



**MODIFICAREA ȘI PRELUNGIREA
PLANULUI DE REORGANIZARE AL SOCIETĂȚII
NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL**

(în reorganizare judiciară, in judicial reorganisation, en redressement)



*Propusă de Consorțiul Administratorilor Judiciari
CITR – Filiala București SPRL și R&I GROUP SPRL*

**Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă
Dosarul nr. 1674/3/2016
În temeiul art. 139 alin. (5) din Legea nr. 85/2014**

Septembrie 2022

Cuprins

I. ASPECTE INTRODUCATIVE.....	3
<i>I.1. Situația juridică a societății</i>	3
<i>I.2. Cadrul legal pentru modificarea și prelungirea planului de reorganizare.....</i>	4
II. SITUAȚIA CREAȚELOR RĂMASE ÎN SOLD.....	4
III. ANALIZA FINANCIARĂ.....	5
<i>III.1. Poziția financiară.....</i>	5
<i>III.2. Performanța financiară</i>	7
III. OBIECTUL MODIFICĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE.....	9

I. ASPECTE INTRODUCTIVE

I.1. Situația juridică a societății

NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL este o societate cu răspundere limitată, fiind înregistrată la ORC sub nr. J40/8136/2006 și identificată prin CUI 18684882.

Domeniul principal de activitate al Companiei este 6810 - *Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii* conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2).

La data de 31.07.2018, administratorul special în colaborare cu consorțiul administratorilor judiciari al NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL a depus la dosarul cauzei nr. 1674/3/2016, planul de reorganizare privind activitatea societății, în acord cu prevederile art. 132 alin. (1) lit. a) și b) din Legea nr. 85/2014.

Perspectivile de redresare ale companiei, în raport cu posibilitățile și specificul activității desfășurate au fost dezvoltate în cuprinsul planului de reorganizare, iar măsurile pentru implementarea planului sunt cele prevăzute la art. 133 alin. (5) din Legea nr. 85/2014.

Prin Decizia Civilă nr. 1565 pronunțată la data de 10.10.2019, în cadrul dosarului nr. 1674/3/2016 (1941/2019), aflat pe rolul Curții de Apel București, instanța a dispus confirmarea Planului de Reorganizare a activității New Century Development SRL.

Atribuțiile administratorului judiciar al societății sunt îndeplinite de consorțiul format din CITR Filiala București SPRL și R&I Group SPRL, desemnat conform Încheierii civile pronunțată la data de 28.01.2016 de către Tribunalul București, secția a VII-a civilă în cadrul dosarului nr. 1674/3/2016.

Administratorul special al societății este dl. Bogdan Dinu, desemnat în acord cu dispozițiile 52 și urm. din Legea nr.85/2014, conform Hotărârii Generale a Asociaților nr. 5676/20.11.2020.

Începând cu data confirmării Planului de reorganizare au devenit incidente în speță prevederile art. 140 alin. (1), art. 141 alin. (1)-(3), art. 181 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, activitatea societății fiind corespunzător reorganizată conform prevederilor legale și prevederilor planului de reorganizare, pe perioada prevăzută a celor 3 ani de implementare a acestuia.

I.2. Cadrul legal pentru modificarea și prelungirea planului de reorganizare

Modificarea planului de reorganizare este efectuată în temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (5) din Legea nr. 85/2014, potrivit cărora *Modificarea planului de reorganizare, inclusiv prelungirea acestuia, se poate face oricând pe parcursul procedurii de reorganizare, fără a se putea depăși o durată totală maximă a*

derulării planului de 5 ani de la confirmarea inițială. Modificarea poate fi propusă de către oricare dintre cei care au vocația de a propune un plan, indiferent dacă au propus sau nu planul. votarea modificării de către adunarea creditorilor se va face cu creanțele rămase în sold, la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare. Modificarea planului va trebui să fie confirmată de judecătorul-sindic. Dispozițiile art. 138¹ se aplică în mod corespunzător.

Având în vedere evoluția activității curente a societății analizată și prezentată în cuprinsul rapoartelor financiare întocmite pe parcursul implementării planului de reorganizare coroborat cu gradul actual de acoperire a programului de plăți, consorțiul administratorilor judiciari apreciază că se impune atât modificarea, cât și prelungirea Planului cu o perioadă de 1 an.

Propunerea de modificare și prelungire a Planului de reorganizare a activității societății NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL este realizată de către consorțiul administratorilor judiciari ai societății, desemnat în această calitate prin încheierea pronunțată în data de 28.01.2016, îndosarul nr. 1674/3/2016, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă

Conceperea și întocmirea modificării și prelungirii de plan a fost asigurată de către consorțiul administratorilor judiciari CITR Filiala București SPRL și R&I GROUP SPRL.

Planul de reorganizare, astfel cum a fost modificat prin prezenta, urmează a fi supus aprobării Adunării Creditorilor, în acord cu dispozițiile art. 139 alin. (5) din Legea nr. 85/2014.

II. SITUAȚIA CREAȚELOR RĂMASE ÎN SOLD

Potrivit art. 139 alin. (5) teza finală din Legea 85/2014, *votarea modificării de către adunarea creditorilor se va face cu creanțele rămase în sold, la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare.*

~~Prelungirea și modificarea planului urmează a fi confirmată de judecătorul-sindic în acord cu dispozițiile art. 139 alin. (5) coroborate cu art. 139 alin. (1)-(2) din Legea nr.85/2014~~

Astfel, creditorii aflați în sold la data întocmirii prezentei, care vor participa la votul privind propunerea de prelungire și de modificare a planului sunt creditorii evidențiați în programul de plăți ce face parte integrantă a planului de reorganizare confirmat de către judecătorul-sindic, din care se scad distribuiri făcute în timpul reorganizării până în prezent.

Situația creanțelor în sold a fost realizată raportat la Tabelul definitiv actualizat al creanțelor emis sub nr. 1201/22.08.2022 și publicat în BPI nr. 13486/23.08.2022.

Astfel, **situația creditorilor aflați în sold care vor participa la votul cu privire la propunerea de prelungire și modificare a planului, cu procentele aferente este următoarea:**

Nr. Crt	CREDITOR	TOTAL DE DISTRIBUIT	% GRUPA	% TOTAL	RANG DE PRIORITATE (conform Legii nr. 85/2014)	MENȚIUNI
Grupa I - CREANȚE BENEFICIARE ALE UNOR CAUZE DE PREFERINȚĂ						
1	YMY RESIDENCE SRL	14,209,631.79	100.00%	58.32%	Art. 159 alin. (1) pct. 3	Cesionar al creanței creditorului CONSTANTIN CAPITAL SRL
	Total grupa I	14,209,631.79	100.00%	58.32%		
Grupa II - CREANȚE CHIROGRAFARE						
1	YMY RESIDENCE SRL	8,837.20	0.09%	0.04%	Art. 161 pct. 8	Cesionar al creanței creditorului CONSTANTIN CAPITAL SRL
2	RAFINARIA ASTRA ROMÂNIA SA prin administrator judiciar VIA INSOLV SPRL	10,145,856.78	99.91%	41.64%	Art. 161 pct. 10	Creanță modificată ca urmare a sentinței 1674/3/2016/a1.
	Total grupa IV	10,154,693.98	100.00%	41.68%		
TOTAL CREANȚE		24,364,325.77		100.00%		

III. ANALIZA FINANCIARĂ

III.1. Poziția financiară

Prezentăm, în cele ce urmează, situația bilanțieră la începutul reorganizării și la finalul trimestrului III, al anului 3, fiind necesară pentru a observa evoluția economică a societății în perioada de reorganizare.

BILANȚ (lei)	Noi-19	Iul-22	Iul 22 vs Noi 19
ACTIVE IMOBILIZATE	85,549,673	63,577,992	(21,971,681)
Imobilizari necorporale (intangibile) nete	-	-	-
Imobilizari corporale (tangibile) nete	85,547,873	63,576,192	(21,971,681)
Terenuri și amenajări de terenuri	52,539,268	36,513,031	(16,026,237)
Construcții	37,243,976	32,711,972	(4,532,004)
Instalații tehnice și mijloace de transport	446,238	446,238	-
Amortizare cumulată pentru Imobilizari corporale	4,681,608	6,095,049	1,413,440
Creante pe termen lung (imobilizate)	1,800	1,800	-
ACTIVE CURENTE (CIRCULANTE)	11,281,617	21,262,355	9,980,738
Creante nete	10,996,641	20,783,288	9,786,647
Furnizori - debitori	13,550	14,181	632
Clienți	721,589	1,127,352	405,764
Debitori diverși	10,251,762	19,632,015	9,380,252
Decontări din operațiuni în curs de clarificare - creanțe	9,740	9,740	-
Sold numerar	284,976	479,066	194,091
Conturi curente la bănci	274,505	452,329	177,824
Casa	10,470	26,737	16,266
ACTIVE TOTALE	96,831,289	84,840,347	(11,990,943)

DATORII PE TERMEN LUNG	532,279	523,874	(8,405)
DATORII PE TERMEN SCURT	18,108,787	10,132,910	(7,975,877)
Datorii comerciale curente catre furnizori/clienti	16,200,261	10,719,580	(5,480,682)
Furnizori	4,874,130	562,903	(4,311,227)
Furnizori de imobilizări	650,605	-	(650,605)
Creditori diverși	560,527	41,677	(518,850)
Sume datorate acționarilor/asociaților	10,115,000	10,115,000	-
Sume datorate catre/pentru salariați	35,211	34,583	(628)
Datorii catre bugetele de stat	1,873,315	(621,253)	(2,494,568)
VENITURI IN AVANS (subvenții)	34,182	34,182	-
CAPITAL PROPRIU	78,156,041	74,149,381	(4,006,660)
Capital social subscris	90,245,610	90,245,610	-
Rezerve din reevaluare	4,372,911	4,372,911	-
Rezerve	1,572	1,572	-
Rezultatul reportat	(14,880,575)	(17,946,703)	(3,066,128)
Profit sau pierdere	(1,583,477)	(2,524,010)	(940,533)
TOTAL DATORII SI CAPITALURI PROPRII	96,831,289	84,840,347	(11,990,943)

Sursă: Informații furnizate de către societate

În cele ce urmează ne vom referi la principalele modificări constatate la nivelul activului și pasivului societății, de la începutul reorganizării și până la finalul trimestrului III, al anului 3 de implementare:

- **Creanțele curente** – au înregistrat o creștere de aproximativ 9.78 mil. lei în principal ca urmare a distribuirilor efectuate către First Bank și Credit Europe. Cei doi creditori au fost înscrși și la masa credală a Interagro SA, unde New Century Development era garant ipotecar, iar acum New Century Development va recupera aceste sume de la Interagro SA.
- **Imobilizările corporale nete** - au scăzut cu aproximativ 21,9 mil. lei de la începutul perioadei de reorganizare (noiembrie 2019) și până la finele trimestrului III al anului 3 (iulie 2022) ca urmare a valorificărilor realizate în această perioadă.
- **Datoriile comerciale curente către furnizori** – au scăzut cu aproximativ 5.4 mil lei, ca urmare a distribuirilor realizate în această perioadă. Observăm că datoria către furnizorii de imobilizări a fost stinsă în totalitate, datoria către creditorii diverși are un sold de doar 41 mii lei la iulie 2022 față de luna noiembrie a anului 2019 când se înregistra un sold de 560 mii lei. Datoria către furnizori a scăzut și aceasta semnificativ, având un sold de doar 562 mii lei față de aproximativ 4.87 mil. lei la noiembrie 2019.
- **Datorii către bugetele de stat** – au fost achitate integral, ajungând de la 1,8 mil lei în noiembrie 2019, la - 621 mii lei (TVA de recuperat) la finele trimestrului III al anului 3 de reorganizare.

Prin pierderile generate de societate în această perioadă, se constată o scădere a capitalurilor proprii cu aproximativ 4 mil. lei.

Datoriile curente pe care societatea le are la 31.07.2022 sunt următoarele:

DATORIE	SUMA (lei)
Furnizori	360.338,69
TOTAL	360.338,69

III.2. Performanța financiară

În cele ce urmează, consorțiul administratorilor judiciari prezintă situația contului de profit și pierdere pentru perioada de la intrare în reorganizare și până la finalul trimestrului III din anul 3, respectiv ceea ce s-a previzionat prin plan *versus* ce s-a realizat:

Cont de Profit si Pierdere	Realizat Noi 2019 - Iul 2022	Previzionat Noi 2019 - Iul 2022	Realizat vs Previzionat
VENITURI OPERATIONALE RECURENTE	7,761,157	5,145,936	2,615,221
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	6,792,418	4,743,130	2,049,287
Venituri din activități diverse	968,740	402,806	565,934
CHELTUIELI OPERATIONALE RECURENTE	13,200,615	13,424,537	(223,922)
Cheltuieli cu materii prime si materiale	75,780	110,887	(35,108)
Cheltuieli cu materialele consumabile	63,820	110,887	(47,068)
Cheltuieli privind mater. de natura ob. de inventar	903	-	903
Cheltuieli privind materialele nestocate	11,056	-	11,056
Rezultat operational brut (Gross result)	7,685,378	5,035,049	2,650,329
Cheltuieli administrative generale	7,426,560	8,662,171	(1,235,611)
Cheltuieli privind energia și apa	1,718,778	980,304	738,474
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	44,858	119,097	(74,238)
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	1,071,264	507,600	563,664
Cheltuieli cu primele de asigurare	2,383	27,741	(25,358)
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	2,809,093	5,223,354	(2,414,261)
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	281	-	281
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	314	17,261	(16,947)
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	4,320	-	4,320
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1,775,269	1,786,814	(11,545)
Cheltuieli salariale totale	2,094,370	1,814,951	279,419
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	3,591,699	2,821,647	770,051
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	12,207	14,880	(2,673)
Rezultat operational din activitate recurenta	(5,439,458)	(8,278,601)	2,839,143
VENITURI OPERATIONALE NERECURENTE	41,323,089	88,957,085	(47,633,995)
Venituri din vânzarea activelor	41,092,150	88,957,085	(47,864,934)
Alte venituri din exploatare	229,533	-	229,533
Venituri din despăgubiri, amenzi și penalități	1,406	-	1,406
CHELTUIELI OPERATIONALE NERECURENTE	37,766,954	45,153,167	(7,386,213)
Despăgubiri, amenzi și penalități	120,564	200,262	(79,698)
Cheltuieli privind activele cedate	19,845,604	43,173,764	(23,328,160)
Alte cheltuieli de exploatare	17,800,786	1,779,142	16,021,644

Rezultat operational din activitate nerecurrenta	3,556,136	43,803,918	(40,247,782)
EBITDA - Rezultat operational inainte de amortizare	(1,883,322)	35,525,317	(37,408,639)
Cheltuieli cu amortizarea	2,198,530	2,199,318	(788)
EBIT - Rezultat operational	(4,081,853)	33,325,998	(37,407,851)
Venituri financiare (dobanzi)	336	-	336
Cheltuieli financiare (dobanzi)	-	4,198,510	(4,198,510)
Rezultat financiar	336	(4,198,510)	4,198,846
Profit brut	(4,081,517)	29,127,488	(33,209,005)
Impozit total pe profit/venit	0	3,346,667	(3,346,667)
PROFIT NET	(4,081,517)	25,780,821	(29,862,338)

Sursa: Informații furnizate de către societate

În perioada noiembrie 2019 și până la finele trimestrului III al anului 3, cifra de afaceri se situează cu aproximativ 2.61 mil. lei peste valoarea previzionată, în principal, datorită veniturilor din chirii care sunt cu 43% mai mari decât s-a previzionat în plan. Veniturile previzionate sunt mai mici deoarece în plan s-a prevăzut valorificarea prin vânzare a locațiilor din Bârlad, Târgu Jiu și încheierea contractului de administrare pentru locația din București. Dintre acestea s-a realizat doar valorificarea imobilului din Bârlad.

Mai jos prezentăm situația contractelor de chirie atât în prezent, cât și la începutul perioadei de reorganizare:

<i>Prezent</i>		<i>Început de reorganizare</i>	
Locatie	Val lunara euro fara tva	Locatie	Val lunara euro fara tva
Bucuresti	18.257	Bucuresti	16.832
Timisoara	7.921	Timisoara	11.501
Barlada	0	Barlada	1.200
Ploiesti	14.000	Ploiesti	13.000
Targu Jiu	2.806	Targu Jiu	3.040
Total	42.983	Total	45.573

Cheltuielile operaționale recurente au fost mai mici cu aproximativ 223 mii lei față de cele previzionate în plan în perioada noiembrie 2019 – iulie 2022, în principal deoarece nu s-au realizat toate valorificările previzionate și implicit nu s-au înregistrat cheltuieli cu onorariul consorțiului administratorilor judiciari.

Veniturile operaționale nerecurente se situează cu aproximativ 47.63 mil. lei sub valoarea previzionată în plan ca urmare a faptului ca au fost previzionate valorificări de active care nu s-au realizat în perioada analizată (noiembrie 2019 – iulie 2022).

Cheltuielile operaționale nerecurente au înregistrat o scădere cu aproximativ 7.38 mil. lei față de ce s-a previzionat din cauza faptului ca nu s-au realizat toate valorificările prevăzute în plan. Această deviație în ceea ce privește rezultatul din activitatea nerecurrentă a dus la înregistrarea unei diferențe între rezultatul net (pierdere de 4,08 mil. lei) față de ce s-a previzionat, cu aproximativ 29,8 mil. lei.

IV. OBIECTUL MODIFICĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE

Prezenta *Modificare* la Planul de reorganizare propus de către consorțiul administratorilor judiciari CITR Filiala București SPRL și R&I GROUP SPRL al NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL are ca scop completarea mențiunilor incluse la paginile 6 și 37 din cuprinsul planului.

A. PRELUNGIREA CU 12 LUNI A TERMENULUI DE IMPLEMENTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE:

Astfel, la **Secțiunea 1.4 din Plan**, referitor la durata de implementare indicată inițial în plan, de 36 luni, întrucât previziunile financiare și strategice nu s-au îndeplinit conform prevederilor Planului de reorganizare, din motive obiective, consorțiul administratorilor judiciari apreciază că se impune atât modificarea, cât și prelungirea Planului cu 1 an (față de durata sa inițială de 3 ani).

Noua durată a planului de reorganizare, raportată la data confirmării sale (10.10.2019) și la prelungirea cu 12 luni, va fi până la data de 10.10.2023.

B. COMPLETAREA MĂSURILOR CUPRINSE ÎN PLANUL DE REORGANIZARE CU MĂSURA DĂRII ÎN PLATĂ:

Totodată, la **Secțiunea 5.1 din Plan**, consorțiul administratorilor judiciari apreciază că este necesară modificarea strategiei de reorganizare a activității societății NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL, prin implementarea următoarelor măsuri suplimentare față de cele deja existente în planul aprobat de creditorii, respectiv cele prevăzute la art. 133 alin. (5) din Legea nr. 85/2014: (...) *E. lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului, separat ori în bloc, libere de orice sarcini, sau darea în plată a acestora către creditorii debitorului, în contul creanțelor pe care aceștia le au față de averea debitorului. Darea în plată a bunurilor debitorului către creditorii săi va putea fi efectuată doar cu condiția prealabilă a acordului scris al acestora cu privire la această modalitate de stingere a creanței lor.*

În privința acordului creditorului garantat și implementarea mecanismului prevăzut de art. 133 alin. (5) lit. E din Legea nr. 85/2014, arătăm că prin Adresa înregistrată la sediul administratorului judiciar CITR – Filiala București SPRL sub nr. 3220/29.08.2022, raportat la prevederile art. 133 alin. (5) din Legea nr. 85/2014, creditorul garantat YMY RESIDENCE SRL și-a manifestat intenția de preluare a imobilelor situate în Mun. Târgu Jiu, Bd. Ecaterina Teodoroiu nr. 92, jud. Gorj, la o valoare reprezentând 75% din valoarea de piață stabilită Raportul de evaluare a activelor aparținând societății debitoare NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL, prin mecanismul de dare în plată.

Totodată, prin adresa menționată, creditorul garantat arată faptul că va suporta diferența de preț dintre creanța deținută împreună cu accesoriile ce o însoțesc și prețul oferit, respectiv 75% din valoarea de piață stabilită Raportul de evaluare a activelor aparținând societății debitoare NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL.

În ceea ce privește modalitatea de stingere a creanței creditorului **RAFINARIA ASTRA ROMÂNIA SA** prin administrator judiciar **VIA INSOLV SPRL**, aceasta rămâne aceeași în sensul în care, imediat după realizarea dării în plată și implicit stingerii creanței creditorului garantat **YMY RESIDENCE S.R.L.** urmează a se perfecta contractul de cesiune de creanță astfel cum este prevăzut în Cap. 5.1. secțiunea D a planului de reorganizare confirmat.

Anexăm cererea formulată de **YMY RESIDENCE S.R.L.** înregistrată în evidențele administratorului judiciar **CITR – Filiala București SPRL** sub nr. 3220/29.08.2022

Prevederile tuturor celorlalte secțiuni ale planului de reorganizare și anexele acesteia rămân neschimbate.

NEW CENTURY DEVELOPMENT SRL
Prin Consorțiul Administratorilor Judiciari

CITR Filiala București SPRL

Partner

Florin Constantin



București
19.09.2022

R&I GROUP SPRL

Partner

Elena Cosma

