parter, birouri) - 15 m2; HORANA GROUP SRL- 23 m2; AERIS FACILITY MANAGEMENT SRL - 98 m2; KERTEC CLEANING TECHNOLOGY SRL- 37 m2
- Previziunile financiare s-au bazat pe condițiile de piață actuale luând în considerare anumiți factori: estimările Băncii Naționale a României privind evoluția inflației, estimarea și Comisiei Naționale de Prognoză privind evoluția cursului valutar, volumul de activitate previzionat pe baza discuțiilor bilaterale cu clienții semnificativi, a oportunităților estimate și a experienței comerciale avute până la data analizei. Data de referință pentru informațiile juridice, contabile și financiare din Plan este 29.02.2012.

6.4 Metoda de reorganizare

Raportat la valoarea masei credale, strategia de reorganizare constă în continuarea activității Societății în paralel cu metoda de vânzarea în bloc a bunurilor aflate în patrimoniul Societății în condițiile Capitolului 6 din Planul de reorganizare pentru obținerea sumelor necesare plății datoriilor Debitoarei.

Raționamentul acestei strategii de reorganizare este următorul: datoriile pe care le are Societatea în prezent nu pot fi achitate exclusiv din profitul obținut în urma desfășurării activității curente, ceea ce determină necesitatea valorificării totale a activelor aflate în patrimoniul acesteia pentru acoperirea masei credale.

7 Măsurile de reorganizare judiciară

7.1 Durata executării Planului de Reorganizare

Perioada de executare a Planului de Reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, în conformitate cu prevederile art. 95 alin.3 din Legea nr. 85/2006, cu posibilitatea de prelungire a perioadei de aplicare în condițiile legii.

7.2 Măsurile interne pentru realizarea Planului de Reorganizare

7.2.1 Măsurile manageriale și de resurse umane

7.2.1.1 Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară

Având în vedere pierderile acumulate inclusiv în perioada de observație din continuarea activității curente, a faptului că Societatea este deținută de un asociat unic care se află sub control comun cu Debitoarea, precum și capacitatea limitată a managementului Debitoarei de a se adapta la starea specială în care se află Societatea, în temeiul art. 95 alin. 6 lit. A din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, în perioada de reorganizare judiciară Debitoarea va beneficia de conducerea în parte a activității sale care va fi exercitată de către administratorul special al SC Waterhouse S.R.L. desemnat prin Hotărâre AGA/decizie a asociatului unic și de Administratorul Judiciar.

Administratorul Judiciar va avea atribuții de conducere în parte, urmând în acest sens să exercite:

- a. atribuțiile prevăzute de art. 20 lit. e și f din Legea nr. 85/2006,
- b. atribuția de urmărire și apreciere a măsurilor de conservare a bunurilor din averea Debitorului, precum și a
- c. dreptul de a dispune asupra conturilor Societății,

iar în acest sens toate actele vor fi semnate pentru a fi considerate valabile de către administratorul special al Societății și de reprezentanții Administratorului Judiciar.

Asociații au dreptul să intervină în conducerea activității sau în administrarea averii Debitoarei în condițiile legii în toate cazurile în care este necesară implicarea lor pentru îndeplinirea obiectivelor Planului de Reorganizare potrivit legii.

În ceea ce privește activele circulante, Debitoarea va avea drept de dispoziție asupra acestora. Activele imobilizate vor putea fi înstrăinate integral sau parțial pe baza propunerii Administratorului Judiciar care va fi supusă spre aprobare Adunării Creditorilor, cu recomandarea Comitetului creditorilor. Procedurile de vânzare, perfectarea și semnarea contractelor de vânzare cumpărare precum și

distribuția/plata sumelor obținute din vânzarea bunurilor vor fi îndeplinite de către Administratorul Judiciar.

Rapoartele trimestriale privind situația financiară a averii Waterhouse vor fi depuse de către Administratorul Judiciar, pe baza raportărilor lunare ale administratorului special, aprobării Comitetului creditorilor în condițiile art. 106 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 iar ulterior acestui moment vor fi depuse la dosarul de insolvență. Formalitățile de notificare a depunerii rapoartelor trimestriale prevăzute de lege vor fi îndeplinite de către Administratorul Judiciar pe cheltuiala Debitoarei.

7.2.1.2 *Componența conducerii executive*

În ceea ce privește actuala structură de conducere a Societății, pe parcursul executării Planului de Reorganizare, Debitoarea nu intenționează schimbarea acesteia sub aspectul componenței, pentru a se asigura coeziunea și stabilitatea în aplicarea strategiilor manageriale.

7.2.1.3 *Organizarea Societății*

În vederea eficientizării și rentabilizării activității desfășurate de Debitoare, conducerea Societății a implementat un program de restructurare, reorientare și optimizare a activității aflat în plină desfășurare la data întocmirii prezentului plan.

Societatea are în vedere și implementarea următoarelor măsuri organizatorice și de personal pentru redresarea pe termen scurt și mediu a situației financiare:

- controlul eficient al tuturor categoriilor de cheltuieli;
- folosirea eficientă a personalului existent;
- economie la consumurile de energie electrică, energie termică, apă

7.2.1.4 *Modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a administratorilor și a directorilor*

Desemnarea persoanelor care dețin calitatea de administrator special și a directorilor va fi realizată în condițiile stabilite de lege. Selecția persoanelor care vor face parte din managementul executiv al Societății (persoanelor care vor avea un grad de senioritate mai mare) se va face pe baza experienței profesionale relevante și pe baza îndeplinirii criteriilor de performanță stabilite prin contractele care vor fi încheiate cu Societatea, care se completează cu fișa postului.

Societatea estimează că pe perioada de reorganizare nu vor fi schimbări majore în ceea ce privește partea administrativă.

7.2.1.5 *Personal*

La momentul depunerii acestui plan de reorganizare, Societatea va implementa un program de reorganizare a structurii personalului Debitoarei în vederea eficientizării

acesteia. Potrivit acestui program, este planificat să se ajungă la o structură de personal compusă din 6 persoane, cuprinzând administrația clădirii, personalul cu atribuții de pază și cei din sectorul administrativ (de întreținere).

Disponibilizările de personal individuale sau colective se vor face conform normelor legale în vigoare la momentul la care este dispusă această măsură.

7.2.2 Măsurile comerciale și de marketing

Strategia de reorganizare vizează:

- Identificarea structurii optime de închiriere a spațiilor disponibile, prin delimitarea clară a spațiilor destinate închirierii pe termen mediu și lung, de spațiile destinate închirierii pentru evenimente. Această separație trebuie să fie realizată prin estimarea realistă a cererii pentru spațiile de evenimente și a costului de oportunitate atașat acestei opțiuni, cu scopul de a asigura valorificarea la maximum a potențialului clădirii.
- Utilizarea în interesul Debitoarei a oportunităților de creștere a veniturilor, rezultate în urma redeschiderii traficului comercial a Aeroportului Arad, cât și deschiderii traficului pe autostrada Arad – Timișoara (Nădlac – Timișoara, începând din anul 2013), ambele obiective fiind aflate în imediata apropiere a clădirii Waterhouse. Este de așteptat ca aceste două evenimente, corelate cu statutul de clădire de birouri de clasa A, să poată permite societății încheierea unor noi contracte de închiriere, la prețuri mai mari decât cele practicate până în prezent.
- Derularea investițiilor necesare pentru finalizarea tuturor spațiilor de birouri din interiorul clădirii. Menționăm că nivelul acestor investiții, estimat de către reprezentanții Debitoarei, este de aproximativ 4 mii EUR.
- Abordarea unei politici de marketing și promovare active care să permită atingerea țintelor de venit prognozate, în perioada de timp pentru care acestea au fost previzionate.
- În situația în care, calculele vor demonstra faptul că recuperarea investiției nu va putea atinge un ritm rezonabil din perspectiva creditorilor, valorificarea clădirii și a celorlalte bunuri aflate în proprietatea Debitoarei reprezintă o

soluție, care urmează să fie aplicată în cadrul procedurii de reorganizare judiciară, pentru a se permite acumularea unui nivel cât mai mare de venituri din închirieri în perioada anterioară valorificării.

7.2.2.1 Contracte comerciale în derulare

În prezent, Societatea are încheiate mai multe contracte pentru exploatarea fondului imobiliar pe care îl are în patrimoniu.

În perioada de reorganizare judiciară Societatea va efectua activități de management a proprietății, în relație cu societățile comerciale ce au încheiat contractele de închiriere în spațiile de birouri ale clădirii Waterhouse, astfel:

• PORR CONSTRUCT SRL	1.178 m ²
• OFFICE PLAN TC SRL (Demisol, restaurant)	875 m ²
• OFFICE PLAN TC SRL (Parter, birouri)	15 m ²
• HORANA GROUP SRL	23 m ²
• AERIS FACILITY MANAGEMENT SRL	98 m ²
• KERTEC CLEANING TECHNOLOGY SRL	37 m ²

7.2.2.2 Politica de vânzări

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, Societatea va pune în practică o strategie de marketing corespunzătoare activității, în încercarea de a asigura un grad de ocupare cât mai ridicat pentru spațiile de birouri din cadrul clădirii Waterhouse. Dintre măsurile de promovare ce urmează a fi utilizate, amintim următoarele:

- Publicitate online prin site-ul propriu de Internet
- Abordarea potențialilor clienți interni și externi prin e-mail, adrese oficiale, oferte care cuprind și pagini detaliate de prezentare a firmei.

7.2.3 Măsurile financiar-contabile

În vederea asigurării desfășurării în condiții normale a activității Societății se impun următoarele măsuri organizatorice de natură financiar-contabilă:

- Urmărirea permanentă a indicatorilor financiari și operaționali ai activității Societății, în vederea luării celor mai bune decizii manageriale;
- Îmbunătățirea circuitului documentelor primare în vederea asigurării înregistrării corespunzătoare a documentelor primare în contabilitatea

Societății;

- Asigurarea unui control și a monitorizării operațiunilor financiar – contabile asigurând astfel evitarea unor erori de natură contabilă;
- Urmărirea permanentă a creanțelor Societății și constituirea de provizioane pentru creanțele litigioase precum și pentru cele care au un grad incert de încasare.

7.2.4 Măsurile investiționale

7.2.4.1 Achiziție teren

Asupra clădirii Waterhouse este constituită ipotecă de rang I în favoarea Băncii Comerciale Române S.A., pentru garantarea împrumutului acordat de către această bancă prin Contractul de Credit Ipotecar nr.412/49197/17.11.2005 (și Actelor Adicionale ulterioare).

Având în vedere că ipoteca constituită în favoarea Băncii Comerciale Române SA are un obiect dublu, constituit din teren care nu se află în proprietatea Debitoarei și clădirea Waterhouse care se află în patrimoniul acesteia, pe parcursul Planului, pentru maximizarea averii Debitoarei și în funcție de interesul potențialilor investitori, Adunarea creditorilor poate aproba la propunerea Administratorului Judiciar achiziționarea terenului pe care este edificată clădirea Waterhouse, în suprafață de 2.972 m² și aflat în prezent în proprietatea soților Caracioni Tudor Alexandru Radu și Caracioni Mihalko Monica. Terenul pe care centrul de afaceri a fost construit este identificat prin număr top. 7439/6684/4/b/2/2/1, înscris în Cartea Funciară nr.51464 Arad. Sursa de finanțare pentru această achiziție precum și modalitatea de stingere a obligației de plată a prețului pentru teren vor fi aprobate și identificate la momentul respectiv.

7.2.4.2 Necesarul de reparații și investiții

Debitoarea își propune un volum extrem de redus de investiții în perioada de reorganizare, care să poată fi lesne susținut din fluxurile de numerar nete generate de activitatea operațională a acesteia. Astfel, singurul obiectiv de investiții propus este cel al realizării unui perete din sticlă, pentru o mai bună delimitare a spațiilor de la parterul clădirii, ceea ce va conduce la reducerea consumurilor energetice și va asigura o recuperare rapidă a investiției (sub 1 an), prin diminuarea cheltuielilor cu energia termică și electrică.

7.2.4.3 *Lucrări de revizie și reparații*

Lucrările de revizie și de reparații ale echipamentelor din cadrul proiectului imobiliar sunt destinate asigurării parametrilor optimi de funcționare ai acestora, fiind incluse în categoria cheltuielilor operaționale, în cadrul Contului de profit și pierdere al Societății.

7.2.4.4 *Achiziții de utilaje, echipamente și alte mijloace fixe*

Nu sunt prevăzute la acest moment. În măsura în care, în viitor, va rezulta necesitatea unor astfel de achiziții, acest lucru se va realiza prin utilizarea disponibilităților generate prin desfășurarea activității curente, în condițiile obținerii prealabile a acordului din partea Comitetului Creditorilor.

7.2.5 *Măsuri patrimoniale.*

În vederea aplicării principiului celerității procedurii insolvenței și pentru satisfacerea într-un orizont de timp cât mai scurt și într-un procent cât mai ridicat a creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe, prin Plan se propune vânzarea bunurilor mobile și imobile ale Societății. Vânzarea se va desfășura etapizat, în sensul că în prima etapă se va proceda la vânzarea în bloc a bunurilor Debitoarei, urmând ca pentru cheltuieli urgente să poată fi valorificate și bunuri mobile separat.

Condițiile generale în care se vor implementa aceste măsuri patrimoniale sunt prezentate în cadrul prezentei secțiuni. Condițiile specifice pentru aplicarea măsurilor de vânzare totală sau parțială a activelor Societății vor fi stabilite prin hotărârile Adunării creditorilor adoptate pe baza propunerilor înaintate de administratorul judiciar. Administratorul special va fi ținut să execute măsurile de vânzare.

Având în vedere specificul bunurilor scoase la vânzare, și demersurile ce trebuie desfășurate în vederea valorificării acestora, procedura de valorificare va putea fi repetată, pe întreaga perioadă propusă pentru executarea Planului de reorganizare, iar pe măsura încasării sumelor din vânzări se vor face plăți periodice către creditorii în termen de maxim 30 de zile de la data încasării acestora.

Vânzarea totală a bunurilor din averea Debitoarei în vederea executării Planului se va face în conformitate cu prevederile art. 95 alin. 6 lit. E și F coroborat cu art. 116 -120 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Bunurile valorificate în cadrul procedurii se transferă libere de orice sarcini precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, inclusiv măsurile asigurătorii instituite în cursul procesului penal.

Prețul stabilit în cadrul transferului de business prin valorificarea în bloc a activelor nu poate fi inferior valorii totale a masei credale prevăzute a fi achitate prin Programul de plăți și în afara Planului de reorganizare, cu excepția cazului în care creditorii bancari garantați acceptă expres printr-un înscris separat o diminuare a valorii recuperate în cadrul procedurii.

Vânzarea se va putea face prin următoarele metode: licitație publică, negociere directă sau o combinație a celor două metode. În cazul în care la momentul la care se implementează măsura de vânzare totală a unor active legea va prevedea și o altă metodă de vânzare decât cele enumerate, Administratorul Judiciar va putea accesa respectiva metodă de vânzare.

Prin prezentul plan în prima etapă se propune valorificarea în bloc a activelor Debitoarei prin metoda negocierii directe conform regulamentului cadru atasat ca Anexa 6. Prezentul Plan constituie și raport de valorificare a activelor și de propunere a metodei de vânzare. Hotărârea de aprobare a Planului va constitui și aprobare a metodei de vânzare prin negociere directă. În cazul în care nu se poate perfecta tranzacția se poate propune în condițiile din Plan vânzarea prin licitație publică sau o combinație a celor două metode – negociere directă și licitație publică. Raportul de evaluare a activelor Debitoarei a fost întocmit de ABA Management SRL și a fost depus la dosarul cauzei în luna ianuarie 2012.

7.2.6 Măsurile de modificare a actului constitutiv al Societății

Pentru realizarea obiectivelor asumate prin Plan și pentru flexibilizarea circuitului decizional în cadrul Debitoarei, se va putea modifica actul constitutiv al Societății în condițiile legii și ale actului constitutiv al acesteia. Modificarea actului constitutiv al Societății va putea fi realizată inclusiv în condițiile art. 95 alin. 7 din Legea nr. 85/2006 printr-o modificare la prezentul Plan care va putea fi depusă de către creditorii. Prin aprobarea acestui Plan creditorii care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege își exprimă implicit intenția de a reorganiza activitatea debitoarei și de depune o asemenea modificare a actului constitutiv în condițiile art. 95 alin. 7 din Legea nr. 85/2006 în cazul în care vor aprecia că această măsură este întemeiată în fapt.

7.3 Măsurile externe pentru realizarea Planului de reorganizare

Pentru a susține dezvoltarea activităților și pentru finanțarea necesarului de capital circulant al Debitoarei, sub condiția confirmării Planului de Reorganizare și a nefinalizării din orice motiv a procedurilor de vânzare a bunurilor imobile și mobile ale Debitoarei, Banca Comercială Română SA va fi de acord cu rescadențarea creditelor acordate Societății pe o perioadă mai mare decât durata Planului, graficul

de plată al sumelor rămase în sold urmând a fi stabilit de catre Societate și Banca Comercială Română SA prin acte aditionale la contractele de împrumut la finalul Planului de Reorganizare în funcție de performanțele înregistrate de către Societate pe perioada reorganizării judiciare.

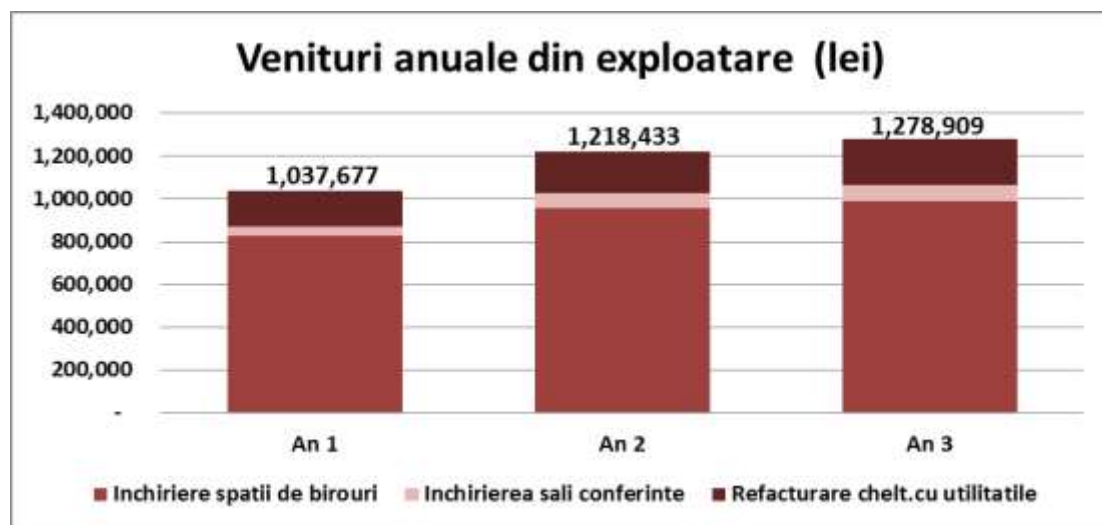
8 Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară

8.1 Contul de profit și pierdere

8.1.1 Venituri operaționale

Previziunile privind situațiile financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară pornesc de la ipoteza continuării dezvoltării activității de închiriere a spațiilor de birouri din clădirea Waterhouse. Metoda valorificării în bloc a activelor se va derula în paralel cu scenariul continuării activității, iar elementele specifice ale executării acestei metode sunt identificate în cadrul prezentului capitol, fără însă să se stabilească un termen limită de implementare a acestora.

Astfel, se estimează că totalul veniturilor din exploatare ce vor fi obținute din continuarea activității pe parcursul perioadei de reorganizare este de 3.353.019 lei, cu următoarea repartiție anuală:

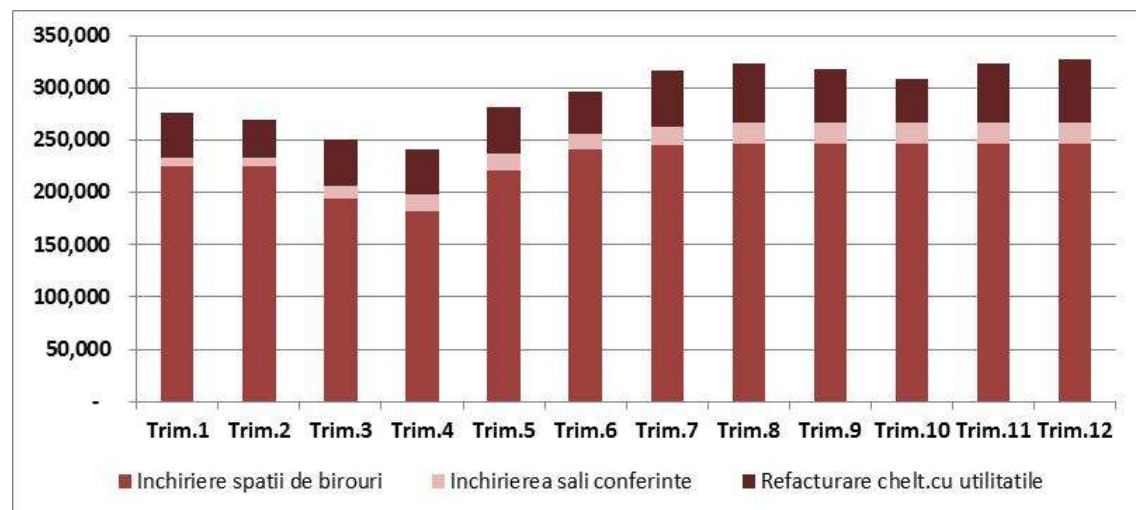


Veniturile operaționale estimate sunt calculate pe baza contractelor de închiriere aflate în vigoare la data de 01.06.2012, în condițiile de termen de valabilitate, suprafețe închiriate, tarife lunare de închiriere și clauze privind refacturarea unor cheltuieli cu utilitățile prevăzute prin contracte.

Un alt element constitutiv al veniturilor operaționale este cel legat de organizarea unor evenimente pe termen scurt (ex.: conferințe, întâlniri de afaceri, etc.), menite a asigura un grad de ocupare cât mai ridicat pentru suprafețele de birouri disponibile.

În perioada de previziune s-a luat în calcul existența a două săli dedicate acestui tip de închiriere pe termen scurt, un tarif de închiriere de 652 lei / zi (echivalentul a 150 euro, la un curs de schimb de 4,35 lei / 1 euro) și un număr lunar de evenimente (pentru fiecare din spațiile dedicate) variind între 2 (pentru perioada iunie – decembrie 2012) și 4 (pentru perioada ianuarie 2014 – mai 2015).

La nivel trimestrial, variația volumului veniturilor din exploatare este datorată unor cheltuieli sezoniere cu consumurile de utilități, ce sunt parțial refacturate locatarilor clădirii Waterhouse.



Reducerea de venituri din trimestrele 3 și 4 ale perioadei de reorganizare este cauzată de expirarea valabilității contractului cu SC Porr Construct SRL, principalul chiriaș al Debitoarei, ce nu va putea fi înlocuit integral din perspectiva suprafețelor închiriate, decât după o perioadă estimată de 6 luni.

Prezentăm în tabelul de mai jos evoluția previzionată a suprafețelor de birouri închiriate, pe parcursul perioadei de reorganizare:

	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6
Porr Construct	1,178	1,178	589	-	-	-
Aeris	99	99	99	99	99	99
Kertec	37	37	37	37	37	37
Horana	23	23	23	23	23	23
Office Plan TC (birou)	15	15	15	15	15	15
Office Plan TC (restaurant)	875	875	875	875	875	875
Chirias nou 1 (inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	533	800	800	800
Chirias nou 2 (inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	-	-	378	378
TOTAL SUPRAFETE INCHIRIATE	2,226	2,226	2,170	1,848	2,226	2,226

	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12
Porr Construct	-	-	-	-	-	-
Aeris	99	99	99	99	99	99
Kertec	37	37	37	37	37	37
Horana	23	23	23	23	23	23
Office Plan TC (birou)	15	15	15	15	15	15
Office Plan TC (restaurant)	875	875	875	875	875	875
Chirias nou 1 (inlocuieste partial Porr Construct)	800	800	800	800	800	800
Chirias nou 2 (inlocuieste partial Porr Construct)	378	378	378	378	378	378
TOTAL SUPRAFETE INCHIRIATE	2,226	2,226	2,226	2,226	2,226	2,226

Din graficul privind evoluția veniturilor operaționale, prezentat în pagina anterioară, se poate observa totodată faptul că veniturile din închirierea sălilor de conferințe evoluează pozitiv, de la un nivel trimestrial de 7.830 RON în trimestrele 1 și 2, până la nivelul de 19.575 lei, începând cu trimestrul 8 al planului de reorganizare.

Tarifele lunare de închiriere pentru spațiile de birouri au fost menținute constante pe toată perioada de reorganizare, astfel:

Tarif lunar inchiriere (incl.taxa admin.)	Eur / m2
Porr Construct	11.49
Aeris Facility Management	10.00
Kertec Cleaning Technology	10.00
Horana	10.00
Office Plan TC (birou)	10.00
Office Plan TC (restaurant)	2.29
Chirias nou 1 (inlocuieste partial Porr Construct)	12.00
Chirias nou 2 (inlocuieste partial Porr Construct)	12.00

Toate elementele de venit exprimate inițial în Euro au fost convertite în Lei, la un curs de schimb de 4,35 Lei / 1 Euro, curs de schimb menționat constant pe parcursul întregii perioade de reorganizare.

8.1.2 Cheltuieli operaționale

Cheltuielile operaționale aferente desfășurării activității de închiriere a spațiilor de birouri au fost estimate pe baza informațiilor istorice, ținând cont de:

- costurile lunare administrative din anul 2011 și prima parte a anului 2012
- întreruperea derulării activității de restaurant de către Debitoare
- reducerea personalului Debitoarei

CHELTUIELI OPERATIONALE	An 1	An 2	An 3
Cheltuieli cu utilitati:			
- energie electrica	184,354	200,568	216,783
- gaz	71,697	77,579	83,460
- apa	14,573	15,855	17,137
Cheltuieli cu salariile personalului (inclusiv taxe)	185,884	191,015	197,693
Cheltuieli servicii prestate de terti:			
- servicii contabilitate	30,000	30,000	30,000
- servicii salubritate	2,126	2,190	2,256
- servicii curatenie	60,000	60,000	60,000
- servicii telecomunicatii	45,623	46,992	48,402
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	9,234	9,511	9,796
Cheltuieli cu impozite si taxe locale	141,412	141,412	141,412
Cheltuieli cu asigurarile	7,120	7,120	7,120
Provizion pt. cheltuieli neprevazute	16,880	16,880	16,880
Contributie 2% UNPIR	-	-	-
Onorarii Administrator Judiciar	62,505	8,400	8,845
Cheltuieli cu amortizarea mijloacelor fixe	190,500	167,000	143,000
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE	1,021,910	974,522	982,783

Pentru a lua în considerare impactul inflației asupra unora dintre costurile estimate pentru perioada de reorganizare judiciară, cheltuielilor aferente salariilor, activității de întreținere și reparații, cât și celor referitoare la serviciile prestate de terți pentru servicii de contabilitate și telecomunicații le-a fost aplicat efectul unei inflații anuale de 3%, pentru fiecare dintre cei 3 ani ai perioadei de previziune.

În ceea ce privește costurile cu utilitățile, acestora li s-au aplicat indici de creștere anuală de 10%, pe considerentul evoluției acestor costuri în anii anteriori, marcată de creștere cu un ritm superior celui al inflației anuale.

8.1.3 Rezultatul financiar

Dobânzile aferente creditului bancar pe care Debitorul le-a contractat de la Banca Comercială Română S.A. au fost estimate utilizând ratele de dobândă stipulate în Actul Adițional nr. 412/49197/F din 30.01.2009 la Contractul de Credit Ipotecar Bancar nr.412/49197/17.11.2005, în condițiile în care soldul creditului a fost considerat a rămâne la nivelul înregistrat la data deschiderii procedurii de insolvență a Debitorului.

Rata de referință a dobânzii la creditul bancar în sold a fost considerată ROBOR 6M + 4.5% p.a.

Aplicarea acesteia la soldul creditului va genera o cheltuială financiară de 2.066.400 Lei pe perioada de reorganizare, ceea ce va conduce la înregistrarea unei pierderi estimate din activitatea financiară în sumă de 2.066.400 Lei.

8.1.4 Estimarea rezultatului net pe perioada de reorganizare judiciară

Contul de profit și pierdere previzionat al Societății în perioada de reorganizare judiciară este prezentat într-o formă sintetică în tabelul de mai jos:

- Sume în Lei -				
CONT DE PROFIT SI PIERDERE	An 1	An 2	An 3	TOTAL
Venituri din exploatare	995,917	1,218,433	1,278,909	3,493,259
Cheltuieli de exploatare	1,021,910	974,522	982,783	2,979,215
<i>Rezultatul activitatii de exploatare</i>	<i>(25,993)</i>	<i>243,911</i>	<i>296,126</i>	514,044
Venituri financiare	-	-	-	-
Cheltuieli financiare	688,800	688,800	688,800	2,066,400
<i>Rezultatul activitatii financiare</i>	<i>(688,800)</i>	<i>(688,800)</i>	<i>(688,800)</i>	(2,066,400)
Rezultat brut	(714,793)	(444,889)	(392,674)	(1,552,356)
Impozit pe profit	-	-	-	-
Rezultat net	(714,793)	(444,889)	(392,674)	(1,552,356)
EBITDA	164,507	410,911	439,126	1,014,544

Impozitul pe profit a fost estimat ca fiind zero pe parcursul perioadei planului de reorganizare ca urmare a faptului că Societatea are pierderi fiscale neutilizate la 31.12.2011 și 31.05.2012 și nu urmează a acumula profituri contabile în perioada de reorganizare.

Considerăm important a fi făcută mențiunea că activitatea de exploatare a Debitoarei generează un profit total de 514.044 lei pe parcursul perioadei de reorganizare, iar indicatorul EBITDA înregistrează valori pozitive în fiecare dintre anii de previziune, generând astfel o acumulare de disponibilități în sumă totală de 1,01 milioane RON în perioada de previziune.

Contul de profit și pierdere previzionat al Societății în perioada de reorganizare judiciară, detaliat la nivel trimestrial, este prezentat în Anexa 2.

8.2 Situația fluxurilor de numerar

8.2.1 Ipoteze de lucru privind capitalul circulant

În scopul determinării fluxurilor de numerar din exploatare previzionate, au fost estimate, pe baza contractelor în derulare, următoarele termene de încasare/plată:

- Încasarea creanțelor din închirierea spațiilor de birouri și de conferințe se face în aceeași lună în care facturile sunt emise;
- Plata asigurării imobilului Waterhouse se face anual, în luna Martie;
- Taxele și impozitele locale se achită în patru rate trimestriale, în lunile Martie, Iunie, Septembrie și Decembrie ale fiecărui an
- Plata TVA se face în luna următoare celei pentru care se calculează
- Plata tuturor celorlaltor cheltuieli operaționale se face în luna primirii facturilor, de la furnizorii de bunuri și servicii

8.2.2 Alte ipoteze privind fluxurile de numerar

Pentru alte categorii de încasări și plăți decât cele de mai sus s-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru:

- Dobânzile bancare urmează a fi plătite în ultima lună a planului de reorganizare
- Încasarea creanței asupra SC Office Plan TC SRL, rezultată din derularea Contractului de Asociere în Participațiune, se face conform programului de eşalonare prezentat de către SC Office Plan TC SRL la 06.03.2012
- Plățile către creditorii vor fi făcute trimestrial, în ultima lună a fiecărui trimestru al perioadei de reorganizare, pe baza disponibilului acumulat în urma derulării activității de exploatare
- Plata onorariilor aferente activității Administratorului Judiciar este prevăzută a fi

făcută astfel: onorariul lunar va fi plătit până în luna Decembrie 2012 (inclusiv), în timp ce onorariul de succes va fi plătit în ultima lună a fiecărui trimestru al perioadei de reorganizare, în funcție de sumele distribuite către creditorii în cadrul trimestrului respectiv

- Contribuția de 2% către U.N.P.I.R va fi plătită numai în condițiile în care Debitorul va înregistra încasări din recuperarea creanțelor în sold la data deschiderii procedurii de insolvență sau din valorificarea activelor acesteia. Plata efectivă se va face în aceeași lună în care sumele anterior menționate vor fi încasate.

8.2.3 Situația sintetică a fluxurilor de numerar înainte de plata datoriilor înscrise în tabelul de plăți

Situația fluxurilor de numerar din activități operaționale, financiare și vânzări de active, înainte de plățile efectuate în contul datoriilor înscrise în tabelul final de creanțe, poate fi sumarizată după cum urmează:

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR	An 1	An 2	An 3	TOTAL
<i>Incasari din activitatea de exploatare</i>				
Inchirierea spatiilor de birouri	973,302	1,184,218	1,225,204	3,382,724
Inchirierea salilor de conferinte	55,019	85,765	97,092	237,875
Refacturarea chelt. cu utilitatile	206,617	240,875	263,551	711,042
Recuperare creanta Office Plan TC	125,000	-	-	125,000
Total incasari din active. exploatare	1,359,938	1,510,857	1,585,847	4,456,641
<i>Plati aferente activitatii de exploatare</i>				
Cheltuieli cu utilitatile	335,575	364,563	393,551	1,093,688
Cheltuieli cu salariile personalului (incl. taxe)	185,884	191,015	197,693	574,592
Cheltuieli servicii prestate de terti	170,809	172,586	174,415	517,810
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	11,450	11,794	12,147	35,391
Cheltuieli cu impozite si taxe locale	141,412	141,412	141,412	424,236
Cheltuieli cu asigurarile	7,120	7,120	7,120	21,360
Provizion pt. cheltuieli neprevazute	20,931	20,931	20,931	62,794
Plati TVA	109,952	174,465	188,618	473,035
Total plati aferente activ. exploatare	983,134	1,083,885	1,135,888	3,202,907
FLUX NET DE NUMERAR DIN ACTIV.DE EXPLOATARE	376,804	426,972	449,959	1,253,735
<i>Plati aferente activitatii financiare</i>				
Dobanzi la credite bancare	-	-	2,066,400	2,066,400
FLUX NET DE NUMERAR DIN ACTIV.FINANCIARA	-	-	(2,066,400)	(2,066,400)

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR	An 1	An 2	An 3	TOTAL
Plati specifice procedurii de insolventa				
Contributie 2% UNPIR	-	-	-	-
Onorarii Administrator Judiciar	77,507	10,416	10,967	98,890
Plati catre creditorii:				
Banca Comerciala Romana (cr. garantata)	270,000	390,000	422,208	1,082,208
Contor Group (cr.garantata)	15,000	20,000	17,792	52,792
AFP Arad (cr. bugetara)	10,000	10,000	2,232	22,232
Primaria Arad (cr.bugetara)	2,768	-	-	2,768
Disponibil la inceputul perioadei	10,000	11,529	8,085	10,000
Flux net de numerar al perioadei	1,529	(3,444)	(2,069,640)	(2,071,555)
Disponibil la finalul perioadei	11,529	8,085	(2,061,555)	(2,061,555)

Soldul de disponibilități estimat pentru începutul perioadei de reorganizare judiciară este de 10.000 lei, fiind calculat pe baza soldului de disponibilități de la 22 martie 2012 și a estimărilor de încasări și plăți pentru lunile anterioare intrării în perioada de reorganizare.

Situația detaliată la nivel trimestrial a disponibilităților estimate pentru perioada planului de reorganizare este prezentată în Anexa 3.

În conformitate cu cele menționate în sub-sectiunea anterioară a prezentului Plan de Reorganizare, se poate observa faptul că activitatea de exploatare a Debitoarei, în perioada de reorganizare, urmează a genera un flux net de numerar pozitiv, în sumă totală de 1.253.735 lei.

Din fluxurile de numerar acumulate, Debitoarea va fi în măsură să susțină un volum de plăți de 1.160.000 lei către creditorii înscrși în Tabelul Definitiv al Creanțelor asupra SC Waterhouse SRL.

Situația fluxurilor de numerar prevede achitarea în ultima lună a perioadei de reorganizare a dobânzilor curente la creditul ipotecar atras de către Debitoare de la Banca Comercială Română, însă fluxurile de numerar din activitatea de exploatare nu vor permite achitarea decât în foarte mică măsură a acestor costuri, acest lucru urmând să conducă, cu acordul creditorului Banca Comercială Română, la capitalizarea acestora și reșalonarea după perioada de executare a Planului a soldului creditului ipotecar și a părții aferente dobânzilor curente, ce nu poate fi plătită din disponibilul Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară.

9 Modalități de acoperire a pasivului și surse de finanțare

În vederea îndeplinirii obligațiilor de plată asumate de către Debitoare prin Planul de Reorganizare, Debitoarea urmează să-și desfășoare în continuare activitatea operațională, cu modificările și ajustările prevăzute în cadrul Capitolului 7 – Măsuri de reorganizare, în paralel urmând să fie inițiate procedurile de vânzare a bunurilor aflate în patrimoniul Debitoarei.

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, conform estimărilor de fluxuri de numerar de la Capitolul 8, sursele pentru îndeplinirea Planului de Reorganizare prin continuarea activității operaționale vor proveni din:

- resursele financiare ale Debitoarei generate de activitatea operațională;
- în cazul identificării unui investitor interesat de achiziționarea tuturor în cazul identificării unui investitor interesat de achiziționarea bunurilor Societății care sunt afectate desfășurării activității principale, sumele ce vor rezulta în urma acestui transfer de afacere (*business transfer*) vor fi folosite în vederea acoperirii masei credale.

10 Programul de plată a creanțelor. Categoriile de creanțe

10.1 Programul de plată a creanțelor împotriva Debitoarei prevăzut prin Planul de Reorganizare

Potrivit prevederilor art. 95 alin. 2 din Legea nr 85/2006, planul de reorganizare trebuie să prevadă în mod obligatoriu programul de plată a creanțelor.

Conform art. 3 alin. 1 pct. 21 din Legea 85/2006, programul de plată a creanțelor este tabelul de creanțe care cuprinde:

a) cuantumul sumelor datorate de Debitoare creditorilor pe care Debitoarea se obligă să le plătească acestora în perioada de reorganizare judiciară, stabilit prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de Reorganizare;

b) termenele la care Societatea urmează să plătească aceste sume.

Modalitatea de rambursare concretă, totală sau parțială, pentru fiecare creanță inclusă în categoriile de creanțe care votează Planul de reorganizare conform art. 100 din Legea nr. 85/2006 se va face prin coroborarea:

- Programului de plăți al creanțelor Debitoarei, atașat la Plan ca Anexa 5 și a
- Prevederilor Capitolului 10 din Plan.

În urma unei analize atente a posibilităților financiare, expusă pe larg în capitolele anterioare, Societatea propune un program de plăți a creanțelor care presupune:

- plata creanțelor garantate prevăzute de art. 100 alin. 1 lit. a din Legea nr. 85/2006 în proporție de 100 % pentru SC Banca Comercială Română SA și SC Contor Group SA. În temeiul art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, în cazul în care valorificarea activelor asupra cărora poartă garanția se va face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, diferența favorabilă va reveni tot creditorului garantat, chiar dacă o parte din creanța sa fusese înscrisă drept creanță chirografară, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula.
- plata în proporție de 4,1 % a creanțelor bugetare prevăzute de art. 100 alin. 1 lit. c din Legea nr. 85/2006;
- reducerea la 0 a cuantumului creanțelor chirografare prevăzute de art. 100 alin. 1 lit. e din Legea nr. 85/2006 cu precizările din prezentul plan.

Termenul de plată a sumelor aferente fiecărui trimestru din Programul de Plată expiră cel târziu în a 30-a zi a ultimei luni din respectivul trimestru.

Tabelul centralizator al plăților propuse a fi efectuate conform Planului de reorganizare este prezentat mai jos:

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	TOTAL
1. CREANȚE GARANTATE				
Banca Comerciala Romana SA	270.000	390.000	422.208	1.082.208
Contor Group SA	15.000	20.000	17.792	52.792
2. CREANȚE BUGETARE				
DGFP - AFP Arad	10.000	10.000	2.232	22.232
Primaria Municipiului Arad	2.768	-	-	2.768

Situația comparativă analitică a sumelor distribuite în cele două scenarii-reorganizare judiciară versus faliment în vederea fundamentării tratamentului corect și echitabil aplicat prin planul de reorganizare categoriilor de creanțe defavorizate este prezentată ca Anexa 4 la prezentul Plan de Reorganizare.

Situația comparativă sintetică a procentelor de recuperare a creanțelor în cele două scenarii posibile este prezentată în cele ce urmează:

Total valoare distribuita in scenariul reorganizarii judiciare	<i>Valoare admisa definitiv in Tab.Definitiv al Creantelor (RON)</i>	<i>Total valoare distribuita in cazul reorganizarii (RON)</i>	<i>Pondere creanta distribuita vs creanta admisa Reorganiz.</i>	<i>Total valoare distribuita in caz de faliment (RON)</i>	<i>Pondere creanta distribuita vs creanta admisa Faliment</i>
Cheltuieli de procedură	-	3.301.197	100.0%	1.207.229	100.0%
Creante garantate (121^2) ¹	7.899.633	1.135.000	100.0%	5.146.606	65.1 %
Creanțe bancare curente și creanțe din continuarea activității		2.066.400			
Creante chirografare bugetare (123^4)	605.518	25.000	4.1%	0	0.0%
Creante chirografare (123^7 si123^8)	16.216.913	0	0.0%	0	0.0%

¹ Creanța Băncii Comerciale Române SA aflată în sold în ultimul trimestru de reorganizare va putea fi reeșalonată în afara duratei de executare a Planului în condițiile prevăzute în Plan. Partea garantată a creanței SC Contor Grup SA va putea fi rescadențată în afara perioadei de reorganizare judiciară în aceleași condiții din Plan

În cazul în care SC WATERHOUSE S.R.L. va dispune de fondurile necesare, va putea achita integral, anticipat, toate datoriile înscrise în programul de plată a creanțelor, chiar dacă inițial fuseseră prevăzute alte termene și condiții de plată.

10.2 Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței

Creanțele născute după data deschiderii procedurii reprezentând creanțe rezultate din continuarea activității Debitoarei, inclusiv taxe, timbre, cheltuieli aferente procedurii, cheltuieli de administrare și conservare, remunerații, inclusiv onorariul Administratorului Judiciar vor fi plătite în perioada de reorganizare judiciară conform actelor juridice care constituie temeiul creanțelor respective având în vedere natura juridică a acestora și prioritatea conferită de lege acestora.

Dobânda curentă pentru creditele bancare angajate de către Debitoare va fi calculată la nivelul stabilit prin actele adiționale la Contractul de credit. Din cauza disponibilului limitat pe care Debitoarea îl are la dispoziție pe perioada de executare a Planului, termenul de plată pentru această parte de creanță este amânat pentru data vânzării bunurilor aflate în proprietatea Debitoarei sau, în ipoteza în care nu se reușește vânzarea pe perioada de executare, plata va fi făcută în ultimul trimestru al Planului.

Cheltuielile salariale vor fi acoperite integral în perioada de reorganizare judiciară din resursele generate prin implementarea Planului.

Cheltuielile bugetare curente și precum și datoriile față de creditorii chirografari comerciali născute și scadente după data deschiderii procedurii insolvenței, în perioada de observație și/sau în perioada de reorganizare judiciară vor fi achitate de asemenea în proporție de 100% din resursele obținute prin aplicarea Planului.

Furnizorii comerciali care dețin creanțe născute după data deschiderii procedurii vor fi achitați conform înțelegerilor de plată agreeate, rezultând un termen de plată mediu de 30 de zile.

Remunerația administratorului judiciar și a persoanelor de specialitate va fi plătită din averea Debitoarei din fondurile obținute din continuarea activității sau din vânzare, după caz.

Prin încheierea din 13.12.2011, judecătorul sindic a confirmat onorariul administratorului judiciar desemnat EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS SPRL în următoarea structură: onorariu fix lunar 2.000 euro, onorariu pentru întocmirea planului de reorganizare 9000 euro și onorariu de succes aplicabil sumelor recuperate de creditorii după cum urmează: 4,00% pentru creditorul/creditorii care recuperează 100% din valoarea creanței, 3,50% pentru creditorul/creditorii care recuperează între 75% și 99,9% din valoarea creanței/creanțelor, 2,5% pentru creditorul/creditorii care recuperează între 50% și

74,9% din valoarea creanței/creanțelor, 2% pentru creditorul/creditorii care recuperează mai puțin de 50% din valoarea creanței/creanțelor, toate sumele fiind fără TVA.

10.3 Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii care votează Planul de Reorganizare și tratamentul corect și echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creanțe

Toate categoriile de creanțe prevăzute în Plan pe baza Tabelului definitiv de creanțe sunt defavorizate în sensul Legii nr. 85/2006 întrucât Programul de plăți prevede reeșalonarea tuturor datoriilor pe o perioadă mai mare de 30 de zile, iar pentru unele creanțe diminuarea cuantumului acestora, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 101 alin. 1 lit. D din Legea nr. 85/2006.

10.3.1 Considerații generale privind tratamentul creanțelor defavorizate

Conform art. 101 alin. 1 lit. D. din Legea nr. 85/2006, vor fi considerate creanțe nedefavorizate și vor fi considerate că au acceptat planul creanțele ce se vor achita integral în termen de 30 de zile de la confirmarea planului ori în conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezultă.

Potrivit art. 3 alin. 1 pct. 21 din Legea nr. 85/2006, categoria de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care Planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:

- a) o reducere a cuantumului creanței;
- b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;
- c) valoarea actualizată cu dobânda de referință a Băncii Naționale a României, dacă nu este stabilit altfel prin contractul privind creanța respectivă sau prin legi speciale, este mai mică decât valoarea la care a fost înscrisă în tabelul definitiv de creanțe.

În conformitate cu art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) niciuna dintre categoriile care resping planul și nicio creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;
- b) nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;

c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 100 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului.

De asemenea, în conformitate cu art. 96 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, Planul stabilește același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte, cu excepția cazului în care deținătorul unei creanțe din categoria respectivă consimte un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa.

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

- Tabelul definitiv de creanțe împotriva Debitoarei având ca dată de referință 12.07.2011, afișat la data de 06.03.2012;
- Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare precum și prevederile prezentului capitol;
- „Raportul de evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile proprietatea Debitoarei, situate în orașul Arad, str. Calea Bodrogului nr.6, județul Arad. Acest raport de evaluare a fost depus la dosarul cauzei.
- Estimare sume distribuite în caz de faliment conform art. 121 pct. 2 și 123 din Legea nr. 85/2006 atașată la plan ca Anexa 4.

Fiecare dintre categoriile de creanțe defavorizate prin Plan potrivit legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referință menționate mai sus.

10.3.1.1 Creanțele garantate

Creanțele garantate născute anterior deschiderii procedurii vor fi achitate în proporție de 100% conform prevederilor din prezenta Secțiune și Anexei 5 ”Program de Plăți”.

Această categorie de creanțe este defavorizată întrucât este achitată în alte termene decât cele prevăzute în contractele de credit din care rezultă sau conform legislației aplicabile și nu este achitată în termen de 30 de zile de la data confirmării Planului de reorganizare în conformitate cu prevederile art. 101 alin. 1 lit D din Legea nr. 85/2006.

În cazul falimentului, acești creditori ar încasa parțial creanța garantată deținută împotriva averii Debitoarei, la acest moment creanțele garantate fiind înscrise la valoarea de piață a activelor. În ipoteza falimentului ar putea fi recuperate creanțele echivalente valorii de lichidare a activelor.

Prin prezentul Plan de reorganizare s-a prevăzut plata integrală a creanțelor SC Banca Comercială Română SA, și a creanțelor garantate SC Contor Grup SA, fiind îndeplinite condițiile pentru aplicarea unui tratament corect și echitabil.

10.3.1.2 Banca Comercială Română S.A.

Creanțele garantate aferente creditelor bancare acordate de Banca Comercială Română S.A.. înainte de data deschiderii procedurii insolvenței împotriva Debitoarei urmează să fie plătite în cadrul Planului de Reorganizare conform Programului de Plăți atașat la prezentul Plan ca Anexa 5 precum și prevederilor prezentei secțiuni, după cum urmează:

- Pe perioada de executare a Planului de Reorganizare va fi achitată suma totală de 1.082.208 Lei din suma de 7.532.198 Lei înscrisă în tabelul definitiv de creanțe cu titlu de creanță garantată în cazul în care nu se perfectează vreo tranzacție pentru vânzarea bunurilor aflate în patrimoniul Debitoarei. Sumele incluse în Programul de plăți reprezintă plăți în contul creanțelor admise definitiv la masa credală și nu includ plăți de dobândă curentă.
- În cazul în care nu se realizează metoda lichidării activelor pe durata de executare a Planului, restul creanței garantate în valoare de 6.449.990 Lei precum și sumele de 3.451.460,24 Lei înscrisă la creanțe chirografare și dobânzile acumulate în perioada de reorganizare judiciară în sumă de aproximativ 2.066.400 Lei va putea fi reeșalonată cu acordul și numai în condițiile agreeate de Banca Comercială Română SA conform prevederilor prezentei secțiuni.

Sumele achitate către Banca Comercială Română S.A. conform Programului de plăți vor stinge cu prioritate creanțele rezultate din dobândă și accesorii.

În temeiul art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, în cazul în care valorificarea bunurilor asupra cărora poartă garanțiile se vor face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, și care în prezent pentru partea garantată este în cuantum de 7.532.198,00 Lei, diferența favorabilă va reveni tot creditorului garantat, chiar dacă o parte din creanța sa fusese înscrisă drept creanță chirografară, în sumă de 3.451.460,24 Lei, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula până la data vânzării Bunurilor.

În cazul în care nu se concretizează lichidarea activelor Debitoarei, pentru sumele aflate în sold la închiderea procedurii de reorganizare judiciară, Debitoarea sub supravegherea Administratorului Judiciar va negocia în ultimul trimestru de aplicare a Planului cu Banca Comercială Română S.A. termenele și modalitățile de plată a acestor creanțe, decizia de reeșalonare fiind însă la latitudinea Băncii Comerciale

Române SA în funcție de performanțele înregistrate de către Debitoare pe parcursul executării Planului inclusiv sub aspectul îndeplinirii obligațiilor asumate prin Plan.

Conform art. 95 alin. 3 din Legea nr. 85/2006, termenele de plată stabilite prin contracte - inclusiv de credit sau de leasing - pot fi menținute prin Plan, chiar dacă depășesc perioada de 3 ani. Aceste termene pot fi și prelungite, cu acordul expres al creditorilor, dacă inițial erau mai scurte de 3 ani. După realizarea tuturor obligațiilor din plan și închiderea procedurii de reorganizare, aceste plăți vor continua conform contractelor din care rezultă.

Termenii specifici ai contractelor de reeșalonare vor fi agreeți de comun acord cu Banca Comercială Română SA, însă aceștia vor trebui să cuprindă, printre altele, detalii referitoare la:

- graficul de rambursare (termene și sume de plată) inclusiv pentru creanțele curente având orice titlu. Termenele de plată nu vor putea depăși durata contractului de credit agreeată inițial între părți;
- nivelul dobânzii și al comisioanelor;
- condițiile de garantare;
- rambursarea în avans a datoriei;
- nivelul unei eventuale iertări de datorie;
- condițiile de transferabilitate a creanței.

Suma care va fi negociată pentru reeșalonare va include sumele înscrise în tabelul definitiv de creanțe la ordinea de prioritate prevăzută de art. 121 ind 1 și art. 123 alin. 1 pct 7 din Legea nr. 85/2006 care nu au fost achitate în timpul duratei de executare a Planului precum și datoriile curente acumulate în perioada de observație.

Contractele de reeșalonare sau actele adiționale la contractele de credit existente vor putea fi încheiate până la expirarea ultimului trimestrului de executare a Planului și vor putea fi depuse odată cu cererea de închidere a procedurii de reorganizare judiciară de către Administratorul Judiciar ca temei pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute prin Plan pentru Debitoare.

În cazul în care nu se ajunge la o înțelegere privind condițiile de reeșalonare, întreaga sumă aflată în sold datorată la acel moment de către Waterhouse către Banca Comercială Română SA devine scadentă automat și integral într-un termen de o săptămână înainte de data finală stabilită pentru executarea planului.

Administratorul Judiciar împreună cu Debitorul vor actualiza/intocmi un program de plăți corelat cu data confirmării acestuia de judecătorul sindic, în cazul în care se

modifică termenul final menționat la pct. 10.3.1.2 (“data finală stabilită pentru executarea planului”), noul termen fiind decalat corespunzător cu numărul de zile între data de 29.05.2012 și o potențială altă dată stabilită de judecătorul sindic pentru confirmarea Planului.

10.3.1.3 Alte creanțe garantate

S.C. CONTOR GRUP S.A. este înscris în tabelul definitiv de creanțe cu suma de 367.435 Lei, această sumă urmând să fie achitată parțial pe perioada de executare a Planului până la concurența sumei de 52.792 Lei în condițiile prevăzute în programul de plată a creanțelor.

În temeiul art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, pentru suma înscrisă cu caracter garantat în Programul de Plată a creanței în sumă de 52.792 Lei, în cazul în care valorificarea activelor asupra cărora poartă garanțiile se vor face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, diferența favorabilă va reveni tot SC Contor Grup SA, chiar dacă o parte din creanța sa în sumă de 8.794.866,99 Lei a fost înscrisă drept creanță chirografară, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula până la data vânzării bunurilor constituite ca garanție.

În cazul în care bunurile mobile ale Debitoarei nu sunt vândute pe durata de executare a Planului, va fi reeșalonată în afara perioadei de executare a Planului suma de 314.634 RON aflată la momentul respectiv în sold și care a fost înscrisă în tabelul definitiv de creanțe cu titlu creanță garantată.

Suma înscrisă sub condiție suspensivă în sumă de 11.005.514,34 Lei va participa la distribuire numai dacă se îndeplinește condiția, creditorul SC Contor Group SA subrogându-se în drepturile SC Băncii Comerciale Române SA până la concurența sumei achitate de creditor pentru Debitoare. Plata acestei părți din creanța SC Contor Group SA admisă definitiv după împlinirea condiției va fi achitată conform procentelor și condițiilor de plată prevăzute prin plan pentru creanța SC Banca Comercială Română SA.

10.3.1.4 Creanțele bugetare chirografare.

În categoria de CREANȚE BUGETARE chirografare au fost înscrise în tabelul definitiv de creanțe: DGFP - AFP Arad, cu suma totală de 538.475,00 Lei și Primăria Municipiului Arad- Direcția venituri și taxe locale cu suma de 67.043,14 Lei.

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor susține realizarea planului de reorganizare, creanțele înscrise în această categorie vor fi plătite parțial în proporție

de 4,1% pe perioada de executare a Planului de reorganizare, conform prevederilor prezentei secțiuni și a Anexei 5 – "Program de plăți", după cum urmează:

- DGFP - AFP Arad este înscrisă în Programul de plăți cu suma totală de 22.232 Lei care va fi achitată pe perioada de executare a Planului și
- Primăria Municipiului Arad- Direcția venituri și taxe locale este înscrisă în Programul de plăți cu suma totală de 2.768 Lei care va fi achitată pe perioada de executare a Planului.

Întrucât această categorie de creanțe urmează să fie achitată în alte condiții decât cele prevăzute de art. 101 alin. 1 lit. D, plata acestora fiind reeșalonată pe o perioadă ce excede perioada de 30 de zile de la data confirmării Planului de reorganizare, iar cuantumul acestora este redus, categoria de creanțe este considerată a fi categorie de creanțe defavorizată.

În ipoteza deschiderii procedurii de faliment, conform estimărilor efectuate pe baza raportului de evaluare a activelor, acești creditori nu ar încasa creanțele deținute împotriva averii Debitoarei.

Prin prezentul Plan de Reorganizare s-a prevăzut plata parțială a creanțelor bugetare chirografare pe perioada de executare a Planului de reorganizare, fiind însă îndeplinite condițiile unui tratament corect și echitabil în sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

10.3.1.5 Alte creanțe chirografare

Datorită faptului că o parte semnificativă din creanțele SC Banca Comercială Română SA și SC Contor Grup SA au fost înscrise în categoria creanțelor chirografare în temeiul art. 42 alin. 2 teza 1 din Legea nr. 85/2006, în temeiul art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, în cazul în care valorificarea bunurilor imobile sau mobile, după caz, asupra cărora poartă garanțiile se vor face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, diferența favorabilă va reveni tot creditorilor garantați, chiar dacă o parte din creanța acestora fusese înscrisă drept creanță chirografară, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula, cu precizările exprese din cuprinsul capitolelor anterioare.

Cu excepția mențiunilor de la alineatul anterior, cuantumul creanțelor chirografare se reduce la 0, nefiind efectuate plăți pe parcursul executării planului în contul acestor creanțe.

Cu toate acestea, raportat la valoarea 0 recuperată de creditorii chirografari în caz de faliment prin prezentul Plan de Reorganizare sunt îndeplinite condițiile unui tratament corect și echitabil în sensul art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006 inclusiv pentru categoria de alte creanțe chirografare.

11 ANALIZĂ COMPARATIVĂ A EFECTELOR REORGANIZĂRII ȘI FALIMENTULUI SOCIETĂȚII

11.1 Beneficiile pentru participanții la procedură derivate din strategia de reorganizare combinată

Procedura de reorganizare judiciară presupune întocmirea, aprobarea, implementarea și respectarea Planului de Reorganizare, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității Debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta acestuia.

Falimentul implică drept condiție *sine qua non* încetarea oricărei activități curente și desfășurarea doar a unor activități specifice de conservare și de lichidare a bunurilor.

Planul de Reorganizare Waterhouse prevede aplicarea unei strategii de redresare flexibile și adaptate la condițiile pieței relevante în care activează Debitorul și care constă într-o metodă de reorganizare combinată: continuarea activității Societății prin restructurarea operațională și/sau financiară a debitorului cu posibilitatea restructurării corporative derulată în paralel cu metoda de vânzare a bunurilor aflate în patrimoniul Waterhouse.

Beneficiul imediat pentru participanții la procedura reorganizării judiciare și pentru circuitul economic în care este implicată Debitorul este că executarea Planului de Reorganizare, după procedura de aprobare și confirmare a acestuia, se va concretiza în prima etapă în restructurarea managerială, operațională și financiară a Debitorului și în menținerea activității curente a Debitorului la nivelul prognozat, ceea ce va crea posibilitatea fezabilă pe termen scurt și mediu de generare a unor fluxuri de numerar suplimentare din care pot fi efectuate distribuiri către creditorii.

Strategia de reorganizare propusă asigură însă și o redresare solidă pe termen lung a Debitorului întrucât această continuare a activității va fi dublată permanent de demersuri susținute de identificare de potențiali cumpărători și de valorificare a bunurilor.

Această strategie este construită ținând cont de condițiile actuale ale pieței imobiliare care sunt notorii - criza economico-financiară, număr extrem de limitat de investitori solvabili, deficitul acut de finanțare, oferta imobiliară în excesul cererii existente. Din cauza cererii scăzute de pe piață, durata de expunere pe piață în vederea maximizării averii Debitorului este destul de mare, timp în care se acumulează datoriile curente iar valoarea bunurilor nefuncționale se diminuează permanent dacă nu sunt utilizate conform destinației. Aceste riscuri reale sunt diminuate major în ipoteza reorganizării prin faptul că activele își păstrează valoarea

În timp datorită continuării operării acestora în condiții corespunzătoare de utilizare și conform scopului pentru care au fost finanțate.

De asemenea, un alt beneficiu principal al vânzării bunurilor în cadrul procedurii de reorganizare judiciară o constituie vânzarea la un preț având ca element de referință valoarea de piață a activelor, comparativ cu ipoteza falimentului în care prețul de vânzare se raportează la valoarea de lichidare a bunurilor care este mai mică.

În ipoteza falimentului, pe fondul crizei financiare internaționale și locale și a blocajului subsecvent de pe piața imobiliară manifestat prin numărul extrem de limitat de tranzacții precum și prin lipsa apetitului instituțiilor financiare de a finanța dobândirea de potențialii cumpărători a unor active imobiliare, există șanse reduse de găsire a unui cumpărător.

Vânzarea la acest moment a întregului patrimoniu al Societății în faliment la valoarea de lichidare a bunurilor ar avea însă drept consecințe directe reducerea semnificativă a gradului de recuperare a creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe precum și înstrăinarea patrimoniului Societății la o valoare inferioară față de valoarea sa reală.

În cazul în care piața nu manifestă interes pentru o tranzacție având ca obiect bunurile Debitoarei într-un interval rezonabil de timp în cadrul procedurii din cauza lipsei cererii solvabile, iar acest element va fi implementat în cadrul procedurii de reorganizare judiciară în condiții de siguranță pentru creditorii, o vânzare în faliment la valoarea de lichidare nu este oportună întrucât suma obținabilă este semnificativ mai mică în condiții de cheltuieli și durată de timp sensibil comparabile.

11.2 Beneficiile pentru participanții la procedură derivate din continuarea activității Debitoarei

Măsurile prevăzute a fi aplicate prin Planul de reorganizare sunt menite să satisfacă interesele creditorilor semnificativi ai Debitoarei precum și interesele Debitoarei care își continuă activitatea, cu toate beneficiile economice, financiare și sociale aferente care în caz de faliment sunt inexistente:

1. Redresarea și dezvoltarea activității unui agent economic într-o zonă cu potențial substanțial de creștere economică în următorii ani;
2. Societatea are potențial de dezvoltare și deține know how-ul necesar pentru ca, odată cu revirimentul pieței imobiliare să-și poată desfășura activitatea la o capacitate mai ridicată;
3. Menținerea locurilor de muncă pentru angajații Societății;
4. Achitarea unor sume reprezentând taxe și impozite curente care constituie

venituri bugetare (TVA) și venituri locale (impozite aferente proprietăți);

5. Gradul de acoperire a masei credale este net superior în ipoteza reorganizării judiciare în care toate categoriile primesc cel puțin cât ar primi în caz de faliment. Conform estimărilor pentru aprecierea tratamentului corect și echitabil aplicat prin plan creanțelor atașat ca Anexa 4, în ipoteza falimentului dintre categoriile de creanțe care votează planul s-ar putea achita parțial numai categoria de creanțe garantate în proporție de aproximativ 50%. Comparativ, în ipoteza reorganizării judiciare, creditorii garantați recuperează 100% din creanță prin reeșalonarea creanței în afara perioadei de executare a planului iar creditorii bugetari recuperează 4,1 % din sumele cu care sunt înscrși în tabelul definitiv de creanțe și continuă să încaseze obligații curente ale Debitoarei;
6. Continuarea activității maximizează șansa ca bunurile Societății să fie vândute ca un ansamblu în stare de funcționare (*business transfer*), chiar în eventualitatea nedorită a deschiderii procedurii de faliment;
7. Menținerea și extinderea circuitului comercial în care este implicată Debitoarea care poate susține corespunzător prin spațiile de birouri și facilitățile anexe aflate în patrimoniu dezvoltarea unor agenți economici reprezentativi pe plan local și chiar național;
8. Societatea înregistrează costuri fixe semnificative (utilități, salarii, impozite, taxe locale etc), cheltuieli care pot fi amortizate prin desfășurarea activității de bază. În caz de faliment, aceste cheltuieli ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art 121 pct. 1 din Legea nr. 85/2006 (drept cheltuieli de procedură), diminuând gradul de recuperare al creditorilor în cadrul procedurii.

În concluzie, în cazul prezentului Plan de reorganizare interesele creditorilor se cumulează cu posibilitatea protejării intereselor debitorului, debitorul continuându-și activitatea în vederea dezvoltării acesteia, iar creditorii beneficiază de maximizarea valorii bunurilor și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară celei obținute în ipoteza falimentului.

11.3 Beneficii specifice pentru categoriile de creditori care votează planul conform art. 100 din Legea nr. 85/2006

11.3.1 Creanțe garantate

Procentul de acoperire a creanțelor garantate propus prin Plan pentru creditorul garantat bancar SC BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA și pentru SC Contor Grup SA

este de 100% din sumele înscrise în tabelul definitiv de creanțe cu titlu garantat. Planul prevede plata datoriilor bancare din veniturile din activitatea curentă, precum și reesalonarea împrumuturilor bancare contractate de Waterhouse prin rescadențarea termenelor de plată în condițiile art. 95 alin. 3 și coroborat cu art. 95 alin.6 lit. H din Legea nr. 85/2006. De asemenea, în condițiile art. 95 alin. 3 coroborat cu art. 5 alin. 6 lit. H din Legea nr. 85/2006 în ipoteza în care nu se înstrăinează bunurile mobile în cursul executării Planului, suma de 314.634 RON va fi reeșalonată în afara perioadei de executare a Planului.

În ipoteza deschiderii procedurii falimentului gradul de acoperire este de aproximativ 50%, net inferior, și a fost determinat pe baza estimărilor privind tratamentul corect și echitabil aplicat prin plan care sunt atașate la Plan ca Anexa 4. Riscul de acoperire parțială a creanțelor garantate este actual și prezent și este generat de criza de lichiditate existentă pe piața imobiliară generată de actuala criză financiară precum și caracterul limitat al atractivității pentru bunurile existente în patrimoniul Societății.

11.3.2 Beneficii pentru creditorii bugetari

Având în vedere că în ipoteza falimentului Societății gradul de recuperare al creditorilor bugetari este anulat, reorganizarea judiciară înseamnă pentru această categorie de creanțe colectarea unor sume la bugetul statului sau local, după caz, care deși nu au o valoare mare în termeni absoluți constituie un aport important în contextul general al gradului extrem de scăzut al colectării creanțelor bugetare. Previziunile de fluxuri de numerar nu permit achitarea unor sume importante nici măcar în beneficiul creditorilor însă este notabil faptul că cei doi creditorii bugetari-DGFP AFP Arad și Primăria Municipiului Arad

Pentru creditorii bugetari interesul menținerii Societății în circuitul economic se concretizează și în menținerea ca activ a unui contribuabil important la bugetul consolidat al statului, care în cursul desfășurării activității generează venituri sau activități impozabile: TVA, contribuții aferente salariilor, impozit pe profit și alte impozite și taxe locale.

Procesul de reorganizare oferă un beneficiu creditorilor bugetari întrucât prin raportările periodice care se fac în cadrul procedurii de către administratorul judiciar se realizează un cadru obiectiv de control al plăților făcute la bugetele de stat ca urmare a derulării activității curente.

11.3.3 Beneficii pentru creditorii chirografari

Pentru categoria "Alte creanțe chirografare" Planul nu produce beneficii însă este important de subliniat este că această categorie nu este prejudiciată întrucât nu ar beneficia de distribuiri nici în caz de faliment. Specificul masei chirografare a Debitoarei compusă din creditorii comerciali care au furnizat materiale de construcție pentru renovarea clădirii precum și din creditorii care în prezent sau cu trei ani înainte de intrarea în procedura de insolvență s-au aflat sub control comun cu Debitoarea și care au acordat împrumuturi intragroup determină acest tratament care însă este corect și echitabil în condițiile art. 101 din Legea nr. 85/2006.

12 Descărcarea de obligații și de răspundere

În conformitate cu prevederile art. 137 alin.2 din Legea 85/2006, la data confirmării Planului de reorganizare, Debitoarea este descărcată de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea Planului de reorganizare și cea prevăzută prin Plan.

Creanțele curente vor fi achitate, după data închiderii procedurii de reorganizare în condițiile prevăzute în Plan și din actele din care rezultă în condițiile art. 64 alin. 6 din Legea nr. 85/2006.

De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, Debitoarea va fi descărcată de orice răspundere în sensul art. 95 alin. (5) lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței. Descărcarea de obligații a Debitoarei nu atrage descărcarea de obligații a fidejutorilor sau a codebitorilor principali ai acesteia.

13 Condițiile precedente închiderii procedurii de reorganizare judiciară

Planul de Reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare judiciară, în cazul în care sunt îndeplinite toate obligațiile de plată ale Debitoarei asumate conform prevederilor prezentului Plan de reorganizare.

14 Concluzii

Planul de Reorganizare a activității Debitoarei este menit să prezinte părților interesate perspectivele de redresare ale Societății, în condițiile identificării celei mai bune metode de valorificare a averii acesteia, a acoperirii într-un grad cât mai ridicat a sumelor înscrise în tabelul definitiv al creanțelor și a tuturor cheltuielilor de procedură generate atât în perioada de observație, cât și în perioada de reorganizare judiciară.

Principalele premise ce stau la baza Planului de Reorganizare sunt intenția acționarilor Societății de a continua activitatea operațională a acesteia, de a implementa obiectivele asumate prin Planul de reorganizare.

Perioada de aplicare a planului de reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, în conformitate cu prevederile art. 95 alin. 3 din Legea nr.85/2006, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Pe parcursul perioadei de aplicare a Planului de Reorganizare Debitoarea va avea drept de conducere în parte a activității sale.

Finanțarea Planului de Reorganizare se va realiza pe baza a două surse principale:

- Profituri generate din continuarea activității proprii a Debitoarei cu modificările prevăzute în Plan
- Vânzarea bunurilor Debitoarei.

Toate categoriile de creanțe sunt defavorizate prin Planul de Reorganizare.

Aceste categorii de creanțe se consideră a fi defavorizate întrucât sunt rescadentate pe o perioadă mai mare de 30 de zile de la data confirmării planului. Cu toate că acestea au caracter de creanțe defavorizate, Planul aplică un tratament corect și echitabil fiind îndeplinite condițiile cumulative prevăzute de art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006.

În baza premiselor Planului, a măsurilor de reorganizare menționate în Plan și a previziunilor efectuate pe baza lor se estimează că Societatea va putea să susțină Programul de plată a creanțelor, cheltuielile generate de continuare a activității de la deschiderea procedurii de insolvență.

Planul de reorganizare confirmat se poate modifica oricând pe perioada de executare a acestuia în condițiile art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006. Perioada de executare a planului se poate modifica în condițiile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.



ANEXE



ANEXA 1- TABELUL DEFINITIV DE CREAŢE ÎMPOTRIVA SC WATERHOUSE SRL LA DATA DE 12.07.2011

PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII
S.C. WATERHOUSE S.R.L.
(în insolvență)

Nr. Crt	Denumire creditor	Sediul/adresă	Număr de înregistrare în Registrul Comerțului	Cod de identificare fiscală / C.N.P.	Creanța declarată de creditor	Creanța admisă în urma verificării		Ordinea de prioritate	Pondere în total creanțe	Situția creanței	Observații
						Definitiv	Sub condiție				
1	Banca Comercială Română SA	Bd. Elisabeta, nr. 5, sector 3, București	J40/90/1991	361757	10,983,658.24	7,532,198.00		art.121^2	30.47%	garantată	
						3,451,460.24		art.123^7	13.96%	chirografară	
2	SC CONTOR GROUP SA	Str. Bodrogului, nr. 2-4, Arad, jud. Arad	J02/50/1998	6308493	9,162,301.99	367,435.00		art.121^2	1.49%	garantată	
						8,794,866.99		art.123^8	35.57%	chirografară	
2					11,005,514.34	0.00	11,005,514.34	art. 121^2	0.00%	garantată	Creanta admisă în categoria creanțelor prevăzute de art.121^2 sub condiția suspensivă a plății datoriei Waterhouse SRL către creditorul BCR SA
4	Administrația Finanțelor Publice Arad	Bd.Revoluției, nr. 77, Arad, jud.Arad		3519704	538,475.00	538,475.00		art.123^4	2.18%	bugetară	
5	Primăria Arad - Direcția Venituri și Taxe Locale	Bd.Revoluției, nr. 77, Arad, jud.Arad		3519925	67,043.14	67,043.14		art.123^4	0.27%	chirografară	
6	Contor Caracioni GMBH, prin Gunter Staab Insolvenzverwalter	Sulzbachstrase 26, 66111, Saarbrucken, Germania		3602	3,184,686.54	3,184,686.54		art.123^8	12.88%	chirografară	
7	SC Honeywell România SRL, prin SCPA Gilescu&Partenerii	Str. Coriolan Bradiceanu, nr. 10, Corp.A, Mezanin, Timisoara, jud.Timis	J40/8143/1998	10947835	138,511.91	138,511.91		art.123^8	0.56%	chirografară	
8	SC Rodetech SRL	Bd. Preciziei, nr. 1, et. 4, sect 6, București	J35/1280/2001	14291040	58,537.28	58,537.28		art.123^8	0.24%	chirografară	
9	SC Neco Proiect SRL	loc. Turnu, nr. 77, jud.Arad	J2/466/2000	13367620	7,996.00	7,996.00		art.123^8	0.03%	chirografară	
10	SC ICIM Arad SRL	Calea Vânători nr. 55, Arad, jud.Arad	J2/722/1992	1687442	157,911.77	157,911.77		art.123^8	0.64%	chirografară	
11	SC Sysrom SRL	Str. Bodrogului, nr. 2-4, Arad, jud. Arad	J2/532/1997	9892850	29,699.46	29,699.46		art.123^8	0.12%	chirografară	
12	Caracioni Tudor	Bd. St. A. Doinaș nr. 45, sc B, ap 2, Arad, Jud Arad		1510113020020	393,242.70	393,242.70		art.123^8	1.59%	chirografară	
13	SC Romtelecom SA	Str. O. Petrovici nr 2, Cluj-Napoca, jud.Cluj	J40/8926/1997	427320	765.36	0		art.123^8	0.00%	chirografară	creanță achitată
Total creanțe garantate - art.121^2						7,899,633.00			31.95%		
Total creanțe bugetare - art.123^4						605,518.14			2.45%		
Total creanțe chirografare - art.123^7 și art.123^8						16,216,912.89			65.60%		
Total Creante Cu Drept De Vot						24,722,064.03			100.00%		
Total Creante Sub Conditie						11,005,514.34					



ANEXA 2 – CONTUL DE PROFIT ȘI DE PIERDERE ÎN PERIOADA DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII
S.C. WATERHOUSE S.R.L.
(în insolvență)

	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12	TOTAL
Venituri din exploatare													
Venituri din inchirierea spatiilor de birouri:													
- Porr Construct	176,700	176,700	58,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	412,300
- Aeris	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	12,854	154,251
- Kertec Cleaning Technology	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	4,763	57,159
- Horana	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	3,002	36,018
- Office Plan TC (parter - birouri)	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	1,958	23,490
- Office Plan TC (demisol - restaurant)	26,100	26,100	28,819	34,256	34,256	34,256	38,063	39,966	39,966	39,966	39,966	39,966	421,678
- Chirias nou (inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	41,760	125,280	125,280	125,280	125,280	125,280	125,280	125,280	125,280	125,280	1,169,280
- Chirias nou (Inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	-	-	39,463	59,195	59,195	59,195	59,195	59,195	59,195	59,195	453,827
Venituri din inchirierea salilor de conferinte	7,830	7,830	13,050	15,660	15,660	15,660	18,270	19,575	19,575	19,575	19,575	19,575	191,835
Venituri din refacturarea chelt.cu utilitatile	43,420	35,934	43,626	43,646	44,727	39,185	53,445	56,897	51,298	42,437	57,586	61,221	573,421
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	276,626	269,140	208,732	241,419	281,962	296,153	316,828	323,489	317,890	309,029	324,178	327,813	3,493,259
Cheltuieli de exploatare													
Cheltuieli cu utilitatile													
- energie electrica	57,074	44,589	34,050	48,642	62,262	48,642	36,968	52,696	67,451	52,696	39,887	56,749	601,705
- gaz	3,104	5,744	36,894	25,955	3,374	6,244	39,930	28,031	3,644	6,743	42,965	30,108	232,736
- apa	4,660	3,325	2,679	3,910	5,083	3,628	2,909	4,235	5,507	3,930	3,140	4,561	47,566
Cheltuieli cu salariile personalului (inclusiv taxe)	46,011	46,011	46,931	46,931	46,471	47,391	48,339	48,813	48,813	48,813	49,789	50,277	574,592
Cheltuieli servicii prestate de terti													
- servicii contabilitate	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	90,000
- servicii salubritate	525	525	536	541	541	541	552	557	557	557	568	574	6,572
- servicii curatenie	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	180,000
- servicii telecomunicatii	11,265	11,265	11,490	11,603	11,603	11,603	11,835	11,951	11,951	11,951	12,190	12,310	141,017
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	2,280	2,280	2,326	2,348	2,348	2,348	2,395	2,419	2,419	2,419	2,467	2,491	28,541
Cheltuieli cu impozite si taxe locale	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	424,236
Cheltuieli cu asigurarile	-	-	-	7,120	-	-	-	7,120	-	-	-	7,120	21,360
Provizion pt. cheltuieli neprevazute	6,000	3,000	3,000	4,880	6,000	3,000	3,000	4,880	6,000	3,000	3,000	4,880	50,640
Contributie 2% UNPIR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onorarii Administrator Judiciar	28,255	27,700	5,650	900	1,900	2,200	2,200	2,100	2,345	2,400	2,200	1,900	79,750
Cheltuieli cu amortizarea mijloacelor fixe	49,500	48,500	47,000	45,500	44,000	42,500	41,000	39,500	38,000	36,500	35,000	33,500	500,500
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	266,526	250,792	248,408	256,183	241,435	225,950	246,981	260,156	244,539	226,862	249,059	262,323	2,979,215
REZULTATUL ACTIVITATII DE EXPLOATARE	10,100	18,348	(39,676)	(14,764)	40,527	70,203	69,848	63,334	73,351	82,167	75,119	65,489	514,044

PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII
S.C. WATERHOUSE S.R.L.
(în insolvență)

	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12	TOTAL
Cheltuieli financiare													
Dobanzi aferente creditelor bancare	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	172,200	2,066,400
REZULTATUL ACTIVITATII FINANCIARE	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(172,200)	(2,066,400)
REZULTAT BRUT	(162,100)	(153,852)	(211,876)	(186,964)	(131,673)	(101,997)	(102,352)	(108,866)	(98,849)	(90,033)	(97,081)	(106,711)	(1,552,356)
Impozit pe profit													
REZULTAT NET	(162,100)	(153,852)	(211,876)	(186,964)	(131,673)	(101,997)	(102,352)	(108,866)	(98,849)	(90,033)	(97,081)	(106,711)	(1,552,356)
EBITDA	59,600	66,848	7,324	30,736	84,527	112,703	110,848	102,834	111,351	118,667	110,119	98,989	1,014,544



ANEXA 3 – SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR

**PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII
S.C. WATERHOUSE S.R.L.
(în insolvență)**

	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12	TOTAL
Incasari aferente activitatii de exploatare													
Incasari din inchirierea spatiilor de birouri:													
- Porr Construct	219,108	219,108	73,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	511,252
- Aeris	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	15,939	191,271
- Kertec Cleaning Technology	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	5,906	70,877
- Horana	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	44,662
- Office Plan TC (parter - birouri)	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	29,128
- Office Plan TC (demisol - restaurant)	32,364	32,364	35,735	42,478	42,478	42,478	47,198	49,557	49,557	49,557	49,557	49,557	522,881
- Chirias nou (inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	51,782	155,347	155,347	155,347	155,347	155,347	155,347	155,347	155,347	155,347	1,449,907
- Chirias nou (inlocuieste partial Porr Construct)	-	-	-	-	48,934	73,402	73,402	73,402	73,402	73,402	73,402	73,402	562,745
Incasari din inchirierea salilor de conferinta	9,709	9,709	16,182	19,418	19,418	19,418	22,655	24,273	24,273	24,273	24,273	24,273	237,875
Incasari din refacturarea chelt. cu utilitatile	53,841	44,558	54,097	54,122	55,461	48,590	66,271	70,553	63,609	52,621	71,407	75,914	711,042
Incasari creanta Office Plan TC	55,000	55,000	15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,000
Total incasari aferente activitatii de exploatare	398,017	388,734	273,827	299,360	349,633	367,229	392,867	401,127	394,183	383,195	401,981	406,488	4,456,641
Plati aferente activitatii de exploatare													
Cheltuieli cu utilitatile													
- energie electrica	70,771	55,290	42,222	60,316	77,205	60,316	45,841	65,343	83,639	65,343	49,459	70,369	746,115
- gaz	3,849	7,123	45,749	32,184	4,183	7,742	49,513	34,759	4,518	8,362	53,277	37,334	288,592
- apa	5,778	4,123	3,322	4,848	6,303	4,498	3,607	5,252	6,828	4,873	3,893	5,656	58,982
Cheltuieli cu salariile personalului (inclusiv taxe)	46,011	46,011	46,931	46,931	46,471	47,391	48,339	48,813	48,813	48,813	49,789	50,277	574,592
Cheltuieli servicii prestate de terti													
- servicii contabilitate	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	9,300	111,600
- servicii salubritate	651	651	664	671	671	671	684	691	691	691	704	711	8,149
- servicii curatenie	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	223,200
- servicii telecomunicatii	13,969	13,969	14,248	14,388	14,388	14,388	14,675	14,819	14,819	14,819	15,116	15,264	174,861
Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	2,827	2,827	2,884	2,912	2,912	2,912	2,970	2,999	2,999	2,999	3,059	3,089	35,391
Cheltuieli cu impozite si taxe locale	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	35,353	424,236
Cheltuieli cu asigurarile	-	-	-	7,120	-	-	-	7,120	-	-	-	7,120	21,360
Provizion pt. cheltuieli neprevazute	7,440	3,720	3,720	6,051	7,440	3,720	3,720	6,051	7,440	3,720	3,720	6,051	62,794
Plati TVA	22,905	34,757	23,716	28,574	34,928	46,257	46,798	46,482	47,100	47,930	47,748	45,840	473,035
Total plati aferente activitatii de exploatare	237,454	231,724	246,708	267,248	257,754	251,149	279,400	295,582	280,101	260,803	290,019	304,965	3,202,907
Flux net de numerar din activitatea de exploatare	160,563	157,010	27,119	32,112	91,880	116,080	113,467	105,545	114,082	122,392	111,962	101,522	1,253,735

PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII
S.C. WATERHOUSE S.R.L.
(în insolvență)

	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12	TOTAL	
Plati aferente activitatii financiare														
Dobanzi la credite bancare													2,066,400	2,066,400
Flux net de numerar din activitatea financiara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,066,400)	(2,066,400)
Plati specifice procedurii de insolventa														
Contributie 2% UNPIR														-
Onorarii Administrator Judiciar	35,037	34,348	7,006	1,116	2,356	2,728	2,728	2,604	2,907	2,976	2,728	2,356	98,890	
Plati catre creditorii:														
Banca Comerciala Romana (creanta garantata)	95,000	75,000	55,000	45,000	85,000	105,000	100,000	100,000	110,000	115,000	105,000	92,208	1,082,208	
AFP Arad (creanta bugetara)	5,000	-	5,000	-	5,000	-	5,000	-	2,232	-	-	-	22,232	
Primaria Arad (creanta bugetara)	2,768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,768	
Contor Group (creanta garantata)	5,000	5,000	5,000	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	2,792	52,792	
Disponibil la inceputul perioadei	10,000	27,758	70,420	25,533	11,529	6,053	9,405	10,144	8,085	2,028	1,445	678	10,000	
Flux net de numerar al perioadei	17,758	42,662	(44,887)	(14,004)	(5,476)	3,352	739	(2,059)	(6,057)	(584)	(766)	(2,062,234)	(2,071,555)	
Disponibil la finalul perioadei	27,758	70,420	25,533	11,529	6,053	9,405	10,144	8,085	2,028	1,445	678	(2,061,555)	(2,061,555)	

ANEXA 4

ESTIMARE SUME DISTRIBUITE ÎN CAZ DE FALIMENT CONFORM

ART. 123 DIN LEGEA NR. 85/2006

Potrivit prevederilor art. 95 alin. 5 lit. d) planul de reorganizare trebuie să prevadă „ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment; valoarea estimativă se va calcula la data propunerii planului”.

În ipoteza în care față de Waterhouse se va dispune deschiderea procedurii falimentului, activitatea este întreruptă, se dispun măsurile de inventariere și de conservare a activelor, iar bunurile Societății urmează să fie valorificate în cadrul procedurii de lichidare.

În estimarea sumelor distribuibile în caz de faliment efectuată în vederea aprecierii tratamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare s-au luat în considerare următoarele elemente de referință:

- Tabelul definitiv de creanțe împotriva Debitoarei având ca dată de referință 12.07.2011, afișat la data de 06.03.2012;
- „Raportul de evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile proprietatea Debitoarei, situate în orașul Arad, str. Calea Bodrogului nr.6, județul Arad.” întocmit de A.B.A. Management S.R.L. la solicitarea Administratorului Judiciar aprobată în Comitetul creditorilor din data de 14.12.2012. Acest raport de evaluare a fost depus la dosarul cauzei și stabilește următoarele valori pentru principalele categorii de active:

Evaluare elemente patrimoniale	Valoare de lichidare (lei)	Valoarea de piață (lei)
Terenuri	0	0
Construcții	5.272.539	7.532.198
Mijloace fixe	247.836	354.052
Imobilizări necorporale	9.369	13.384
Stocuri	46.295	46.295
Creanțe	498.742	498.742
Disponibilități	279.055	279.055
Total	6.353.834	8.723.724

Pe baza Raportului de evaluare și a Tabelului definitiv de creanțe întocmit, s-a procedat la calcularea valorii estimative a distribuțiilor către creditorii pentru cazul intrării în faliment, comparativ cu cea obținută în caz de reorganizare.

A. Distribuire în caz de faliment. Scenariul optimist*

În ceea ce privește sumele pe care creditorii le-ar putea obține în ipoteza în care față de Waterhouse s-ar deschide procedura falimentului, specific este faptul că această valoare este stabilită și în funcție de obligațiile de plată pe care Societatea le-a înregistrat față de creditorii săi curenți în timpul perioadei de observație precum și pe cele care ar putea fi calculate până la data vânzării Bunurilor și ocazia vânzării bunurilor, creditorii care în ipoteza falimentului ar avea înscrise creanțele lor în categoria reglementată de art. 121 alin. 1 pct. 1, 123 alin. 1 lit. pct. 1 și respectiv art. 123 pct. 3 din Legea nr. 85/2006. Valoarea acestor creanțe va reduce la zero sumele care pot fi distribuite creditorilor ale căror creanțe se încadrează în categoria creanțelor bugetare sau chirografare (aflăte la alin. 1 punctele 4, respectiv 7, 8 din art. 123 din Lege).

Situația se prezintă după cum urmează:

Total Valoare de Lichidare conform Raport de Evaluare (lei)

Total valoarea distribuita in caz de faliment, conform ordinii de prioritate	<i>Valoare admisa definitiv in Tab.Definitiv al Creantelor (lei)</i>	<i>Total valoare distribuita in caz de faliment (lei)</i>
Cheltuieli aferente procedurii de lichidare	-	1.207.229
Creante garantate (art.121^2)	7.899.633	5.146.606
Creanțe bancare curente și creanțe din continuarea activității		2.066.400
Creante chirografare bugetare (art.123^4)	605.518	0
Creante chirografare (art.123^7)	3.451.460	0
Creante chirografare (art.123^8)	12.765.453	0

* Creanțele admise sub condiție la masa credală deținute de SC Contor Group SA nu au fost luate în considerare tocmai pentru a nu diminua sumele care pot fi distribuite creditorilor. În plus, în cazul în care se îndeplinește condiția suspensivă, SC Contor Group SA se subrogă în drepturile SC Banca Comercială Română SA iar sumele prevăzute în contul acestei creditoare urmează să fie redistribuite către garantul SC Contor Group SA

B. Distribuire în ipoteza reorganizării judiciare

Total valoare recuperabilă în scenariul reorganizării judiciare conform previziunilor privind situațiile financiare ale Societății incluse în Plan:

	<i>Sume in lei</i>
Sold initial disponibilitati	10.000
Recuperare creanțe	0
Valorificare active	0
Incasări din activitatea operațională	4.456.641
Total sume disponibile pentru distribuire	4.466.641

Total valoare distribuită în scenariul reorganizării judiciare:

Categorie de creanțe	<i>Valoare admisă definitiv în Tab.Definitiv al Creantelor (lei)</i>	<i>Total valoare distribuita în cazul reorganizării (lei)</i>
Cheltuieli aferente procedurii de reorganizare	-	3.301.797
Creante garantate (art.121 [^] 2)	7.899.633	1.135.000*
Creanțe bancare curente și creanțe din continuarea activității	-	2.066.400
Creante chirografare bugetare (art.123 [^] 4)	605.518	25.000
Creante chirografare (art. 123 [^] 7 si 123 [^] 8)	16.216.913	0

* creanțele creditorilor garantați este posibil să fie reeșalonate în conformitate cu prevederile prezentului Plan de reorganizare în afara perioadei de executare a Planului, conform prevederilor art. 95 alin. 3 din Lege.

3. Concluzii.

Modul de despăgubire în ipoteza reorganizării este superior față de cel în care ar fi fost despăgubiți în caz de faliment.

Comparație privind gradul de recuperare al creanțelor în total creanțe admise definitiv în cele două scenarii:

Categorie de creanțe	Faliment	Reorganizare judiciară	Tip categorie creanțe din perspectiva votului asupra Planului de reorganizare
Cheltuieli de procedură	100.0%	100.0%	
Creante garantate (121 [^] 2)	65.1%	100.0%	defavorizată
Creante chirografare bugetare (123 [^] 4)	0.0%	4.1%	defavorizată
Creante chirografare (123 [^] 7 si 123 [^] 8)	0.0%	0.0%	defavorizată

ANEXA 5

PROGRAMUL DE PLĂȚI CARE VOR FI EFECTUATE ÎN PERIOADA DE REORGANIZARE JUDICIARĂ (lei)

Titular creanță	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	Trim.5	Trim.6	Trim.7	Trim.8	Trim.9	Trim.10	Trim.11	Trim.12	TOTAL
BCR SA	95,000	75,000	55,000	45,000	85,000	105,000	100,000	100,000	110,000	115,000	105,000	92,208	1,082,208
Contor Group SA	5,000	5,000	5,000	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	2,792	52,792
Total plăți creanțe garantate	100,000	80,000	60,000	45,000	90,000	110,000	105,000	105,000	115,000	120,000	110,000	95,000	1,135,000
AFP Arad	5,000	-	5,000	-	5,000	-	5,000	-	2,232	-	-	-	22,232
Primaria Arad	2,768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,768
Total plăți creanțe bugetare	7,768	-	5,000	-	5,000	-	5,000	-	2,232	-	-	-	25,000

NOTE:

1. Creanțele născute după data deschiderii procedurii vor fi achitate în condițiile Capitolului 9.2 din Planul de reorganizare
2. În temeiul art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, în cazul în care valorificarea bunurilor asupra cărora poartă garanțiile se vor face la un preț mai mare decât suma înscrisă în tabelul definitiv sau definitiv consolidat, diferența favorabilă va reveni tot creditorului garantat, chiar dacă o parte din creanța sa fusese înscrisă drept creanță chirografară, până la acoperirea creanței principale și a accesoriilor ce se vor calcula. În temeiul acestui articol sumele părțile de creanță care au fost înscrise cu titlu chirografar în tabelul definitiv sunt considerate a fi înscrise sub condiția prevăzută de art. 42 alin. 2 din Legea nr. 85.2006 în programul de plată a creanțelor
3. În ultimul trimestru al perioadei de reorganizare Debitoarea va negocia și agreea modalitatea de stingere a datoriilor către Banca Comercială Română S.A. reprezentând soldul înregistrat la momentul respectiv rămas prin scăderea din sumele înscrise în Tabelul final de creanțe după efectuarea plăților conform Programului de plăți, această reeșalonare fiind însă la latitudinea Băncii în funcție de modul în care Debitoarea își îndeplinește celelalte obligații din Plan. Aceeași este situația în cazul părții garantate a creanței SC Contor Grup SA neachitate pe perioada de executare a Planului care urmează să fie reeșalonate după perioada de executare a Planului în condiții similare cu cele din Plan.

ANEXA 6

**REGULAMENTUL CADRU PRIVIND PROCEDURA DE VÂNZARE A
BUNURILOR IMOBILE ȘI MOBILE DIN PATRIMONIUL
SC WATERHOUSE SRL (ÎN INSOLVENȚĂ)
PRIN METODA NEGOCIERII DIRECTE CU CUMPĂRĂTOR IDENTIFICAT CU
SUPRAOFERTARE
EMIS DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR
EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.**

- APRILIE 2012 -

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND NEGOCIEREA DIRECTĂ CU CUMPĂRĂTOR IDENTIFICAT. DESCRIEREA BUNURILOR CARE FORMEAZĂ OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. **Obiectul procedurii de vânzare.** Obiectul procedurii de vânzare îl constituie clădirea de birouri Centrul de afaceri Waterhouse - tip clădire de birouri clasa A, având regim D+P+2E, situată în Arad, Calea Bodrogului nr.6, imobil înscris în cartea funciară nr. 301030, atribuindu-i-se număr cadastral 301030-C1 precum și toate bunurile mobile aflate în proprietatea Societății identificate în anexa 6.1.

1.2. **Modalitatea de vânzare.** Vânzarea se va face prin metoda **negocierii directe cu cumpărători identificați.**

1.3. **Organizator.** Organizatorul procedurii de vânzare prin negociere directă este EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS SPRL (denumit în continuare și "Administratorul Judiciar"), administrator judiciar al SC WATERHOUSE SRL care răspunde de pregătirea și desfășurarea ședințelor de negociere și are obligația de a numi membrii comisiei de negociere, de a asigura publicarea anunțului privind desfășurarea negocierii, de a conduce ședințele de negociere și de a întocmi documentele negocierii. Administratorul judiciar are dreptul de a repeta procedura de vânzare prin negociere directă în cazul în care din diferite motive nu se finalizează transferul de proprietate asupra bunului respectiv.

1.4. Dosarul de prezentare a metodei de vânzare prin negociere directă care va fi distribuit potențialilor cumpărători identificați prin canalele proprii de comunicare cu investitori care ar putea fi potențiali cumpărători, prin marketing propriu și prin alte mijloace publice de comunicare, inclusiv anunțuri în presă, și va cuprinde Regulamentul privind procedura de vânzare precum și datele de identificare ale bunurilor propuse spre vânzare.

1.5. Data și locul desfășurării ședințelor de negociere vor fi comunicate direct ofertanților – potențiali cumpărători identificați la numărul de fax indicat de aceștia odată cu documentele de participare.

1.6. Orice cerere a ofertanților adresată Administratorului Judiciar se va face în scris și va primi răspuns în cel mai scurt timp posibil.

1.7. Prețul pentru bunurile negociate nu poate fi inferior valorii de evaluare a activelor scoase la vânzare.

2. PROCEDURA DE IDENTIFICARE A POTENȚIALILOR CUMPĂRĂTORI

2.1. Ofertanții persoane juridice vor proceda la depunerea următoarelor documente:

- certificatul de înmatriculare, codul fiscal sau după caz codul unic de înregistrare, actele constitutive ale societății;
- ultimele situații financiare încheiate și înregistrate la autoritatea fiscală națională;
- scrisoare de garanție bancară în original, sau ordinul de plată vizat ca procesat de către bancă prin care să se ateste constituirea sau după caz depunerea garanției de încheiere a contractului de vânzare cumpărare și care nu poate fi mai mică de 5 % din valoarea bunului oferat;
- persoana de contact, numărul de fax și adresa completă la care ofertantul poate fi contactat de către Vânzător;
- acordul de acceptare a prevederilor prezentului Regulament, atașat ca Anexă la Regulament;
- împuternicire pentru persoanele care participă la negociere în numele și din partea societății;
- documentele de identificare ale reprezentanților legali ai persoanei juridice și ale persoanelor împuternicite să participe la negociere;
- Oferta fermă și irevocabilă de cumpărare care trebuie să cuprindă în mod obligatoriu:
 1. datele complete de identificare ale ofertantului
 2. identificarea bunului oferat,
 3. prețul oferit, modalitățile și scadențele de plată,

4. cuantumul garanției de încheiere a contractului, care nu poate fi mai mica de 5% din valoarea evaluată a bunului oferat, indicată în Anexa 1, după caz;
5. număr de telefon și număr de fax pe care ofertantul va putea fi contactat și convocat de urgență;
6. perioada de valabilitate care nu poate fi mai mica de 30 de zile de la data emiterii ofertei;
7. semnătură reprezentantului legal și ștampila ofertantului.

2.2. Ofertanții persoane fizice vor proceda la depunerea următoarelor documente:

- copie legalizată după act de identitate valabil (carte de identitate sau pașaport)
- oferta fermă și irevocabilă de cumpărare care trebuie să cuprindă în mod obligatoriu:
 1. datele complete de identificare ale ofertantului
 2. identificarea bunului oferat,
 3. prețul oferit, modalitățile și scadențele de plată,
 4. cuantumul garanției de încheiere a contractului, care nu poate fi mai mica de 5% din valoarea evaluată a bunului oferat, indicată în Anexa 1, după caz;
 5. număr de telefon și număr de fax pe care ofertantul va putea fi contactat și convocat de urgență;
 6. perioada de valabilitate care nu poate fi mai mica de 30 de zile de la data emiterii ofertei;
 7. semnătură ofertant.

2.3. Toate documentele pentru participarea la negocierea directă prevăzute mai sus depuse de persoanele fizice sau juridice române, cu excepția cazului în care acestea reprezintă rapoarte de activitate sau situații financiare, vor fi prezentate în original sau în copie legalizată.

2.4. Toate documentele menționate la art. 2.1 sau 2.2 însoțite de un opis al acestora semnat de reprezentantul legal al ofertantului vor fi depuse deodată în plic închis și sigilat cel mai târziu la ora și ziua fixată pentru desfășurarea ședințelor de

negociere la sediul Administratorului Judiciar din str. mr. Ion Racoțeanu nr. 8, sector 3, etaj 3, București, în atenția dlui Paul Stanciu, cu mențiunea WATERHOUSE- ofertă negociere directă.

3. COMISIA DE NEGOCIERE

3.1. Comisia de negociere va avea un număr de 3 (trei) persoane și va fi alcătuită din reprezentanți ai administratorului judiciar. Președintele comisiei de negociere va fi tot unul dintre reprezentanții Administratorului Judiciar.

3.2. Membrii comisiei pot fi înlocuiți de către administratorul judiciar înainte de desfășurarea negocierii, la solicitarea scrisă a acestora.

3.3. În cadrul negocierii deciziile se vor lua cu majoritate simplă a voturilor membrilor comisiei de negociere. Secretarul comisiei de negociere nu are drept de vot.

3.4. În cazul oricaror neînțelegeri, hotărârea comisiei de negociere este finală.

4. DESFĂȘURAREA NEGOCIERII DIRECTE

4.1. La data indicată în adresa administratorului judiciar, potențialii cumpărători interesați (unul sau mai mulți) identificați prin depunerea documentelor menționate în regulamentul privind procedura de Vânzare, se vor prezenta la locul indicat în adresa transmisă de Administratorul Judiciar în vederea participării la ședințele de negociere directă organizate de către acesta.

4.2. Principiile care vor governa negocierea directă sunt: maximizarea averii debitoare, siguranța încasării prețului și principiul celerității.

4.3. Toate elementele rezultate în urma negocierii directe, inclusiv cele din documentele de participare depuse, vor trebui consemnate în procesul verbal al ședinței de negociere, care va fixa cadrul și condițiile ofertei. Procesul verbal de negociere va preciza data și ora la care a fost încheiat și va fi semnat de membrii Comisiei de negociere și de ofertant. Refuzul ofertantului de a semna procesul-verbal

se va consemna în conținutul acestuia, ducând la eliminarea respectivului ofertant și pierderea garanției de încheiere a contractului.

4.4. În minuta de negociere vor fi consemnate elementele privind oferta finală înaintată de către potențialul cumpărător, care trebuie să îndeplinească aceleași condiții de formă ca și oferta inițială.

5. PROCEDURA ULTERIOARĂ DESFĂȘURĂRII NEGOCIERII

5.1. Imobilele vor putea fi vândute direct, în urma propunerii administratorului judiciar, aprobată de adunarea generală a creditorilor. Bunurile mobile vor urma același regim.

5.2. Propunerea administratorului judiciar va trebui să identifice imobilul, prin situația de pe teren și prin datele din registrele de publicitate imobiliară, să arate sarcinile de care este grevat și să indice pasul de supraofertare și data până la care, în caz de aprobare a vânzării, sunt acceptate supraoferte.

5.3. Administratorul judiciar va convoca adunarea generală a creditorilor, în termen de maximum 20 de zile de la data propunerii, notificând propunerea administratorului special, creditorilor cu garanții reale asupra bunului, titularilor unor drepturi de retenție de orice fel și comitetului creditorilor, supunând votului adunării generale a creditorilor propunerea de vânzare către potențialul cumpărător identificat.

5.4. Ulterior aprobării de către adunarea generală a creditorilor, vânzarea va putea fi făcută, sub sancțiunea nulității, numai după 30 de zile de la data ultimei publicări făcute de administratorul judiciar în ziar a anunțului privind condițiile de supraofertare.

5.5. După ce Adunarea creditorilor a aprobat o ofertă de preț și vânzarea imobilului precum și a bunurilor mobile prin negociere directă cu un cumpărător identificat, orice persoană care dorește să facă SUPRAOFERTĂ DE PREȚ trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- 1) să achiziționeze Caietul de prezentare a bunurilor pentru care dorește să

supraoferteze;

2) să depună supraoferta de cumpărare pentru un preț mai mare decât oferta anterioară înregistrată, cu respectarea pasului de supraofertare stabilit de Adunarea Generală a Creditorilor și să depună garanția de participare fie în numerar fie prin scrisoare de garanție bancară în cuantum de cel puțin 5% din prețul indicat în supraofertă;

3) persoanele fizice să prezinte actul de identitate în original și copie;

4) persoanele juridice să prezinte următoarele documente în original: certificat de înmatriculare CUI; certificat constatator de la Registrul comerțului cu dată recentă; împuternicire semnată de reprezentantul legal al societății.

5.6. Supraofertele se depun până la data limită stabilită de Adunarea Creditorilor, la sediul administratorului judiciar. În cazul în care este înregistrată cel puțin o supraofertă care îndeplinește aceleași condiții de formă ca oferta inițială pentru un bun vânzarea se va efectua către persoana care a depus la administratorul judiciar supraoferta în termenul prevăzut de lege.

5.7. Cumpărătorii identificați în urma desfășurării ședințelor de negociere directă ale căror oferte nu au fost anulate prin depunerea unei supraoferte și supraofertanții au obligația de a încheia contractele de vânzare cumpărare pentru bunul ofertat la prețul indicat în oferta finală sau în supraofertă, după caz, în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data stabilită pentru depunerea supraofertei.

5.8. Contactul de vânzare-cumpărare se va încheia și autentifica în fața unui notar public agreat de părți. Plata prețului se va considera a fi efectuată dacă până la acel termen, dacă contravaloarea acestuia va fi înregistrată în contul S.C. WATERHOUSE SRL indicat în contract.

5.9. În cazul în care câștigătorul nu va încheia contractul de vânzare-cumpărare în termenul indicat, garanțiile constituite se vor opri cu titlu de daune interese și se reia procedura de vânzare cu aprobare din partea Adunării creditorilor privind noii cumpărători identificați.

5.10. Toate cheltuielile ocazionate de transferul dreptului de proprietate (impozite, taxe, alte cheltuieli) aferente Vânzării vor fi suportate de cumpărător. Participanții la negociere își vor suporta propriile costuri pentru întocmirea documentelor prevăzute

la art. 2.1 și 2.2 în condițiile prevăzute de prezentul Regulament precum și cheltuielile de participare la negociere.

5.11. Transferul dreptului de proprietate asupra bunului oferat se va face numai după plata în întregime a prețului acestora de către cumpărătorii identificați, a îndeplinirii de către acesta a celorlalte condiții stabilite în regulamentul privind procedura de Vânzare și în contractele de vânzare-cumpărare.

5.12. Garanția depusă de cumpărătorii identificați direct în contul S.C. WATERHOUSE SRL pentru încheierea contractelor de vânzare- cumpărare va fi considerată ca avans din prețul la care au fost cumpărate bunurile. În cazul în care adjudecatarul a constituit garanția de participare la negociere sub formă de scrisoare de garanție bancară, poate opta pentru executarea ei de către S.C. WATERHOUSE SRL pentru a fi constituită ca și avans din valoarea la care au fost adjudecate Imobilele și mobilele deținute de SC WATERHOUSE SRL.

5.13. Garanția constituită, sau, după caz, depusă pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, împreună cu toate celelalte sume platite de cumpărători vor fi reținute separate cu titlu de daune interese în cazul în care cumpărători nu-și îndeplinește individual în totalitate sau parțial obligațiile asumate prin contractele de vânzare-cumpărare la care este parte.

6. PREVEDERI FINALE

6.1. Comisia de negociere își rezervă dreptul de a anula negocierea sau procedura de supraofertare în orice moment înainte de începerea acesteia, pentru evenimente independente de voința sa.

6.2. Întreaga procedură de vânzare prevăzută de prezentul regulament, atât în formă scrisă, cât și orală, se va desfășura în limba română.

6.3. Interpretarea dispozițiilor prezentului regulament se face prin coroborarea tuturor clauzelor dându-se sensul care rezultă din ansamblul reglementării.

ANEXA 6.1

BUNURI MOBILE PROPUSE SPRE VALORIFICARE

Bunuri mobile propuse spre vânzare	Valoare de piata propusa [RON]	Valoare de piata propusa [EUR]
Grupa 1		
Centrala termica	38,221	9,027
Grupa 2		
Ascensor 1	109,264	25,806
Ascensor 2	73,869	17,446
Notebook Toshiba Tecra M7	1,633	386
Copiator HP Laserjet M 5025	2,573	608
Vitrina frigorifica de bauturi S638	3,821	902
Dulap frigorific cu usa sticla SNACK176sc	2,010	475
Dulap frigorific cu usa sticla SNACK176sc	2,010	475
Dulap frigorific cu usa sticla SNACK176sc	2,010	475
Dulap frigorific cu usa sticla SNACK176sc	2,010	475
Unitate Calc HP DX2420 +Monitor 19" Wide LG	1,362	322
Laptop Toshiba Libreto	5,884	1,390
Server Primergy TX100S2	3,387	800
Cuptor Combi-Steamer cu injectie + suport inox	14,295	3,376
Hota centrala + variator de viteza electronic	4,138	977
Masa frigorifica 1340 mm	6,732	1,590
Masina de cuburi de gheata	2,503	591
Masina de curatat cartofi	3,398	803
Masina de gatit 6 plite	7,127	1,683
Masina de spalat vase ECOMAX	5,287	1,249
Masina taiat verdeata + 5 discuri	2,330	550
Plita dubla neteda si striata	1,589	375
Agregat refrigerare cu montare panouri	4,167	984
Dulap pentru incalzit vesela	4,835	1,142
Camera frig TN	6,103	1,441
Vitrina frigorifica pt. inghetata cu 12 caserole	5,844	1,380
Aparat cafea START EPU 2 grupuri	7,308	1,726
Rasnita K6 automata	2,354	556
Grupa 3		

Bunuri mobile propuse spre vânzare	Valoare de piata propusa [RON]	Valoare de piata propusa [EUR]
Stor tip E80A6	16,085	3,799
Casa de banioffice 110-e-card	3,651	862
Robot + rasnita (Germania)	2,542	600
Caseta luminoasa	2,692	636
Televizor plasma LG 42PJ550	1,533	362
Pult bar PAL	1,486	351
Necorporale		
Program iSYS2	4,890	1,155
Program iSYS 2 modul gestiune restaurant	8,493	2,006
TOTAL	367,436	86,781