



R & I GROUP SPRL
Restructuring & Insolvency

Nr. Iesire: 780/31.01.2019

POPA'S CENTRAL S.R.L.
Raport financiar Trimestrul II, An I
privind evoluția companiei în perioada Septembrie - Noiembrie 2018

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

Număr dosar: 40497/3/2013

Administrator Judiciar: R & I GROUP S.P.R.L. (fosta denumire ZRP Insolvency S.R.P.L.)

Adminstrator special: DASKIRAN SEMSEDDIN

Preambul

Prin prezentul raport ne propunem să realizăm o prezentare generală a situației companiei POPA'S CENTRAL S.R.L., care să ofere creditorilor și Judecătorului sindic o imagine asupra evoluției economice a companiei în perioada septembrie – noiembrie 2018, respectiv trimestrul doi al primului an din cadrul planului de reorganizare.

Analiza a fost elaborată în baza informațiilor furnizate de către departamentul financiar – contabil al companiei, pornind de la premisa că acestea reflectă o imagine fidelă a operațiunilor desfășurate de POPA'S CENTRAL S.R.L. și anume:

- Balanțele de verificare aferente perioadei septembrie – noiembrie 2018;
- Declarațiile fiscale depuse în perioada septembrie – noiembrie 2018 și a recipiselor de depunere;
- Registrele de casă aferente perioadei septembrie – noiembrie 2018;
- Registrele Jurnal de bancă aferente perioadei septembrie – noiembrie 2018.

Subscriș, în temeiul Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (în continuare Regulamentul) deținem calitatea de operator. Având în vedere faptul că scopul activității unui administrator judecătoresc implică și prelucrarea în temeiul Legii Insolvenței și a dispozițiilor legale incidente la datele cu caracter personal, vă solicităm respectuos să vă asigurați că orice document pe care îl transmiteți și orice comunicare se efectuează cu respectarea dispozițiilor legale ale Regulamentului, că persoanele vizate și-au dat acordul și/sau au cunoștință de acest transfer al datelor lor cu caracter personal, și că ve transmiteți doar acele documente adecvate, relevante și limitate la ceea ce e necesar pentru a ne îndeplini atribuțiile. Atenționăm, de asemenea, că vom prelucra datele primite strict în scopul gestionării acestei debiteazăre. Într-un mod care asigură securitatea adecvată a acestora, că aceste date vor fi colectate, înregistrate, organizate, structurate, editate sau modificate, extrase, consultate și utilizate doar pentru a ne îndeplini atribuțiile, conform legii și a instrucțiunilor instanței și că vor fi divulgate celorlalți participanți ai procedurii, în conformitate cu legea, întrucât ambele instanței și în măsura necesității. De asemenea, vom stoca datele furnizate cu caracter personal pentru o perioadă de 2 ani după finalizarea procedurii de insolvență. Vă garantăm că toți angajații și colaboratorii noștri respectă strict confidențialitatea datelor, că toate datele pe care vi le furnizăm, inclusiv datele cu caracter personal, sunt tratate cu respect de către reprezentanții noștri, învestiți fiind prin lege de către echipa de caz care gestionează debiteazărea în cauză. Pentru mai multe informații cu privire la politica noastră internă de protecție a datelor cu caracter personal precum și detalii în ceea ce privește drepturile persoanelor vizate de a ne solicita accesul, rectificarea sau ștergerea acestora sau resistențarea prelucrării dreptul de a se opune prelucrării, precum și dreptul la portabilitatea datelor, sau orice alte întrebări aferente, vă rugăm să ne contactați la următoarea adresă de e-mail:

R&I GROUP S.P.R.L., Str. Popa Savu nr. 40, Sector 1, București, România, RFC II - 0571
Telefon: +40 21 311 77 82 | Fax: +40 21 311 77 88 office@ri-group.ro

www.ri-group.ro



Din cuprinsul raportului se desprind următoarele teme semnificative asupra cărora ne propunem să ne îndreptăm atenția:

1. Analiza situației patrimoniale.....	2
2. Analiza poziției financiare.....	5
3. Analiza fluxului de numerar.....	8
4. Programul de plată al creanțelor.....	9
5. Prezentarea fluxului de numerar estimate pentru Trimestrul III	10
6. Propunere prelungire plan	11
7. Concluzii	11
8. Solicitări adresate judecătorului sindic.....	12

1. Analiza situației patrimoniale

În cele ce urmează ne vom îndrepta atenția asupra evoluției principalelor elemente patrimoniale, subliniind fluctuațiile semnificative care au apărut între cele două momente de referință, respectiv finalul primului trimestru și finalul celui de-al doilea trimestru, aferente primului an de reorganizare.

Redăm în formatul tabelar de mai jos structura activului și pasivului societății în perioada August – Noiembrie 2018, sintetizată după forma prescurtată a bilanțului contabil, astfel:

Denumire Indicator - BILANȚ	8/31/2018	9/30/2018	10/31/2018	11/30/2018
ACTIVE IMOBILIZATE din care:	1.446.337	1.452.220	1.460.649	1.460.249
Imobilizări necorporale	382	841	757	1.174
Imobilizări corporale	1.445.590	1.451.014	1.459.526	1.458.710
Imobilizări financiare	365	365	365	365
ACTIVE CIRCULANTE din care:	153.295	161.911	187.036	148.818
Stocuri	4.041	3.458	2.994	2.541
Creanțe	31.352	15.134	15.134	19.450
Disponibilități bănești și investiții pe termen scurt	117.902	143.319	168.909	126.827
CHELTUIELI ÎN AVANS	33.211	31.074	28.938	26.801
DATORII TOTALE din care:	2.343.622	2.332.589	2.326.131	2.253.235



Datorii cu scadență mai mică de un an	1.181.564	1.170.530	1.164.072	1.161.176
Datorii cu scadență mai mare de un an	1.162.058	1.162.058	1.162.058	1.092.058
VENITURI ÎN AVANS	55.999	55.999	0	33
PROVIZIOANE (ct. 151)	0	0	0	0
ACTIVE CIRCULANTE NETE	1.051.058	1.033.540	998.098	985.525
ACTIVE NETE	-766.779	-743.382	-649.508	-617.334
CAPITALURI PROPRII, din care:	-766.779	-743.382	-649.508	-617.334
Capital social	42.420	42.420	42.420	42.420
Rezerve din reevaluare (ct. 105)	47.537	47.537	47.537	47.537
Rezerve (ct. 106)	8.400	8.400	8.400	8.400
Rezultat reportat - pierdere (-), profit (+)	-939.214	-939.214	-939.214	-939.214
Rezultatul exercițiului - pierdere (-), profit (+)	74.079	97.475	191.349	223.523
Repatrierea profitului	0	0	0	0

	Valoare la 30.09.2018	Valoare la 31.10.2018	Valoare la 30.11.2018
(Imobilizări) corporale, din care:	1.451.014,46	1.459.526,42	1.458.709,94
Terenuri	330.340,73	330.340,73	330.340,73
Constructii	936.106,96	936.106,96	936.106,96
ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE)	6.622,90	11.772,28	11.772,28
Mobilier, aparatura birou, echipamente	145.365,00	148.183,89	148.183,89
Imobilizări corporale în curs	85.092,38	85.808,53	85.828,53
Amortizarea privind imobilizările corporale	52.513,51	52.685,97	53.522,45

Conform situației de mai sus, se constată următoarele:

Activul

1. Activele imobilizate ale companiei POPA'S CENTRAL S.R.L. sunt relativ constante, singurele variații sunt la imobilizările corporale (determinate de înregistrarea amortizării și achiziționarea de echipamente tehnologice, mobilier, aparatură birou, alte active corporale), și a imobilizărilor necorporale (determinate de înregistrarea amortizării și achiziționarea de concesiuni, brevete, licențe, marci comerciale).

Începând cu trimestrul al doilea din planul de reorganizare (prima lună a acestuia fiind septembrie 2018), se observă o creștere a imobilizărilor corporale în primele două luni ale celui de-al doilea trimestru, mai exact cu o valoare netă în cuantum de 5.425 lei în prima lună. Variația pozitivă a



imobilizărilor corporale în a doua lună a trimestrului al doilea a planului de reorganizare este în valoare de 8.512 lei. În ultima lună a celui de-al doilea trimestru, valoarea activelor immobilizate scade ca urmare a calculării amortizării acestora, astfel cum este evidențiată în tabelul de mai sus.

Imobilizările financiare reprezintă alte creanțe immobilizate și creanțe immobilizate, care nu prezintă fluctuații pe perioada analizată.

Activele circulante reprezintă stocuri, creanțe și disponibilități bănești, care fluctuează în perioada analizată, deoarece societatea își desfășoară activitatea în conformitate cu obiectul principal de activitate 4711 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun, cât și obiectul secundar de activitate, respectiv: 9329 - Alte activități recreative și distractive n.c.a., 5610 - Restaurante, 5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente, 5510 - Hoteluri și alte facilități de cazare similare, fapt ce rezultă și din corelarea cu veniturile realizate în contul de profit și pierdere, fiind înregistrate vânzări de mărfuri, activități diverse și din prestări de servicii.

- În prima lună a celui de-al doilea trimestru, valoarea creanțelor se diminuează cu o valoare de 16.218 lei, prezentând o scădere de 48,27% comparativ cu ultima lună de referință a primului trimestru. Sumele recuperate reprezintă încasări din cazări. Aceste fonduri obținute de societate au fost utilizate pentru achitarea datorilor curente precum Bugetul de stat și asigurărilor sociale, salarii, furnizori, evaluare, utilități, comisioane bancare, utilități și consumabile necesare desfășurării activității curente.

În perioada analizată, septembrie - noiembrie 2018, creanțele înregistrează un trend ascendent. Dacă la finalul lunii septembrie 2018, acestea era în cuantum de 15.134 lei, la 30.11.2018, valoarea acestui element bilanțier este 19.450 lei.

Suma de 19.450 lei înregistrată la data de 30.11.2018 se compune din:

- suma de 3.906,68 lei, reprezentând creanțe de recuperat de la clienți cu o vechime mai mare de un an;
- suma de 3.800,50 lei, reprezentând creanțe de recuperat de la clienți cu o vechime mai mică de un an;
- 11.472,74 reprezentând furnizori - debitorii pentru prestări de servicii și decontări din operațiuni în curs de clarificare.

În ceea ce privește creanțele rezultate din desfășurarea activității curente (clienți), situația se prezintă în felul următor:



Creanțe clienți (cont contabil)	Total	Sub 30 zile	Intre 30-60 zile	Intre 60-90 zile	Intre 90- 180 zile	Intre 180-365 zile	Peste 365 zile
411	3.906,68 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	3.906,68 lei
4111	3.273,50 lei	3.273,50 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
418	527,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	527,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
Total	7.707,18 lei	3.273,50 lei	0,00 lei	0,00 lei	527,00 lei	0,00 lei	3.906,68 lei
<i>Total (%)</i>	<i>100,00%</i>	<i>42,47%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>6,84%</i>	<i>0,00%</i>	<i>50,69%</i>

- Astfel, conform tabelului de mai sus, 42,47% din creanțele clienți prezintă o vechime mai mică de 30 de zile, 6,84% din creanțe clienți prezintă o vechime mai mică de 180 de zile, în timp ce 50,69% din creanțe clienți prezintă o vechime mai mare de un an.
- În perioada septembrie - octombrie 2018, societate înregistrează creștere la nivelul disponibilităților bănești existente în conturile debitoare, ca urmare a diminuării creanțelor de recuperat. În luna noiembrie 2018, se înregistrează o scădere a nivelului disponibilităților bănești existente în conturile debitoare, pe fondul achitării datorilor curente și acoperirii costurilor necesare desfășurării activității. Astfel, în perioada analizată, se observă o creștere a disponibilitățile bănești de 8.925 lei.

Pasivul

Ca urmare a confirmării planului de reorganizare, datoriile societății sunt reprezentate de ansamblul datorilor născute în perioada de observație/Reorganizare, la care se adaugă datoriile stabilite a fi achitate prin programul de plăți.

Valoarea datorilor au un trend descendent, iar capitalurile proprii înregistrează valori negative în perioada analizată, datorită pierderilor cumulate de-a lungul timpului.

2. Analiza poziției financiare

Denumire indicator - Cont de profit și pierdere	Trim. II				TOTAL Septembrie - Noiembrie 2018
	8/31/2018	9/30/2018	10/31/2018	11/30/2018	
<i>Cifra de afaceri, din care:</i>	<i>95.899</i>	<i>62.845</i>	<i>132.714</i>	<i>56.128</i>	<i>251.687</i>
- Producția vândută	93.831	61.662	131.738	55.572	248.971
- Venituri din vânzarea mărfurilor	2.069	1.183	976	557	2.716



TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	95.899	62.845	132.714	56.128	251.687
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	7.341	4.696	4.474	4.725	13.894
Alte cheltuieli materiale	4.348	794	1.755	526	3.074
Cheltuieli cu utilitățile (energie și apă)	3.521	3.587	6.926	2.924	13.436
Cheltuieli cu mărfurile	1.667	997	794	453	2.244
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	8.257	8.257	6.905	6.314	21.476
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	0	42	256	920	1.217
Ajustări de valoare privind activele circulante (ct. 6814+654-7814-754)	0	0	0	0	0
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	39.685	18.733	17.731	8.093	44.557
-Cheltuieli privind prestațiile externe	21.010	18.733	12.475	8.093	39.301
-Cheltuieli cu alte impozite și taxe	18.566	0	5.256	0	5.256
-Alte cheltuieli de exploatare	109	0	0	0	0
TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	64.818	37.104	38.840	23.955	99.898
REZULTATUL EXPLOATĂRII	31.081	25.741	93.874	32.174	151.789
VENITURI FINANCIARE	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu dobânzile	0	0	0	0	0
CHETUIELI FINANCIARE	0	0	0	0	0
REZULTATUL FINANCIAR	0	0	0	0	0
TOTAL VENITURI	95.899	62.845	132.714	56.128	251.687
TOTAL CHELTUIELI	64.818	37.104	38.840	23.955	99.898
REZULTATUL BRUT AL EXERCITIULUI	31.081	25.741	93.874	32.174	151.789
Cheltuieli cu impozitul pe profit	0	2.344	0	0	2.344
Rezultat reportat	42.997	74.079	97.475	191.349	362.903
REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	74.079	97.475	191.349	223.523	512.348

Reportat la activitatea curentă a societății, în perioada raportată, administratorul judiciar a realizat o analiză a profitabilității acestora pentru perioada septembrie - noiembrie 2018 (sumele sunt exprimate în lei).



Analizând activitatea societății debitoare în al doilea trimestru al planului de reorganizare, septembrie – noiembrie 2018, cifra de afaceri a fost în sumă de 251.687 lei, fiind generată în proporție de 98,92% din producția vândută obținută din activitatea curentă a societății (cazare, mic dejun) și 1,09% din venituri din vânzare mărfuri.

În cadrul cheltuielilor efectuate de firmă, menționăm că acestea au un trend descendent, fără evenimente care să influențeze semnificativ rezultatele societății în perioada analizată. Ponderea cea mai mare din totalul cheltuielilor, în valoare 99.898 lei, o reprezintă cheltuielile privind prestațiile externe, în sumă de 39.301 lei și care reprezintă 39,34% din totalul cheltuielilor, urmată de cheltuielile salariale (salarii personal și contribuții aferente salariilor), în sumă de 21.476 lei și care reprezintă 21,50% din totalul cheltuielilor. La finalul lunii noiembrie 2018, societatea avea 4 angajați.

Din punct de vedere operational, rezultatele lunare ale societății se prezintă după cum urmează:

Denumire indicator	9/30/2018	10/31/2018	11/30/2018	TOTAL Septembrie Noiembrie '18
Rezultatul exercițiului	25.741	93.874	32.174	151.789
(+) Cheltuieli cu dobânzile	0	0	0	0
(+) Impozit pe profit	2.344	0	0	2.344
EBIT	28.085	93.874	32.174	154.133
(+) Amortizare, depreciere, provizioane	42	256	920	1.217
EBITDA	28.126	94.130	33.094	155.350

- Se observă că în trimestrul II, debitoarea înregistrează rezultate EBIT și EBITDA pozitive, ceea ce semnifică faptul că veniturile generate din activitatea curentă sunt transformabile în lichidități, precum și faptul că activitatea de exploatare generează un rezultat operațional pozitiv, iar pierderile lunare înregistrate nu mai generează și leșuri de numerar sau echivalente de numerar din patrimoniul societății, fiind determinate de cheltuieli non-cash.

Rezultatul perioadei

- Pe toată perioada analizată, respectiv septembrie – noiembrie 2018, debitoarea înregistrează profit operațional, în sumă totală de 155.350 lei.



3. Analiza fluxului de numerar

FLUX DE NUMERAR TRIM. II		TRIM II	TRIM II
Specificatie indicatori		Estimat	Realizat
I. INCASĂRI			
Venituri din activitatea curenta		152.500,00	251.687,00
Venituri din creditare societate asociati		0,00	0,00
TOTAL INCASARI		152.500,00	251.687,00
II. PLĂȚI CURENTE			
Onorariu administrator Judiciar		3.570,00	4.760,00
Onorariu procentual Administrator Judiciar		3.969,74	-
Cheltuieli administrative		0,00	-
salarii		15.000,00	13.988,00
CAM 2,25%		339,00	668,00
Impozit microintreprindere		1.200,00	2.344,00
carburant		1.500,00	2.563,47
cost mic dejun		7.100,00	16.838,17
consum apa		1.720,00	3.536,00
consum gaz		2.250,00	6.952,00
consum energie electrica		4.100,00	4.172,00
servicii intermediare turism		5.700,00	18.267,00
impozit cladiri		1.749,00	-
impozit teren		255,00	-
alte taxe primarie		225,00	7.803,42
cost marfuri		850,00	2.274,00
cheltuieli cu asigurarea		1.500,00	437,00
comisioane bancare		375,00	1.127,00
cheltuieli cu intretinerea si reparatii		1.275,00	18.709,00
Creante curente (salarii, contributi, etc)		4.650,00	13.029,26
Creante nascute in perioada de observatie (salarii, contributi, impozit TVA)		11.890,02	7.390,00
TOTAL PLĂȚI CURENTE		69.217,76	124.858,32
III. PLĂȚI CREDITORI			
ERB NEW EUROPE FUNDING		70.000,00	70.000,00
Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti in reprezentarea Administratiei Finantelor Publice Sector 5		3.273,90	5.458,15
Primaria Orasului Sinaia		8.081,16	13.468,60



Electrica Furnizare SA - SFEE Muntenia Nord Ploesti-	308,95	308,95
Agentia de furnizare a energiei electrice Ploesti	140,40	280,92
Grup Salubritate Urbana SA	176,62	176,62
Hidro Prahova SA	1.415,91	1.415,91
Tiger Distribution SRL	83.396,94	91.109,15
TOTAL PLATI CREDITORI		91.109,15
SOLD la sfarsitul perioadei		126.828,68

Analiza cash – flowul realizat în cadrul trimestru doi al primului an de plan indică următoarele:

- Din punct de vedere al încasărilor, societatea a realizat încasări mai mari față de cele estimate, acest lucru este determinat de domeniul hotelier, respectiv cazare în zona Sinaia, conform obiectelor de activitate secundare, Hoteluri și alte facilități de cazare similare- cod Caen 5510, Activități de alimentație (catering) pentru evenimente-cod Caen 5621, Restaurante- cod Caen 5610 și Alte activități recreative și distractive n.c.a. – cod Caen 9329, dar și din domeniul de activitate principal, Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun- cod Caen 4711;
- Din punct de vedere al plăților, se constată un volum al plăților mai mare față de cel anticipat;
- La sfârșitul perioadei, debitoarea înregistra disponibilități bănești de aproximativ 126 mii lei.

Conform programului de plăți propus prin Planul de Reorganizare, debitoarea a achitat obligațiile de plată către creditori, în proporție de 100%, iar obligațiile de plată curente, au fost achitate în proporție de 83,41%, aferente trimestrului II al anului I, astfel cum sunt evidențiate în tabelul de mai sus.

4. Programul de plată al creanțelor

Conform programului de plăți din cadrul planului de Reorganizare, au fost prevăzute distribuiri către creditori și-n al treilea trimestru al primului an de Reorganizare, astfel:

DENUMIRE CREDITOR	LUNA VII	LUNA VIII	LUNA IX
ERB NEW EUROPE FUNDING	0,00	0,00	250.000,00
Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti in reprezentarea Administratiei Finantelor Publice Sector 5	1.091,63	1.091,63	1.091,63
Primaria Orasului Sinaia	2.693,72	2.693,72	2.693,72



Electrica Furnizare SA - SFEE Muntenia Nord Ploesti- Agentia de furnizare a energiei electrice Ploesti	0,00	0,00	308,95
Grup Salubritate Urbana SA	0,00	0,00	140,46
Hidro Prahova SA	0,00	0,00	175,62
Tiger Distribution SRL	0,00	0,00	1.415,91
TOTAL PLATI CREDITORI	3.785,35	3.785,35	255.327,29

5. **Prezentarea fluxului de numerar estimate pentru Trimestrul III**
Fluxul de numerar previzionat pentru Trimestrul III al Planului de reorganizare se prezintă astfel:

FLUX DE NUMERAR - TRIM. III - ESTIMAT			
Specificatiile Indicatori	LUNA VII	LUNA VIII	LUNA IX
I. ÎNCASĂRI			
Venituri din activitatea curenta	42.900,00	62.000,00	48.000,00
Venituri din creditare societate asociati	0,00	0,00	232.500,00
TOTAL ÎNCASARI	42.900,00	62.000,00	280.500,00
II. PLĂȚI CURENTE			
Onorariu administrator judiciar	1.190,00	1.190,00	1.190,00
Onorariu procentual Administrator Judiciar	180,18	180,18	12.177,38
Cheltuieli administrative			
salarii	5.000,00	5.000,00	5.000,00
CAM 2,25%	113,00	113,00	113,00
impozit microintreprindere	0,00	0,00	1.250,00
carburant	500,00	500,00	500,00
cost mlc dejun	2.200,00	2.500,00	2.200,00
consum apa	500,00	600,00	600,00
consum gaz	1.500,00	1.700,00	1.750,00
consum energie electrica	1.300,00	1.500,00	1.500,00
servicii intermediare turism	1.200,00	2.500,00	2.500,00
impozit cladiri	583,00	583,00	583,00
impozit teren	85,00	85,00	85,00
alte taxe primarie	75,00	75,00	75,00
cost marfuri	50,00	300,00	300,00
cheltuieli cu asigurarea	0,00	0,00	1.500,00
comisioane bancare	125,00	125,00	125,00
cheltuieli cu intretinerea si reparatii	425,00	425,00	425,00
Creante curente (salarii, contributi, etc)	750,00	2.750,00	2.750,00



Creante nascute in perioada de observatie (salarii, contributi, impozit TVA)	3.963,34	3.963,34	3.963,34
TOTAL PLATI	19.739,52	24.089,52	38.586,72
III. PLATA CREDITORI			
ERB NEW EUROPE FUNDING	0,00	0,00	250.000,00
Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti in reprezentarea Administratiei Finantelor Publice Sector 5	1.091,63	1.091,63	1.091,63
Primaria Orasului Sinala	2.693,72	2.693,72	2.693,72
Electrica Furnizare SA - SFEE Muntenia Nord Ploiesti- Agentia de furnizare a energiei electrice Ploiesti	0,00	0,00	308,95
Grup Salubritate Urbana SA	0,00	0,00	140,46
Hidro Prahova SA	0,00	0,00	176,62
Tiger Distribution SRL	0,00	0,00	1.415,91
TOTAL PLATI CREDITORI	3.785,35	3.785,35	255.827,29
TOTAL PLATI	23.524,87	27.874,87	294.414,01

6. Propunere prelungire plan

La data de 09.01.2019, administratorul special a comunicat administratorului judiciar adresa înregistrată sub nr. 233, conform căreia se dorește prelungirea Planului de reorganizare cu încă un an, pentru a se evita nerespectarea scadenței plăților asumate.

În urma analizării motivelor prezentate de administratorul special și în conformitate cu dispozițiile art. 95 alin. 4 din Legea 85/2006, administratorul judiciar recomandă prelungirea duratei acestuia având în vedere faptul că până la data prezentului raport societatea debitoare și-a respectat obligația asumată prin achitare a sumelor propuse către creditorii înscrși la masa credală conform planului confirmat.

7. Concluzii

În cadrul acestei perioade conducerea debitoare a fost realizată de administratorul special, sub supravegherea administratorului judiciar R & I Group S.P.R.L., anterior denumită ZRP Insolvency S.P.R.L.

Analizând evoluția debitoare în cadrul celui de-al doilea trimestru al primului an de reorganizare, administratorul judiciar concluzionează următoarele:



R & I GROUP SPRL
Restructuring & Insolvency

- Societatea a respectat în proporție de 100% obligațiile de distribuire către creditori, asumate prin programul de plăți, astfel cum au fost prezentate mai sus;
- Activitatea societății se desfășoară în parametri normali, în conformitate cu obiectivele prevăzute în planul de reorganizare;
- Firma înregistrează, în perioada Trimestrului II, an I Reorganizare, profit operațional ceea ce înseamnă că activitatea de exploatare generează venituri transformabile în lichidități, care au capacitatea de a acoperi costurile și obligațiile curente.

8. Solicități adresate judecătorului sindic

- Acordarea unui termen la finalul lunii aprilie pentru a putea fi încheiate situațiile financiare aferente următorului trimestru de plan (ianuarie-martie 2019)

ADMINISTRATOR JUDICIAR

R & I GROUP S.P.R.L.

(denumită anterior ZRP Insolvency S.P.R.L.)



BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 17883/26.09.2018

11	ENEL ENERGIE MUNTENIA SA	J40/14506/2008	24387371	București, bd. Dimitrie Pompei nr. 10A, clădirea C3, et. 7, sector 2
12	BENGA OCTAVIAN	/	/	Domiciliul ales: București, bd. Ion Mihalache nr. 65, et. 3, ap. 7, sector 1
13	ZARKONY VICTOR	/	/	/
14	ENGIE România SA	J40/5447/2000	13093222	Sediul ales: București, calea Floreasca nr. 246C, Clădire Birouri Skytower, et. 1, sector 1
15	D&G Contexpert SRL	J40/11369/2000	13588434	București, str. Sîrului nr. 33A, parter, ap. 3, sector 1

Lichidator judiciar, Fineco Insolvency SPRL

2. Societatea POPA'S CENTRAL SRL, cod unic de inregistrare: 15145883
Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII-a Civila
Dosar nr. 40-97/3/2013
Termen: 02.10.2018

Tabel definitiv actualizat
al creanțelor împotriva averii debitorului Popa'S Central SRL
C.U.I. 15145883, J40/15289/2011
Nr. de înregistrare 9323/21.09.2018

A: CREANȚE GARANTATE - Art. 121 pct. 2 Legea nr. 85/2006

Nr. crt.	Denumire creditor	Sedlu creditor	Creanța declarată lei	Creanța acceptată lei	Caracteristicile creanței	Observații	Pondere %
1	EUROBANK ERGASIAS SA	bd Amalias, nr. 20, 10557, Atena, Grecia	2,093,113.57	2,093,113.57	* contract de facilitare de credit la termen nr. 2608/06.12.2006 și act adițional nr. 1/22.10.2009, act adițional nr. 2/11.06.2010, act adițional nr. 3/28.06.2011 * contract de ipoteca autentificat sub nr. 3387/07.12.2006 și act adițional nr. 1/11.06.2010 la contractul de ipoteca nr. 3387/07.12.2006, autentificat sub nr. 480/11.06.2010 * contract de garanție reală mobilă nr. 2395/06.12.2006 * contract de cesiune creanță cu titlu de garanție reală mobilă nr. 2608/CES 1/22.10.2009	Conform adresei nr. 5159/03.05.2018 privind încheierea Contractului de cesiune creanțe din data de 23.03.2018	92.87%
TOTAL A			2.093.113.57	2.093.113.57			92.87%

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 17883/26.09.2018

B: CREANȚE BUGETARE - Art. 123 pct. 4 Legea nr. 85/2006							
Nr. crt.	Denumire creditor	Sediu creditor - C.U.I.	Creanța declarată lei	Creanța acceptată lei	Caracteristicile creanței	Observații	Pondere %
1	DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI - in reprezentarea ADMINISTRATIEI SECTORULUI 5 A FINANTELOR PUBLICE	Str. Sperantei, nr. 40, sector 2, București	39,299.00	39,299.00	Obligatii fiscale datorate bugetului general consolidat.	* 31.404,00 lei debit * 4.888,00 lei dobanzi * 3.007,00 lei penalitati	1.74%
2	PRIMARIA ORASULUI SINAIA	B-dul Carol I, nr. 47, orasul Sinaia, județul Prahova - C.U.I. 2844103	96,974.14	96,974.14	Obligatii fiscale datorate bugetului local.	* 63.762,82 lei debit * 33.211,32 lei accesorii	4.30%
TOTAL B			136,273.14	136,273.14			6.05%
C: CREANȚE CHIROGRAFARE - Art. 123 pct. 7 Legea nr. 85/2006							
Nr. crt.	Denumire creditor	Sediu creditor - nr. reg. com. - C.U.I.	Creanța declarată lei	Creanța acceptată lei	Caracteristicile creanței	Observații	Pondere %
1	ELECTRICA FURNIZARE SA - S.F.E.E. MUNTENIA NORD PLOIESTI - AGENTIA DE FURNIZARE A ENERGIEI ELECTRICE PLOIESTI	Str. Gheorghe Doja, nr. 37-39, bl. 45F1-F2, Ploiesti, județul Prahova - J29/1509/2011 - C.U.I. 29198969	5,682.34	3,707.38	Energie electrica furnizata in baza contractului de furnizare nr. 7015440-1/18.12.2006.	Conform Hotararii nr. 5976/23.06.2015 pronuntata in dosarul nr. 40497/3/2013/a2	0.16%
2	GRUP SALUBRIZARE URBANA SA prin administrator judiciar C.I.I. SILISTE CRISTIAN DRAGOS	Sos. Giurgiului, nr. 321, sector 4, București - J40/19144/2004 - C.U.I. 16967114	1,685.53	1,685.53	Servicii de salubritate furnizate in baza contractului de prestari servicii nr. 2725/28.08.2012.	* 1.188,22 lei debit * 497,31 lei penalitati	0.07%
3	HIDRO PROHOVA SA	Str. Stefan Greceanu, nr. 1, Ploiesti, județul Prahova - J29/2095/2004 - C.U.I. 16826034	2,578.43	2,119.48	Servicii furnizare apa și preluare ape uzate și metrice in baza contractului nr. 03345/15.12.2006.	Conform Hotararii nr. 5977/23.06.2015 pronuntata in dosarul nr. 40497/3/2013/a4	0.09%
4	TIGER DISTRIBUTION CONSTRUCT SRL	Str. Ion Manolescu, nr. 3, bl. 123, sc. 1, et. 8, ap. 34, sector 6, București - J40/5036/2007 - C.U.I. 21328737 - Sediul procesual	16,990.90	16,990.90	Creanța constatată prin titluri executorii.		0.75%

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 17883/26.09.2018

	ales: Cabinet Individual de Avocat Vacarescu Ionel - Bd. Carol I, nr. 47, et. 4, ap. 09, sector 2, București					
TOTAL C		26,937.20	24,503.29			1.09%
TOTAL A+B+C		2,256,323.91	2,253,890.00			100.00%

NOTA: Cursul de schimb valutar valabil la data deschiderii procedurii 17.03.2015: 1 € = 4,4370 lei
 Administrator judiciar, R & I Group S.P.R.L.
 prin Asociat Coordonator Elena Cosma

3. Societatea UTON SA, cod unic de inregistrare: 958357

INSOLV CONSULT TEAM S.P.R.L.

MEMBRU UNPIR FILIALA BUCUREȘTI

Număr de inregistrare în Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II – 0332, nr. matricol 2A0332, CIF RO 23837915, sediul social în București, str Zambilelor, nr 6, bl 60, ap 3A, sector 2, sediul ales pentru corespondență în localitatea Cernica, str Lacul Tei, nr 16, județul Ilfov, tel/fax 0213192970, tel mobil 0729811277, e-mail: insolventatt@gmail.com

Tribunalul Bacau

Sectia Civila II și de Contencios Administrativ și Fiscal

Dosar nr. 257/110/2013

Termen de judecata: 24.09.2018

**Raport întocmit în temeiul art.21 alin 1 din Legea 85/2006, privind descrierea modulului de indeplinire a atribuțiilor și justificarea cheltuielilor efectuate în procedura falimentului debitoarei SC Uton SA -in faliment
 Nr 476/20.09.2018**

1. Mențiuni privind descrierea modulului în care lichidatorul judiciar și-a îndeplinit atribuțiile .

Subscrisa INSOLV CONSULT TEAM SPRL, cu sediul social în București, str Zambilelor, nr 6, bl 60, ap 3A, sector 2 și sediul ales pentru corespondență în localitatea Cernica, str Lacul Tei, nr 16, județul Ilfov, membra U.N.P.I.R., înregistrată în Registrul formelor de organizare sub nr.RFO II – 0332, în calitate de lichidator judiciar al societății debitoare UTON SA – în faliment, cu sediul expirat în str. Luica nr.20, sector 4, București, CUI 958357, desemnată prin sentința civilă nr 675, pronunțată în data de 20.06.2014, în dosarul nr. 257/110/2013, aflat pe rolul Tribunalului Bacau. Sectia Civila II și de Contencios Administrativ și Fiscal, va comunica prezentul raport de activitate: Raportul de activitate întocmit pentru termenul de judecata din data de 24.05.2018 a fost publicat în BPI nr 13062 din data de 28.06.2018.

I Stadiul procedurii de valorificare de către ANAF – Serviciul Executari Silite Cazuri Speciale a bunurilor mobile și imobile aflate în patrimoniul societății debitoare UTON SA

Reiterăm faptul ca bunurile mobile și imobile aflate în patrimoniul SC UTON SA au fost indisponibilizate pentru garantarea executării măsurii confiscării speciale prin Decizia nr. 1207/A/14.10.2014, pronunțată de Curtea de Apel București, Sectia a II a Penala, în dosarul nr. 36794/3/2005, ramasa definitivă, constituindu-se de către ANAF dosarele de executare 958357/25.09.2014 și nr. 958357/26.09.2014 pentru toate bunurile aparținând societății UTON SA.

S-a instituit al doilea sechestrul asiguratoriu prin Decizia Penala pronunțată de Curtea de Apel București-Sectia a II a Penala sub nr S62/A/ 08.06.2015, în dosarul nr 28726/3/2006, referitoare la partea responsabilă civilmente SC BKP TRUST INVEST, acesta fiind acționar al SC UTON SA, constituindu-se dosarul de executare nr 958357/2015.

Precizăm ca în dosarul de executare nr 95357/2014 s-au întocmit procese verbale de sechestrul asiguratoriu în data de 25 și 26 septembrie 2014, instituite în baza Deciziei nr. 1207/A/14.10.2014, pronunțată de Curtea de Apel București, Sectia a II a Penala, în dosarul nr. 36794/3/2005 pentru bunurile mobile fara a fi preluate de către organul fiscal.

Lichidatorul judiciar prin Tigva Tudorita a fost numit custodele acestor bunuri mobile începând cu luna septembrie 2014, fiind și în prezent custodele acestor bunuri, cu toate ca din luna mai 2016 paza bunurilor este asigurată de către ANAF prin structura specializată de executării silite.

Asa cum s-a precizat activele societății UTON SA au fost evaluate de către ANAF - Serviciul Executari Silite Cazuri Speciale pentru s-a stabilit o valoare totală evaluată de 33.585.148 lei, fara TVA,

ANAF - Serviciul Executari Silite Cazuri Speciale a organizat sedințele de licitație publică pentru valorificarea bunurilor mobile și imobile/ ansamblului de bunuri mobile conform Codului de Procedura Fiscala pentru dosarul nr 36794/3/2005 și dosarul nr.28726/3/2006, reducând succesiv prețul de pornire a licitație cu 25% și respectiv cu 50 % din valoarea evaluată a activelor.

Astfel cum s-a aratat nici la cea de a treia sedinta de licitație publică organizată în data de 27.03.2018, pentru care prețul de pornire era stabilit la valoarea totală de 25.188.861 lei, fara TVA, nu s-a înregistrat nici o ofertă de



Banca ta. Și a ta. Și a ta.

ORDIN DE PLATĂ*

Nr.: 5 SUMA: 19302,80 RON Tip Transfer: NORMAL URGENT

(suma în litere)

Plătitor: ROMA S P.C. CENTRAL S.R.L.

Cod IBAN Plătitor: RO4413061063616421001 CNP/CUI: 15149588

Adresă Plătitor: Bulevardul Ștefan cel Mare 13 SEPTEMBRIE

De la Bancpost S.A. Cod BIC: BPOSROBU

Beneficiar: Com. de Serv. Clienti S.A.

Cod IBAN Beneficiar: RO4413061063616421003 CNP/CUI: 13093122

Către Banca: SA DE PLATĂ Cod BIC:

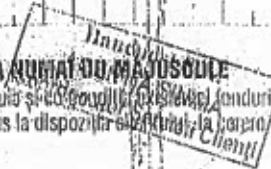
Adresă Beneficiar: Bulevardul Ștefan cel Mare 13 SEPTEMBRIE

Contul: 13093122

De la emittorii: ROMA S P.C. CENTRAL S.R.L.

NOTĂ: *) PREZENTUL FORMULAR SE VA COMPLETA NUMAI ÎN MAJUSCULE

- OP se consideră acceptat de Bancă după validarea acestuia și depunerea fondurilor necesare executării. În caz contrar, OP se consideră refuzat și va fi pus la dispoziția Clientului la ghera/la ghișeu la Bancă.
- OP a fost refuzat din motivul și la data de pe verso.



Semnătura Plătitorului și Ștampilă

VCR 3.0

Recepționat Bancpost S.A. Ștampilă și Semnătură Client Bancar



Banca ta. Și a ta. Și a ta.

ORDIN DE PLATĂ*

Nr.: 1 SUMA: 19302,80 RON Tip Transfer: NORMAL URGENT

(suma în litere)

Plătitor: ROMA S P.C. CENTRAL S.R.L.

Cod IBAN Plătitor: RO4413061063616421001 CNP/CUI: 15149588

Adresă Plătitor: Bulevardul Ștefan cel Mare 13 SEPTEMBRIE

De la Bancpost S.A. Cod BIC: BPOSROBU

Beneficiar: Com. de Serv. Clienti S.A.

Cod IBAN Beneficiar: RO4413061063616421003 CNP/CUI: 13093122

Către Banca: SA DE PLATĂ Cod BIC:

Adresă Beneficiar: Bulevardul Ștefan cel Mare 13 SEPTEMBRIE

Contul: 13093122



BORDEROU AVIZARE PLATI PRIN VIRAMENT BANCAR DIN DATA DE 16.10.2018

PARTENER	FACTURA	DATA FACTURA	SCADENTA FACTURA	VALOARE	EXPLICATII	DATA PLATI
electrica	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	308.95	Rata de plan reorganizare	18.10.2018
hidro prahova	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	176.62	Rata de plan reorganizare	18.10.2018
Group salubritzare	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	140.46	Rata luna 6	18.10.2018
Tiger distribution construct	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	1415.91	Rata luna 6	18.10.2018
Primaria sinala	Plan reorganizare	Rata luna 4-5-6-	18.10.2018	8081.16	Rata 4-5-6	18.10.2018
Dir.gen.regio.finanze sec.5	Plan reorganizare	Rata 4-5-6	18.10.2018	3274.84	Rata 4-5-6	18.10.2018
Evaluare si consult,	Factura partial	partial	18.10.2018	10000	partial	18.10.2018
Upc	485926757-00	01.10.2018	18.10.2018	321.88	sold	18.10.2018
Comrest sa (gunoi)	653828	30.09.2018	18.10.2018	237.34	sold	18.10.2018
Engie (gaze)	10509368914	30.09.2018	18.10.2018	978.70	sold	18.10.2018
Bugetul de stat	Trimestru 3	25.10.2018	18.10.2018	2344	impozit venit	18.10.2018

POPAS CENTRAL
PRIN



ADMINISTRATOR
Dăstăran Semseedin

De acord
Administrator judiciar
R&I group S.P.R.L.
prin Asociat Coordonator Elena
Cosma

BORDEROU AVIZARE PLATI PRIN VIRAMENT BANCAR DIN DATA DE 20.11.2018

PARTENER	FACTURA	DATA FACTURA	SCADENTA FACTURA	VALOARE	EXPLICATII	DATA PLATI
Calciaria sev srl	20171576	15.11.2011	21.11.2018	245	Casa de marcat	21.11.2018
Electrica furnizare	2294276996	16.08.2018	14.11.2018	1464,05	previz.	21.11.2018
Andreas inter. srl	685-673	09-14.11.2018	21.11.2018	849,66	spalatorie	21.11.2018
Grup salubritate urbana	Rata 6	15.11.2018	21.11.2018	140,46	Plan de reorganizare	21.11.2018
Erb new eyrope funding	Rata2	15.11.2018	21.11.2018	70.000	Plan reorganizare	21.11.2018

POPA'S CENTRAL
PRIN

ADMINISTRATOR SPECIAL
Daskiran Semseidji



De acord

Administrator judiciar
R&I group S.P.R.L
prin Asociat Coordinator Elena
Cosma

BORDEROU AVIZARE PLATI PRIN VIRAMENT BANCAR DIN DATA DE 29.11.2018

03.12

PARTENER	FACTURA	DATA FACTURA	SCADENTA FACTURA	VALOARE	EXPLICATII	DATA PLATII
Dir regionala finante	Rata 7	Conf plan organizare	03.12.2018.	1091.63	Plan reorganizare	05.12.2018
Primaria orasului sinaja	Rata 7	Conf plan reorganizare	03.12.2018	2693.72	Plan reorganizare	05.12.2018

Millenium Insurance broker B106314 27.11.2018 13.12.2018 1583 Asig cladire 05.12.2018
 Booking.com 1533046615 03.12.2018 05.12.2018 1062.92 booking 05.12.2018

Bugget asig sociale op 03.12.2018 05.12.2018 2412 Bug asig sociale 05.12.2018

Stat salarii Retragere numerar 03.12.2018 05.12.2018 3763 Salarii 05.12.2018

Contrib-asig.pt munca in curs op 03.12.2018 05.12.2018 139 Contrib. 05.12.2018

Sc omega soft srl SZ199 08.11.2018 05.12.2018 356.98 Comision cazare 05.12.2018

Andreas inter. 707 29.11.2018 05.12.2018 453.98 Spalator carsaf 05.12.2018

POPAS CENTRAL
 PRIN
 ADMINISTRATOR SPECIAL
 Deskiran Semisedin

De acord
 Administrator judiciar
 R&I group S.P.R.L
 prin Asociat Coordinator Elena
 Cosma

ORDIN DE PLATĂ Nr. DATA EMITERII:

PLĂTIȚI (suma în cifre): RON

ADICĂ (suma în litere):

PLĂTIȚOR:

C.U.I./C.F.:

IBAN PLĂTIȚOR: RO 21 2507 0910 0110 1230 1230 DE LA: BANCA TRANSILVANIA

BENEFICIAR:

C.U.I./C.F.:

IBAN BENEFICIAR: RO 21 2507 0910 0110 1230 1230

LA BANCA: BIC (optional) RO

Nr. DE EVIDENȚĂ A PLĂȚII:

REPREZENTÂND:

TIP TRANSFER: NORMAL URGENT



PLĂTIȚOR

[Signature]

SEMNĂTURĂ

PRIMIRE/ACCEPTARE DE BANCA TRANSILVANIA

11 JAN. 2019

M. TOLACHELOANA

ORDIN DE PLATĂ Nr. DATA EMITERII:

PLĂTIȚI (suma în cifre): RON

ADICĂ (suma în litere):

PLĂTIȚOR:

C.U.I./C.F.:

IBAN PLĂTIȚOR: RO 21 2507 0910 0110 1230 1230 DE LA: BANCA TRANSILVANIA

BENEFICIAR:

C.U.I./C.F.:

IBAN BENEFICIAR: RO 21 2507 0910 0110 1230 1230

LA BANCA: BIC (optional) RO

Nr. DE EVIDENȚĂ A PLĂȚII:

REPREZENTÂND:

TIP TRANSFER: NORMAL URGENT



PLĂTIȚOR

[Signature]

SEMNĂTURĂ

PRIMIRE/ACCEPTARE DE BANCA TRANSILVANIA

11 JAN. 2019

M. TOLACHELOANA

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01182920008 Ref. Client: 9	7.51	64,093.31
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01182920008 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO30TREZ7055503XXXXXXXXX	2,344.00	61,749.31
	Nume: BUGETUL DE STAT Cec/Ref: 8187967 Detalii: BUG DE STAT TRIM AL III LEA 2 018 Ref. Client: 9		
19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01182920009 Ref. Client: 11	7.51	61,741.80
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01182920009 Banca/Cont: BANCA COMERCIALA ROMANA / RO14RNCH0209158879650001	176.62	61,565.18
	Nume: HIDRO PRAHOVA SA Cec/Ref: 8187996 Detalii: PLATA CF PL REORGANIZARE LUNA 6 Ref. Client: 11		
19-OCT-2018	Plati conform conventii 145UPAC182920001 145UPAC182920001 POPA S CENTRAL SRL INSOLV REORG JUD - CT CRT RON ENGIE ROMANIA SA - CT COLECT FACT CASH INTRABANCAR SI INTERBANCA 10509368914 30-SEP-2018 Plata factura din cont 02783000 978.7 RON	978.70	60,586.48
19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01182920010 Ref. Client: 3	7.51	60,578.97
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01182920010 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO30TREZ7055503XXXXXXXXX	2,183.26	58,395.71
	Nume: DGRFP AFP S5 Cec/Ref: 8188268		

BORDEROU AVIZARE PLATI PRIN VIRAMENT BANCAR DIN DATA DE 16.10.2018

PARTENER	FACTURA	DATA FACTURA	SCADENTA FACTURA	VALOARE	EXPLICATI	DATA PLATII
electrica	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	308.95	Rata de plan reorganizare	18.10.2018
Hidro prahova	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	176.62	Rata de plan reorganizare	18.10.2018
Group salubritate	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	140.46	Rata luna 6	18.10.2018
Tiger distribution construct	Plan reorganizare	Rata luna 6	18.10.2018	1415.91	Rata luna 6	18.10.2018
Primaria sinala	Plan reorganizare	Rata luna 4-5-6	18.10.2018	8081.46	Rata 4-5-6	18.10.2018
Dir. gen. regio. finanse sec.5	Plan reorganizare	Rata 4-5-6	18.10.2018	3271.84	Rata 4-5-6	18.10.2018
Evaluare si consult,	Factura partial	partial	18.10.2018	10000	partial	18.10.2018
Upc	485926757-00	01.10.2018	18.10.2018	321.88	Sold	18.10.2018
Comrest sai (gumoi)	653828	30.09.2018	18.10.2018	237.34	Sold	18.10.2018
Engeje (gaze)	10509368914	30.09.2018	18.10.2018	978.70	Sold	18.10.2018
Bugetul de stat	Trimestru 3	25.10.2018	18.10.2018	2344	Impozit venit	18.10.2018



De acord
 Administrator judiciar
 R&I group S.P.R.L.
 prin Asociat Coordonator Elena
 Costina

[Handwritten signature]

TRANSILVANIA /
RO23BTRLRONCRT0295103701

Nume: COMOREST

Cec/Ref:

8187887

Detalii: PL FACT

653828 30 09 18

Ref. Client: 6

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	77,239.32
	145CX01182920002		
	Ref. Client: 8		
9-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	3,218.36	74,020.96
	145CX01182920002		
	Banca/Cont: CITI BANK ROMANIA / RO75CITI0000000120244019		

Nume: BOOKING COM

BV

Cec/Ref:

8187889

Detalii: PL EACT

1530704440 03 10

2018

Ref. Client: 8

9-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	74,013.45
	145CX01182920004		
	Ref. Client: 1		
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	1,415.91	72,597.54
	145CX01182920004		
	Banca/Cont: BANCA COMERCIALA ROMANA / RO85RNCB0077071952870001		

Nume: TIGER

DISTRIBUTION

CONSTRUCT

Cec/Ref:

8187892

Detalii: PL CONF PL

REORGANIZARE

Ref. Client: 1

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	72,590.03
	145CX01182920005		
	Ref. Client: 2		
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	5,387.44	67,202.59
	145CX01182920005		
	Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO56TREZ5292107020102XXX		

Nume: PRIMARIA ORAS

SINAIA

Cec/Ref:

8187893

Detalii: PL CONF PL

REORGANIZARE LUNA

5 SI 6

Ref. Client: 2

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	67,195.08
	145CX01182920007		
	Ref. Client: 9		
19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	1,443.41	65,751.67

|145CX01182920007
|Banca/Cont: ING BANK
ROMANIA /
RO91INGB0005008181808924

Nume: ELECTRICA
FURNIZARE
Cec/Ref:
8187896
Detalii: PL FACT NR
2201265840 15 07
2018

Ref. Client: 9

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	65,744.16
-------------	----------------------------------	------	-----------

|145CX01182920003

|Ref. Client: 5

19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	321.88	65,422.28
-------------	----------------------	--------	-----------

|145CX01182920003

|Banca/Cont: UNICREDIT

BANK S.A. /

RO78BACX0000000443008001

Nume: UPC

ROMANIA

Cec/Ref:

8187890

Detalii: PL FACT NR

485926757 00 01 10

20

18

Ref. Client: 5

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	7.51	65,414.77
-------------	----------------------------------	------	-----------

|145CX01182920006

|Ref. Client: 10

19-OCT-2018	Plati ACH zi curenta	308.95	65,105.82
-------------	----------------------	--------	-----------

|145CX01182920006

|Banca/Cont: ING BANK

ROMANIA /

RO91INGB0005008181808924

Nume: ELECTRICA

FURNIZARE

Cec/Ref:

8187895

Detalii: PL CONF PL

REORGANIZARE

LUNA

6

Ref. Client: 10

19-OCT-2018	Comisioane plati fara numerar	5.00	65,100.82
-------------	----------------------------------	------	-----------

|145CX05182920001

|Ref. Client: 4

19-OCT-2018	Plata cu Ordin Plata	1,000.00	64,100.82
-------------	----------------------	----------	-----------

|145CX05182920001

|Banca/Cont: BPSI VASLUI

VASLUI /

4438008469966RON01

Nume: GMT-EVALUARI SI

CONSULTANTA

SRL

Cec/Ref:

8187891

Detalii: PL PART FACT

2331 11 06 2018

Ref. Client: 4

04-DEC-2018	1812045591064836 Detalii; /ROC/F PROF 0129 26,11.18 AVANS CAZ ARE Cnp/Cui: 2800215238162 Ref. Client: NOTPROVIDED Comisioane plati fara numerar 145CX01183380007 Ref. Client: 2	7.51	22,768.00
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380007 Banca/Cont: ING BANK ROMANIA / RO20INGB0001008181418910 Nume: OMEGA SDFI Cec/Ref: 8243328 Detalii: CVF 52199 08.11 2018 Ref. Client: 2	356.98	22,411.02
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380008 Ref. Client: 1	7.51	22,403.51
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380008 Banca/Cont: BANCA TRANSILVANIA / RO43BTRLRONCRT0423406502 Nume: ANDREAS INTERNATIONAL Cec/Ref: 8243329 Detalii: CVF 707 29 11 2018 Ref. Client: 1	458.98	21,949.53
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380010 Ref. Client: 4	7.51	21,942.02
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380010 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO30TREZ7055503XXXXXXXXX Nume: DGRFP AFP SECT 5 Cec/Ref: 8243331 Detalii: PL RATA NR 7 PLAN REORGANIZARE Ref. Client: 4	1,091.63	20,850.39
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380011 Ref. Client: 5	7.51	20,842.88
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380011 Banca/Cont: CITI BANK ROMANIA / RO75CITI00000000120244019 Nume: BOOKING COM BV Cec/Ref: 8243332 Detalii: CVF 1533046615 03 12 2018 Ref. Client: 5	1,062.92	19,779.96
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380009 Ref. Client: 3	7.51	19,772.45
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380009 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO56TREZ5292107020102XXX	2,693.72	17,078.73

at unu Rest

04-DEC-2018	Nume: PRIMARIA ORAS SINAI A Cec/Ref: 8243330 Detalii: PLATA RATA 7 PLAN REORGANIZARE Ref. Client: 3 Comisioane plati fara numerar 145CX01183380012	7.51	✓	17,071.22
04-DEC-2018	Ref. Client: 6 Plati ACH zi curenta 145CX01183380012 Banca/Cont: UNICREDIT BANK S.A. / RO56BACX0000000324923119 Nume: MILLIENIUM INSURANCE BROKER Cec/Ref: 8243470 Detalii: RATA 1 PE 4 POLITA LA GARANTIE POLI TA INCENDII SI CALAMITATI POLITA NR B 106314 Ref. Client: 6	1,583.00	✓	15,488.22
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380013 Ref. Client: 11	7.51	✓	15,480.71
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380013 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO30TREZ7055503XXXXXXXXXX Nume: BUGETUL DE STAT Cec/Ref: 8243530 Detalii: BASFS IN CDD Ref. Client: 11	2,412.00	✓	13,068.71
04-DEC-2018	Comisioane plati fara numerar 145CX01183380014 Ref. Client: 11	7.51	✓	13,061.20
04-DEC-2018	Plati ACH zi curenta 145CX01183380014 Banca/Cont: TREZORERIA STATULUI / RO45TREZ70520A470300XXXX Nume: BS Cec/Ref: 8243531 Detalii: SUME DIN CONTRIB ASIG PT MUNCA IN C URS DE DISTRIB 11.2018 Ref. Client: 11	139.00	✓	12,922.20

Data Tranzactiei: 05-DEC-2018

Data valutei	Descriere	Debit	Credit	Sold intermediar
05-DEC-2018	Incasari interbancare 1450P09183390002 Ref. Client: 3	5.50	✓	12,916.70
05-DEC-2018	Incasare cu Ordin Plata 1450P09183390002 Banca/Cont: BANCA COMERCIALA ROMANA / RO41RNCB008909576040001 Nume: EUROPAYMENT SERVICES SRL Cec/Ref:		1,285.61	✓ 14,202.31

1811215500233155
 Detalii: /ROC/Decontare
 tranzactii e commerc
 e FPS01841085
 Cnp/Cui: 18773066
 Ref. Client: 2

21-NOV-2018 | Comisioane plati fara numerar | 7.51 | ✓ | 90,180.04

21-NOV-2018 | Ref. Client: 6 | Plati ACH zi curenta | 280.92 | ✓ | 89,099.12
 145CX01183250001
 Banca/Cont: BANCA TRANSILVANIA / RO54BTRL04101202813017XX

Num: GRUP SALUBRIZARE
 DRBANA
 Cec/Ref: 8228570
 Detalii: PLATA RATA 1 SI 3 CF PLAN REORGANIZ

21-NOV-2018 | Ref. Client: 6 | Comisioane plati fara numerar | 7.51 | ✓ | 89,891.61

21-NOV-2018 | Ref. Client: 2 | Plati ACH zi curenta | 849.66 | ✓ | 89,041.95
 145CX01183250002
 Banca/Cont: BANCA TRANSILVANIA / RO43BTRLRONCRT0423406502

Num: ANDREAS INTERNATIONAL
 Cec/Ref: 8228572
 Detalii: CV FACT N 673 685 SERV SPALATORIE

21-NOV-2018 | Ref. Client: 2 | Comisioane plati fara numerar | 7.51 | ✓ | 89,034.44

21-NOV-2018 | Ref. Client: 3 | Plati ACH zi curenta | 1,464.05 | ✓ | 87,570.39
 145CX01183250003
 Banca/Cont: ING BANK ROMANIA / RO91INGB0005008181808924

J. 0201286996 / 16082018

Num: ELECTRICA FURNIZARE
 Cec/Ref: 8228573
 Detalii: PREAVIZ NR 70154400301 15.11.2018

21-NOV-2018 | Ref. Client: 3 | Comisioane plati fara numerar | 7.51 | ✓ | 87,562.88

145CX01183250004
 Ref. Client: 5

Balanta de verificare

01.02.2015 -- 28.02.2015

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1012	CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	0.00	42 420.00	0.00	0.00	0.00	42 420.00	0.00	42 420.00
105	REZERVE DIN REEVALUARE	0.00	47 536.98	0.00	0.00	0.00	47 536.98	0.00	47 536.98
1061	REZERVE LEGALE	0.00	8 400.00	0.00	0.00	0.00	8 400.00	0.00	8 400.00
1171	REZULTATUL REPORTAT - PROFITUL NEREP/J PIERDERE NEACOP.	1 037 219.04	0.00	0.00	0.00	1 037 219.04	0.00	1 037 219.04	0.00
121	PROFIT SI PIERDERE	38 290.12	16 483.45	12 868.34	25 832.06	51 158.46	42 315.51	8 842.95	0.00
1621	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG	0.00	1 212 058.38	0.00	0.00	0.00	1 212 058.38	0.00	1 212 058.38
Total sume clasa 1		1 075 509.16	1 326 898.81	12 868.34	25 832.06	1 088 377.50	1 352 730.87	1 046 061.99	1 310 415.36
205	CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	282.26	0.00	0.00	0.00	282.26	0.00	282.26	0.00
2111	TERENURI	330 340.73	0.00	0.00	0.00	330 340.73	0.00	330 340.73	0.00
212	CONSTRUCTII	936 106.96	0.00	0.00	0.00	936 106.96	0.00	936 106.96	0.00
2131	ECHIPAMENTE TECHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE)	3 483.00	0.00	0.00	0.00	3 483.00	0.00	3 483.00	0.00
214	MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE	145 365.00	0.00	0.00	0.00	145 365.00	0.00	145 365.00	0.00
267	CREANTE IMOBILIZATE	295.00	0.00	0.00	0.00	295.00	0.00	295.00	0.00
2678	ALTE CREANTE IMOBILIZATE	70.00	0.00	0.00	0.00	70.00	0.00	70.00	0.00
2805	AMORT. CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	0.00	117.60	0.00	0.00	0.00	117.60	0.00	117.60
2813	AMORT. INSTALATIILOR, MIL DE TRANSPORT	0.00	1 548.00	0.00	0.00	0.00	1 548.00	0.00	1 548.00
2814	AMORT. ALTOR IMOBILIZARI CORPORALE	0.00	50 965.51	0.00	0.00	0.00	50 965.51	0.00	50 965.51
Total sume clasa 2		1 415 942.95	52 631.11	0.00	0.00	1 415 942.95	52 631.11	1 415 942.95	52 631.11
371	MARFURI	152.88	0.00	883.65	0.00	1 036.53	0.00	1 036.53	0.00
378	DIFERENTE DE PREȚ LA MARFURI	0.00	0.00	0.00	237.54	0.00	237.54	0.00	237.54
Total sume clasa 3		152.88	0.00	883.65	237.54	1 036.53	237.54	1 036.53	237.54
401	FURNIZORI	10 377.94	36 108.96	17 059.70	13 327.96	27 437.64	49 436.92	0.00	21 999.28
4091	FURNIZORI - DEBITORI PT. CUMPARARI DE BUNURI (STOCURI)	3 754.48	0.00	0.00	365.90	3 754.48	365.90	3 388.58	0.00
4111	CLIENTI	18 267.00	17 967.00	28 163.00	28 463.00	46 430.00	46 430.00	0.00	0.00
421	PERSONAL - SALARII DATORATE	502.00	1 950.00	3 398.00	1 950.00	3 900.00	3 900.00	0.00	0.00
423	PERSONAL - AJUTOARE MATERIALE DATORATE	0.00	844.91	0.00	0.00	0.00	844.91	0.00	844.91

Balanta de verificare

01.02.2015 - 28.02.2015

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rutaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
431	ASIGURARI SOCIALE	0.00	-236.00	0.00	0.00	0.00	-236.00	0.00	-236.00
4311	CONTRIBUTIA UNITATII LA ASIGURARILE SOCIALE	0.00	16 287.00	0.00	328.00	0.00	16 615.00	0.00	16 615.00
4312	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA ASIGURARILE SOCIALE	0.00	8 538.00	0.00	204.00	0.00	8 742.00	0.00	8 742.00
4313	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	0.00	4 147.00	0.00	101.00	0.00	4 248.00	0.00	4 248.00
4314	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	0.00	4 655.00	0.00	108.00	0.00	4 763.00	0.00	4 763.00
4371	CONTRIBUTIA UNITATII LA FONDUL DE SOMAJ	0.00	457.00	0.00	10.00	0.00	467.00	0.00	467.00
4372	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA FONDUL DE SOMAJ	0.00	419.00	0.00	10.00	0.00	429.00	0.00	429.00
4423	TVA DE PLATA	446.56	446.56	0.00	0.00	446.56	446.56	0.00	0.00
4424	TVA DE RECUPERAT	1 281.54	446.56	664.04	0.00	1 945.58	446.56	0.00	0.00
4426	TVA DEDUCTIBILA	1 013.08	1 013.08	2 984.17	2 984.17	3 997.25	3 997.25	1 499.02	0.00
4427	TVA COLECTATA	1 483.55	1 483.55	2 344.99	2 344.99	3 828.54	3 828.54	0.00	0.00
4428	TVA NEEXIGIBILA	2 442.88	1 139.99	2 530.64	3 316.21	4 973.52	4 456.20	0.00	0.00
444	IMPOZITUL PE VENITURI DE NATURA SALARIILOR	0.00	6 351.00	0.00	180.00	0.00	6 531.00	0.00	6 531.00
446	ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	10 906.00	0.00	0.00	0.00	10 906.00	0.00	10 906.00
447	FONDURI SPECIALE TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	195.00	0.00	5.00	0.00	200.00	0.00	200.00
4551	ACTIONARI/ASOCIATI - CONTURI CURENTE	260.00	1 054 997.03	22 950.00	6 813.05	23 210.00	1 061 810.08	0.00	1 038 600.08
4581	DECONTARI DIN OPERATIUNI IN PARTICIPATIE - PASIV	0.00	8 362.44	0.00	0.00	0.00	8 362.44	0.00	8 362.44
471	CHELTUIELI INREGISTRATE IN AVANS	10 906.54	0.00	0.00	0.00	10 906.54	0.00	10 906.54	0.00
473	DECONTARI DIN OPERATIUNI IN CURS DE CLARIFICARE	6 338.18	0.00	0.00	0.00	6 338.18	0.00	6 338.18	0.00
Total sume clasa 4		57 073.75	1 176 479.08	80 094.54	60 511.28	137 168.29	1 236 990.36	22 649.64	1 122 471.71
5124	CONTURI LA BANCA IN VALUTA	0.00	12.92	0.00	0.00	0.00	12.92	0.00	12.92
5311	CASA IN LEI	17 721.12	10 377.94	26 513.00	33 778.65	44 234.12	44 156.59	77.53	0.00
Total sume clasa 5		17 721.12	10 390.86	26 513.00	33 778.65	44 234.12	44 169.51	77.53	12.92
6021	CHELT. CU MATERIALE AUXILIARE	151.24	151.24	156.43	158.43	309.67	309.67	0.00	0.00

Balanta de verificare

01.02.2015 -- 28.02.2015

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
6028	CHELT. CU ALTE MAT. CONSUMABILE	1 226.44	1 226.44	5 915.36	5 915.36	7 141.80	7 141.80	0.00	0.00
604	CHELT. CU MAT. NESTOCATE	0.00	0.00	262.09	262.09	262.09	262.09	0.00	0.00
605	CHELT. CU ENERGIA SI APA	5 224.43	5 224.43	1 492.31	1 492.31	6 716.74	6 716.74	0.00	0.00
624	CHELT. CU TRANSPORTUL DE BUNURI SI PERSONAL	0.00	0.00	16.13	16.13	16.13	16.13	0.00	0.00
626	CHELT. POSTALE SI TAXE DE TELECOMUNICATII	0.00	0.00	558.88	558.88	558.88	558.88	0.00	0.00
628	ALTE CHELT. CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERTI	615.37	615.37	1 905.18	1 905.18	2 520.55	2 520.55	0.00	0.00
635	CHELT. CU ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	136.28	136.28	161.20	161.20	297.48	297.48	0.00	0.00
641	CHELT. CU SALARIILE PERSONALULUI	1 950.00	1 950.00	1 950.00	1 950.00	3 900.00	3 900.00	0.00	0.00
6451	CHELT. PRIVIND CONTRIBUTIA UNITATII LA ASIGURARILE SOCIALE	328.00	328.00	328.00	328.00	656.00	656.00	0.00	0.00
6452	CHELT. PRIVIND CONTRIBUTIA UNITATII PENTRU AJUTORUL DE SOMAJ	15.00	15.00	15.00	15.00	30.00	30.00	0.00	0.00
6453	CHELT. PRIVIND CONTRIB. UNITATII LA ASIG. SOCIALE DE SANATATE	101.00	101.00	101.00	101.00	202.00	202.00	0.00	0.00
6588	ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	0.00	0.00	4.76	4.76	4.76	4.76	0.00	0.00
Total sume clasa 6		9 747.76	9 747.76	12 868.34	12 868.34	22 616.10	22 616.10	0.00	0.00
704	VEN. DIN SERVICII PRESTATE	16 483.45	16 483.45	25 832.06	25 832.06	42 315.51	42 315.51	0.00	0.00
Total sume clasa 7		16 483.45	16 483.45	25 832.06	25 832.06	42 315.51	42 315.51	0.00	0.00
Totaluri:		2 592 631.07	2 592 631.07	159 059.93	159 059.93	2 751 691.00	2 751 691.00	2 485 768.64	2 485 768.64

Intocmit,

Conducatorul compartimentului financiar-contabil,



Balanta de verificare

01.02.2018 - 28.02.2018

Cont	Denumirea contului	Suma precedente		Rolaje perioada		Suma totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1012	CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	0.00	42 420.00	0.00	0.00	0.00	42 420.00	0.00	42 420.00
105	REZERVE DIN REEVALUARE	0.00	47 536.98	0.00	0.00	0.00	47 536.98	0.00	47 536.98
1061	REZERVE LEGALE	0.00	8 400.00	0.00	0.00	0.00	8 400.00	0.00	8 400.00
1171	REZULTATUL REPORTAT - PROFITUL NEREP/PIREDERE NEACOP.	1 037 518.05	0.00	-98 303.81	0.00	939 214.24	0.00	939 214.24	0.00
121	PROFIT SI PIERDERE	25 097.40	129 020.81	38 041.97	-57 003.79	63 139.37	72 017.02	0.00	8 877.65
1621	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG	0.00	1 212 058.38	0.00	0.00	0.00	1 212 058.38	0.00	1 212 058.38
	Total suma clasa 1	1 062 615.45	1 439 436.17	-60 261.84	-57 003.79	1 002 353.61	1 382 432.38	939 214.24	1 319 293.01
2111	TERENURI	330 340.73	0.00	0.00	0.00	330 340.73	0.00	330 340.73	0.00
212	CONSTRUCTII	936 106.96	0.00	0.00	0.00	936 106.96	0.00	936 106.96	0.00
2131	ECHIPAMENTE TECHNOLOGICE (MASINUTILAJE)	3 483.00	0.00	0.00	0.00	3 483.00	0.00	3 483.00	0.00
214	MOBIILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE	145 365.00	0.00	0.00	0.00	145 365.00	0.00	145 365.00	0.00
231	IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS DE EXECUTIE	82 807.58	0.00	0.00	0.00	82 807.58	0.00	82 807.58	0.00
267	CREANTE IMOBILIZATE	295.00	0.00	0.00	0.00	295.00	0.00	295.00	0.00
2678	ALTE CREANTE IMOBILIZATE	70.00	0.00	0.00	0.00	70.00	0.00	70.00	0.00
2805	AMORT. CONCESIUNI, BREVEETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	0.00	117.60	0.00	0.00	0.00	117.60	0.00	117.60
2813	AMORTI. INSTALATIILOR, MIL. DE TRANSPORT	0.00	1 548.00	0.00	0.00	0.00	1 548.00	0.00	1 548.00
2814	AMORTI. ALTOR IMOBILIZARI CORPORALE	0.00	50 965.51	0.00	0.00	0.00	50 965.51	0.00	50 965.51
	Total suma clasa 2	1 498 468.27	52 631.11	0.00	0.00	1 498 468.27	52 631.11	1 498 468.27	52 631.11
371	MARFURI	11 627.76	0.00	360.00	258.00	11 987.76	258.00	11 729.76	0.00
378	DIFERENTE DE PRET LA MARFURI	0.00	6 602.73	147.77	263.21	147.77	6 865.94	0.00	0.00
	Total suma clasa 3	11 627.76	6 602.73	507.77	521.21	12 135.53	7 123.94	11 729.76	6 718.17
401	FURNIZORI	16 039.40	46 708.75	26 728.98	29 618.60	42 768.36	76 327.35	0.00	33 558.97
4081	FURNIZORI - DEBITORI PT. CUMPARARI DE BUNURI (STOCURI)	1 000.00	0.00	0.00	0.00	1 000.00	0.00	1 000.00	0.00
4092	FURNIZORI - DEBITORI PT. PRESTARI DE SERVICII	142.80	0.00	0.00	0.00	142.80	0.00	142.80	0.00
411	CLIENTI	3 906.68	0.00	0.00	0.00	3 906.68	0.00	3 906.68	0.00
4111	CLIENTI	30 717.03	33 695.91	35 855.91	33 695.91	35 855.91	64 412.91	648.00	0.00
	Total suma clasa 4	30 717.03	33 695.91	35 855.91	33 695.91	35 855.91	64 412.91	648.00	0.00

Balanta de verificare

01.02.2018 -- 28.02.2018

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
419	CLIENTI - CREDITORI	0.00	1 912.11	4 112.11	2 200.00	4 112.11	4 112.11	0.00	0.00
421	PERSONAL - SALARII DATORATE	8 075.00	8 075.00	8 075.00	8 075.00	16 150.00	16 150.00	0.00	0.00
4311	CONTRIBUTIA UNITATII LA ASIGURARILE SOCIALE	1 414.00	47 793.00	0.00	0.00	1 414.00	47 793.00	0.00	46 379.00
4312	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA ASIGURARILE SOCIALE	826.00	26 725.00	0.00	0.00	826.00	26 725.00	0.00	25 899.00
4313	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	438.00	13 937.00	0.00	0.00	438.00	13 937.00	0.00	13 499.00
4314	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	484.00	7 201.00	0.00	0.00	484.00	7 201.00	0.00	6 747.80
4315	CONTR. DE ASIGURARI SOCIALE	0.00	2 019.00	2 019.00	2 019.00	2 019.00	4 038.00	0.00	2 019.00
4316	CONTR. DE ASIGURARI SOCIALE DE SANATATE	0.00	808.00	808.00	808.00	808.00	1 616.00	0.00	808.00
436	CONTR. ASIGURATORIE DE MUNCA	0.00	182.00	182.00	182.00	182.00	364.00	0.00	182.00
4371	CONTRIBUTIA UNITATII LA FONDUL DE SOMAJ	39.00	1 393.00	0.00	0.00	39.00	1 393.00	0.00	1 354.00
4372	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA FONDUL DE SOMAJ	51.00	1 296.00	0.00	0.00	51.00	1 296.00	0.00	1 245.00
4418	IMPOZITUL PE VENIT	0.00	2 832.00	0.00	0.00	0.00	2 832.00	0.00	2 832.00
4423	TVA DE PLATA	0.00	4 567.05	0.00	0.00	0.00	4 567.05	0.00	4 567.05
444	IMPOZITUL PE VENITURI DE NATURA SALARIILOR	832.00	24 895.00	292.00	292.00	1 124.00	25 187.00	0.00	24 063.00
446	ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	10 906.00	0.00	0.00	0.00	10 906.00	0.00	10 906.00
447	FONDURI SPECIALE TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	20.00	665.00	0.00	0.00	20.00	665.00	0.00	645.00
4551	ACTIONARI/ASOCIATI - CONTURI CURENTE	0.00	966 690.97	0.00	0.00	0.00	966 690.97	0.00	966 690.97
4561	DECONTARI DIN OPERATUNI IN PARTICIPATIE - PASIV	0.00	8 362.44	0.00	0.00	0.00	8 362.44	0.00	8 362.44
462	CREDITORI DIVERSI	0.00	5 015.40	0.00	0.00	0.00	5 015.40	0.00	5 015.40
471	CHELTUIELI INREGISTRATE IN AVANS	10 906.54	0.00	0.00	0.00	10 906.54	0.00	10 906.54	0.00
473	DECONTARI DIN OPERATUNI IN CURS DE CLARIFICARE	6 293.18	0.00	0.00	0.00	6 293.18	0.00	6 293.18	0.00
Total suma clase 4		91 832.60	1 212 700.72	75 913.00	76 690.51	157 745.60	1 289 591.23	22 897.20	1 154 742.83
5081	ALTÉ TITLURI DE PLASAMENT	-134.82	0.00	0.00	0.00	-134.82	0.00	-134.82	0.00
5121	CONTRIBUTIA BANCA IN L.E.I.	38 176.10	16 135.51	35 619.45	15 739.99	48 095.55	34 125.73	11 969.62	0.00

Balanta de verificare

01.02.2018 - 28.02.2018

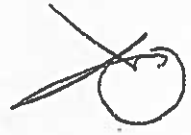
Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
5124	CONTURI LA BANCA IN VALUTA	4 714.36	4 735.92	0.00	19.66	4 714.36	4 755.58	0.00	41.22
5125	SUME IN CURS DE DECONTARE	18 364.01	17 772.47	17 183.71	14 283.25	35 547.72	32 055.72	3 492.00	0.00
5311	CASA IN LEI	50 542.95	16 353.05	18 568.00	17 129.03	69 110.95	33 482.08	35 628.87	0.00
5314	CASA IN VALUTA	10 161.00	0.00	0.00	0.00	10 161.00	0.00	10 161.00	0.00
581	VIRAMENTE INTERNE	10 482.37	10 482.37	0.00	0.00	10 482.37	10 482.37	0.00	0.00
Total sume clasa 5		122 305.97	65 479.32	53 671.16	49 422.16	175 977.13	114 901.48	61 116.87	41.22
6028	CHELT. CU ALTE MAT. CONSUMABILE	2 536.26	2 536.26	2 412.72	2 412.72	4 948.98	4 948.98	0.00	0.00
604	CHELT. CU MAT. NESTOcate	1 271.55	1 271.55	515.60	515.60	1 787.15	1 787.15	0.00	0.00
605	CHELT. CU ENERGIA SI APA	2 445.49	2 445.49	8 579.95	8 579.95	11 025.44	11 025.44	0.00	0.00
607	CHELT. PRIVIND MARFURILE	0.00	0.00	110.23	110.23	110.23	110.23	0.00	0.00
611	CHELT. CU INTRETINEREA SI REPARATIILE	200.00	200.00	0.00	0.00	200.00	200.00	0.00	0.00
613	CHELT. CU PRIME DE ASIGURARE	0.00	0.00	1 752.65	1 752.65	1 752.65	1 752.65	0.00	0.00
623	CHELT. DE PROTOCOL, RECLAMA SI PUBLICITATE	22.00	22.00	0.00	0.00	22.00	22.00	0.00	0.00
624	CHELT. CU TRANSPORTUL DE BUNURI SI PERSONAL	360.42	360.42	623.03	623.03	983.45	983.45	0.00	0.00
625	CHELT. CU DEPLASARI, DETASARI SI TRANSPERARI	187.00	187.00	142.51	142.51	329.51	329.51	0.00	0.00
626	CHELT. POSTALE SI TAXE DE TELECOMUNICATI	1 064.88	1 064.88	1 624.45	1 624.45	2 689.33	2 689.33	0.00	0.00
627	CHELT. CU SERV. BANCARE SI ASIMILATE	115.71	115.71	141.43	141.43	257.14	257.14	0.00	0.00
628	ALTE CHELT. CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERZI	8 637.09	8 637.09	13 882.40	13 882.40	22 519.49	22 519.49	0.00	0.00
641	CHELT. CU SALARIILE PERSONALULUI	8 075.00	8 075.00	8 075.00	8 075.00	16 150.00	16 150.00	0.00	0.00
645	CHELT. CU CONTR. ASIGURATORIE DE MUNCA	182.00	182.00	182.00	182.00	364.00	364.00	0.00	0.00
Total sume clasa 6		25 097.40	25 097.40	38 041.97	38 041.97	63 139.37	63 139.37	0.00	0.00
704	VEN. DIN SERVICII PRESTATE	30 717.00	30 717.00	41 042.02	41 042.02	71 759.02	71 759.02	0.00	0.00
707	VEN. DIN VANZARI DE MARFURI	0.00	0.00	258.00	258.00	258.00	258.00	0.00	0.00
Total sume clasa 7		30 717.00	30 717.00	41 300.02	41 300.02	72 017.02	72 017.02	0.00	0.00

Balanta de verificare

01.02.2018 – 28.02.2018

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
Totaluri:		2 832 664.45	2 832 664.45	149 172.08	149 172.08	2 981 836.53	2 981 836.53	2 533 426.34	2 533 426.34

Conducatorul compartimentului financiar-contabil,



Intocmit,

Scrisoare de transmitere**Stimate beneficiar,**

Referitor la evaluarea patrimoniului aparținând S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L., situate în Municipiul Sinaia, Strada Tirul cu Porumbel nr. 2, Județul Prahova, doresc să vă comunic următoarele:

► La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat patrimoniul debitoarei SC POPA'S CENTRAL SRL, situat în Municipiul Sinaia, Strada Tirul cu Porumbel nr. 2, Județul Prahova, înființată din:

1. Teren intravilan în suprafața de 600 mp conform aptelor și 640,4 mp conform măsurătorilor, identificat sub nr. cadastral 607, înscris în Cartea Funciara nr. 22725 a. Mun. Sinaia, înscris în cont 2111, pe care este amplasată construcția:

- C1 - Hotel Green Palace 3* cu regim de înălțime D+P+2E+M conform inspectiei și D+P+2E conform documentelor, identificat sub nr. cadastral 670 - C1, înregistrat în cont 212 și 2131, având următoarele suprafețe:

- Au totală cu mansardă = 779,50 mp;
- Ac desfasurată cu mansardă = 964,27 mp;
- Au totală fără mansardă = 636,23 mp;
- Ac desfasurată fără mansardă = 787,16 mp;
- Au parter = 169,64 mp;
- Ac la sol = 216,47 mp;
- Ac demisol = 216,47 mp;
- Au demisol = 180,05 mp;
- Ac etaj 1 = 177,11 mp;
- Au etaj 1 = 143,27 mp;
- Ac etaj 2 = 177,11 mp;
- Au etaj 2 = 143,27 mp;
- Ac mansardă = 177,11 mp;
- Au mansardă = 143,27 mp.

- Anexa neintabulată cu regim de înălțime P, având următoarele suprafețe:

- Ac la sol estimată de evaluator = 3,24 mp

2. Bunuri mobile - Mobilier, înregistrate în cont 214, constând în:

- 23 Sifoniere;
- 23 Paturi;
- 23 Perdele;
- 23 Televizoare;
- 23 Mochete;
- 23 Căperțuri;
- 46 Noptiere.

Nota! Conform documentelor, regimul de înălțime pentru corpul de clădire C1 este D+P+2E. În urma inspectiei s-a constatat că regimul de înălțime real este de D+P+2E+M, cu mansardă utilizată în regim de hotel. În prezentul raport am luat în calcul ambele situații, rezultând 2 valori de plată.

Nota! În urma inspectiei s-a constatat că pe teren există edificată o anexă neintabulată. Aceasta va contribui cu valoare în prezentul raport.

Nota! Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

► Scopul evaluării este informarea clientului, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

► Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată;

- ▶ A fost supus evaluării întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și liber de orice fel de sarcini;
- ▶ Data de referință a evaluării este 22.02.2018, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4,6539 RON/EUR;
- ▶ Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Munteanu Vasile, în data de 16.02.2018, în prezența unui reprezentant al proprietarului.
- ▶ În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat o abordare cuprinsă în metodologia de evaluare:
 - ▶ Abordarea prin veniturilor (DCF): 631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI – cu mansarda
525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI – fara mansarda
 - ▶ Abordarea prin costuri: 501.643 EUR, echivalentul a 2.334.597 LEI – cu mansarda
436.212 EUR, echivalentul a 2.030.087 LEI – fara mansarda

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare prezente anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	<u>631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI</u> <i>valoare imobil cu mansarda</i>
	<u>525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI</u> <i>valoare imobil fara mansarda</i>
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA	Metoda fluxului de numerar actualizat (Discounted Cash Flow Method)
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din municipiul Sinaia.

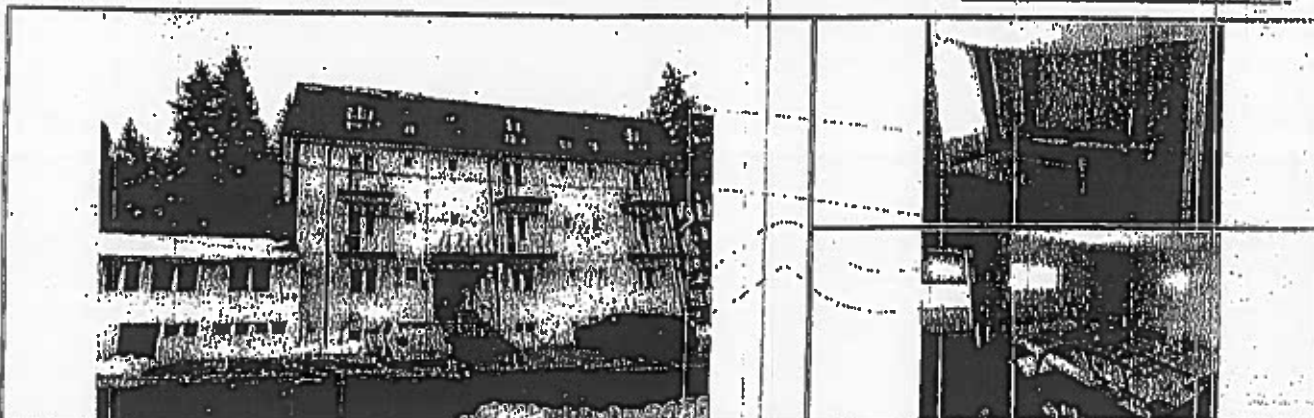
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Munteanu Vasile – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



Raport de evaluare pentru pentru stabilirea valorii de piata

Nr. Inreg. 4911 din 27.02.2018



PROPRIETAR: S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.
CLIENT: ZRP Insolvency SPRL
EXECUTANTUL LUCRĂRII: S.C. "GMT EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ" S.R.L.
EVALUATOR: MUNTEANU VASILE

VALOAREA DE PIATA:

Imobil cu mansarda

631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI

din care

64.100 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)
548.242 EUR, reprezinta valoarea corpului CI - Hotel (cont 212 + 2131)
214 EUR, reprezinta valoarea Anexel nelitabulate
18.444 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

Valoarea estimata nu contine TVA

Imobil fara mansarda

525.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI

din care

64.100 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)
442.242 EUR, reprezinta valoarea corpului CI - Hotel (cont 212 + 2131)
214 EUR, reprezinta valoarea Anexel nelitabulate
18.444 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

Valoarea estimata nu contine TVA

VALOAREA DE LICHIDARE (-30% in conditii de vanzare fortata):

Imobil cu mansarda

441.700 EUR, echivalentul a 2.055.628 RON

din care

44.870 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)
183.769 EUR, reprezinta valoarea corpului CI - Hotel (cont 212 + 2131)
150 EUR, reprezinta valoarea Anexel nelitabulate
12.911 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

Imobil fara mansarda

367.500 EUR, echivalentul a 2.055.628 RON

din care

44.870 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)
309.569 EUR, reprezinta valoarea corpului CI - Hotel (cont 212 + 2131)
150 EUR, reprezinta valoarea Anexel nelitabulate
12.911 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

(1 EUR = 4,6539 RON)

Patrimoniul debitoarei SC POPA'S CENTRAL SRL, situat in Mun. Sinaia, Strada Tirul cu Porumbei nr. 2, Judetul Prahova

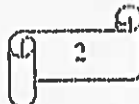
Data

Inspectiei: 16.02.2018

Evaluarii: 22.02.2018

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Februarie 2018



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	
I. INTRODUCERE	4
1. Declarație de conformitate	4
2. Certificare	5
3. Sinteza evaluării	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea utilizatorilor desemnați	7
2. Identificarea proprietății	7
3. Scopul evaluării	8
4. Tipul de valoare	8
5. Restricții de utilizare, distribuție, publicare	9
6. Data evaluării, data inspecției și moneda raportului	9
7. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
8. Premisele evaluării	9
9. Ipoteze generale, ipoteze speciale	10
10. Responsabilitatea față de terți	11
III. PREZENTAREA DATELOR	12
1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL	12
1.1 Proprietatea	12
1.2 Proprietari și situația juridică	22
1.3 Ipoteci	23
1.4 Utilizarea actuală	25
2. Date despre aria de piață, oras, vecinătăți, localizare	26
2.1 Cartier	26
2.2 Strada	26
2.3 Transportul public	26
2.4 Zona	26
3. INFRASTRUCTURA TERENULUI	26
3.1 Suprafața terenului	26
4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	27
4.1 Construcții și suprafețe	27
4.2 Structura	32
4.3 Acoperiș	33
4.4 Finisaje	33
4.5 Utilități și instalații	33
5. STAREA PROPRIETĂȚII	40
5.1 Îmbunătățiri	40
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	41
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	44
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	47
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	55
VIII. ANEXE	57

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
MUNTEANU VASILE
LEGITIMATIE NR. 14433/ 2018



2. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ▶ Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 16.02.2018.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ▶ Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ▶ Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
- ▶ Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018. Posedăm cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

3. SINTEZA EVALUĂRII

► Obiectul evaluării este reprezentat de patrimoniul debitoarei SC POPA'S CENTRAL SRL, situat în Municipiul Sinaia, Strada Tirul cu Porumbel nr. 2, Judetul Prahova, formată din:

1. Teren intravilan în suprafața de 600 mp conform actelor și 640,4 mp conform măsurătorilor, identificat sub nr. cadastral 607, înscris în Cartea Funciara nr. 22725 a Mun. Sinaia, înregistrat în cont 2111, pe care este amplasată construcția:

- C1 - Hotel Green Palace 3* cu regim de înălțime D+P+2E+M conform inspecției și D+P+2E conform documentelor, identificat sub nr. cadastral 670 - C1, înregistrat în cont 212 și 2131, având următoarele suprafețe:

- Au totală = 779,50 mp;
- Ac desfășurată = 964,27 mp;
- Au totală fără mansardă = 636,23 mp;
- Ac desfășurată fără mansardă = 787,16 mp;
- Au parter = 169,64 mp;
- Ac la sol = 216,47 mp;
- Ac demisol = 216,47 mp;
- Au demisol = 180,05 mp;
- Ac etaj 1 = 177,11 mp;
- Au etaj 1 = 143,27 mp;
- Ac etaj 2 = 177,11 mp;
- Au etaj 2 = 143,27 mp;
- Ac mansardă = 177,11 mp;
- Au mansardă = 143,27 mp.

- Anexa neintabulată cu regim de înălțime P, având următoarele suprafețe:

- Ac la sol estimată de evaluator = 3,24 mp

2. Bunuri mobile - Mobilier, înregistrate în cont 214, constând în:

- 23 Sifoniere;
- 23 Paturi;
- 23 Perdele;
- 23 Televizoare;
- 23 Mochete;
- 23 Cuverturi;
- 46 Noptiere.

Nota 1 Conform documentelor, regimul de înălțime pentru corpul de clădire C1 este D+P+2E. În urma inspecției s-a constatat că regimul de înălțime real este de D+P+2E+M, cu mansardă utilizată în regim de hotel. În prezentul raport am luat în calcul ambele situații, rezultând 2 valori de plată.

Nota ! În urma inspecției s-a constatat că pe teren există edificată o anexă neintabulată. Aceasta va contribui cu valoare în prezentul raport.

Nota! Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

- ▶ Scopul evaluării este informarea clientului, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ▶ Data de referință a evaluării este 22.02.2018, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4,5942 RON/EUR;
- ▶ Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Munteanu Vasile, în data de 16.02.2018; în prezența unui reprezentant al proprietarului.
- ▶ În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat trei abordări cuprinse în metodologia de evaluare:
 - ▶ Abordarea prin veniturile (DCF): 631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI - cu mansarda
525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI - fara mansarda
 - ▶ Abordarea prin costuri: 501.643 EUR, echivalentul a 2.334.597 LEI - cu mansarda
436.212 EUR, echivalentul a 2.030.087 LEI - fara mansarda

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	<u>631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI</u> <u>valoare imobil cu mansarda</u>
	<u>525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI</u> <u>valoare imobil fara mansarda</u>
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA	Metoda fluxului de numerar actualizat (Discounted Cash Flow Method)
VALOAREA DE PIATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecțiilor proprietății și a analizei pieței imobiliare din mun. Slnaia.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexa 4 – Grila de calcul (DCF)

Grila - imobil cu mansarda

Totalul Grantului (Tringher)											
	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10	An 11
VENITURI											
Cazare	€ 140.160	€ 141.692	€ 143.092	€ 144.677	€ 146.353	€ 148.124	€ 149.994	€ 151.967	€ 154.047	€ 156.229	€ 158.517
Restauranți (nu se oferă servicii)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Altele	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Venit total	€ 140.160	€ 141.692	€ 143.092	€ 144.677	€ 146.353	€ 148.124	€ 149.994	€ 151.967	€ 154.047	€ 156.229	€ 158.517
PIERDERI/VENITURI											
Personal	€ 38.000	€ 38.360	€ 38.724	€ 39.091	€ 39.462	€ 39.838	€ 40.218	€ 40.601	€ 41.000	€ 41.405	€ 41.817
Bunuri Materiale	€ 7.000	€ 7.140	€ 7.288	€ 7.443	€ 7.605	€ 7.774	€ 7.950	€ 8.133	€ 8.323	€ 8.519	€ 8.722
Taxa Proprietate & Asigurate	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117	€ 8.117
Intreținere	€ 8.608	€ 8.719	€ 8.835	€ 8.956	€ 9.082	€ 9.213	€ 9.349	€ 9.490	€ 9.637	€ 9.789	€ 9.946
Utilități	€ 14.016	€ 14.288	€ 14.564	€ 14.844	€ 15.127	€ 15.414	€ 15.705	€ 16.000	€ 16.300	€ 16.604	€ 16.913
Marketing	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205	€ 4.205
Impozitului	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803
Taxa Franchise	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Capex	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803	€ 2.803
Cheltuieli de reabilitare	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Total Operating Expense	€ 77.558	€ 78.553	€ 79.574	€ 80.621	€ 81.695	€ 82.797	€ 83.927	€ 85.084	€ 86.268	€ 87.479	€ 88.717
Net Operating Income (NOI)	€ 62.602	€ 63.111	€ 63.518	€ 64.116	€ 64.718	€ 65.326	€ 65.947	€ 66.583	€ 67.239	€ 67.910	€ 68.590
Net Operating Income (NOI) %	44,3%	44,7%	44,4%	44,4%	44,2%	44,1%	44,1%	44,1%	44,3%	44,2%	44,5%
Discuții Cashflow											
Net Cash Flow	€ 82.592	€ 81.911	€ 81.116	€ 80.278	€ 79.388	€ 78.447	€ 77.456	€ 76.416	€ 75.327	€ 74.189	€ 73.002
Index de acoperire	0,9950	0,8190	0,7412	0,6707	0,6070	0,5493	0,4971	0,4499	0,4071	0,3683	0,3337
Valori actualizate	€ 68.653	€ 61.523	€ 47.622	€ 34.187	€ 21.205	€ 8.670	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Itala de capitalizare											
Vanzare după 5 ani											
Valoare de Plată											
Round @ 3											

Grila - imobil fara mansarda

	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10
VENITURI										
Cazare	€ 118.800	€ 117.968	€ 116.743	€ 122.147	€ 128.319	€ 128.319	€ 132.248	€ 138.914	€ 141.747	€ 148.760
Restaurant (nu se ofera servicii)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Altele	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Venit total	€ 118.800	€ 117.968	€ 116.743	€ 122.147	€ 128.319	€ 128.319	€ 132.248	€ 138.914	€ 141.747	€ 148.760
PIEDER(VENT)										
Personal	24,37%	€ 30.000	€ 30.300	€ 30.800	€ 30.900	€ 31.210	€ 31.830	€ 31.848	€ 32.104	€ 32.488
Bunuri Materiale	8,00%	€ 8.840	€ 8.987	€ 9.047	€ 9.168	€ 9.354	€ 9.463	€ 9.878	€ 9.914	€ 7.168
Taxa Proprietate & Asigurate	3,38%	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320	€ 4.320
Utilitati	4,00%	€ 4.872	€ 4.788	€ 4.838	€ 4.938	€ 5.089	€ 5.343	€ 5.343	€ 5.331	€ 5.727
Marketing	10,00%	€ 11.880	€ 11.918	€ 12.094	€ 12.337	€ 12.847	€ 12.988	€ 13.307	€ 13.828	€ 14.310
Depozitate	2,00%	€ 2.376	€ 2.383	€ 2.419	€ 2.407	€ 2.494	€ 2.507	€ 2.568	€ 2.568	€ 2.568
Taxa Franchise	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Capex	2,00%	€ 2.376	€ 2.383	€ 2.419	€ 2.407	€ 2.494	€ 2.507	€ 2.568	€ 2.568	€ 2.568
Cheltuieli de reabilitare	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Total Operating Expense	19,17%	€ 84.886	€ 85.597	€ 86.387	€ 87.305	€ 88.421	€ 89.550	€ 70.805	€ 72.437	€ 74.028
Net Operating Income (NOI)		€ 33.914	€ 32.371	€ 30.356	€ 34.842	€ 40.100	€ 38.769	€ 68.109	€ 69.310	€ 74.732
Net Operating Income (NOI) %	44,3%	44,6%	44,4%	44,6%	44,9%	46,4%	49,8%	46,4%	47,1%	47,8%
Discount Cash Flow										
Net Cash Flow		52.112	57.370	53.378	54.843	56.789	56.909	61.332	64.478	67.718
Indice de actualizare		0,9068	0,8190	0,7412	0,6702	0,6070	0,5493	0,4971	0,4499	0,4071
Valori actualizate		47.160	42.890	39.660	36.785	34.293	31.000	28.000	25.000	22.000
Valoarea de Plata										

40

Comparabile - oferte cazare Sinaia - Hoteluri 3*

Comparabila 1:

https://www.booking.com/hotel/ro/regina.ro.html?aid=341360;label=metatrivago-hotel-350768_xadz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_ios-1_nrm-1_gstadt-2_gstkid-0_curr-ron_lang-ro;slid=6756c0edff7c06de061025a69370e45e;all_sr_blocks=35076801_105298273_0_1_0;bshb=2;checkin=2018-03-08;checkout=2018-03-09;dest_id=1170398;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=1;highlighted_blocks=35076801_105298273_0_1_0;hpos=1;nflt=class%3D3;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=35076801_105298273_0_1_0;isrepop=1519383919;srfid=fef37938847721c28bfd3fe5974f6f6348ec12ffx1;srvid=34664df60b810278;type=total;ucfs=18#hotelTmp

Hotel Regina

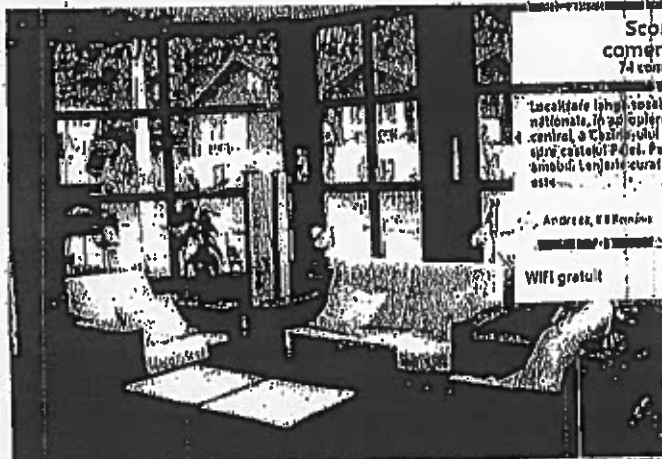
Hotel Regina

Hotel Regina

Palnii pentru copiii

Parcare gratuită

Bd Ferdinand 22, 100600 Sinaia, România - Afișă harta



Scor din comentarii 6,8
74 comentarii

Localitate în patrimoniul național, în apropierea parcului central, a Castelului și a vechiului oraș, castelul Peleș. Personal amabil. Lenjerie curată; camera este...

Andreea, 18 Februarie

WiFi gratuit

0,6



Hotelul Regina este situat la intrarea în orașul Sinaia și oferă camere confortabile, un restaurant și o sală de gimnastică. Accesul WiFi este gratuit în zonele publice. Teleschiurile se află la 1,5 km.

Toate camerele sunt decorate cu mobilier din lemn de culoare închisă și țesături elegante în culori vii, creând astfel o atmosferă ideală pentru relaxare. Dotările includ TV prin cablu și frigider.

Interioarele confortabile de la Regina combină elementele decorului montan tradițional românesc cu stilul modern. Restaurantul elegant servește mâncăruri internaționale, precum și specialități românești. Barul este un loc relaxant unde puteți savura un pahar de vin sau o ceașcă de cafea după-amiaza.

Facilitățile de agrement din Sinaia includ Cazinoul Sinaia, aflat la 500 m și o serie de restaurante și baruri, situate în centrul orașului, la 600 m. O dată întorsți la Hotelul Regina, puteți rezerva masajele la un cost suplimentar.

În apropiere de Sinaia se află la 1 km. Iar Castelul Peleș, la mai puțin de 1,5 km. Gara Sinaia este situată la 500 m.

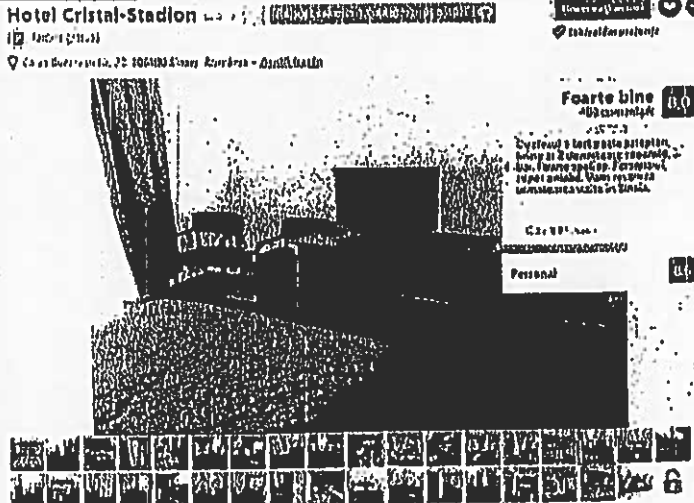
Acesta este locul preferat de turiștii din Sinaia, conform comentariilor independente.

Cuipările apreciază în mod deosebit această locație, i-au dat scorul 8,3 pentru un sejur pentru 2 persoane.

Comentarii	Scor	Tip de comentariu	Scor din comentarii
186 locuri	8,3	Comentariu	8,3
163 locuri	8,3	Comentariu	8,3

Comparabila 2:

https://www.booking.com/hotel/ro/cristal-stadion.ro.html?aid=341360;label=metatrivago-hotel-350768_xqdz-e19396b935d472c1748f7de8bcca64cb_ios-1_nrm-1_gstadt-2_gstkld-0_curr-ron_lang-ro;slid=6756c0ecff7c06de061025a69370e45e;all_sr_blocks=103499406_110569641_0_2_0;bshb=2;checkin=2018-03-08;checkout=2018-03-09;dest_id=1170398;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=7;highlighted_blocks=103499406_110569641_0_2_0;hpos=7;nflt=class%9D3;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=35076801_105298273_0_1_0;sendch=1519384040;srfid=fef37938847721e28bfd3fe53746f6348ec12ffx7;srpvid=e5684e326a430001;type=total;ucfs=1&#|hote|Tmp|



Hotelul Cristal-Stadion se află în Sinaia, la 3.500 de metri de Mănăstirea Sinaia și la 5 km de Castelul Peleş, și oferă restaurant, restaurant à la carte și Wi-Fi gratuit. O stație de autobuz se află la 150 de metri, iar gara este la 4 km de proprietate.

Camerile au TV prin satelit, minibar și balcon cu vedere la munte. De asemenea, se oferă masă. Băile private sunt dotate cu cadă sau duș, articole de toaletă gratuite și uscător de păr.

Hotelul Cristal-Stadion are bar. Facilitățile hotelului includ depozit de bagaje și depozit pentru echipament de schi. O gamă de activități (inclusiv schi), sunt disponibile la proprietate sau în zona din jur. Proprietatea oferă parcare gratuită.

Un supermarket este la 200 de metri. Parcul Național Bucegi se află la 35 km.

Vorbim limba dumneavoastră!

Preț	Capacitate	Prețul zilei	Opțiuni disponibile	Stadiul	Stadiul
121 lei	2 persoane	121 lei	Preț mic + Taxa de rezervare	Preț mic + Taxa de rezervare	Preț mic + Taxa de rezervare
<p>Alertă de preț! Unul din cele mai mici prețuri pe care le-am văzut vreodată în Sinaia</p>					

Comparabila 4:

https://www.booking.com/hotel/ro/stavilar.ro.html?aid=341360;label=metatrivago-hotel-350768_xadz-e19396b935d472e1748f7de8bcca640b_log-1_nrm-1_getadt-2_getkid-0_curr-ron_lang-ro;aid=6756e0ebff7c06de061025a69370e45e;all_sr_blocks=47096201_98748312_0_1_0;bshb=2;checkin=2018-03-08;checkout=2018-03-09;dest_id=1170398;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;hapos=14;highlighted_blocks=47096201_98748312_0_1_0;hpos=14;nfit=class%3D3;room1=A%2CA;sb_price_type=total;show_room=35076801_105298273_0_1_0;srpoch=1519384040;srfid=fe37938847721c28b1d3fe5374f6f6348ec12ffX14;srvid=e5684e326a430001;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

Hotel Stavilar

Adresa: Strada 118005, com. Stavilar, jud. Vaslui, Romania



Foarte bine

5.0/5.0
S-a înregistrat un număr de 10 recenzii pentru acest hotel în perioada 1 martie 2018.

Spațiul este mare

Locația este excelentă

Tipul camerei	Preț	Opțiuni	Detalii
Camera dubla cu baie privată	191 lei	✓ Acces internet ✓ Cămin cu bucătărie ✓ Parcare gratuită	✓ Acces internet ✓ Cămin cu bucătărie ✓ Parcare gratuită
Camera dubla cu baie privată	214 lei	✓ Acces internet ✓ Cămin cu bucătărie ✓ Parcare gratuită	✓ Acces internet ✓ Cămin cu bucătărie ✓ Parcare gratuită

Comparabile - oferte vanzari Sinaia - Hoteluri 3*

Comparabila 1:

<https://intermont.ro/Sinaia/hoteluri-pensuni/page:1/>



hotel / pensune de vanzare sinaia
Suprafata: 350 mp
Nr camere: 11

Pret: 250.000€
vezi detalii



hotel / pensune de vanzare sinaia
Suprafata: 800 mp
Nr camere: 17

Pret: 595.000€
vezi detalii



hotel / pensune de vanzare sinaia
Suprafata: 482 mp
Nr camere: 11

Pret: 449.000€
vezi detalii

**Imobiliare
Valea Prahovei**



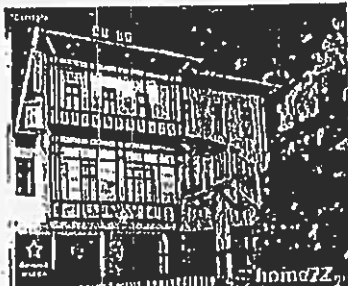
0244 314688

Comparabila 2:

<https://homezz.ro/sinaia-vila-wendy-ultracentral-pensune-afacere-la-chele-695091.html>

Sinaia, vila wendy, ultracentral,
pensune, afacere la cheie

590.000 EUR



Descrierea proprietății este un exemplu de descriere și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru detalii despre proprietate, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

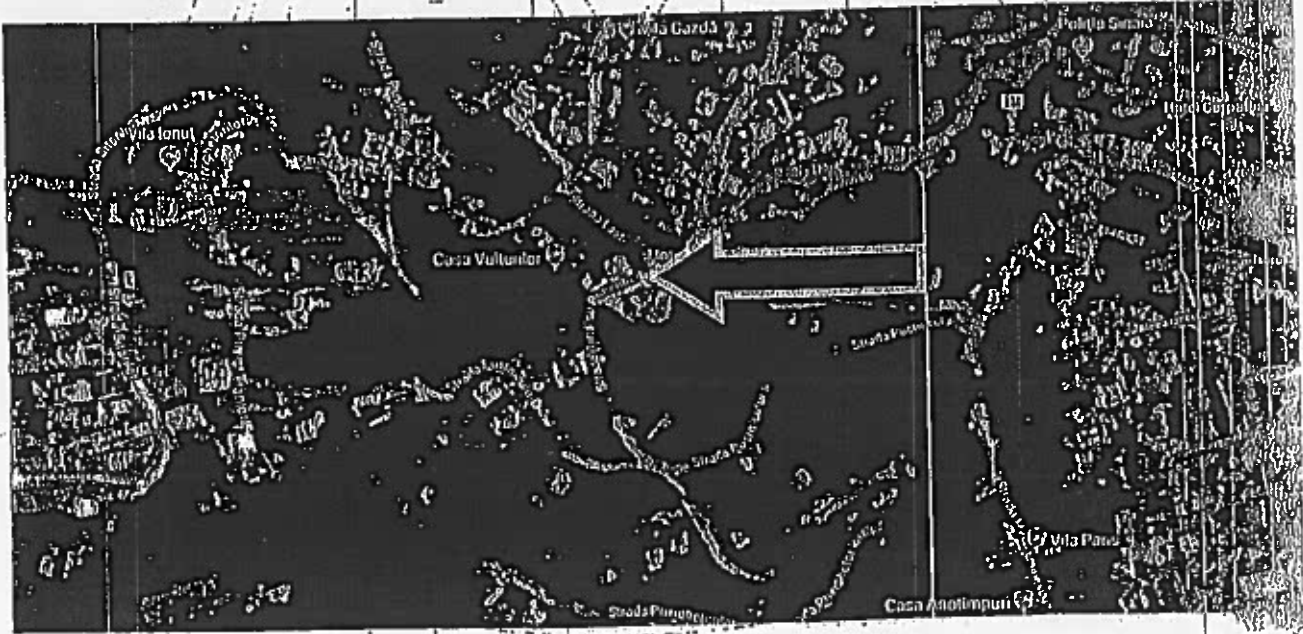
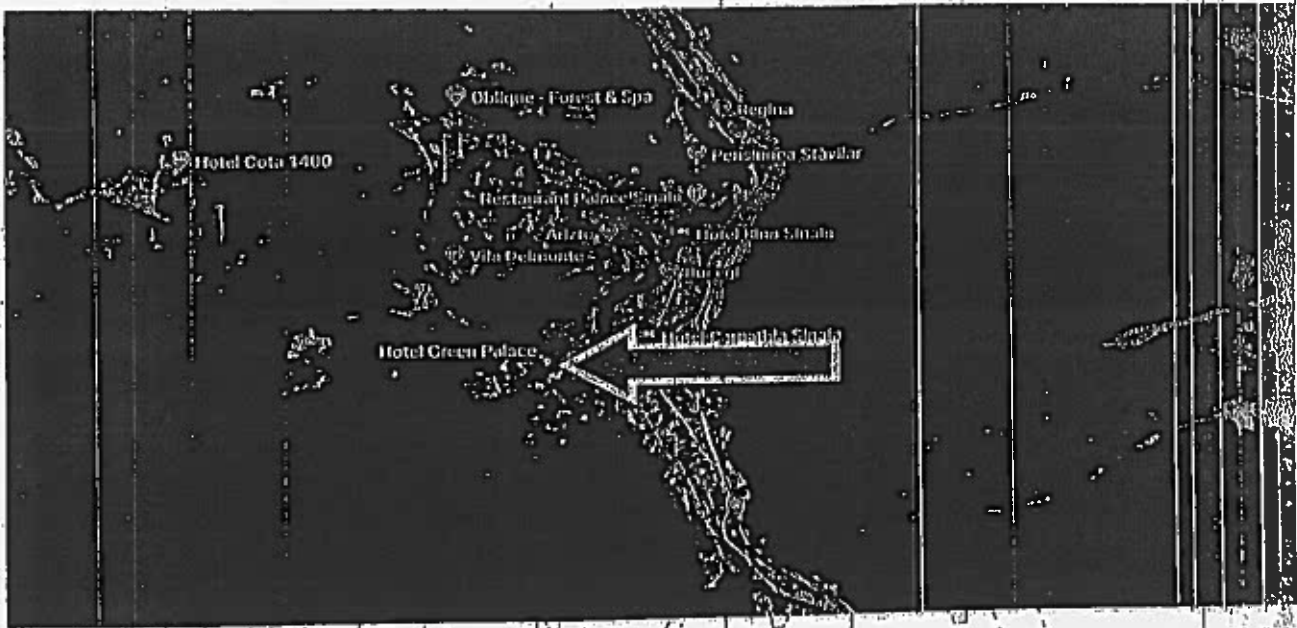
Prețurile sunt estimate și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru detalii despre proprietate, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

Conținutul este informativ și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru detalii despre proprietate, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.



















DOTARI SI FACILITATI:

- 3 bucatarii mobilate din lemn masiv si dotate cu electrocasnice Electrolux incastrate in mobila
- 7 bai cu cabine de dus
- 3 terase cu balustrade din fier forjat
- 3 garaje
- sala ping-pong
- curte libera cu suprafata de 300 mp
- pozitionare ultracentrala
- priveliste panoramica catre Bugeaci

Anexa 5 – Localizare



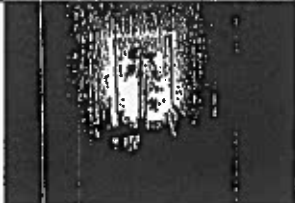

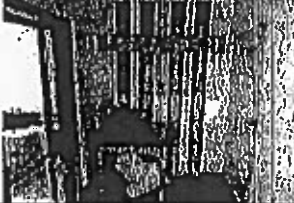


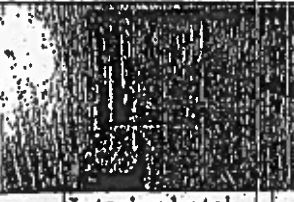












Anexa 5 – Fotografii proprietate

		
Exterior Hotel	Acces imobil	Acces imobil
		
Exterior Hotel	Anexa neintabulata	Exterior hotel
		
Exterior hotel	Acces hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel

GMT

EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Membru corporativ ANEVAR

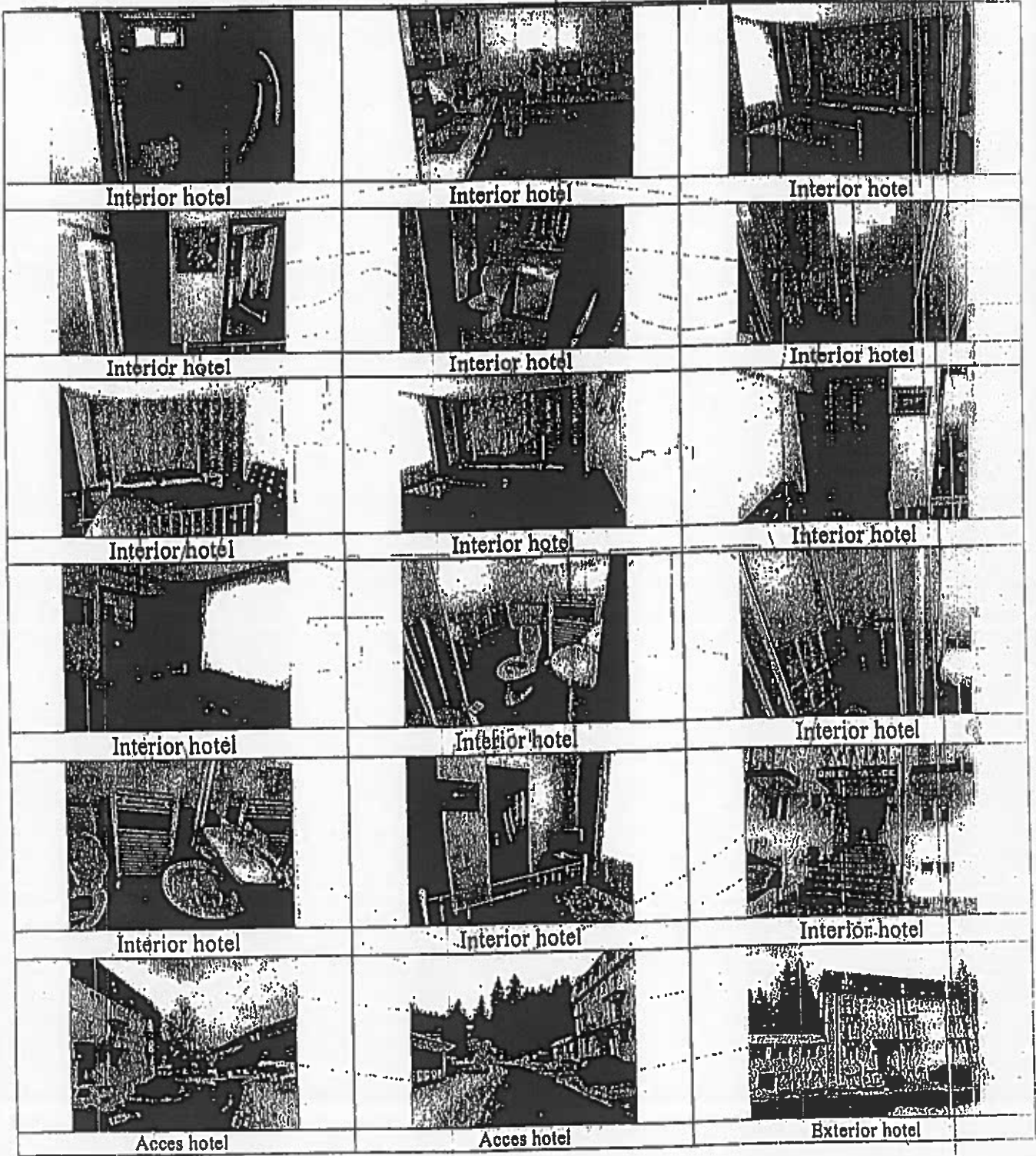
Sediu social: Mun. Vaslui, Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/383/2008, CUI 23875960
Tel/Fax: 0235 813334
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206, 0766.499.074
E-mail: gmt.evaluari@gmail.com

		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel
		
Interior hotel	Interior hotel	Interior hotel

GMT

EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Vaslui, Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/383/2008, CUI 23875960
Tel/Fax: 0235 313334
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206, 0766.499.074
E-mail: gmt.evaluari@gmail.com



50

ENFAL
Euro standard

CERTIFICAT Nr.177 Q
SR EN ISO 9001:2008

GMT

EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ
Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Vaslui, Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/383/2008, CUI 23875960
Tel/Fax: 0235 313334
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206, 0766.499.074
E-mail: gml.evaluari@gmail.com



Anexa 6 – Documente proprietate