

**TRIBUNALUL BUCURESTI
SECTIA a VII - a CIVILA
DOSAR NR. 15600/3/2014**

**PLAN DE REORGANIZARE
A SOCIETATII**

**THE OFFICE PROJECTMANAGEMENT S.R.L.
pentru perioada Ianuarie 2017 – Ianuarie 2020**

09 Ianuarie 2017



1. PREAMBUL

1.1. JUSTIFICAREA LEGALA

Reglementarea legala care sta la baza intocmirii prezentului plan de reorganizare este **Legea 85/2006 privind procedura de insolventa**. Legea consacra doua puncte distincte in **Sectionea 5 "Planul", respectiv: Sectionea 6 "Reorganizarea"**. Prin prisma acestor prevederi legale se ofera sansa debitorului fata de care s-a deschis procedura prevazuta de legea mai sus mentionata sa-si continue viata comerciala, reorganizandu-si activitatea pe baza unui plan de reorganizare care, conform art. 95 din Legea 85/2006: „ *va indica perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si specificul activitatii debitorului, cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei fata de oferta debitorului, si va cuprinde masuri concordante cu ordinea publica (...)*”

1.2. ISTORIC

Procedura insolventei impotriva societatii The Office Projectmanagement SRL (denumita in continuare drept "Debitor" sau "Societate") a fost deschisa la data de 15.05.2014 conform incheierii pronuntate in dosarul 15600/3/2014 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia a VII-a Civila.

Procedura s-a deschis la cererea Debitorului in scopul protejarii entitatii juridice prin redresarea activitatii acesteia prin reorganizarea ulterioara. Starea de insolventa s-a datorat problemelor financiare intampinate imediat dupa instalarea crizei economice, manifestate in timp prin blocari ale fluxului de numerar, ce s-au concretizat in cresterea indatorarii societatii cu toate ca debitorul inregistreaza creante substantiale de recuperat. Luand in considerare sumele de recuperat de la clientii cu care debitorul a avut contracte in derulare, a existat o baza reala pentru relansarea activitatii societatii prin masurile specifice unei proceduri de reorganizare.

1.3. PROPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE

Conform prevederilor art. 94 alin. 1 din Legea nr. 85/2006, planul de reorganizare poate fi propus de catre societatea debitoare, in termen de 30 de zile de la depunerea tabelului definitiv la dosarul de insolventa.

Planul de reorganizare este propus de catre Debitor prin administratorul sau special, domnul Kris Henri Remi Carton, desemnat conform Decizie a Asociatului Unic al Debitorului din data de 03.07.2014.

Implementarea Planului de reorganizare si activitatea Debitorului pe durata implementarii planului de reorganizare va fi condusa de catre administratorul special, sub supravegherea administratorului judiciar si in conformitate cu prevederile planului.

In ceea ce priveste durata de implementare a planului de reorganizare, se propune implementarea acestuia pe durata maxima prevazuta de prevederile Art. 95 alin. 3 din Legea nr. 85/2006 si anume **trei ani calculati de la data confirmarii** acestuia de catre judecatorul sindic.



1.4. SCOPUL PLANULUI

Scopul principal al planului de reorganizare coincide cu scopul Legii 85/2006 proclamat fara echivoc in art. 2, si anume **acoperirea pasivului debitorului in insolventa si restructurarea si continuarea activitatii debitorului in sensul avut in vedere de dispozitiile art. 94 alin. 3 din aceiasi act normativ**. Principala modalitate de realizare a acestui scop, in concepia moderna a legii, este reorganizarea debitorului, si mentinerea societatii in viata comerciala, cu toate consecintele sociale si economice care decurg din aceasta. Astfel, este relevata functia economica a procedurii instituite de Legea 85/2006, respectiv necesitatea salvarii societatii aflate in insolventa, prin reorganizare, inclusiv restructurare economica si numai in subsidiar, in conditiile esecului reorganizarii sau lipsei de viabilitate a debitoarei, recurgerea la procedura falimentului pentru satisfacerea intereselor creditorilor.

Reorganizarea prin continuarea activitatii debitorului presupune efectuarea unor modificari structurale in activitatea curenta a societatii aflate in dificultate, mentinandu-se obiectul de activitate, dar aliniindu-se modul de desfasurare a activitatii la noua strategie, conform cu resursele existente si cu cele care umbeaza a fi atrase.

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2006 trebuie sa satisfaca scopul reorganizarii *lato sensu*, anume mentinerea debitoarei in viata comerciala si sociala, cu efectul mentinerii serviciilor si produselor debitorului pe piata. Totodata, reorganizarea inseamna protejarea intereselor creditorilor, care au o sansa in plus la realizarea creantelor lor in integralitate.

Debitoarea umbeaza plata integrala a tuturor creditorilor, astfel cum este prevazut in cap. 8 de mai jos, precum si obtinerea fondurilor necesare relansarii activitatii si a reorganizarii acesteia in conformitate cu prevederile Legii 85/2006, astfel incat societatea sa poata fi ulterior reinserata in activitatea comerciala.



2. PREZENTAREA SOCIETATII DEBITOARE

2.1. DATE GENERALE

Denumirea: THE OFFICE PROJECTMANAGEMENT SRL

Nr. De inmatriculare a societatii in Registrul Comertului: J40/8522/2004

Cod Unic de Inregistrare: 16456020

Sediu social: Bucuresti, Str. Bilitiuresii nr. 9A, camera 04, etaj 7, sector 1

2.2. CAPITALUL SOCIAL SI ACTIONARI

Capitalul social: 1.200 lei

Numar parti sociale: 120

Valoarea parti sociale: 10 lei

Structura actionariatului: CARTON KRIS HENRI REMI – ASOCIAT UNIC

2.3. ADMINISTRAREA SOCIETATII:

2.3.1. Administrator Special: Carton Kris Henri Remi

Desemnat prin: Decizia Asociatului Unic

2.3.2. Administrator Judiciar: Gama Insolv IPURL, prin Carmen Stanga

Desemnat prin: Incheierea Judecatorului sindic din 15.05.2014

2.4. ACTIVITATEA PRINCIPALA A SOCIETATII

CAEN 71111: Activitati de arhitectura

3. SCURT ISTORIC AL SOCIETATII. CONJUNCTURA INTRARII IN INSOLVENTA SI REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

Debitoarea functioneaza din anul 2004 si are ca activitate principala: Activitati de arhitectura.



De la infiintare societatea s-a implicat in calitate de arhitect si/sau manager de proiect in numeroase proiecte imobiliare. In portofoliu, printre proiectele care functioneaza in plata si la care Debitoarea si-a adus contributia, mentionam:

- dezvoltarea a 64 de locatii ING Self Bank, atat in Bucuresti cat si in orasele Timisoara, Cluj-Napoca, Brasov, Constanta, Craiova, Arad, Ploiesti, Pitesti, Bacau, Iasi, Tg. Mures si Oradea
- cladirea de birouri Victoria Park Banasa, Bucuresti
- fabrica de sticla Glas Ceyssens Crevedia
- centre comerciale: European Retailpark Sibiu, European Retailpark Targu Mures, European Retailpark Braila, European Retailpark Bacau, European Retailpark Focsani, European Retailpark Turmu Severin, European Retailpark Botosani, Electroputere Parc Craiova
- parc eolian Gemenele, jud. Braila

Dupa declansarea crizei economice, debitoarea a continuat prestarea de servicii in baza contractelor in curs de derulare, insa incepand cu anul 2010 a inregistrat blocaje in recuperarea sumelor datorate de clienti. Situatia s-a intratatit in urmatoii ani din prisma fluxului de numerar, debitoarea ajungand in incapacitate de achitare a datoriiilor catre proprii colaboratori. Principala cauza a declansarii problemelor financiare ale debitoarei o constituie blocajul de flux de numerar.

Prezentam mai jos situatia economico-financiara a perioadei anterioare intrarii in starea de insolventa. In tabelul de mai jos mentionam principalii indicatori economico-financiar, informatii preluate din bilantul contabil si contul de profit si pierdere intocmite conform OMFP 1752/2005, respectiv OMFP 3055/2009 si inregistrate ca informatii publice. Perioada de timp luata ca referinta este reprezentata de ultimii 4 ani anteriori deschiderii procedurii de insolventa. Am luat in considerare o perioada de 4 ani in vederea obtinerii unei imagini asupra evolutiei situatiei economico-financiare a debitoarei din momentul in care s-a instituit blocajul fluxului de numerar.

INDICATORI BILANT	2010	2011	2012	2013
ACTIVE IMOBILIZATE	1.428.065	210.511	1.426	28.222
ACTIVE CIRCULANTE, din care:	9.080.922	9.846.397	7.914.594	8.043.185
Stocuri	0	0	0	0
Creante	7.888.631	7.916.990	7.914.546	8.043.137
Casa si conturi la banci	1.192.291	1.929.407	48	48
CHELTUIELI IN AVANS	135.003	13.497	2.732	0
DATORII TOTAL	8.594.988	7.852.108	7.156.230	7.425.374
VENITURI IN AVANS	0	0	0	0
PROVIZIOANE	0	0	0	0
CAPITALURI TOTAL, din	2.049.002	2.218.297	762.522	646.033

care:				
Capital social subscris si varsat	1.200	1.200	1.200	1.200
Patrimoniul regiei	-	-	-	-
Patrimoniul public	-	-	-	-
INDICATORI DIN CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE				
Cifra de afaceri neta	17.233.353	12.875.909	1.535.811	0
VENITURI TOTALE	17.949.385	13.280.776	2.164.516	202.315
CHELTUIELI TOTALE	17.074.985	12.945.481	3.620.291	318.805
Profit (+)/ Pierdere(-) brut (a)	874.400	335.295	-1.455.775	-116.490
Pierdere bruta			1.455.775	116.490
Profit (+)/ Pierdere(-) net (a) a exercitiului financiar	673.131	169.295	-1.455.775	-116.490
Pierdere(-) neta			1.455.775	116.490
Tip activitate conform cod CAEN (reactualizat)	7111 – ACTIVITATI DE ARHITECTURA			

4. NECESITATEA PROCEDURII REORGANIZARII

4.1. ASPECTE ECONOMICE

In plan economic, procedura reorganizarii este un mecanism care permite comerciantului aflat intr-o stare precara din punct de vedere financiar, sa se redreneze si sa-si urneze comerul.

4.2. ASPECTE SOCIALE

Reorganizarea societatii **THE OFFICE PROJECTMANAGEMENT S.R.L.** si relansarea activitatii sale este gandita in sensul crearii posibilitatii mentinerii activitatii pentru care a fost infiintata, precum si posibilitatii de recuperare a creantelor, intrucat Debitoarea urmareste obtinerea unui profit, care sa fie destinat platii pasivului si ulterior sa isi continue in mod normal activitatea.

Totodata, planul de reorganizare va avea in vedere angajarea unor persoane de specialitate pentru a putea finaliza cu succes planul de reorganizare si achitarea creantelor creditorilor in integralitate in decursul a 3 ani.

4.3. AVANTAJELE REORGANIZARII FATA DE PROCEDURA FALIMENTULUI

Principalele premise de la care pleaca reorganizarea Debitoarei prevad:

- capacitatea acesteia de a mentine o activitate generatoare de lichiditati, prin incheierea de contracte in domeniul sau de activitate;
- depunerea tuturor diligentiilor pentru recuperarea sumelor datorate de catre colaboratorii cu care debitoare a avut in desfasurare contracte comerciale.



Demararea procedurii de reorganizare a societatii va crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar ce vor permite achitarea partial sau in intregime a creantelor creditorilor.

Mai mult obtinerea veniturilor prevazute va genera un profit Debitoarei, cu posibilitate de reluare a activitatii in alte conditii financiare.

Votarea planului si continuarea procedurii reorganizarii sunt masuri menite prin finalitatea lor sa satisfaca interesele majoritatii creditorilor precum si interesele debitoarei care isi continua activitatea, profitabil, cu toate consecintele economice si sociale aferente.

Per a contrario, in cazul falimentului sansele de achitare a creantelor inregistrate in tabelul definitiv sunt zero. Debitoarea nu detine active in patrimoniu prin vanzarea carora sa asigure indestulara creditorilor. Singura modalitate de achitare a creditorilor este reusita prezentului Plan de reorganizare care se axeaza pe recuperarea creantelor sens in care debitoarea a depus eforturi consistente pe toata durata procedurii.

Procesul de reorganizare comporta si alte avantaje:

- Avantajele de ordin economic si social ale reorganizarii sunt evidente tinand cont de necesitatea mentinerii in circuitul economic a unei societati care a avut rezultate concretizate in obtinerea unor importante cifre de afaceri.
- Toti creditorii inscrisi in tabelul definitiv de creante urmeaza sa isi primeasca creantele partial sau in integralitate.

Fata de aceste aspecte, apreciem ca procedura unui faliment urmeaza sa dezavantajeze toti participantii in procedura de insolventa, rezultand o scoatere de pe piata a societatii debitoare si o pierdere majora pentru creditorii.

5. RESURSE FINANCIARE PENTRU CONTINUAREA ACTIVITATII

Veniturile care se prognozeaza a se realiza au la baza 2 surse importante:

5.1. Recuperarea sumelor datorate de catre clientii societatii.

Detaliem in cele ce urmeaza aceste resurse.

A. CLIENT: BELROM NOUA SRL

The Office Projectmanagement SRL are dreptul de a fi creditor garantat al societatii debitoare Bel Rom Noua SRL, in cadrul procedurii de insolventa ce face obiectul dosarului nr. 1749/122/2012 aflat pe rolul Tribunalului Prahova. Creanta garantata are valoarea de 12.000.000 euro si provine din derularea Contractului de servicii de proiectare si management de proiect din data de 07.01.2008 si Actului additional din data de 03.03.2008.

Garantarea acestui privilegiu este atestata de incheierea nr. 3352/21.01.2016 si nr. 3354/21.01.2016 emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara prin care s-a dispus



inscrierea dreptului de ipoteca legala in favoarea societatii The Office Projectmanagement SRL in baza Contractului de servicii de proiectare si management de proiect din data de 07.01.2008 si Actului additional din data de 03.03.2008. (Ca Anexa 1 atasam prezentului document copia incheierilor ce atesta dreptul de ipoteca al debitoareii).

Toate dosarele care au avut ca obiect contestarea actelor care stau la baza inscrierii ipoteci legale a The Office Projectmanagement SRL au fost solutionate in favoarea The Office Projectmanagement SRL.

In consecinta, societatea The Office Projectmanagement are dreptul de a fi in prezent inscrisa ca si creditor garantat al societatii BEL ROM NOUA SRL si are in prezent inscrisa o IPOTECA LEGALA la cartea funciara asupra activelor societatii debitoare BEL ROM NOUA SRL. Ipoteca legala desi a fost contestata a fost mentinuta, creanta societatii noastre fiind astfel o creanta garantata, in sensul avut in vedere de dispozitiile art. 3 pct. 9 din Legea nr. 85/2006, conform carora: *"creantele garantate sunt creantele persoanelor care beneficiaza de o garantie reala asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent daca acesta este debitor principal sau tert garant fata de persoanele beneficiare ale garantiilor reale. »*.

Mentionam ca valoarea activelor Belrom Noua SRL a fost evaluata la nivelul anului 2012 la valoarea de 21.828.154 euro, mult sub nivelul valorii initiale a activelor acestui client. (conform ultimelor informatii pe care debitoarea le-a avut la dispozitie ; pentru o abordare realista vom lua in considerare aceasta ultima valoare in calculul prezentat).

Conform Tabelului definitiv rectificat de creante al societatii Belrom Noua SRL emis la data de 26.11.2015, suma totala a creantelor creditorilor garantati este de 130.891.736,22 lei. Conform celor mentionate mai sus, The Office Projectmanagement SRL trebuie inscris ca si creditor garantat cu suma de 53.329.200 lei, echivalent in lei a 12.000.000 euro calculat la cursul de 1 euro = 4.4441 lei, curs valabil la data de 27.06.2012 si luat in calculul creantelor creditorilor Belrom Noua SRL.

Dupa inscrierea Debitoarei in randul creditorilor garantati, suma creantelor creditorilor garantati ai societatii Belrom Noua SRL va deveni **184.220.936,22 lei**, The Office Projectmanagement delinand procentual 28,9% din totalul creditorilor garantati.

Considerand ca valoare a activelor societatii Belrom Noua SRL, valoarea mentionata mai sus de 21.828.154 euro, la un echivalent in lei de **97.006.499,19 lei**, calculat la cursul de 1 euro = 4,4441 lei, curs valabil la data de 27.06.2012 si luat in calculul creantelor creditorilor Belrom



Noua SRL, rezulta faptul ca societatii The Office Projectmanagement ii revine suma de **28.034.878,27 lei** ca si creanta recuperata, calculata ca 28,9% din valoarea evaluata a activului.

In aceste conditii gradul de achitare a creantelor creditorilor debitoarei este de 83%.

Anexa 2 la prezentul plan prezinta fluxul de numerar pentru varianta recuperarii creantei in suma de 28.034.878,27 lei, reprezentand o achitare in procent de 83% a masei credale.

B. CLIENT : BEL ROM OPT SRL

Odata cu deschiderea proceduri de insolventa a Debitoarei, aceasta a inceput demersurile pentru recuperarea sumelor datorate de catre clientii societatii.

In acest caz se afla clientul BEL ROM OPT SRL. Tribunalul Bucuresti, prin sentinta civila nr. 535/01.02.2016 pronuntata in dosarul 41851/3/2014 a dispus obligarea societatii BEL ROM OPT SRL la plata sumei de 442.072,69 lei aferenta serviciilor prestate in baza Contractului de proiectare si consultanta tehnica nr. 022/BT01/2010.

Totodata, la data de 1 septembrie 2016, Debitoarea a formulat o actiune in pretentii ce face obiectul dosarului nr. 36088/299/2016 aflat pe rolul Judecatoriei Sector 1, prin care solicita penalitati de intarziere in cuantum de 4.688,17 Euro. Primul termen de judecata in acest dosar a fost stabilit in data de 18.01.2017.

Pentru a asigura recuperarea creantei, Debitoarea a promovat cereri de instituire a masurilor asiguratorii impotriva BEL ROM OPT S.R.L. Astfel, in dosarul conex nr. 30050/3/2016 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a VI-a civila, prin incheierea din 14.10.2016 s-a dispus infiintarea sechestrului asigurator pentru suma de 442.072,69 lei.

In data de 9 august 2016, Debitoarea a formulat cerere de infiintare a poprini asiguratorii impotriva BEL ROM OPT S.R.L. pentru suma de 442.072,69 lei, cerere ce a facut obiectul dosarului nr. 30054/3/2016 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti. Cererea a fost admisa in data de 12 septembrie 2016 prin incheierea nr. 151/2016.

Nu in ultimul rand, Debitoarea a solicitat inscrierea unei ipoteci legale pentru suma de 99.655,70 euro si penalitati in cartea funciara nr. 56576 UAT Botosani, aferenta imobilului apartinand BEL ROM OPT SRL. Prin Incheierea nr. 2064/15.01.2015 emisa de OCPJ Botosani s-a intabulat dreptul de ipoteca legala pentru garantarea privilegiului imobiliar in favoarea Debitoarei pentru sumele mentionate mai sus.

In prezent societatea deruleaza formalitatile de recuperare a acestei sume si incasarea efectiva a acesteia.



C. ALTI COLABORATORI

Debitoarea este inregistrata ca si creditor chirografar in tabelul preliminar de creante al societatii NM Development SRL, societate in insolventa, procedura derulata prin dosarul 37384/3/2013, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, sectia a VII-a civila, C5. Procedura este in curs. Prezentul plan nu ia in calcul aceasta creanta din considerentul imposibilitatii de a estima termenul de recuperare a sumelor in acest dosar raportat la perioada propusa pentru reorganizare prin acest plan.

5.2. Incheierea de contracte noi.

Societatea are in prezent promisiuni de colaborare in acelasi domeniu de activitate pentru dezvoltarea unor proiecte viitoare.

6. PERSPECTIVE DE REDRESARE A SOCIETATII

La data de 09.12.2016, Debitoarea figureaza cu o datorie totala de 25.467.744,21 lei, reprezentand creditorii chirografari, conform Tabelului definitiv al creantelor publicat in Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 22946/16.12.2016.

Achitarea partiala a datorilor fata de creditorii societatii se va realiza pe parcursul a 3 ani incepand cu data aprobarii prezentului plan, conform programului de plati prezentat mai jos, sau, mai devreme, la recuperarea sumelor prevazute la art. 6 de mai sus.

Dupa achitarea tuturor datorilor, Societatea va inregistra un profit, situatie in care se poate relansa activitatea.

Luand in considerare tipul de activitate pe care debitoarea l-a desfasurat, activitate ce presupune urmarirea in timp a proiectelor executate, experienta anterioara de solicitari suplimentare de servicii pentru proiectele finalizate, parte a portofoliului, ne determina sa apreciem ca putem incheia viitoare colaborari inclusiv pe proiectele deja inchise. De asemenea prin prisma experientei in domeniu, societatea intevede colaborari pentru dezvoltarea unor noi proiecte. La momentul finalizarii celor propuse prin prezentul plan de reorganizare, societatea isi va concentra atentia pe dezvoltarea de noi proiecte si incheierea de noi contracte de servicii, fapt ce va presupune angajarea de personal specializat si per total relansarea activitatii intr-o noua strategie.



7. IMPLEMENTAREA PLANULUI DE REORGANIZARE

7.1. Planul de Reorganizare va fi implementat cel tarziu pana la data de 09.01.2020 („**Perioada de Reorganizare**”), perioada in care :

1. se va continua cu prioritate recuperarea sumelor de la clienti punandu-se accentul pe urmarirea dosarelor aflate pe rol, estimam la un an durata de rezolvare a tuturor dosarelor.
2. se va prioritiza recuperarea sumei datorate de catre clientul Belrom Opt SRL.
3. incepand cu luna a 9-a a planului de reorganizare se vor efectua primele plati ale creantelor inscise, conform programului prezentat mai jos.
4. se va achita onorariul administratorului judiciar din suma recuperata conform termenelor prevazute in fluxul de numerar.
5. la inceputul celui de-al treilea an al planului de reorganizare estimam achitarea celorlalte creante inscise.
6. se vor efectua demersurile pentru incheierea contractului de prestari servicii arhitectura cu clientul promitent.
7. se vor efectua demersurile angajarii unei persoane care, cu ajutorul administratorului special, sa sustina activitatea Societatii; aceste demersuri se vor efectua incepand cu cel de-al doilea an al planului de reorganizare.
8. se vor efectua demersuri pentru incheierea unui contract pentru servicii financiar-contabile pe durata perioadei de reorganizare, servicii ce vor supraveghea impreuna cu personalul angajat in acest scop implementarea corecta a prevederilor prezentului plan de reorganizare in ceea ce priveste activitatea societatii.
9. Pe tot parcursul perioadei de reorganizare se vor achita cheltuielile curente.

Avantajul programului de plati este reprezentat de achitarea intr-un grad optim a datorilor in perioada de reorganizare spre deosebire de cazistica falimentului; de asemenea, recuperarea sumelor datorate de clienti va reprezenta un venit la bugetul statului.

8. PROGRAMUL DE PLATI

CREDITORI CHIROGRAFARI

Platile sunt programate in doua etape, raportat la termenele estimate de recuperare a creantelor. Prezentam mai jos programul de plati:

