

**TRIBUNALUL BUCURESTI**

**DOSAR NR. 43051/3/2014**

**M.T. PROPERTY S.R.L. – *în reorganizare***

**PROPUNERE DE MODIFICARE A**

**PLANULUI DE REORGANIZARE AL M.T. PROPERTY S.R.L. – *în reorganizare***

**MARTIE 2020**

## **CURPINS:**

- 1. NECESITATEA MODIFICARII PLANULUI DE REORGANIZARE;**
- 2. PERSOANELE CARE PROPUN MODIFICAREA PLANULUI DE REORGANIZARE;**
- 3. CONTINUTUL MODIFICARII PLANULUI DE REORGANIZARE;**
- 4. PRELUNGIREA PLANULUI DE REORGANIZARE SI MODIFICAREA PROGRAMULUI DE PLATI IN CONSECINTA;**
- 5. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE.**

## **1. NECESITATEA MODIFICARII PLANULUI DE REORGANIZARE:**

Planul de reorganizare al activității M.T. PROPERTY S.R.L. a fost confirmat prin Hotărârea intermediară 1357/2017 pronunțată de Tribunalul București.

Având în vedere faptul că procedura de reorganizare se poate întinde pe o perioadă relativ lungă de timp, respectiv 3 ani, legiuitorul a creat institutia modificării planului pentru situațiile în care intervin modificări ale elementelor considerate de lege ca fiind esențiale sau atunci când previziunile economice și financiare avute în vedere la momentul întocmirii planului nu mai sunt în concordanță cu modul în care evoluează activitatea debitorului și piața pe care acesta acționează.

Modificarea planului de reorganizare al M.T. PROPERTY S.R.L. și actualizarea acestuia în raport cu evoluția debitorului și a condițiilor economice se impune ca fiind obligatorie, în principal, din următoarele motive:

- Modificarea condițiilor pieței imobiliare pe care activează debitoarea, raportat la impactul uriaș avut de pandemia cu COVID – 19 asupra tuturor ramurilor economiei, efecte necunoscute încă la momentul împlinirii termenului prevăzut în planul de reorganizare, constituind caz de *forta majora*, astfel cum este definit la art. 1351 alin. 2 Noul Cod Civil.
- Negocierile aflate în derulare pentru vânzarea bunurilor imobile aparținând M.T. PROPERTY S.R.L. au fost sistate până la expirarea situației de urgență instituită în România.
- Patrimoniul societății cuprinde bunuri imobile a căror valoare va fi influențată în sens negativ de o eventuală intrare în faliment, diminuând semnificativ șansele de recuperare într-o măsură mare a creanțelor înscrise la masa credală.
- Societatea nu a acumulat datorii curente pe durata planului de reorganizare și încasările acoperă toate cheltuielile lunare.

## **2. PERSOANA CARE PROPUNE MODIFICAREA PLANULUI DE REORGANIZARE**

Potrivit art. 139 alin. 5 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolventei, modificarea planului de reorganizare se poate face oricand pe parcursul procedurii, cu respectarea conditiilor de vot si de confirmare prevazute de lege.

Prezenta modificare a planului de reorganizare a activitatii M.T. PROPERTY S.R.L. este propusa de administratorul judiciar, ROVIGO S.P.R.L..

### **3. CONȚINUTUL MODIFICĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE**

#### **A. MODIFICAREA CAPITOLULUI III– PREZENTAREA PASIVULUI SOCIETATII**

Se modifică **Subcapitolul 3.1 TABELUL DEFINITIV AL CREANTELOR**, care va avea urmatorul cuprins:

#### **3.1. TABELUL DEFINITIV ACTUALIZAT AL CREANTELOR:**

##### **CREANTE GARANTATE**

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	<b>28.306.395,00</b>
DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1 București	<b>366.876,00</b>

##### **CREANTE BUGETARE**

DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1 București	<b>541.000</b>
INSPECTORATUL TERITORIAL DE MUNCĂ BUCUREȘTI	<b>0</b>

##### **CREANȚE CHIROGRAFARE-art. 161 pct. 8 din Legea 85/2014**

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	<b>16.348.080,60</b>
PIRAEUS BANK ROMÂNIA SA	<b>29.727.965,44</b>
PARC INDUSTRIAL MIJA SA	<b>8,20</b>

**ALTE CREAŢE CHIROGRAFARE-art. 161 pct. 9 din Legea 85/2014**

FUNDAȚIA ȘCOALA INTERNAȚIONALĂ LIBANEZĂ- CAMBRIDGE SCHOOL OF BUCHAREST	<b>17.953.301,17</b>
QUATRON INTERNATIONAL LTD	<b>100.000,00</b>

**CREAŢE SUBORDONATE-art. 161 pct. 10 lit. a) din Legea 85/2014**

QUATRON INTERNATIONAL INVESTMENT CO. LTD	<b>6.635.954,30</b>
---	---------------------

**B. MODIFICAREA CAPITOLULUI V - STRATEGIA DE REORGANIZARE;**

Se modifică **Subcapitolul 5.1 MASURILE DE PUNERE IN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**, care va avea urmatorul cuprins:

In vederea asigurarii reusitei planului de reorganizare, potrivit prevederilor art. 133 alin. 5 din Legea nr. 85/2014, planul va specifica masuri adecvate pentru punerea sa in aplicare, precum masurile enumerate cu caracter exemplificativ in cuprinsul textului normativ anterior mentionat.

Măsurile de reorganizare judiciara prezentate în cele ce urmeaza au ca finalitate restructurarea afacerii derulate de către Societate, astfel încât aceasta să permită generarea de beneficii pentru părțile implicate în procedura insolvenței Societății. **Prezentul plan de reorganizare prevede ca principale modalități de acoperire a datoriilor societății continuarea activității de inchiriere si valorificarea bunurilor aflate în patrimoniul societății până la finalul planului.** Totuși, în situația în care piața

imobiliară va înregistra o nouă scădere, iar lichidățiile obținute din continuarea activității și valorificarea bunurilor nu vor putea susține plățile asumate prin prezentul plan de reorganizare, societatea va putea aplica oricând pe parcursul derulării perioadei de reorganizare **orice măsură adecvată permisă de legea 85/2014**, cu respectarea condițiilor legale necesare pentru fiecare măsură în parte.

Astfel, debitoarea va putea să contracteze împrumuturi, să acopere necesarul de numerar prin aport al asociaților, ori, cu aprobarea Adunării Generale a Asociaților, se va putea atrage un nou asociat care să aducă un aport în numerar, utilizat pentru onorarea obligațiilor asumate prin programul de plăți, va avea posibilitatea unei fuziuni, divizări sau transformări, conform legii 31/1990 și a legii 85/2014, să stingă obligații prin dare în plată, numai cu acordul expres al creditorilor, conform prevederilor legii 85/2014 sau prin efectuarea de compensări, cesiuni de creanță în locul executării sau încheierea unor novatii conform prevederilor din Noul Cod Civil. De asemenea, dintre măsurile adecvate reușitei planului, prevăzute de art. 133 alin. 5 din Legea nr. 85/2014, raportat la activitatea Societății, perspectivele evoluției pieței pe care aceasta își desfășoară activitatea și resursele pe care Societatea le poate genera în intervalul de implementare a planului, este prevăzută, ca opțiune, și măsura prevăzută de lit. I a articolului 133 alin. 5 din Lege, și anume, modificarea actului constitutiv al debitorului, în condițiile legii.

Metoda implică majorarea capitalului social și/sau modificarea structurii capitalului social al persoanei juridice aflate în dificultate. Aceasta modalitate de reorganizare a activității implică o serie de avantaje, cum ar fi faptul că sumele aduse aport la capitalul social nu sunt purtătoare de dobânzi și penalități și nu se returnează celor care le-au vărsat decât sub forma beneficiilor prevăzute de lege.

**De asemenea, planul prevede prelungirea datei scadenței datoriilor avute de societate, precum și modificarea ratei dobânzii, a penalității sau a oricărei clauze din cuprinsul unui contract ori a celorlate izvoare ale obligațiilor sale, însă numai cu acordul cocotrantului său, precum și plata parțială a acestora după perioada de reorganizare.**

Reorganizarea societății nu poate avea loc fără o reorganizare a datoriilor avute de aceasta. În vederea atingerii obiectivelor sale, planul de reorganizare propune:

- Modificarea datei scadenței datoriilor societății;
- Plățile se vor face conform Programului de plată al creanțelor, însă se vor putea efectua oricând pe parcursul planului când se va realiza valorificarea activelor;
- Plata parțială a datoriilor avute de către societate în afara perioadei planului de reorganizare.

În ceea ce privește valorificarea bunurilor aflate în averea debitoarei, pentru atingerea obiectivelor stabilite prin planul de reorganizare societatea va valorifica orice activ aflat în averea acesteia, în baza regulamentului aprobat de Adunarea Creditorilor.

Lichidarea activului debitorului, în vederea executării planului, se va face în conformitate cu prevederile art. 133 alin. 5 lit. E și F coroborat cu dispozițiile art. 156 din Legea 85/2014 privind procedura insolvenței.

Valorificarea se va face prin metodele prevăzute de legea 85/2014, respectiv: **licitație publică și negociere directă**, în baza regulamentului aprobat de adunarea creditorilor.

Având în vedere specificitatea activelor aflate în patrimoniul debitoarei, cu aprobarea creditorilor, pentru valorificarea acestora vor putea fi angajate persoane specializate în valorificarea de bunuri cu expunere atât pe piața internă cât și externă.

În considerarea stării de urgență care periclitează cererea pentru activele societății, bunurile care încă nu au fost expuse pe piață vor fi incluse în procedura de valorificare după analizarea efectelor crizei generate de pandemia COVID – 19 și după aprobarea de către creditorii a valorilor de la care se vor demara procedurile de vânzare, putându-se stabili noi prețuri de pornire a licitațiilor sau reevaluarea bunurilor.

Pana la valorificarea efectivă a bunurilor și transferul dreptului de proprietate, pentru obținerea de fonduri suplimentare sau pentru diminuare cheltuielilor de conservare, societatea va putea să transmită dreptul de folosință asupra bunurilor imobile, conform art. 1777 și următoarele din Noul Cod Civil.

## **C. MODIFICAREA CAPITOLULUI VII. PREVIZIUNEA SITUAȚIEI ECONOMICO-FINANCIARE A SOCIETĂȚII PENTRU PERIOADA DE REORGANIZARE**

Se modifică **Subcapitolul 7.1 – FLUXUL DE NUMERAR** și va avea următorul cuprins:

Cash Flow Previzionat

Astfel cum rezultă din estimarea fluxului de lichidități, Societatea poate în timpul celor patru ani de reorganizare să-și asigure activitatea curentă și valorificarea bunurilor aflate în proprietatea sa, dar să-și plătească și datoriile istorice, însă parțial după închiderea perioadei de reorganizare.

Sold inițial 20.03.2017:

113,367.60 lei

(lei)

		ANUL I	ANUL II	ANUL III	ANUL IV	TOTAL
I.	Incasari din vanzarea imobilelor				29.113.953	29.113.953
II.	Aport asociat (majorare capital social)					
III.	Incasari din contractele in derulare (chiria)	1.763.411,77	1.474.788,52	1.425.179,04	1.425.179,04	6.088.558,37
IV.	Alte incasari (sume incasate din recuperarea creanței deținute împotriva societății Trei Brazi)	15.000				15.000
V.	Vanzare de actiuni				3.750.310	3.750.310
VI.	Alte incasari (dobanzi)		163,61	164,42	164,42	492,45
<b>Total încasări</b>		<b>1.778.411,7</b>	<b>1.474.952,13</b>	<b>1.425.343,46</b>	<b>34.289.606,4</b>	<b>38,968,313.82</b>
I.	Plăți aferente activității curente+ Dobândă bancară	315.271,23 +1.020.564	159.673,02 + 935.930	138.817,15 +964.845	138,817.15+1.240.800	752.578,55 + 4.162.139,37
II.	Plată contribuție fond lichidare (2%)				657.285	657.285
III.	Plată onorariu lunar al administratorului judiciar + onorariu de succes	163.88,07	166,728.81	169,885.92	169,885.92 + 538.435	1.208.820,72
IV.	Plati catre creditorii conform programului de plata	222.040,20	285.055	191.707	29.214.270,8	29.913.073
<b>Total plati</b>		<b>1.721.760,87</b>	<b>1.547.386,83</b>	<b>1.465.255,07</b>	<b>31.959.493,07</b>	<b>36,693,895.84</b>
<b>SOLD FINAL</b>		<b>170,018.50</b>	<b>97,583.80</b>	<b>57,672.19</b>	<b>2,387,785.58</b>	<b>4,662,203.56</b>



#### 4. PRELUNGIREA PLANULUI DE REORGANIZARE SI MODIFICAREA PROGRAMULUI DE PLATI IN CONSECINTA

Raportat la condițiile economice actuale care au dus la sistarea temporară a negocierilor purtate pentru valorificarea activelor societății, în vederea maximizării averii debitoarei, administratorul judiciar propune prelungirea planului de reorganizare cu încă un an.

Prelungirea planului de reorganizare va permite reluarea negocierilor/procedurilor de valorificare după reșezarea pieței imobiliare și ridicarea restricțiilor impuse de starea de urgență decretată în România.

În contextul prelungirii planului de reorganizare, programul de plăți va avea următoarea structură:

Nr. Crt	Nume și prenume/ Denumire creditor	Cuquantumul creanței	ANUL I	ANUL II	ANUL III	ANUL IV	Plăți în afara planului	Total plăți valoric/procentual
<b>I. Categoria creante garantate:</b>								
1	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	28.306.395,00				28.306.395,00		28.306.395,00 100%
2	DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1 București	366.876,00				366.876,00		366.876,00 100%
	<b>Total creante garantate</b>	<b>28.673.271,00</b>				<b>28.673.271,00</b>		<b>28.673.271,00</b>

								100%
<b>II. Categoria creante bugetare</b>								
<b>1</b>	DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1 București MIS	1.239.735,20	222.028,2	285.000	191.707	541.000		<b>1.239.735,20</b> 100%
<b>2</b>	INSPECTORATUL TERITORIAL DE MUNCĂ BUCUREȘTI	67	12	55				<b>67</b> 100%
	<b>Total creante bugetare</b>	<b>1.239.802,20</b>	<b>222.040,02</b>	<b>285.055</b>	<b>191.707</b>	<b>541.000</b>		<b>1.239.802,20</b> 100%
<b>III. Categoria alte creante chirografare</b>								
<b>1</b>	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	16.348.080,60					16.348.080,60	<b>16.348.080,60</b> 100%
<b>2</b>	PIRAEUS BANK ROMÂNIA SA	29.727.965,44					29.727.965,44	<b>29.727.965,44</b> 100%
<b>3</b>	PARC INDUSTRIAL MIJA SA	8,20					8,20	<b>8,20</b> 100%
<b>4</b>	FUNDAȚIA ȘCOALA INTERNAȚIONALĂ LIBANEZĂ-CAMBRIDGE SCHOOL OF BUCHAREST	17.953.301,17					17.953.301,17	<b>17.953.301,17</b> 100%
<b>5</b>	QUATRON INTERNATIONAL LTD	100.000,00					100.000,00	<b>100.000,00</b>

								100%
6	QUATRON INTERNATIONAL INVESTMENT CO. LTD BUCHAREST	6.635.954,30					6.635.954,30	<b>6.635.954,30</b> 100%
	<b>Total alte creanta chirografare</b>	<b>70.765.309,71</b>					<b>70.765.309,71</b>	<b>70.765.309,71</b> <b>100%</b>
	<b>Total</b>	<b>100,678.382,91</b>	<b>222.040,2</b>	<b>285.055</b>	<b>191.707</b>	<b>29.214.271,18</b>	<b>70.765.309,71</b>	<b>100.686.546,53</b> <b>100 %</b>

## 5. DISPOZITII TRANZITORII SI FINALE

Pe perioada derularii planului de reorganizare modificat, conducerea societatii va fi asigurata de administratorul special, Dl. Adrian Moldoveanu, sub supravegherea adminisistratorului judiciar.

Planul de reorganizare modificat propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare, în cazul în care sunt îndeplinite toate obligațiile de plată ale M.T. PROPERTY S.R.L. asumate prin acesta în cei patru ani prevăzuți de Legea 85/2014. De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, Debitorul și foștii administratori nu sunt descarcăți de răspundere în sensul art. 133 alin. 4 lit. c) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.

Orice prevedere din Planul de reorganizare care se referă la titularul creanței bancare atât a celei garantate, cât și a celei chirografare, în cuantum total de 44,654,475,6 lei, respectiv VENETO BANCA SCPA ITALIA MONTEBELLUNA-Sucursala București(fosta Banca Italo Romena SpA), va fi înțeleasă ca făcând referire la cesionarul acestei creanțe AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

Restul prevederilor cuprinse în planul de reorganizare sunt menținute doar în măsura în care sunt compatibile cu cele cuprinse în prezenta propunere de modificare.

Administrator judiciar

ROVIGO S.P.R.L.