

[REDACTED]

**Judetul Cluj**

Secțiunea I - Profesioniști

**1. Societatea TSI INVEST SRL**, cod unic de înregistrare: 33249084

**Depunere document întocmit de administratorul judiciar în procedura de insolventa**

NR 975 DATA 24.03.2021

1. Date privind dosarul: Număr dosar 677/1285/2020 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj;
2. Arhiva/Registratura instanței: Tribunalul Specializat Cluj, Calea Dorobanților, nr. 2-4, jud. Cluj, Număr de telefon: 0264/59.61.10, 0264/59.61.11, Programul registraturii instanței: L-V 8<sup>30</sup>-12<sup>30</sup>
- 3.1. Debitor: TSI Invest SRL, Cod unic de înregistrare RO 33249084, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dr. Victor Babeș, nr. 35, jud. Cluj, Număr de ordine în registrul comerțului nr. J12/1873/2014
- 3.2. Administrator special: Elena Draghicescu
4. Creditori: toți creditorii societății debitoare
5. Administrator judiciar provizoriu: SOLVENDI S.P.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 18, et. II, jud. Cluj, înscrisă în Tabloul U.N.P.I.R. sub nr. RFO 0407/19.09.2009 și având C.I.F. RO 26058251, reprezentată prin asociat coordonator Marius Greco, tel. 0364-146.512, fax. 0364-146.515, e-mail: office@solvendi.ro
6. SOLVENDI S.P.R.L. în calitate de administrator judiciar provizoriu al societății TSI Invest SRL, conform sentinței civile pronunțate în ședința de judecată din data de 27.01.2021, în dosarul nr. 677/1285/2020 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, în temeiul dispozițiilor art. 99 al. 3 și art. 100 al. 1 din Legea nr. 85/2014,

**Raport asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență**

I. Preliminarii Prin Sentința civilă nr. 156/2021 pronunțată în ședința de judecată din data de 27.01.2021 în dosarul nr. 677/1285/2020 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței în formă generală față de societatea TSI Invest SRL, Cluj-Napoca, în calitate de administrator judiciar provizoriu al societății debitoare fiind desemnată societatea profesională SOLVENDI S.P.R.L..

Prezentul raport privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență a societății debitoare TSI Invest SRL a fost întocmit în temeiul dispozițiilor art. 97 alin. 1 din Legea nr. 85/2014.

Astfel, conform dispozițiilor art. 58 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2014, una din principalele atribuții ale administratorului judiciar constă în „examinarea activității debitorului și întocmirea unui raport amănunțit asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență, cu menționarea eventualelor indicii sau elemente preliminare privind persoanelor cărora le-ar fi imputabilă și cu privire la existența premiselor angajării răspunderii acestora, în condițiile prevederilor art. 169-173, precum și asupra posibilității reale de reorganizare a activității debitorului ori a motivelor care nu permit reorganizarea și depunerea la dosarul cauzei, într-un termen stabilit de judecătorul-sindic, dar care nu va putea depăși 40 de zile de la desemnarea administratorului judiciar.” Precizăm faptul că administratorul judiciar a formulat o cerere, pe care a transmis-o la dosarul cauzei în data de 04.03.2021, prin care, în

temeiul art. 97 alin. 1 teza a II-a a din Legea nr. 85/2014, a solicitat judecătorului-sindic să dispună prelungirea termenului pentru întocmirea raportului privind cauzele și împrejurările care au condus la apariția stării de insolvență a societății TSI Invest SRL, cu termenul maxim prevăzut de lege, respectiv cu încă 40 de zile.

O analiză asupra activității societății debitoare poate avea loc doar pe baza documentelor contabile, a bilanțurilor contabile și a raportărilor semestriale întocmite de societate pentru perioada analizată, respectiv cei doi ani anteriori deschiderii procedurii: 27.01.2019 – 27.01.2021 (data deschiderii procedurii de insolvență în formă generală); aceasta este perioada care prezintă relevanță, în acest caz, prin prisma prevederilor art. 117 și art. 169 din Legea nr. 85/2014.

Analiza din prezentul raport a fost efectuată pe baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții TSI Invest SRL aferente perioadei 2018-2020, fiind utilizate de asemenea și informații/explicații verbale furnizate de aceștia. Date privind societatea debitoare:

Denumirea societății	TSI Invest SRL
Forma juridică	Societate cu răspundere limitată
Durata societății	Nelimitată
Sediul societății	Municipiul Cluj-Napoca, Strada Dr. Victor Babeș, nr. 35, Județ Cluj
Număr Registrul Comerțului	J12/1873/2014
Cod unic de înregistrare	33249084
Capital social	Capital social subscris: 54.550 lei, integral vărsat Număr părți sociale: 5.455 Valoarea unei părți sociale: 10 lei
Obiect principal de activitate	Activitatea principală: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2) 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
<b>Administrator statutar</b>	<b>Drăghicescu Elena</b>

## II. Analiza economico-financiară a societății debitoare

Situația financiar - patrimonială reprezintă o anumită stare a capitalului din punct de vedere al existenței, al structurii materiale și al rezultatelor financiare obținute. Ea reprezintă și o consecință a desfășurării proceselor care formează obiectul de activitate al firmei constituind cadrul financiar al acesteia.

Analiza structurii patrimoniale are ca obiect dinamica acesteia precum și raporturile dintre diferitele elemente ale balanței și schimbările intervenite în situația mijloacelor și surselor determinate de activitatea desfășurată pe parcursul ultimilor trei ani dinaintea deschiderii procedurii de insolvență.

Situația patrimoniului, conform bilanțurilor și a bilanțelor contabile întocmite de societatea debitoare, pe parcursul perioadei analizate se prezintă astfel:

INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Imobilizări corporale	12.321.842,00	12.363.523,00	12.251.410,80
Imobilizări financiare	0,00	0,00	500,00
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>12.321.842,00</b>	<b>12.363.523,00</b>	<b>12.251.910,80</b>
Stocuri	397.072,00	396.354,00	396.693,55
Creanțe	530.683,00	302.511,00	581.194,36
Casa și conturi la bănci	25.099,00	20.267,00	2.198,92
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>952.854,00</b>	<b>719.132,00</b>	<b>980.086,83</b>
Cheltuieli în avans	0,00	68.381,00	0,00
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>13.274.696,00</b>	<b>13.151.036,00</b>	<b>13.231.997,63</b>
Capital	54.550,00	54.550,00	54.550,00
Rezerve din reevaluare	1.362.592,00	1.362.592,00	1.362.592,00
Rezerve	10.910,00	10.910,00	10.910,00
Profitul sau pierderea reportat(ă)	4.902.445,00	5.604.848,00	6.344.359,75
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	702.403,00	739.512,00	<b>490.089,84</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>7.032.900,00</b>	<b>7.772.412,00</b>	<b>8.262.501,59</b>
Datorii pe termen scurt	5.323.072,00	4.507.820,00	4.339.852,79
Datorii pe termen mediu și lung	856.320,00	709.522,00	563.063,47
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>6.179.392,00</b>	<b>5.217.342,00</b>	<b>4.902.916,26</b>
Venituri în avans	62.404,00	161.282,00	66.579,78
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>13.274.696,00</b>	<b>13.151.036,00</b>	<b>13.231.997,63</b>

Analiza indicatorilor s-a efectuat până la nivelul exercițiului financiar 2020 ca urmare a faptului că la data deschiderii procedurii de insolvență (27.01.2021) ultima bilanță încheiată de societatea debitoare a fost bilanța pentru luna Decembrie 2020.

### 2.1 Analiza activului patrimonial

Activul reprezintă “o resursă controlată de către o societate ca rezultat al unor evenimente anterioare și care se așteaptă ca în viitor să aducă beneficii economice societății”. În cazul societății debitoare structura activului este reprezentată de următoarele categorii de active: active imobilizate, active circulante, cheltuieli înregistrate în avans, respectiv de alte valori în afara bilanțului.

A. Activele imobilizate reprezintă bunuri și valori care se utilizează pe o perioadă îndelungată (nu se consumă sau se înlocuiesc după prima utilizare), au o existență limitată în timp și se consumă în cadrul activității de exploatare. Acestea asigură baza materială și financiară a întreprinderii și ajută la obținerea de venituri pe toată durata lor de viață.

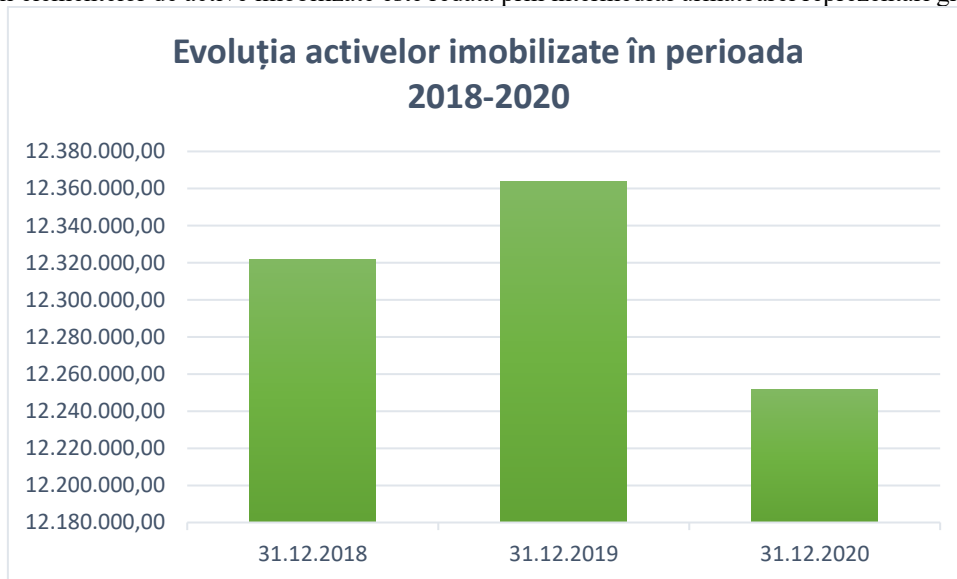
Activele imobilizate se diferențiază în trei grupe:

- imobilizări necorporale,
- imobilizări corporale,
- imobilizări financiare.

În cazul societății debitoare, activele imobilizate sunt reprezentate de:

- imobilizări corporale
- imobilizări financiare.

Evoluția valorii elementelor de active imobilizate este redată prin intermediul următoarei reprezentări grafice:



Graficul scoate în evidență faptul că pe parcursul perioadei analizate valoarea activelor imobilizate urmează o evoluție oscilantă, astfel: în anul 2019 activele prezintă o ușoară creștere de 0,337% față de nivelul înregistrat în exercițiul financiar 2018, urmând ca la finalul exercițiului financiar 2020 să se înregistreze o diminuare de 0,91% față de valoarea înregistrată în anul precedent.

a) Imobilizările corporale sunt elemente tangibile care sunt deținute de o unitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestare de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și pot fi utilizate pe parcursul mai multor perioade de gestiune.

➤ Evoluția imobilizărilor corporale din patrimoniul societății debitoare

Situația imobilizărilor corporale aferentă intervalului 31.12.2018 - 31.12.2020 se prezintă astfel:

Denumire	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Terenuri	3.446.799,77	3.446.799,77	3.446.799,77
Construcții	8.346.587,03	9.232.953,73	9.301.334,73
Imobilizări corporale în curs de execuție	1.045.458,16	405.884,97	433.157,45
Total valoare contabilă brută	12.838.844,96	13.085.638,47	13.181.291,95
Amortizare imobilizări corporale	517.002,78	722.115,80	929.881,15
Total valoare contabilă netă	12.321.842,18	12.363.522,67	12.251.410,80

Din cifrele centralizate mai sus se poate constata faptul că pe parcursul perioadei analizate, valoarea contabilă netă a imobilizărilor corporale prezintă o evoluție constantă în cazul terenurilor și una fluctuantă în cazul construcțiilor și a imobilizărilor corporale în curs de execuție.

În cele ce urmează vom face o scurtă prezentare a evoluției celor două categorii, respectiv construcții și imobilizări corporale în curs de execuție:

– În exercițiul financiar 2019, se observă o creștere în totalul valorii contabile brute a imobilizărilor corporale, comparativ cu exercițiul financiar precedent, în cuantum de 246.793,51 lei. Soldul final al imobilizărilor corporale a înregistrat modificări pe de o parte ca urmare a creșterii valorii reprezentând construcții cu 886.366,70 lei și pe de alta parte ca urmare a diminuării valorii reprezentând imobilizări corporale în curs cu 639.573,19 lei, astfel:

o Construcții

În cursul anului 2019, valoarea contabilă brută a construcțiilor prezintă o creștere în cuantum de 886.366,70 lei. Conform informațiilor primite de la societatea debitoare, în exercițiul financiar 2019 s-au finalizat lucrările de investiții din cadrul proiectului din locația Cluj-Napoca, Strada Neagră, nr. 9, conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 77238/12.02.2019, în sumă de 886.366,70 lei (fapt ce a determinat majorarea valorii construcțiilor în corespondența contului 212 „Construcții”).

o Imobilizări corporale în curs de execuție

În ceea ce privește imobilizările corporale în execuție, acestea prezintă o diminuare a valorii contabile brute, în cuantum de 639.573,19 lei. Conform informațiilor comunicate de societatea debitoare evoluția acestor imobilizări este dată de:

- diminuarea valorii imobilizărilor corporale în curs de execuție aferente finalizării investițiilor din cadrul proiectului din Cluj-Napoca, Strada Neagră, nr. 9, în sumă de 886.366,70 lei,  
- creșterile înregistrate în cadrul imobilizărilor corporale în curs de execuție, respectiv:

- o creștere în cuantum total de 246.793,51 lei, datorită efectuării de investiții în curs în sumă de 246.193,51 lei, în cadrul obiectivului de pe strada Someșului, localitatea Florești, jud. Cluj,

- respectiv investiții în curs în valoare de 600 lei, la obiectivul din Cluj-Napoca, str. I. Andreescu, nr. 19.

În exercițiul financiar 2020, valoarea contabilă brută a imobilizărilor corporale prezintă o creștere în sumă de 95.653,48 lei, comparativ cu exercițiul financiar 2019.

Operațiunile ce au determinat modificării ale soldului s-au înregistrat în categoria construcțiilor și cea a imobilizărilor corporale în curs, astfel:

o Construcții

În cursul anului 2020, valoarea contabilă brută a construcțiilor prezintă o creștere în sumă de 68.381 lei. Conform informațiilor primite de la societatea debitoare, aceasta se datorează refacturării amenajărilor efectuate de societatea Elmafarm SRL, în calitate de chiriaș, asupra imobilelor aflate în proprietatea TSI Invest SRL, în urma rezilierii contractului.

o Imobilizări corporale în curs de execuție

În ceea ce privește imobilizările corporale în curs de execuție, în cursul anului 2020 acestea prezintă o creștere în valoare de 27.272,48 lei. Conform Balanței de verificare de la data de 31.12.2020, aceasta se datorează efectuării de investiții în curs în sumă de 13.801,36, în cadrul obiectivului din Loc. Florești, Str. Someșului, nr. FN, Jud. Cluj, respectiv investiții în curs în cuantum de 13.471,12 lei la Muntele Băișoarei.

➤ Componenta imobilizărilor corporale – conform balanței de verificare de la data de 31.12.2020

o Terenuri

În ceea ce privește terenurile din patrimoniul societății debitoare, acestea sunt în cuantum de 3.446.799,77 lei la finalul exercițiului financiar 2020 și sunt reprezentate de:

Nr. Crt.	Denumire	Valoare
1	Teren Ion Creangă 446,22 mp	882.203,00
2	Teren Florești str. Avram Iancu nr. 164	113.415,00
3	Teren Gutinului	419.270,00
4	Teren I. Andreescu	327.340,00
5	Teren Neagra	576.190,00
6	Teren Victor Babeș	335.410,00
7	Teren Florești str. Someșului 5755 mp	792.971,77
8	Valoare terenuri	3.446.799,77

o Construcții

În ceea ce privește construcțiile din patrimoniul societății debitoare, acestea sunt la data de 31.12.2020 în cuantum de 9.301.334,73 lei, amortizate în proporție de aproximativ 9,99% și sunt reprezentate de:

Nr. Crt.	Denumire	Valoare
1	Apartament 1 Ion Creangă	849.975,37
2	Apartament Plopilor nr. 61 ap.20	126.978,64
3	Clădire Florești str. Avram Iancu nr. 164	1.261.940,18
4	Clădire Gutinului nr. 5	862.051,00
5	Clădire I. Andreescu nr. 19	716.220,29
6	Clădire Neagra nr. 9	3.249.964,30
7	Clădire Victor Babeș nr. 35	2.122.463,59
8	Spațiu tehnic Aurel Ghiurghianu nr. 25	55.870,68
9	Spațiu tehnic Aurel Ghiurghianu nr. 25	55.870,68
10	Total valoare contabilă brută	9.301.334,73
11	Amortizarea construcțiilor	929.881,15
12	Total valoare contabilă netă	8.371.453,58

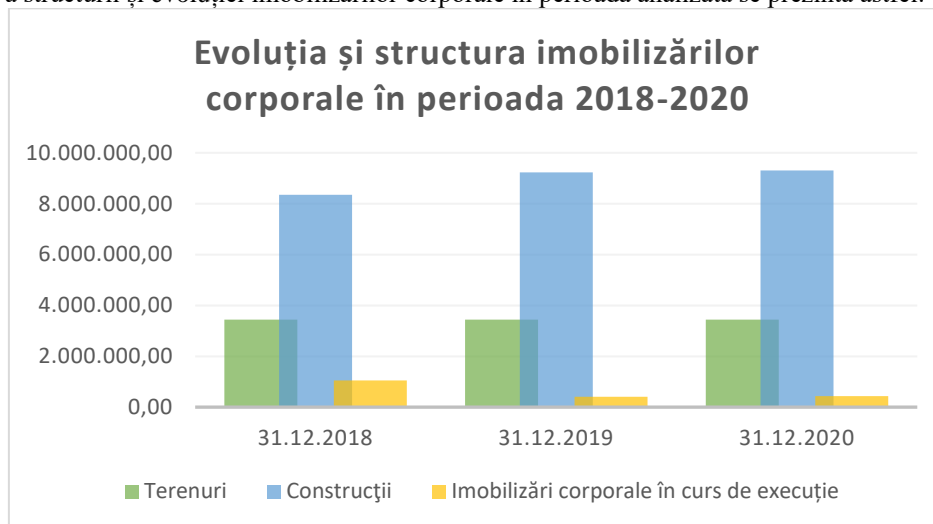
o Imobilizări corporale în curs de execuție

În ceea ce privește imobilizările corporale în curs de execuție din patrimoniul societății debitoare acestea prezintă un trend oscilant pe parcursul perioadei de referință, iar la data de 31.12.2020 sunt în cuantum de 433.157,45 lei.

Acestea sunt reprezentate de investițiile în curs, pentru care nu au fost primite documentele de finalizare în vederea înregistrării lor în contul de imobilizări, aferente următoarelor obiective:

Nr. Crt.	Denumire	Valoare
1	Investiții în curs Muntele Băișoarei	13.471,12
2	Investiții în curs Loc. Floresti, Str Somesului, nr. FN, Jud. Cluj	404.318,08
3	Investiții în curs Loc. Floresti, str. Avram Iancu, Jud. Cluj	3.666,74
4	Investiții în curs Loc. Cluj-Napoca, str. Ion Creangă, Nr.8, et. Parter, ap. 1, jud. Cluj	11.101,51
5	Investiții în curs Loc. Cluj-Napoca, Str I.Andreescu, nr. 19, Jud. Cluj - etajare	600,00
6	TOTAL	433.157,45

Situația grafică a structurii și evoluției imobilizărilor corporale în perioada analizată se prezintă astfel:



c) Imobilizările financiare denumite și investiții financiare, sunt active deținute de o societate în vederea creșterii valorii averii sale și cuprind: titluri de participare, interese de participare, alte titluri imobilizate și creanțe imobilizate.

Imobilizările financiare înregistrate la data de 31.12.2020, sunt reprezentate de contul 2678 „Alte creanțe imobilizate” și sunt în cuantum de 500 lei. Conform informațiilor primite de la societatea debitoare acestea sunt reprezentate de înregistrarea garanției aferentă contractului de subînchiriere nr. 76 din data de 29.05.2020, încheiat cu societatea Traust Construcții și Instalații SRL.

B. Activele circulante reprezintă a doua componentă importantă a activelor unei societăți. În categoria activelor circulante se cuprind acele active care:

- sunt achiziționate sau produse pentru consum propriu sau în scopul comercializării și se așteaptă a fi realizate în termen de maxim 1 an;
- sunt reprezentate de creanțe aferente ciclului de exploatare;
- sunt reprezentate de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată.

Activele circulante din patrimoniul societății debitoare sunt reprezentate de:

- Stocuri;
- Creanțe;
- Disponibilități bănești și alte valori.

a) Stocurile reprezintă materiale, lucrări și servicii destinate să fie consumate la prima lor utilizare, să fie vândute în situația când au starea de marfă sau produse rezultate din prelucrare, precum și producția în curs de execuție.

Conform reglementărilor contabile în vigoare, stocurile sunt active circulante:

- deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării activității;
- în curs de producție în vederea vânzării;
- sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile ce urmează a fi folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii;
- activele cu ciclu lung de fabricație destinate vânzării.

Societatea debitoare nu deține conform bilanțelor de verificare stocuri înregistrate în clasa 3 - Conturi de stocuri și producție în curs de execuție. În categoria stocurilor s-a înregistrat conform normelor de completare a situațiilor financiare valoarea contul 4091 „Furnizori – debitori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor”.

Contul 4091 „Furnizori – debitori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor”, reprezintă, în esență, creanțe generate de acordarea unor sume de bani furnizorilor, înaintea execuției comenzilor sau contractelor.

Cuantumul acestora oscilează pe parcursul perioadei analizate, astfel în anul 2018 se înregistrează valoarea de 397.072 lei, care este urmată de o diminuare în anul 2019 până la valoarea de 396.354 lei. În exercițiul financiar 2020, se

înregistrează o creștere față de exercițiul financiar precedent, valoarea furnizorilor – debitori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor fiind în cuantum de 396.693,55 lei.

Partenerii care formează soldul contului 4091 „Furnizori – debitori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor”, în cuantum de 396.693,55 lei, la data de 31.12.2020, sunt următorii:

Nr. Crt.	Denumire partener	Sumă
1	Darvai Gavrița	44.322,00
2	Delgaz Grid	0,48
3	E.ON Energie România	804,90
4	Electrica furnizare	369,42
5	Eurolt	5,00
6	Fdee Electrica Distribuție	0,95
7	Rosal Grup	190,80
8	Vasile Camelia	180.000,00
9	Vasile Ionel	171.000,00
TOTAL		396.693,55

a) Creanțele reprezintă valorile economice avansate temporar de către titularul de patrimoniu altor terțe persoane pentru care urmează să primescă un echivalent valoric care poate fi reprezentat de o sumă de bani, de un serviciu sau de o lucrare.

Potrivit IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare” o creanță, în calitatea ei de activ, trebuie clasificată ca și activ curent în următoarele condiții:

- Se așteaptă ca această creanță să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare al unei entități patrimoniale;
- Se așteaptă ca aceasta să fie realizată în termen de 12 luni de la data bilanțului.

În cazul societății debitoare creanțele înregistrează o evoluție oscilantă pe parcursul intervalului de timp analizat. Se constată astfel că în exercițiul financiar 2019 valoarea creanțelor se diminuează cu aproximativ 43% față de anul precedent, urmând ca în exercițiul financiar 2020 valoarea acestora să prezinte o creștere de aproximativ 92,12%, înregistrând un cuantum de 581.194,36 lei.

Conform datelor înscrise în bilanțurile contabile și balanțele aferente acestora, întocmite de societatea debitoare, valoarea totală a creanțelor poate fi defalcată astfel:

Nr. Crt.	Denumire	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1	Clienți	314.277,71	299.435,48	578.310,65
2	TVA de recuperat	216.339,00	0,00	0,00
3	TVA neexigibilă	0,00	3.009,56	2.819,56
4	Decontării din operațiuni în curs de clarificare	66,00	66,00	64,15
5	TOTAL	530.682,71	302.511,04	581.194,36

Pe baza informațiilor sintetizate în tabelul de mai sus, se poate observa faptul că valoarea creanțelor reprezentând clienți ocupă ponderea majoritară, aceasta influențând semnificativ evoluția creanțelor totale.

În ceea ce privește cuantumul clienților, menționăm că acesta este reprezentat, la data de 31.12.2020, în principal de debite de recuperat de la următorii parteneri:

Nr. Crt.	Denumire partener	Sumă
1	Bon Ton Hotels SRL	397.888,68
2	Brothers Kakabbu	122,49
3	California Burger Food Truck	972,94
4	Costin Doina	231,24
5	Eidos Art	-2.897,23
6	Elmafarm	94.839,48
7	Funar Sabin	21.000,00
8	Olar Sorina	967,69
9	Pausanias SRL	12.264,14
10	PFA Curcudel Petronela	1.948,28
11	Pintea Alexandra	600,00
12	Timiș Traian	3.066,00
13	Total Invest	5.000,00
14	Traust Construcții și Instalații	41.650,00
15	Wolf Pack Street Food	555,00
TOTAL		578.208,71

După cum se poate observa, creanța cea mai importantă, din punct de vedere al mărimii valorii, este deținută asupra partenerului Bon Ton Hotels SRL, aceasta fiind în cuantum de 397.888,68 lei.

b) Disponibilități bănești și alte valori reprezintă totalitatea mijloacelor bănești aflate în posesia societății la un moment dat.

Analiza dinamică a disponibilităților bănești pune în evidență o evoluție descendentă a valorii acestora. În anul 2019 are loc o diminuare a disponibilităților bănești față de exercițiul financiar precedent, astfel acestea înregistrează un cuantum de 20.267 lei, față de 25.099 lei, valoare aferentă anului 2018. Trendul descendent continuă, societatea debitoare prezentând la data de 31.12.2020, conform bilanței de verificare, disponibilități bănești în cuantum de 2.198,92 lei.

Structural, în perioada analizată, disponibilitățile bănești sunt reprezentate de:

Denumire indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Conturi curente la bănci	860,55	13.538,17	-12,19
Casa	24.238,38	6.729,26	1.025,11
Avansuri de trezorerie	0,00	0,00	1.186,00
Total	25.098,93	20.267,43	2.198,92

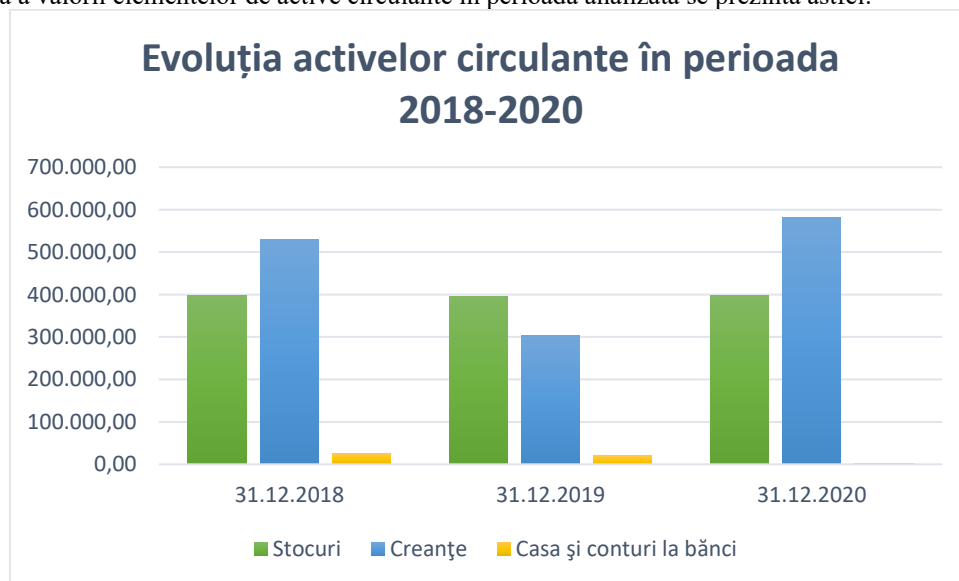
Pe baza datelor sintetizate în tabelul de mai sus, se poate constata faptul că în intervalul de timp analizat, disponibilitățile din conturile curente la bănci înregistrează o creștere în exercițiul financiar 2019, urmând ca la data de 31.12.2020 acestea să se reducă considerabil.

În ceea ce privește disponibilitățile din casierie, acestea prezintă un trend descendent pe parcursul perioadei analizate, fiind în anul 2018 în cuantum de 24.238,38 lei, la finalul exercițiului financiar 2019 în valoare de 6.729,26 lei, urmând ca la finalul anului 2020 să prezinte valoarea de 1.025,11 lei.

Referitor la avansurile de trezorerie, acestea sunt prezente în cazul societății debitoare în exercițiul financiar 2020, la data de 31.12.2020 fiind în cuantum de 1.186 lei, reprezentat de:

Nr. crt.	Personal	Sumă
1	Drăghicescu Elena	1.186,00

Situația grafică a valorii elementelor de active circulante în perioada analizată se prezintă astfel:



Reprezentarea grafică scoate în evidență o evoluție oscilantă a tuturor elementelor de active circulante în perioada 31.12.2018-31.12.2020.

C. Cheltuielile în avans reprezintă sume de bani achitate în perioada curentă, dar care se referă la cheltuieli care privesc perioadele următoare. În cazul societății debitoare, cheltuielile în avans sunt înregistrate în exercițiul financiar 2019, având valoarea de 68.381 lei.

Conform informațiilor primite de la societatea debitoare, soldul cheltuielilor în avans este dat de sumele reprezentând investițiile efectuate de Elmafarm SRL, în calitate de chiriaș al imobilelor aflate în proprietatea societății debitoare, refacturate în urma rezilierii contractului către proprietar. Anul 2019 este singurul în care cheltuielile în avans sunt prezente, în luna Ianuarie 2020, sumele fiind alocate clădirilor aferente.

D. Alte valori în afara bilanțului

La data deschiderii procedurii, societatea debitoare prezintă bunuri evidențiate extrabilanțier, înregistrate în contul 8039 „Alte valori în afara bilanțului”, reprezentate conform situației de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire	Valoare
1	Mașină de spălat Arctic	727,73

## 2.2 Analiza pasivului patrimonial

Pasivul bilanțier este format din datoriile și capitalurile proprii ale entității, cuprinzând astfel sursele de finanțare proprii și străine ale instituției.

Capitalul social este subscris și vărsat integral, în valoare de 54.550 lei. Capitalul social este divizat în 5.455 părți sociale a câte 10 lei fiecare, aparținând asociaților persoane fizice:

– Drăghicescu Elena (99,5%),

– Funar George Sabin (0,5%).

Capitalurile proprii (activul net) reprezintă dreptul acționarilor/asociaților asupra activelor unei persoane juridice, după deducerea tuturor datoriilor. Acestea reprezintă surse de finanțare stabile la dispoziția companiei, care împreună cu datoriile pe termen lung formează capitalurile permanente.

Valorile înregistrate de acest indicator prezintă pe parcursul perioadei de referință un trend ascendent, la data de 31.12.2020 acesta consemnând valoarea de 8.262.501,59 lei, comparativ cu exercițiile financiare precedente, în care au fost înregistrate capitaluri proprii în cuantum de 7.032.900 lei în anul 2018, respectiv 7.772.412 lei în anul 2019.

Datoriile, atât cele pe termen scurt, cât și cele pe termen mediu și lung, reflectă suma sau valoarea resurselor străine utilizate de entitate o perioadă mai mică sau mai mare de timp.

Datoriile pe termen scurt prezintă o evoluție descendentă în perioada analizată și se referă la datoriile față de furnizori, față de clienți, față de personal, respectiv la datoriile față de bugetul statului etc.

Structural, datoriile pe termen scurt înregistrate la finalul exercițiului financiar 2020, potrivit bilanței contabile, sunt în cuantum total de 4.339.852,79 lei și sunt reprezentate de:

- furnizori – 1.793.538,95 lei,
- clienți creditori – 247.691,3 lei,
- personal – salarii datorate – 8.528 lei,
- asigurări sociale – 782 lei,
- contribuția asiguratorie pentru muncă – 4 lei,
- impozit pe venit – 1.289 lei,
- TVA de plată – 4.390 lei,
- impozit pe venit de natura salariilor – 144 lei,
- sume datorate asociaților – 2.274.157,54 lei,
- creditori diverși – 9.328 lei.

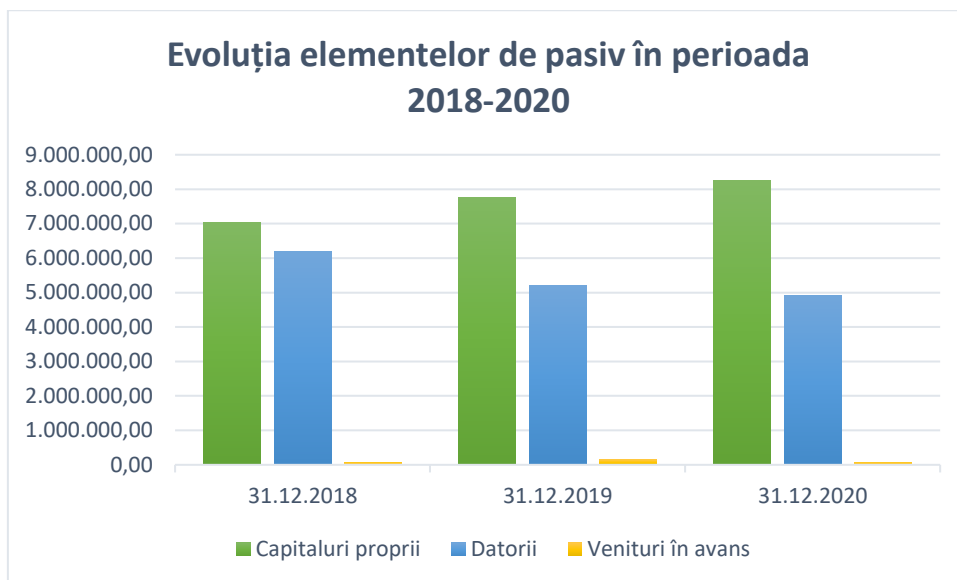
Datoriile pe termen mediu și lung reprezintă sume ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an și cuprind datoriile financiare pe termen lung (împrumuturi pe termen lung) și alte datorii pe termen lung, care se referă la partea pe termen lung a datoriilor privind bunurile achiziționate prin contracte de locație – finanțare, leasing, venituri anticipate, etc.

Datoriile pe termen mediu și lung înregistrate de societatea debitoare sunt reprezentate de un credit de investiții imobiliare datorat către Banca Transilvania SA. În cazul de față, valoarea datoriilor pe termen mediu și lung prezintă o evoluție descendentă pe parcursul perioadei analizate. Acestea se diminuează în anul 2019 la valoarea de 709.522 lei, față de nivelul înregistrat în exercițiul financiar precedent de 856.320 lei, urmând ca la finalul exercițiului financiar 2020 să prezinte valoarea de 563.063,47 lei.

Categoria „Venituri în avans” înregistrează un trend oscilant pe parcursul perioadei analizate. În anul 2018 acestea prezintă valoarea de 62.404 lei, în 2019 valoarea de 161.282 lei, iar în anul 2020 valoarea de 66.579,78 lei.

Conform informațiilor primite de la societatea debitoare, veniturile în avans de la data de 31.12.2020 sunt reprezentate de chirii facturate și încasate în avans de la partenerul Telekom Romania Mobile Communication SA, pentru perioada 01.01.2021-28.02.2021, conform Actului adițional nr. 3 la Contractul de Locațiune nr. 5429, din 31.07.2009, respectiv de la Orange Romania SA, pentru perioada 01.01.2021-31.12.2021, conform Actului adițional nr. 3 la Contractul de închiriere nr. 1633 din 24.06.2009. Evoluția valorii elementelor de pasiv pe parcursul perioadei analizate este redată prin intermediul următoarei reprezentări grafice:





### III. Analiza de ansamblu a performanței financiare pe baza contului de profit și pierdere

Pentru a putea stabili care sunt performanțele financiare ale societății debitoare se impune analiza contului de profit și pierdere, un document contabil care sintetizează fluxurile economice, respectiv veniturile și cheltuielile perioadei de gestiune și explică modul de constituire a rezultatului.

În acest sens, vom prezenta elementele contului de profit și pierdere în tabelul de mai jos:

Denumire indicatori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
<b>CIFRA DE AFACERI NETĂ</b>	1.106.327,00	1.149.691,00	888.756,12
Producția vândută	1.106.327,00	1.149.691,00	888.756,12
Alte venituri din exploatare	0,00	0,00	1.400,00
<b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	1.106.327,00	1.149.691,00	890.156,12
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	7,00	0,00	0,00
Alte cheltuieli materiale	0,00	0,00	93,00
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19.399,00	29.356,00	20.645,32
Cheltuieli cu personalul	40.762,00	31.897,00	31.488,00
Salarii și indemnizații	39.051,00	30.946,00	30.797,00
Cheltuieli privind asigurările și protecția socială	1.711,00	951,00	691,00
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	170.474,00	205.113,00	207.765,35
Alte cheltuieli de exploatare	111.925,00	86.624,00	102.120,28
Cheltuieli privind prestațiile externe	37.645,00	29.024,00	62.542,33
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	74.262,00	55.100,00	39.307,24
Alte cheltuieli	18,00	2.500,00	270,71
<b>TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	342.567,00	352.990,00	362.111,95
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE profit(+)/pierdere (-)</b>	763.760,00	796.701,00	528.044,17
Cheltuieli privind dobânzile	50.294,00	46.292,00	31.056,33
<b>TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE</b>	50.294,00	46.292,00	31.056,33
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă) profit(+)/pierdere (-)</b>	-50.294,00	-46.292,00	-31.056,33
<b>VENITURI TOTALE</b>	1.106.327,00	1.149.691,00	890.156,12
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	392.861,00	399.282,00	393.168,28
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTĂ profit(+)/pierdere(-)</b>	713.466,00	750.409,00	496.987,84
Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	11.063,00	10.897,00	6.898,00
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET (Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR profit(+)/pierdere (-)</b>	702.403,00	739.512,00	490.089,84

#### 3.1 Activitatea de exploatare

Cifra de afaceri este un indicator ce arată creșterea economică a unei entități și constituie principala formă de venit a acesteia. În contul de profit și pierdere se înscrie cifra de afaceri netă, care cuprinde sumele provenite din vânzarea de bunuri și prestarea de servicii din activitatea curentă a firmei, după scăderea reducerilor comerciale, a taxei pe valoare adăugată și a altor impozite și taxe aferente.

În cazul societății debitoare, pe parcursul perioadei analizate, cifra de afaceri este reprezentată de veniturile aferente producției vândute.

Veniturile din producția vândută reprezintă venituri din exploatare ce includ venituri din vânzarea produselor finite, semifabricate, produse reziduale, executarea de lucrări, prestarea de servicii etc. Producția vândută este evaluată la preț de vânzare exclusiv taxa pe valoare adăugată.

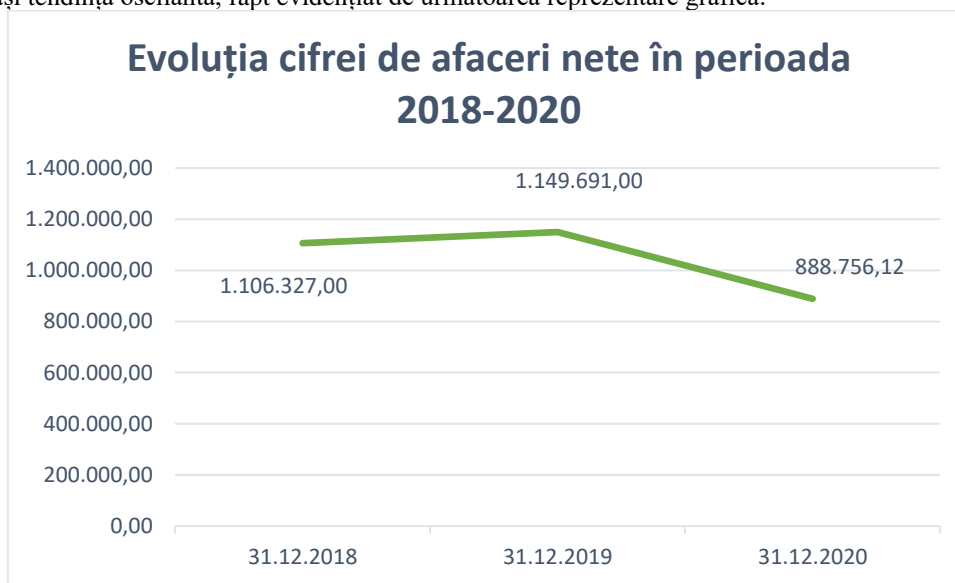
În cazul de față, producția vândută prezintă o evoluție oscilantă pe parcursul perioadei analizate și este reprezentată de venituri obținute astfel:

- în anul 2018:
  - o venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii (1.105.860 lei),
  - o venituri din activități diverse (466,82 lei),
- în anul 2019:
  - o venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii (1.148.417,60 lei),
  - o venituri din activități diverse (1.273,75 lei),
- în anul 2020:
  - o venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii (887.538,38 lei),
  - o venituri din activități diverse (1.217,74 lei).

Se poate observa faptul că veniturile din redevențe, locații de gestiune și chirii, dețin ponderea majoritară în totalul producției vândute pe toată perioada analizată, lucru firesc ținând cont de domeniul de activitate al societății debitoare, respectiv „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”.

Acestea prezintă un trend oscilant în perioada analizată, înregistrând o creștere în anul 2019 la valoarea de 1.148.417,60 lei, față de nivelul înregistrat în exercițiul financiar precedent de 1.105.860 lei, urmând ca finalul exercițiului financiar 2020 cuantumul acestora să scadă cu aproximativ 22,71% față de anul 2019, înregistrând valoarea de 887.538,38 lei.

În condițiile în care veniturile din producția vândută reprezintă principala componentă a cifrei de afaceri și aceasta urmează aceeași tendință oscilantă, fapt evidențiat de următoarea reprezentare grafică:



Veniturile din exploatare sunt reprezentate de acele venituri ce s-au obținut pe parcursul desfășurării activității, numite și venituri din activitatea de bază.

Structural, veniturile aferente activității din exploatare înregistrate de societatea debitoare pe parcursul perioadei analizate sunt reprezentate de:

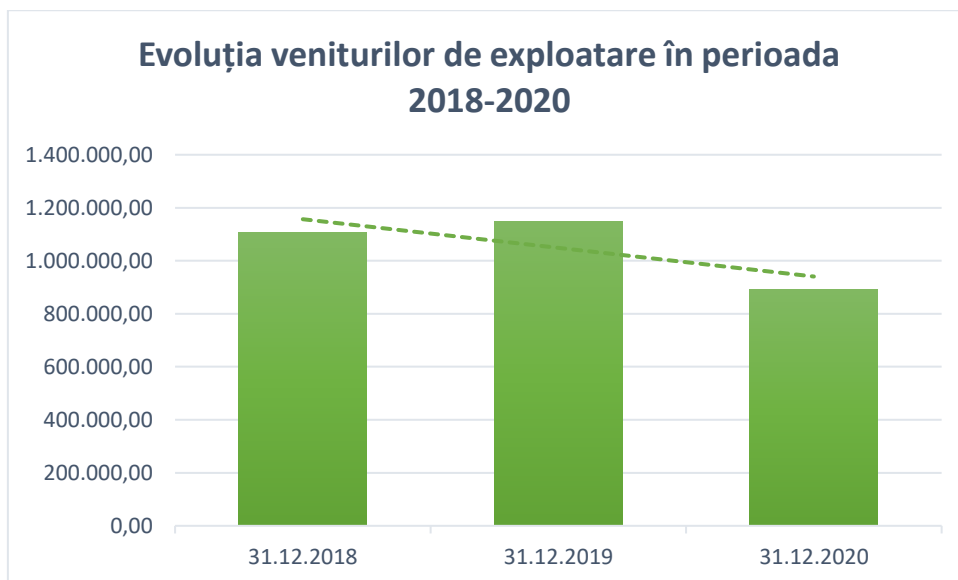
- veniturile ce formează cifra de afaceri, detaliate mai sus (venituri din producția vândută),
- alte venituri din exploatare.

Veniturile consemnate în categoria “Alte venituri din exploatare” sunt reprezentate de veniturile înregistrate în contul 758 “Alte venituri din exploatare”, iar în cazul de față sunt înregistrate în exercițiul financiar 2020, cu un cuantum de 1.400 lei.

Structural, sumele înscrise în contul 758 “Alte venituri din exploatare”, în exercițiul financiar 2020, sunt reprezentate de:

Nr. Crt.	Denumire	31.12.2020
1	Venituri din despăgubiri, amenzi și penalități	200
2	Alte venituri din exploatare	1.200
	<b>TOTAL</b>	<b>1.400</b>

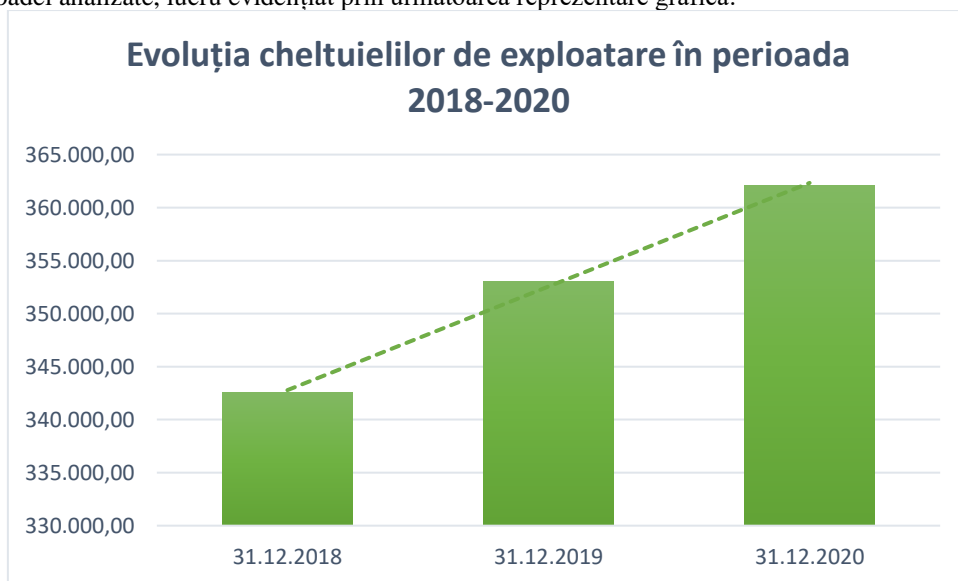
Din punct de vedere grafic, evoluția veniturilor din exploatare în perioada 31.12.2018 – 31.12.2020 este următoarea:



Reprezentarea grafică scoate în evidență evoluția fluctuantă a veniturilor din exploatare în intervalul de timp analizat, acestea înregistrând o creștere în anul 2019 de la valoarea de 1.106.327 lei, aferentă anului 2018, la nivelul de 1.149.691 lei. În anul 2020 veniturile din exploatare înregistrează o diminuare, prezentând cuantumul de 890.156,12 lei.

Cheltuielile pentru exploatare reprezintă totalul cheltuielilor generate de desfășurarea activității de bază a societății debitoare.

Cheltuielile aferente activității de exploatare înregistrate de societatea debitoare urmează o evoluție ascendentă pe parcursul perioadei analizate, lucru evidențiat prin următoarea reprezentare grafică:



Din punct de vedere structural, cheltuielile de exploatare generate de desfășurarea activității sunt reprezentate de:

- cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile,
- alte cheltuieli materiale,
- alte cheltuieli externe (cu energia și apa),
- cheltuieli cu personalul,
- ajustări de valoare privind imobilizările corporale,
- alte cheltuieli de exploatare.

Cheltuielile cu materiile prime și materialele consumabile sunt înregistrate de societatea debitoare în anul 2018, cu valoarea de 7 lei.

Alte cheltuieli materiale sunt reprezentate de cheltuieli privind obiectele de inventar, respectiv de cheltuieli privind materialele nestocate. Acest tip de cheltuieli a înregistrat valoarea de 93 lei în exercițiul financiar 2020.

Alte cheltuieli externe (cu energia și apa) sunt reprezentate de cheltuielile generate de înregistrarea în evidența contabilă a utilităților (energie electrică, apă, gaz etc.) și din punct de vedere al evoluției, în intervalul de timp analizat, se constată că trendul acestora este unul fluctuant. În anul 2018 acestea înregistrează valoarea de 19.399 lei, urmând ca în exercițiul financiar 2019 să prezinte valoarea de 29.356 lei. La finalul anului 2020 cheltuielile externe înregistrează nivelul de 20.645,32 lei.

Cheltuielile cu personalul sunt reprezentate de cheltuieli cu salariile și indemnizațiile personalului angajat și de cheltuieli cu asigurările și protecția socială. Acestea înregistrează o evoluție descendentă în intervalul de timp analizat. În exercițiul financiar 2018 cheltuielile cu personalul prezintă valoarea de 40.762 lei, urmând ca în anul 2019 valoarea acestora să fie diminuată, atingând nivelul de 31.897 lei. În anul 2020, cheltuielile cu personalul continuă să înregistreze o scădere, ajungând la un cuantum de 31.488 lei. Precizăm, totodată, faptul că societatea debitoare a avut un număr mediu de 1 salariat la sfârșitul exercițiului financiar 2018, la sfârșitul exercițiului financiar 2019 un număr mediu de 2 salariați, iar în anul 2020 un număr mediu de 2 salariați.

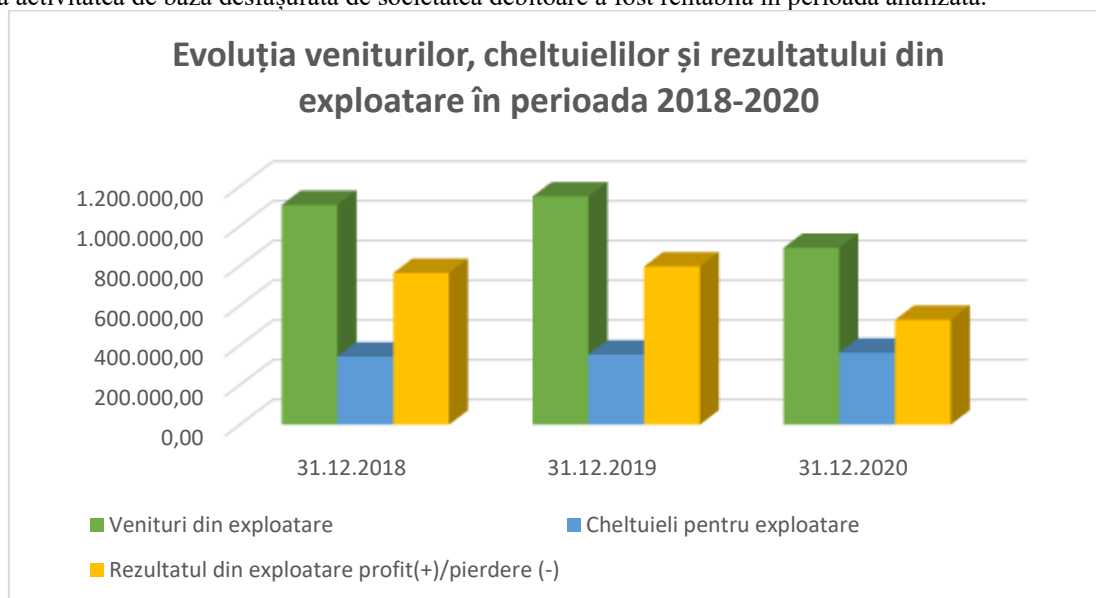
Ajustările de valoare privind imobilizările corporale sunt cheltuieli aferente înregistrării în evidențele contabile a amortizării imobilizărilor și înregistrează un trend ascendent în perioada analizată, astfel, în exercițiul financiar 2018 acest tip de cheltuieli înregistrează valoarea de 170.474 lei, în anul 2019 prezentau suma de 205.113 lei, în timp ce în anul 2020 cuantumul cheltuielilor cu ajustările de valoare privind imobilizările prezenta valoarea de 207.765,35 lei.

Cheltuielile grupate în categoria "Alte cheltuieli de exploatare" urmează un trend fluctuant astfel: în primul an valoarea acestora a fost de 111.925 lei, în anul 2019 au prezentat cuantumul de 86.624 lei, iar la finalul anului 2020 au înregistrat nivelul de 102.120 lei.

Structural, aceste cheltuieli sunt reprezentate de:

Nr.crt.	Denumire	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
I	Cheltuieli privind prestațiile externe	37.645,00	29.024,00	62.542,00
1	Cheltuieli cu întreținerea și reparații	4.255,00	1.970,00	0,00
2	Cheltuieli cu redevențe, locații de gestiune	0,00	0,00	2.093,00
3	Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	450,00	0,00	0,00
4	Cheltuieli cu primele de asigurare	2.165,00	14.822,00	2.769,00
5	Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicație	50,00	0,00	32,00
6	Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	550,00	614,00	617,00
7	Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	109,00	0,00	39,00
8	Alte cheltuieli cu servicii executate de terți	30.066,00	11.618,00	56.992,00
II	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate	74.262,00	55.100,00	39.307,00
III	Alte cheltuieli	18,00	2.500,00	271,00
1	Despăgubiri, amenzi, penalități	0,00	0,00	255,00
2	Donații, subvenții și premii acordate	0,00	2.500,00	0,00
3	Alte cheltuieli de exploatare	18,00	0,00	16,00
	TOTAL	111.925,00	86.624,00	102.120,00

Evoluția comparativă a veniturilor totale aferente activității de exploatare cu cea a cheltuielilor din exploatare scoate în evidență faptul că veniturile din exploatare sunt superioare cheltuielilor aferente activității din exploatare pe toată perioada supusă analizei, generând astfel un rezultat al exploatării caracterizat de valori pozitive (profit), ceea ce indică faptul că activitatea de bază desfășurată de societatea debitoare a fost rentabilă în perioada analizată.



În ceea ce privește evoluția rezultatului din exploatare, acesta urmează un trend oscilant pe parcursul perioadei analizate fiind caracterizat de profit pe întreaga perioadă de referință, respectiv:

- Exercițiul financiar 2018 = 763.760 lei,
- Exercițiul financiar 2019 = 796.701 lei,
- Exercițiul financiar 2020 = 528.044 lei.

### 3.2 Activitatea financiară

Activitatea financiară înregistrată de societatea debitoare este reprezentată de cheltuieli financiare, constând în cheltuieli privind dobânzile bancare.

Cheltuielile financiare prezintă o evoluție descendentă pe parcursul perioadei analizate și sunt reprezentate de:

- în anul 2018:
  - cheltuieli privind dobânzile în cuantum de 50.294 lei,
- în anul 2019:
  - cheltuieli privind dobânzile în cuantum de 46.292 lei,
- în anul 2020:
  - cheltuieli privind dobânzile în cuantum de 31.056 lei.

Rezultatul financiar se calculează ca diferență între veniturile financiare și cheltuielile financiare și evidențiază efectele activității de exploatare și calitatea gestiunii financiare a entității.

Rezultatul financiar al societății debitoare înregistrează valori negative pe tot parcursul perioadei analizate datorită faptului că nu au fost înregistrate venituri financiare.

Rezultatul net al exercițiului arată rezultatele activității unei întreprinderi concretizate în profit sau pierdere după deducerea cheltuielilor totale din veniturile totale și a impozitului pe profit aferent unui exercițiu financiar.

În perioada analizată, rezultatul net al exercițiului obținut de societatea debitoare este caracterizat de valori pozitive (profit) și înregistrează o evoluție oscilantă, astfel:

- Exercițiul financiar al anului 2018 s-a finalizat cu profit în cuantum de 702.403 lei,
- Exercițiul financiar al anului 2019 s-a finalizat cu profit în cuantum de 739.512 lei,
- Exercițiul financiar al anului 2020 s-a finalizat cu profit în cuantum de 490.089,84 lei.



#### IV. Analiza structurală a bilanțului prin metoda ratelor, analiza lichidității și a gestiunii

##### 4.1. Analiza ratelor de structură ale activului și pasivului bilanțier

Aprofundarea analizei financiare pe baza bilanțului impune recurgerea la un procedeu frecvent utilizat în analiza financiară – metoda “ratios”. Ratio este un raport între două posturi bilanțiere, echivalent cu termenul de rată, indice, procent.

Metoda ratelor completează analiza indicatorilor în mărimi absolute și prezintă avantajul că permite efectuarea de comparații pentru a situa mai corect întreprinderea în mediul său concurențial sau pentru a-i aprecia evoluția.

Ratele de structură ale bilanțului reflectă structura financiară (de finanțare) a întreprinderii și se stabilesc ca raport între un post de activ sau de pasiv și totalul bilanțului precum și ca raport între diferite componente de activ, respectiv de pasiv.

Ratele de structură se obțin în urma analizei pe verticală a bilanțului financiar și pun în evidență caracteristici financiare ale întreprinderii, cum ar fi: capacitatea activelor de a se transforma în lichidități, autonomia și independența financiară, calitatea echilibrului financiar pe termen scurt, etc

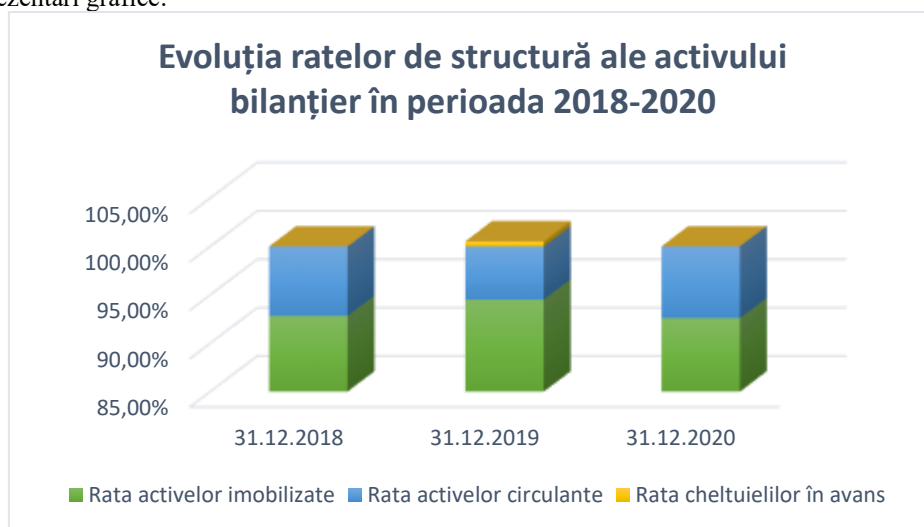
Analiza structurii activului se realizează cu ajutorul ratelor de structură ale elementelor de activ, iar analiza structurii pasivului urmărește aprecierea politicii financiare și a principalelor strategii ale firmei în ceea ce privește modul în care aceasta utilizează diferite surse de finanțare.

Principalele rate de structură ale activului sunt: rata activelor imobilizate și rata activelor circulante, iar principala rată de structură a datoriilor și capitalului propriu este: rata autonomiei financiare totale.

RATE DE STRUCTURĂ	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Rate de structură a elementelor de activ			
Rata activelor imobilizate	92,82%	94,01%	92,59%

Rata activelor circulante	7,18%	5,47%	7,41%
Rata stocurilor	41,67%	55,11%	40,48%
Rata creanțelor	55,70%	42,07%	59,30%
Rata disponibilităților bănești și a altor valori	2,63%	2,82%	0,22%
Rata cheltuielilor în avans	0,00%	0,52%	0,00%
Rate de structură ale datoriilor și capitalului propriu			
Rata autonomiei financiare totale	52,98%	59,10%	62,44%

Modul de structurare al activului bilanțier în perioada 31.12.2018-31.12.2020 este pus în evidență prin intermediul următoarei reprezentări grafice:



Rata activelor imobilizate se calculează ca raport între activele imobilizate și totalul activelor, indicând ce pondere dețin activele stabile, adică cele cu lichiditate redusă. În cazul societății debitoare, ponderea deținută de activele imobilizate în totalul activelor înregistrează valori cuprinse între 92,59% - 94,01% și urmează o evoluție oscilantă. Se constată faptul că activele imobilizate dețin o pondere semnificativă din totalul activelor societății, ceea ce pune în evidență faptul că ponderea imobilizărilor aflate permanent în patrimoniu este una ridicată și gradul de imobilizare a elementelor de capital este de asemenea la un nivel crescut.

Rata activelor circulante se determină ca raport între activele circulante și totalul activului bilanțier. Nivelul acestei rate este unul redus iar ca tendință urmează o evoluție fluctuantă pe parcursul celor trei ani analizați, înregistrând la finalul perioadei analizate valoarea de 7,41%. Înregistrarea unui procent redus în cadrul acestei rate este firesc ținând cont de specificul activității de bază desfășurată de societatea debitoare.

Pentru a obține informații complete cu privire la evoluția activelor circulante, procesul de analiză economică se adâncește pe baza studierii ratelor analitice, și anume:

Rata stocurilor reprezintă ponderea stocurilor în totalul activului circulant. Se constată un trend fluctuant al acestei rate, în exercițiul financiar 2018 stocurile prezentând ponderea de 41,67%, în anul următor înregistrează procentul de 55,11%, iar în ultimul an analizat ponderea este de 59,30%.

Rata creanțelor, pe parcursul celor trei ani de referință înregistrează valori ridicate, cu o evoluție oscilantă, prezentând în anul 2018 o pondere de 55,70%, în exercițiul financiar 2019 de 42,07%, iar în anul 2020 de 59,3%. Valorile ridicate ale acestei rate indică imobilizarea resurselor sub forma creanțelor neincasate, ceea ce afectează lichiditățile necesare achitării datoriilor exigibile.

Rata disponibilităților bănești și a altor valori înregistrează un trend oscilant cu valori reduse, fiind de 2,63% în anul 2018, de 2,82% în anul 2019, respectiv de 0,22% în exercițiul financiar 2020. Valorile scăzute ale acestui indicator au un impact nefavorabil în ceea ce privește gradul de lichiditate al activului.

Rata autonomiei financiare totale arată care este gradul de finanțare al patrimoniului entității pe seama resurselor proprii. Condiția pentru a putea calcula această rată este ca raportul procentual dintre capitaluri proprii și total pasiv este să fie > 0. Cu cât este mai mare ponderea capitalurilor proprii în totalul pasivului cu atât este mai mare autonomia și independența financiară a întreprinderii. Analizând în dinamică rata autonomiei financiare se apreciază favorabilă o valoare cuprinsă în intervalul de siguranță de [30%, 100%].

În cazul societății debitoare sunt prezentate valori cuprinse între 52,98% - 62,44%, cu o evoluție oscilantă, care se încadrează în intervalul de siguranță oferit de literatura de specialitate.

#### 4.2 Analiza lichidității și a gestiunii

Pentru a întări imaginea de ansamblu pe care ne-am format-o asupra debitoarei, în continuare prezentăm indicatorii de analiză ai lichidității și a gestiunii.

A. Analiza lichidității

Denumire indicatori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Rata lichidității generale	0,18	0,16	0,23
Rata lichidității imediate	0,10	0,07	0,13

Lichiditatea generală (curentă) calculată ca raport între activele circulante și datoriile curente (datorii pe termen scurt), reflectă posibilitatea componentelor patrimoniale curente de a se transforma într-un termen scurt în lichidități pentru a satisface obligațiile de plată exigibile. Se apreciază o lichiditate generală favorabilă atunci când aceasta are o mărime supraunitară (valori cuprinse între 1,2 și 1,9).

Se observă că în intervalul de timp analizat acest indicator se situează sub intervalul de siguranță, cea mai mică valoare de 0,16 fiind înregistrată în exercițiul financiar 2019, în timp ce valoarea maximă de 0,23 aparține exercițiului financiar 2020.

Valorile lichidității generale sugerează faptul că societatea debitoare întâmpină dificultăți în ceea ce privește satisfacerea obligațiilor de plată exigibile pe baza componentelor patrimoniale curente.

Lichiditatea imediată (lichiditatea rapidă sau “testul acid”) se calculează raportând diferența dintre totalul activelor circulante și valoarea stocurilor la datorii curente (pe termen scurt) și reflectă posibilitatea creanțelor și a trezoreriei de a acoperi datoriile curente. Valoarea stocurilor se scade din activele circulante totale, pentru că se transformă cel mai greu în lichidități și pentru că este mai mare riscul înregistrării de pierderi față de valoarea lor de înregistrare. Lichiditatea imediată este considerată satisfăcătoare pentru valori cuprinse între 0,65 și 1.

Acest indicator prezintă valori sub intervalul de siguranță, indicat în literatura de specialitate, pe întreaga perioadă analizată. Valorile indicatorului sugerează faptul că societatea debitoare nu poate să-și onoreze datoriile pe termen scurt pe baza valorii creanțelor și a disponibilităților bănești.

B. Analiza gestiunii

DENUMIRE INDICATORI		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Durata de recuperare a creanțelor	zile	175,08	96,04	238,69
Durata de plată a datoriilor	zile	1.756,19	1.431,13	1.782,32

Durata de recuperare a creanțelor indică ritmul încasării creanțelor concretizate în clienți debitori. Termenul considerat mediu pentru acest indicator este între 10 și 30 de zile, iar în cazul de față evoluția acestuia este una oscilantă, cu valori ridicate.

În perioada analizată, valoarea indicatorului se situează peste limitele considerate optime, demonstrându-se astfel faptul că societatea a întâmpinat probleme în ceea ce privește recuperarea debitelor în acest interval de timp.

Durata de plată a datoriilor indică ritmul achitării datoriilor față de terți ale agentului economic. Valoarea indicatorului urmează un trend fluctuant pe parcursul perioadei de referință și înregistrează valori foarte ridicate, durata de plată a datoriilor depășind cu mult valoarea optimă. Se poate concluziona că există anumite dificultăți cu privire la capacitatea societății debitoare de a face față datoriilor scadente pe termen scurt.

V. Analiza riscului de faliment – Modelul Conan-Holder

Modelele statistice ajută la determinarea stării financiare a unei entități, aceasta din urmă reprezentând situația în care se află la un moment dat întreprinderea din punct de vedere financiar, adică din punct de vedere al rezultatelor acțiunilor întreprinse în vederea asigurării resurselor necesare acoperirii cheltuielilor cerute de desfășurarea activității economice în cadrul întreprinderii.

Funcția scor cuprinde cinci variabile (rate) și se prezintă astfel:

$$Z = 0,24R1 + 0,22R2 + 0,16R3 - 0,87R4 - 0,1R5$$

în care:

R1 = Excedent brut de exploatare / Datorii totale

R2 = Capitaluri permanente / Activ total

R3 = (Active circulante – Stocuri) / Activ total

R4 = Cheltuieli financiare / Cifra de afaceri

R5 = Cheltuieli cu personalul / Valoarea adăugată

Pe baza acestui model, vulnerabilitatea întreprinderii în funcție de valoarea funcției scor se apreciază astfel:

Nr. crt.	Valoarea scorului Z	Situația întreprinderii
1	$Z > 0,16$	Foarte bună
2	$0,1 < Z < 0,16$	Bună
3	$0,04 < Z < 0,1$	Alertă

4	$-0,05 < Z < 0,04$	Pericol
5	$Z < -0,05$	Eșec

În cazul societății debitoare, valoarea funcției scor în perioada analizată se prezintă astfel:

Modelul Conan Holder			
Denumire indicatori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
X1	0,12	0,15	0,11
X2	0,53	0,59	0,62
X3	0,04	0,02	0,04
X4	0,05	0,04	0,03
X5	0,04	0,03	0,04
Z	0,10	0,14	0,12

Se constată faptul că, pe toată perioada de referință, funcția scor prezintă valori inferioare limitei de 0,16 dar superioare limitei de 0,1 fapt ce plasează întreprinderea într-o situație financiară bună în această perioadă.

VI. Concluzii privind cauzele și împrejurările care au generat starea de încetare de plăți

Sintetizând, se poate constata că evoluția societății debitoare pe parcursul perioadei analizate a fost dată de concurența mai multor factori obiectivi, după cum urmează:

- În perioada 2018-2020, rezultatul net al exercițiului este caracterizat de valori pozitive (profit), indicându-se astfel faptul că activitatea desfășurată de societatea debitoare a fost rentabilă în perioada supusă analizei.
- Rezultatul activității financiare s-a finalizat cu pierdere pe tot intervalul de timp analizat, ceea ce a contribuit la diminuarea rezultatelor nete. Menționăm că pierderile aferente activității financiare s-au situat la un nivel redus în comparație cu activitatea de bază și nu au avut un impact major asupra performanțelor financiare.
- Analiza indicatorilor de lichiditate scoate în evidență faptul că societatea debitoare întâmpină anumite dificultăți în ceea ce privește satisfacerea obligațiilor de plată exigibile pe baza componentelor patrimoniale curente;
- Volumul scăzut al disponibilităților bănești creează implicit posibilități reduse de a face față datoriilor scadente. Neachitarea acestora conduce la dificultăți de ordin financiar.
- Ponderea creanțelor în totalul activelor circulante pe toată perioada analizată a influențat în mod direct lichiditățile societății debitoare, resursele bănești fiind imobilizate sub forma creanțelor neîncasate;
- Înregistrarea unei ponderi considerabile a datoriilor în totalul pasivului denotă faptul că finanțarea activității se realizează pe baza resurselor atrase.

VII. Contractele în derulare și actele anterioare deschiderii procedurii de insolvență

A. Situația contractelor în derulare

1. Contractul de închiriere nr. 3/12.07.2016

Locator: TSI Invest SRL

Locatar: Elmafarm SRL

Obiect: cedarea folosinței temporare a spațiului situat în Florești, str. Avram Iancu, nr. 164, jud. Cluj, înscris în CF nr. 70897 Florești, top. 279/1 și 279/1-C, astfel cum este descris complet în Anexa nr. 1<sup>1</sup>, cu destinație farmacie și clinică medicală

Durata: 10 ani, începând cu data de 15.07.2016, conform art. 3.3. din contract

Preț: 2.000 euro + TVA / lună

Conform art. 4.1. din contract, locatarul a beneficiat de o perioadă de grație de 6 luni, chiria fiind datorată începând cu data de 15.01.2017.

Prin Actul adițional nr. 1 / 26.03.2018 prețul chiriei s-a micșorat, și anume s-a modificat la suma de 1.100 euro + TVA, începând cu data de 01.04.2018.

2. Contractul de închiriere nr. 15 / 09.05.2016

Locator: TSI Invest SRL

Locatar: Elmafarm SRL

Obiect: cedarea folosinței temporare a spațiului situat în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 35, jud. Cluj, înscris în CF nr. 256551 Cluj-Napoca, nr. cad. 256551-C1 (subsol+parter) cu destinația farmacie

Durata: 10 ani, începând cu data de 09.05.2016 până în data de 08.05.2026, conform art. 3.3. din contract;

Preț: 15.000 lei + TVA / lună conform Anexei la Contract

Prin Actul adițional nr. 1/26.03.2018 prețul chiriei s-a micșorat la suma de 8.000 lei + TVA începând cu data de 01.04.2018.

3. Contractul de închiriere nr. 45 / 21.10.2020

<sup>1</sup> Nu deținem Anexa nr. 1



Locatar: TSI Invest SRL

Locatar: California Burger Food-Trucks SRL

Obiect: închirierea unei suprafețe de 16 mp din curtea interioară a imobilului situat în Florești, str. Avram Iancu, nr. 164, jud. Cluj

Durată: 1 an, începând cu data de 10.11.2020

Preț: 15 euro/mp + TVA/lună (240 euro + TVA/lună)

4. Contractul de închiriere nr. 20 / 27.05.2019

Locatar: TSI Invest SRL

Locatar: Traust Construcții și Instalații SRL

Obiect: Închirierea unui spațiu în suprafață utilă de aproximativ 100 mp, cu destinația de birouri, acordându-se chiriașului un drept de folosință limitată; spațiul închiriat este situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Ion Andreescu, nr. 19, jud. Cluj, identificat cu CF nr. 289573, nr. cadastral 5983-C1

Durată: 24 luni, începând cu data de 01.06.2019 (până în data de 01.06.2021). La expirare, acesta se prelungește automat cu aceeași perioadă în cazul în care nici una dintre părți nu solicită rezilierea cu o notificare prealabilă de 30 de zile.

Preț: 7.000 lei + TVA / lună

Prin Actul adițional nr. 1/01.09.2020 părțile au convenit ca durata contractului să se prelungească pe o perioadă de 5 ani, până la data de 01.06.2026.

Prin Actul adițional nr. 2/10.09.2020 părțile au convenit următoarele:

a) începând cu data de 15.09.2020, Traust Construcții și Instalații SRL va plăti, direct la furnizori, valoarea facturilor de utilități (gaze naturale, energie electrică, apă și canal, salubritate);

b) începând cu data de 10.09.2020, s-au început demersurile pentru transferul contractelor de utilități de pe TSI Invest SRL pe Traust Construcții și Instalații SRL, acesta din urmă devenind titularul contractelor încheiate cu furnizorii de utilități;

c) a fost împuternicită dna. Csete Onorica Mihaela, în calitate de angajat al societății Traust Construcții și Instalații SRL, pentru a realiza toate demersurile necesare transferului de contracte de furnizare utilități mai sus menționate și a semna actele necesare în numele și pe seama TSI Invest SRL și în numele și pe seama Traust Construcții și Instalații SRL, astfel încât titularul contractelor de furnizare utilități să devină societatea Traust Construcții și Instalații SRL.

Administratorul special al societății TSI Invest SRL ne-a sesizat faptul că există două variante ale Actului adițional nr. 3/29.09.2020 la Contractul de închiriere nr. 20 / 27.05.2019, ambele semnate de fostul administrator statutar, dl. Sabin Funar. Redăm mai jos conținutul acestor contracte:

Varianta 1

a) în obiectul contractului de închiriere este inclusă și curtea, respectiv terenul aferent imobilului situat pe str. Ion Andreescu din Mun. Cluj-Napoca, în suprafață totală de 502 mp, identificată în sistem de Carte Funciară nr. 289573, având nr. cadastral 289573, nr. topo. 10125/2/1/3;

b) în schimbul folosinței curții reprezentând teren aferent imobilului situat pe str. I. Andreescu, nr. 19, Cluj-Napoca, în suprafață totală de 502 mp, locatarul va achita suma de 1.000 euro + TVA cu titlu de chirie.

Varianta 2

a) în obiectul contractului de închiriere este inclusă și curtea, respectiv terenul aferent imobilului situat pe str. Ion Andreescu din Mun. Cluj-Napoca, în suprafață totală de 502 mp, identificată în sistem de Carte Funciară nr. 289573, având nr. cadastral 289573, nr. topo. 10125/2/1/3;

b) în obiectul contractului de închiriere se suplimentează suprafața închiriată locuibilă cu 153,52 mp, reprezentând diferența neînchiriată din suprafața imobilului;

c) în schimbul folosinței curții, reprezentând teren aferent imobilului situat pe str. I. Andreescu, nr. 19, Cluj-Napoca în suprafață totală de 502 mp și suplimentării suprafeței închiriate locuibile, locatarul va achita suplimentar suma de 5.000 lei TVA inclus, cu titlu de chirie.

Urmează ca în acest caz să se facă verificări pentru a vedea care formă a actului adițional nr.3 a fost implementată în fapt de-a lungul relațiilor contractuale derulate între cele două societăți.

5. Contractul de închiriere nr. 1 / 12.09.2018<sup>2</sup>

Locatar: TSI Invest SRL

Locatar: Eidos Art SRL

Obiect: transmiterea folosinței spațiului închiriat a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Ion Creangă, nr. 8, ap. 1, jud. Cluj, înscris în CF nr. 290818-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. top. 868/I, cu p.i.c. 67/100 parte înscrise în CF Colectivă nr. 290818-C1 Cluj-Napoca (nr. vechi) împreună cu cota de 67/100 din terenul aferent în suprafață de 666 mp înscris în CF nr. 290818 Cluj-Napoca

Durata: 10 ani, începând cu data de 04.10.2018 până la data de 04.10.2028; contractul poate fi prelungit doar prin acordul expres al părților

Preț: 2.000 euro + TVA / lună; conform art. 3.2., după trecerea unui termen de 5 ani de derulare a contractului, oricare dintre părți va putea avea inițiativa renegocierii chiriei.

<sup>2</sup> Nu deținem anexele la contract

Prin clauza art. 6.9. s-a constituit un drept de preempțiune în favoarea chiriașului la vânzarea spațiului închiriat de către locator, care se va aplica în condițiile legii.

Potrivit dispozițiilor art. 1737 (1) Cod civil, dreptul convențional de preempțiune în legătură cu un imobil se notează în cartea funciară. Efectul notării este cel de a asigura opozabilitatea față de terți. Administratorul judiciar a constatat, conform unui extras CF deținut pentru imobilul menționat mai sus, că la data de 04.09.2019 dreptul de preempțiune nu era notat în Cartea Funciară, acesta fiind, astfel inopozabil, terților la acest moment.

6. Contractul de închiriere nr. 1 / 10.07.2017

Locator: TSI Invest SRL

Locatar: Bon Ton Hotels SRL

Obiect, Preț: cedarea folosinței temporare a spațiului descris în Anexa, astfel:

- Anexa nr. 1: spațiu situat în Cluj-Napoca, str. Gutinului, nr. 5, jud. Cluj, compus din imobil de locuințe cu regim de înălțime D+P+2E, înscris în CF nr. 264011 Cluj-Napoca, cad. 264011-C1, cu destinație spațiu de cazare și depozitare (Aparthotel)

➤ preț: 10.000 lei + TVA/lună;

- Anexa nr. 2: spațiu situat în Cluj-Napoca, str. Neagră, nr. 9, jud. Cluj, compus din hotel cu regim de înălțime D+P+2E+M, înscris în CF nr. 259161 Cluj-Napoca, cad. 259161-C1, cu destinație spații cazare și alimentație și 280 mp pentru locuri de parcare amenajate pentru 25 de mașini (hotel Lol et Lola);

➤ preț: 22.000 lei + TVA/lună;

- Anexa nr. 3: spațiu situat în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 35, jud. Cluj, compus din hotel cu regim de înălțime S+P+2E+M, înscris în CF nr. 256551 Cluj-Napoca, cad. 256551-C2, cu destinație spațiu cazare, alimentație, spălătorie (hotel Capitolina);

➤ preț: 17.000 lei + TVA/lună.

Durată: 10 ani, începând cu data de 11.07.2017 până la data de 10.07.2027

Prin Actul adițional nr. 1/03.01.2018, părțile au convenit ca prețul chiriei lunare să se mărească cu 11.700 lei (TVA inclus), începând cu data de 01.01.2018.

Prin Actul adițional nr. 2/12.04.2018 (locații: Hotel Capitolina, Hotel Lol et Lola, Aparthotel) părțile au convenit următoarele:

➤ prețul chiriei lunare să se majoreze cu 2.200 lei + TVA, începând cu data de 01.05.2018 până la data de 31.12.2026 pentru Hotel Capitolina, noua chirie lunară fiind de 29.031,93 lei + TVA;

➤ prețul chiriei lunare să se majoreze cu 1.145 lei + TVA, începând cu data de 01.05.2018 până la data de 31.12.2026 pentru Hotel Lol et Lola, noua chirie lunară fiind de 23.145 lei + TVA;

➤ prețul chiriei lunare pentru Aparthotel rămâne neschimbată, și anume, 10.000 lei + TVA.

Prin Actul adițional nr. 3/28.12.2018, (care vizează locația Aparthotel) părțile au convenit ca:

➤ prețul chiriei lunare să se micșoreze cu 8.000 lei + TVA, începând cu data de 01.01.2020, noua chirie lunară va fi de 2.000 lei + TVA;

➤ pentru anul 2019, începând cu data de 01.01.2019 nu se va percepe nicio chirie, acordându-se o perioadă de grație de 12 luni datorită investițiilor făcute de locatar (reamenajarea celor 6 garsoniere, a unui apartament penthouse, casa scării și fațada imobilului); s-a convenit ca renovările să aibă loc în primele 3 luni ale anului 2019, iar investiția să fie achitată din fondurile proprii ale locatarului; indiferent de data rezilierii contractului de închiriere, s-a stipulat ca investiția să rămână la locator.

Prin Actul adițional nr. 4/22.08.2019<sup>3</sup> (care vizează locația Aparthotel), părțile au convenit ca:

➤ datorită investițiilor făcute de locatar în valoare de 776.536,06 lei + TVA la imobilul de pe str. Gutinului, nr. 5, perioada de grație de 12 luni acordată pentru anul 2019, în care nu se va percepe nicio chirie, se va prelungi până la data de 31.12.2023;

➤ în cazul în care contractul de închiriere se va rezilia înainte de termen, locatorul va trebui să despăgubească locatarul cu valoarea de piață a modernizărilor făcute, iar termenul de plată al despăgubirii este de 60 de zile de la data primirii solicitării și a valorii din partea locatarului.

Prin Actul adițional nr. 5/31.03.2020<sup>4</sup>, părțile au convenit:

➤ art. 1: să se suspende plata chiriei pe perioada stării de urgență instituită prin Decretul nr. 195/16.03.2020

➤ art. 2: să se reeșaloneze soldul chiriei neplătite de 256.252,65 lei (TVA inclus), în tranșe egale, pe o perioadă de 18 luni, începând cu 01.09.2020, fără plata penalităților, iar valoarea unei rate a fost stabilită la suma de 14.236,25 lei (TVA inclus), care se adaugă la valoarea normală a ratei aferente perioadei respective;

➤ art. 3: s-a stipulat renegocierea chiriei la încetarea stării de urgență, astfel încât să se dea posibilitatea locatarului să își reia activitatea în bune condiții și să poată evita insolvența.

<sup>3</sup> Precizăm faptul că administratorul judiciar a obținut Actul adițional nr. 4/22.08.2019 de la dosarul nr. 780/1285/2020 de pe rolul Tribunalului Specializat Cluj având ca obiect cererea de anulare a Actului adițional nr. 7 la Contractul de închiriere nr. 1 / 10.07.2017. Precizăm faptul că actul adițional este nesemnă.

<sup>4</sup> Precizăm faptul că administratorul judiciar a obținut Actul adițional nr. 5/31.03.2020 din dosarul nr. 780/1285/2020 de pe rolul Tribunalului Specializat Cluj.

Prin Actul adițional nr. 6/02.06.2020, părțile au convenit:

- prelungirea perioadei de suspendare a chiriei până la data de 30.11.2020, inclusiv;
- modificarea cuantumului chiriei pentru perioada 01.12.2020 – 01.04.2022 la 15.000 lei + TVA pentru Hotel Capitolina City Chic și Hotel Lol et Lola;
- amânarea, fără penalități, a termenului de începere a plății eșalonate a soldului datoriei până la data de 01.12.2020, iar plata se va face în 18 luni, în tranșe egale.

S-a menționat că plățile lunare se vor face astfel:

- lunile iunie – noiembrie 2020 – valoare 0 lei;
- lunile 01.12.2020 – 31.03.2022 – valoare 28.430,22 lei (compusă din 17.850 lei + 10.580,33 lei);
- lunile 01.04.2022 – 31.05.2022 – valoare 72.670,88 lei (compusă din 62.090,55 lei + 10.580,33 lei);
- lunile 01.06.2022 – 31.12.2023 – valoare 62.090,55 lei;
- lunile 01.04.2024 – 10.07.2027 – valoare 73.990,55 lei.

Se precizează faptul că valorile sunt cu TVA și reprezintă valoarea lunară a chiriei + rata lunară eșalonată a soldului (unde este cazul).

Prin Actul adițional nr. 7/30.07.2020, părțile:

- au declarat nulitatea Actului adițional nr. 5 și a Actului adițional nr. 6/02.06.2020 la Contractul de închiriere nr. 1/10.07.2017 întrucât cauza încheierii acestor Acte este ilicită, sens în care s-au invalidat toate înțelegerile anterioare ale părților în legătură cu suma aferentă chiriei pe care locatarul o datorează pentru lunile martie – iunie 2020 și modalitate în care urmează să fie achitată;

- au stabilit cuantumul chiriei, precum și condițiile în care locatorul o va încasa, după cum urmează:

1. Chiria negociată pentru lunile martie – iunie 2020 este în cuantum de:

- Hotel Capitolina City Chic – 9.677,30 lei + TVA/lună;
- Hotel Lol et Lola – 7.715,00 lei + TVA/lună;
- Aparhotel: 667 lei + TVA/lună.

2. Începând cu data de 01.07.2020, chiria negociată de părți este în cuantum de:

- Hotel Capitolina City Chic – 29.031,93 lei + TVA/lună;
- Hotel Lol et Lola – 23.145 lei + TVA/lună;
- Aparhotel – 2.000 lei + TVA/lună;

3. Începând cu data de 01.01.2021, chiria negociată de părți pentru Aparhotel este în cuantum de 10.000 lei + TVA/lună;

4. Locatarul se obligă să plătească suma de 126.414,13 lei + TVA, compusă din 72.237,20 lei + TVA, reprezentând chirie restantă pentru lunile martie – iunie 2020 și 54.176,93 lei + TVA, reprezentând chirie restantă pentru luna iulie 2020, până cel târziu în data de 31.01.2021.

5. În cazul în care locatarul nu achită chiria reglementată pentru perioada începând cu data de 01.07.2020 prin art. 3.2., art. 3.3. și art. 3.4. din Actul adițional nr. 7 în termen de 30 de zile de la scadență, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere, locatorul notificând în acest sens locatarul.

Cu privire la acest contract arătăm că pe rolul Tribunalului Specializat Cluj se află la acest moment dosarul nr. 780/1285/2020 având ca obiect cererea de chemare în judecată formulată de Bon Ton Hotels SRL împotriva debitoarei prin care se solicită anularea Actului adițional nr. 7/ 30.07.2020 și repunerea părților în situația anterioară încheierii actului anulat, în sensul exonerării locatarului de la plata chiriei stabilite prin Actul adițional contestat.

În măsura în care acțiunea promovată va fi admisă iar Actul adițional nr. 7/30.07.2020 va fi anulat, vor continua să producă efecte juridice Actele adiționale nr. 5/31.03.2020 și 6/02.06.2020. Într-o asemenea situație, apreciem că ar putea fi pusă în discuție incidența prevederilor art. 117 din Legea nr. 85/2014 cu privire la Actul adițional nr.6/02.06.2020 având în vedere că acesta stabilește o serie de beneficii în favoarea Bon Ton Hotels privind scutirea de la plata chiriei până la data de 30.11.2020, deși locatarul are folosința imobilelor, diminuarea chiriei pe perioada 01.12.2020-01.04.2022 și amânarea în continuare a plății debitului restant. Arătăm că în măsura în care între părți va avea loc o renegociere a condițiilor contractuale care să ducă la acoperirea prejudiciului suferit de debitor ca urmare a încheierii acestui act adițional, incidența art. 117 din lege nu va mai fi de actualitate.

7. Contractul de comodat nr. 12 / 20.07.2016

Comodant: TSI Invest SRL

Comodatar: Bon Ton Business SRL

Obiect: darea în folosință gratuită de către comodant comodatarului a unei încăperi din imobilul (hotel – birou) situat în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 35, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 256551, în scopul stabilirii punctului de lucru.

Durata: nedeterminată

8. Contractul de comodat din data de 17.08.2019

Comodant: TSI Invest SRL

Comodatar: Elmafarm SRL

Obiect: transmiterea dreptului de folosință asupra imobilului situat în Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 1, ap. 6A, jud. Cluj, imobil asupra căruia comodantul TSI Invest SRL are dreptul de posesie și folosință în baza pct. VIII din Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată la data de 26.08.2016 între Vasile Ionel Rică și Vasile Camelia, în calitate de promitenți-vânzători pe de-o parte și TSI Invest SRL, în calitate de promitent-cumpărător pe de altă parte

Durata: 4 ani, începând cu data de 17.08.2019 până la data de 17.08.2023; prin clauza 2.2., părțile au convenit ca în cazul în care după împlinirea termenului stipulat în prezentul Contract, comodatarul continuă să folosească imobilul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea comodantului, acesta se va prelungi automat pentru o perioadă de încă 1 an.

9. Contractul de închiriere nr. 1633/24.06.2009

Locatar: TSI Invest SRL

Chiriaș: Orange România SA

Obiect: închirierea unui spațiu în suprafață de 50 mp pe terasa (acoperișul) clădirii formată din placă de beton, cu termo și hidroizolație existentă, a Hotelului Capitolina\*\*\*, situat în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 35, jud. Cluj, necesar instalării unor suporturi de antene pentru susținerea antenelor rețelei de telefonie mobilă, a cablurilor aferente, a instalațiilor de punere la pământ, de alimentare cu energie electrică, a tuturor echipamentelor necesare integrării în rețea și funcționării instalațiilor; chiriașul va putea modifica numărul și tipul echipamentelor instalate în orice moment în interiorul suprafețelor închiriate de la locator; spațiul închiriat va servi în mod exclusiv uzului tehnic și nu va putea fi utilizat în alte scopuri: birou, magazie de mărfuri, prestări servicii.

Durata: 5 ani; prelungirea perioadei contractuale se poate realiza înainte de expirarea perioadei de valabilitate, oricare parte contractantă putând iniția prelungirea printr-o notificare expresă, în scris, adresată celeilalte părți

Preț: 12.000 euro + TVA/an; prin art. 6.2., părțile au stabilit ca în ceea ce privește cuantumul chiriei acesta să fie fix și nerevizibil pe toată durata derulării contractului;

Conform clauzei art. 3.3. din contract, s-a convenit ca în situația în care spațiul va fi înstrăinat altei persoane fizice sau juridice, noul proprietar va fi obligat să recunoască prezentul contract, locațiunea fiindu-i opozabilă în condițiile dispuse de Contractul de închiriere nr. 1633/24.06.2009.

Prin Actul adițional nr. 1 cu nr. înregistrare 23551/29.01.2014, încheiat în data de 21.01.2014, părțile au convenit următoarele:

- art. 1 – contractul s-a prelungit de la data semnării actului adițional până la data de 31.12.2019;
- art. 2 – s-a modificat art. 6.1. din contract astfel: „Chiriașul va plăti locatorului o chirie lunară de 1.000 euro fără TVA, până la data de 30.06.2014, plătibili în lei la cursul B.N.R. de la data emiterii facturii. Începând cu 01.07.2014 chiriașul va plăti locatorului o chirie lunară de 900 euro fără TVA, plătibili în lei la cursul B.N.R. de la data emiterii facturii.”
- art. 3 – după semnarea actului adițional, s-a stabilit în sarcina chiriașului să plătească în avans chiria pentru perioada 01.01.2014 – 31.12.2015 în sumă totală de 22.200 euro fără TVA.

Prin Actul adițional nr. 2 cu nr. înregistrare 23551/20.09.2017 a intervenit ca urmare a schimbării proprietarului din Elmafarm SRL în TSI Invest SRL, în baza actului nr. 1082/09.04.2014 – sentință civilă de divizare, astfel că părțile Contractului de închiriere s-au modificat astfel: Orange Romania SA, în calitate de chiriaș, iar TSI Invest SRL, în calitate de locator. De asemenea, s-a convenit ca plata chiriei să se facă în contul TSI Invest SRL.

Prin Actul adițional nr. 3 cu nr. înregistrare 23551/16.02.2019, părțile au convenit:

- art. 1 – durata contractului de închiriere s-a prelungit cu 10 ani, începând cu data de 01.01.2020 până la 31.12.2029;
- art. 2 – începând cu data de 01.01.2020, s-a convenit ca chiriașul să plătească locatorului o chirie lunară reprezentând 1.000 euro + TVA, plătibili în lei, la cursul B.N.R. de la data emiterii facturii, precum și faptul că plata se va face în avans, pentru fiecare 2 ani.

10. Contractul de locațiune nr. cr. 5429 din 31.07.2009

Locatar: TSI Invest SRL

Locatar: Cosmote Romanian Mobile Telecommunications SA (actuala „Telekom Romania Mobile Communications SA”)

Obiect: închirierea spațiului necesar instalării stației radio pe acoperișul, în suprafață de 28 mp, format din placă de beton, cu termo și hidroizolație existentă al Hotelului Capitolina\*\*\*, situat în Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 35 și în scopul desfășurării activităților sale specifice.

Durata: 10 ani (120 luni calendaristice) și intră în vigoare de la data semnării lui de ambele părți.

Preț: 102.000 euro +TVA, reprezentând contravaloarea chiriei lunare de 850 euro + TVA pe durata a 10 ani.

La art. 3.1. din contract, s-a stabilit în sarcina locatorului obligația de a nu majora cuantumul chiriei pe toată durata contractului.

La art. 4.1. din contract s-a stipulat că plățile se vor efectua în avans pe 3 luni.

Conform clauzei art. 7.3. din contract, s-a convenit ca în situația în care locatorul vinde sau înstrăinează în orice alt mod proprietatea sau locația, locatorul se obligă să o transfere cu respectarea dispozițiilor contractului de locațiune.

Prin Actul adițional nr. 1 din data de 01.12.2017, părțile Contractului de locațiune s-au modificat astfel: Telekom Romania Mobile Communications SA, în calitate de locatar, iar TSI Invest SRL, în calitate de locator, ca urmare a Hotărârii AGA nr. 20 din data de 09.12.2013.

Prin Actul adițional nr. 2 din data de 05.02.2019<sup>5</sup>, s-a prelungit durata contractului de închiriere nr. CR 5429 din 31.07.2009 cu o perioadă de 5 ani și s-a stabilit modalitatea de plată a chiriei lunare, astfel:

- 950 euro / lună fără TVA pentru intervalul 31.07.2019 – 30.07.2021;
- 995 euro / lună fără TVA pentru intervalul 31.07.2021 – 30.07.2024.

<sup>5</sup> Actul adițional nr. 2 comunicat administratorului judiciar nu este datat și semnat

Prin Actul adițional nr. 3 se arată că părțile au purtat negocieri cu privire la condițiile contractuale, respectiv cu privire la modificarea cuantumului chiriei lunare pentru o perioadă de 6 luni, începând cu data de 01.07.2020 și până la data de 31.12.2020. Prin urmare, părțile au decis modificarea valorii contractului, astfel:

- din 01.07.2020 până în 31.12.2020, valoarea chiriei va fi echivalentul în lei al sumei de 902,50 euro / lună fără TVA;
- din 01.01.2021 până în 30.07.2021, valoarea chiriei va fi echivalentul în lei al sumei de 950 euro / lună fără TVA;
- din 31.07.2021 până în 30.07.2024, valoarea chiriei va fi echivalentul în lei al sumei de 995 euro / lună fără TVA.

11. Contractul de prestări servicii nr. 151

Prestator: T&F Consulting SRL

Obiect: prestarea și livrarea lucrărilor specificate în Anexa 1, respectiv întocmire balanță de verificare analitică, întocmire raportare semestrială, respectiv întocmire bilanț contabil

Preț: 300 lei / lună fără TVA

Durată: nelimitată

Prin Actul adițional încheiat în data de 03.08.2020 părțile au convenit:

- completarea Capitolului IV (Obligațiile și răspunderile prestatorului) cu privire la serviciile pe care T&F Consulting SRL le va presta privind evidența salariaților în registrul electronic al ITM, prin programul REVISAL;
- completarea Capitolului V (Obligațiile și răspunderile beneficiarului), stabilindu-se în sarcina beneficiarului obligația de a comunica prestatorului toate modificările aduse contractelor de muncă în derulare într-o perioadă de timp rezonabilă trimerii, la termenii specificate, a datelor în programul REVISAL.
- s-a introdus un capitol nou, respectiv Capitolul VI – Clauza generală privind protecția datelor.

12. Contract de prestări servicii nr. 569/22.03.2017

Prestator: Alromaro SRL

Obiect: prestarea serviciilor în domeniul securității și sănătății în muncă și situații de urgență

Durată: nedeterminată, începând cu data de 22.03.2017

Preț: 50 lei + TVA / lună

13. Contractul de mandat nr. 1 din 14.10.2019

Mandant: Elmafarm Trading SRL

Mandatar: TSI Invest SRL

Obiect: mandantul l-a împuternicit pe mandatar, ca în numele său și pentru el:

- a) să identifice un teren construibil având o suprafață între 4.800 mp și 5.000 mp, teren situat la cel mult 25 km distanță de Cluj-Napoca, cu toate utilitățile și posibilitate acces TIR;
- b) să cumpere de la cine va crede de cuviință, în numele său și pentru mandant, în condițiile și la prețul stabilite de către mandant, terenul corespunzător cerințelor mandantului;
- c) să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv autorizația de construire, pentru construcția unui imobil cu o suprafață utilă de circa 2.000 mp care va avea destinația de depozit farmaceutic

Durată: 48 luni, începând cu data de 15.10.2019 până la data de 14.10.2023

Preț:

- a) 522.000 lei (TVA inclus), reprezentând avans, în 3 zile de la data semnării prezentului contract;
  - b) prețul achitat de mandant pentru achiziția terenului în termen de cel mult 7 zile de la data emiterii solicitării de către mandatar;
  - c) comisionul de 7% aplicat tuturor costurilor achiziționării terenului și obținerii Autorizației de Construire, care se va plăti în termen de 30 de zile de la data eliberării Autorizației de Construire pentru depozitul farmaceutic
- Administratorul judiciar a constatat că suma de 522.000 lei reprezentând avans a fost achitată către TSI Invest SRL la data de 16.10.2019, fiind ulterior returnată către Elmafarm Trading SRL la data de 21.02.2020.

14. Contractul de asistență juridică CJ / 104025/2020 din data de 06.04.2020

Avocat: Cabinet de avocat Florin Bulieris

Obiect:

1. analiza documentelor puse la dispoziție de client, documentare specifică, consultanță juridică în scris sau în cadrul unor întâlniri, în domeniul legislației civile, a dreptului societar, administrativ, fiscal și a dreptului muncii, cu excluderea dreptului penal;
2. concepția și redactarea actelor juridice necesare pentru executarea obiectului contractului;
3. concepția și redactarea cererilor și, în general, a tuturor actelor impuse de lege în evoluția eventualelor litigii;
4. concepția și redactarea actelor impuse de lege în cadrul dosarului nr. 5573/211/2020 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, având ca obiect cerere de emitere a ordonanței de plată înregistrată de societatea Total Invest SRL împotriva societății TSI Invest SRL în 25.03.2020, necomunicată societății TSI Invest SRL la data semnării contractului;
5. asistență și/sau reprezentare în fața instanțelor judecătorești competente (inclusiv instanțele investite prin declinare și/sau strămutare) și/sau terților și/sau autorităților pentru susținerea intereselor clientului (societăți din grup, sau a altor autorități cum ar fi executori judecătorești, bănci, organe administrative etc.), în legătură cu:
  - i) activitatea societății TSI Invest SRL și procedurile societare;
  - ii) situația administrării defectuoase a societății de către administratorul Funar George Sabin;
  - iii) ordonanță președințială de suspendare a administratorului Funar George Sabin din funcție;
  - iv) revocarea administratorului Funar George Sabin din funcție;

- v) acțiune în atragerea răspunderii administratorului Funar George Sabin;
- vi) ordonanță de plată introdusă de reclamanta Total Invest SRL împotriva TSI Invest SRL;
- vii) raporturile cu furnizorii, chiriașii și alți cocontractanți;
- viii) situația altor datorii față de creditorii societății;
- ix) recuperarea creanțelor de la debitori.

Onorariu: 90 euro + TVA pentru fiecare oră alocată efectiv

Durată: nespecificată

15. Contractul de închiriere din data de 01.07.2014

Locator: TSI Invest SRL

Locatari: Funar George Sabin și Funar Elena

Obiect: transmiterea dreptului de folosință asupra spațiului format din două camere și dependințe cu suprafața de 70 mp din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Ion Andreescu, nr. 19, jud. Cluj, înscris în CF nr. 23529 Cluj-Napoca, sub nr. topo. 10125/2/1/3; spațiul va fi folosit de către locatari ca locuință;

Durată: 10 ani, cu începere din 01.07.2014 până la data de 01.07.2024; s-a prevăzut la cap. III, alin. 3, posibilitatea prelungirii de drept a contractului, pentru o nouă perioadă de 3 ani, în cazul în care niciun din părțile contractante nu își exprimă dorința contrară cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului de închiriere a spațiului;

Preț: 400 euro + TVA/lună; în suma de 400 euro sunt incluse cota parte aferentă din cheltuielile cu spațiul folosit de către locatari (apă, canal, energie electrică, gaz metan, servicii de salubritate, telefon, internet, cablu etc.)

Prin Actul adițional nr. 1 / 03.01.2018, părțile au convenit:

a) asupra dreptului de folosință a spațiului din imobilul ce face parte din obiectul contractului, să se adauge încă două camere la nivelul doi în suprafață de 60 mp;

b) prețul închirierii s-a modificat la suma de 800 euro + TVA, începând cu data de 01.01.2018.

Prin Actul adițional nr. 2/01.07.2018, părțile au convenit:

a) locuința care face obiectul închirierii va fi folosită doar de dl. Funar Sabin, nu și de dna. Funar Elena, modificându-se componența și numărul locatarilor;

b) întregul imobil va fi folosit ca locuință doar de dl. Funar Sabin, iar activitatea de birou a dnei. Funar Elena a încetat de la data încheierii actului adițional nr. 2;

c) valoarea chiriei s-a modificat la suma de 2.800 euro/lună (TVA inclus), deoarece întregul imobil va fi folosit doar ca locuință;

Prin Actul adițional nr. 3/27.05.2019, părțile au convenit:

a) prețul chiriei s-a micșorat, și anume, s-a modificat la suma de 2.521,01 lei + TVA, începând cu data de 01.06.2019, deoarece suprafața utilă închiriată se modifică de la 392 mp la 80 mp, adică 3 camere și 1 baie la etaj;

b) durata contractului s-a prelungit cu 5 ani, până la data de 01.07.2029.

Prin Actul adițional nr. 4/02.03.2020, părțile au convenit:

a) termenul de închiriere este începând de la 01.07.2014 până la 01.07.2024;

b) părțile sunt în drept să pună capăt derulării contractului înainte de expirarea termenului, fiecare parte având obligația de a acorda un preaviz de 18 luni;

c) contractul se prelungeste de drept, pentru o nouă perioadă de 10 ani, în cazul în care niciuna din părțile contractante nu își exprimă dorința contrară cu cel puțin 12 luni înainte de expirarea termenului de închiriere stipulat;

16. Contractul de închiriere nr. 73/13.08.2020

Locator: TSI Invest SRL

Locatar: Pinte Alexandra-Sabina

Obiect: închirierea de către locator a imobilului apartament nr. 20 situat în Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 61, jud. Cluj, constând într-o cameră administrație, grup sanitar și hol, având suprafața utilă de 38 mp, cu destinația de locuință, acordând chiriașului un drept de folosință limitată

Durată: 3 ani, începând cu data de 13.08.2020; la expirarea contractului, acesta se prelungeste automat cu aceeași perioadă în cazul în care niciuna din părți nu solicită rezilierea cu o notificare prealabilă de 30 de zile

Preț: 600 lei (TVA inclus)

17. Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare din data de 26.08.2016

Promitenți-Vânzători: Vasile Ionel Rică și Vasile Camelia

Promitent-cumpărător: TSI Invest SRL

Obiect: promitenții-vânzători s-au obligat la transmiterea, liber de orice sarcini, a dreptului de proprietate asupra imobilului, cu destinația viitoare de spațiu comercial (care va fi obținută de promitenții-vânzători), situat în localitatea Florești, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 1, ap. 6A, jud. Cluj, compus din 2 camere, bucătărie, cămară alimente, baie, antreu, wc, cu o suprafață utilă de 46,42 mp, pivniță cu suprafață de 4mp, cu pic 10.49/100; teren atribuit în folosință 45.77/435 cotă parte, înscris în CF nr. 51634-C1-U3 Florești, nr. cad./nr. top. 51634-C1-U3; în obiectul contractului este inclusă și extensia în suprafață de cca. 25 mp, neevidențiată la data încheierii promisiunii în Cartea Funciară, dar existentă faptic, cu privire la care promitenții-vânzători vor depune demersurile necesare în vederea evidențierii în cartea funciară anterior încheierii actului autentic (cu aceeași destinație de spațiu comercial)

Preț: 85.000 euro, în echivalent lei, la cursul de 4,5 lei pentru 1 euro, care va fi plătit, astfel:

a) echivalent în lei, la cursul BNR, al sumei de 38.000 euro, la data semnării promisiunii, adică 171.000 lei;

b) echivalent în lei, la cursul BNR, al sumei de 40.000 euro, la data semnării contractului/ antecontractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, care se va încheia ulterior finalizării tuturor operațiunilor notariale și cadastrale de evidențiere în cartea funciară a extensiei, de schimbare a destinației spațiului în „spațiu comercial”, respectiv de evidențiere în cartea funciară a numărului de camere existente faptic;

c) echivalent în lei, la cursul BNR, al sumei de 7.000 euro, în termen de 3 luni de la data semnării contractului/ antecontractului în formă autentică.

Prin cap. IV. art. 1, s-a prevăzut ca contractul de vânzare privitor la imobil să fie încheiat în formă autentică până la data de 31.08.2017.

Prin Actul adițional nr. 1 din data de 09.03.2018, având în vedere faptul că până la acel moment nu au fost îndeplinite condițiile pentru încheierea actului autentic de transfer al proprietății ce face obiectul Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, nefiind finalizate operațiunile administrative, notariale și cadastrale prin care destinația spațiului devine „spațiu comercial”, iar extrasul CF devine conform cu realitatea ca și număr de camere (cu aceeași destinație de spațiu comercial), situația juridică a imobilului fiind identică cu cea de la data încheierii Promisiunii, părțile au convenit:

a) prețul vânzării să devină 78.000 euro, fiind achitat integral de promitentul-cumpărător anterior momentului încheierii actului adițional;

b) termenul de realizare a obligațiilor asumate de promitenții-vânzători care să facă posibilă încheierea actului autentic în condițiile agreeate, respectiv termenul de încheiere a actului autentic se prorogă până la 31.12.2020; părțile au agreeat că în prețul contractului este inclus și dreptul de folosință/proprietate asupra terenului sub extensie, precum și faptul că până la data de 31.12.2020 se vor preda de către promitenții-vânzători către promitentul-cumpărător actele care atestă acest drept, respectiv că aceste acte vor fi în măsură să confere promitentului-cumpărător posibilitatea de a folosi / dobândi în proprietate terenul de sub extensia în cauză;

c) în situația în care până la data de 31.12.2020 obligațiile asumate de promitenții – vânzători nu sunt duse integral la îndeplinire, părțile convin încheierea actului autentic translativ de proprietate în condițiile existente la data de 31.12.2020, corelativ cu o diminuare a prețului imobilului la 59.000 euro, situație în care, la data semnării actului autentic translativ de proprietate, promitenții-vânzători vor restitui promitentului-cumpărător suma de 19.000 euro (achitată anterior semnării), în lei la cursul BNR de la data plății.

18. Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare din data de 02.10.2015<sup>6</sup>

Promitenți-Vânzători: Darvai Gavrilă și Darvai Ana

Obiect: promitenții-vânzători s-au obligat să vândă imobilul reprezentând apartamentul nr. 2 compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu comun cu apartamentul nr. 3, 1 debara, 1 coridor, 2 pivnițe, 1 casa scării, 1 garaj auto, având suprafața utilă de 112,78 mp, cu părțile comune indivize în cota de 26,45/100 parte, înscrise în CF colectivă nr. 256282-C1 din clădirea construită pe terenul cu nr. top. 871/1 și teren atribuit în proprietate 89/338 parte, situat în Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 32, jud. Cluj, imobil înscris în CF nr. 256282-C1-U3, având nr. top. 871/1/II

Preț: 140.000 euro, care se vor achita astfel:

a) 10.000 euro, reprezentând avans, care se va achita în termen de 30 zile de la data semnării promisiunii;

b) 10.000 euro, reprezentând avans, care se va achita în termen de 30 zile de la data obținerii autorizației de construire pentru imobilul care se va edifica pe str. Tractoriștilor, FN, Cluj-Napoca;

c) 120.000 euro, reprezentând rest de plată care se va achita la data semnării contractului autentic de vânzare.

În cuprinsul promisiunii se stipulează faptul că părțile se obligă să încheie contractul de vânzare în formă autentică până la data de 31.12.2016.

Administratorul special a comunicat Încheierea de certificare nr. 7 din data de 29.05.2020 prin care s-a certificat că s-au prezentat la sediul notarului public dl. Darvai Gavrilă și dna. Darvai Ana, în urma notificării transmise de aceștia, prin avocat, către TSI Invest SRL în vederea achitării sumei de 130.000 euro (reprezentând diferență avans și rest de plată) din prețul total al vânzării imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 32, ap. 2, jud. Cluj și perfectarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, obiect al Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată în data de 02.10.2015. Prin încheiere, s-a consemnat faptul că niciun reprezentant al TSI Invest SRL nu s-a prezentat.

Potrivit dispozițiilor art. IV pct.2 lit.b din promisiune, în cazul în care părțile nu vor încheia contractul de vânzare în termenul stabilit mai sus din vina promitentei-cumpărătoare, atunci promitentul-cumpărătoare nu va mai putea solicita promitenților-vânzători restituirea sumei plătite acestuia.

Urmează ca administratorul judiciar să facă demersuri pentru a identifica dacă promisiunea în discuție a fost reziliată de către promitenții-cumpărători, având în vedere neîndeplinirea de către debitoare a obligației de a se prezenta la notar pentru semnarea contractului de vânzare în formă autentică, conform celor stipulate mai sus.

Cu privire la contractele în derulare prezentate mai sus, arătăm că, prin raportare la dispozițiile art. 123 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 care prevăd posibilitatea de denunțare a contractelor de către administratorul judiciar în vederea creșterii la maximum a valorii averii debitorului, în termen de 3 luni de la data deschiderii procedurii, administratorul judiciar urmează să aprofundeze analiza acestor contracte, inclusiv cu privire la obținerea tuturor informațiilor necesare acolo unde se impune (a se vedea cazul promisiunilor prezentate mai sus), iar, ulterior să procedeze în consecință.

B. Situația transferurilor patrimoniale și a plăților anterioare deschiderii procedurii

2.1. Plățile efectuate în cele 6 luni anterioare deschiderii procedurii generale a insolvenței

<sup>6</sup> Nu avem anexele la Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare din data de 02.10.2015

Destinat exclusiv beneficiarilor publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență pe bază de abonament sau furnizare punctuală în conformitate cu prevederile HG nr. 460/2005, modificată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

(i) Precizăm faptul că, inițial, a fost comunicată administratorului judiciar lista cu încasările și plățile realizate în perioada 01.08.2020 – 31.01.2021. Prin raportare la prevederile art. 117 alin. 2 lit. f din Legea nr. 85/2014 care prevăd perioada celor 6 luni anterioare deschiderii procedurii pentru analiza plăților, administratorul judiciar a solicitat societății debitoare, în completare să îi comunice inclusiv plățile realizate în perioada 27.07.2020 – 31.07.2020.

Societatea debitoare a comunicat că nu are informații pentru perioada 27.07.2020 - 31.07.2020, întrucât contabilitatea pentru această perioadă a fost operată în alt program de Contabilitate.

Ulterior, însă, administratorului judiciar i s-a predat de către fostul administrator statutar (dl. Sabin Funar) calculatorul conținând programul cu evidența contabilă a societății până în luna august 2020, având astfel acces la situația privind plățile efectuate în perioada 27.07.2020-31.07.2020.

Așadar, s-a procedat la verificarea tuturor plăților efectuate de TSI Invest SRL în cele 6 luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență.

Arătăm faptul că administratorul judiciar a apreciat necesară solicitarea de explicații/documente suplimentare pentru următoarele plăți:

- Suma de 70.000 lei distribuită asociaților la data de 24.09.2020 (cont 455.1)
- Suma de 30.000 lei distribuită asociaților la data de 09.10.2020 (cont 455.1)
- Suma de 10.000 lei achitată la data de 22.10.2020 și înregistrată pe contul 473 (operațiuni în curs de clarificare)
- Suma de 10.000 lei distribuită asociaților la data de 23.10.2020 (cont 455.1)
- Suma de 3.000 lei achitată la data de 08.01.2021 cu titlu de avansuri de trezorerie
- Suma de 9.500 lei achitată la data de 25.01.2021 cu titlu de avansuri de trezorerie

Conform informațiilor și documentelor comunicate de debitoare rezultă următoarele:

- sumele de 3.000 lei respectiv 9.500 lei reprezentând plăți cu titlu de avansuri de trezorerie au fost destinate plății de către societate a furnizorilor respectiv a unor taxe și impozite, conform decontului datat 31.01.2021 comunicat de debitoare.

- Suma de 10.000 lei achitată la data de 22.10.2020 reprezintă o sumă achitată eronat, aceasta fiind restituită în data de 23.10.2020, operațiunea fiind reflectată și în registru de bancă din data de 23.10.2020.

Din analiza fișei de cont 455.1 (asociații conturi curente), respectiv a extraselor de cont comunicate de debitoare rezultă că în perioada 27.07.2020-27.01.2021 a fost achitată asociatei Elena Drăghicescu cu titlu de restituire creditare suma totală de 110.236,1 lei, respectiv:

- 70.000 lei la data de 24.09.2020
- 30.000 lei la data de 09.10.2020
- 10.000 lei la data de 23.10.2020
- 236,1 la data de 20.01.2021.

Cu privire la aceste restituiri de creditare, apreciem necesare următoarele explicații:

**a. Administratorul judiciar a constatat că la data de 1 iulie 2020, dl. Funar Sabin George în calitate de cedent a încheiat cu Total Invest SRL, în calitate de cesionar și TSI Invest SRL, în calitate de debitor cedat, Contractul de cesiune de creanță nr. 52 având ca obiect o creanță în cuantum de 2.436.360,95 lei deținută de cedent cu titlu de creditări, așa cum rezultă din Fișa contului 455 (Anexă 1).**

**Ulterior la data de 21 august 2020, între părți intervine actul adițional nr. 1 prin care se cesionează către Total Invest SRL și suma de 86.260,44 lei, reprezentând dobândă calculată pentru zilele de întârziere la restituirea sumelor împrumutate (Anexă 2).**

Cu privire la opozabilitatea contractului de cesiune față de TSI Invest, arătăm următoarele:

1. Administratorul judiciar a constatat<sup>7</sup> că la data de 20.08.2020 a fost transmis de către Sabin Funar, prin curier, către TSI Invest SRL o notificare privind cesiunea de creanță intervenită, însă din nota de transport anexată notificării nu rezultă dacă TSI Invest SRL a recepționat plicul conținând notificarea, nefiind semnată și de către TSI Invest SRL (Anexă 3). Prin urmare, în lipsa dovezii de recepționare a notificării cesiunii de către debitorul cedat, nu se poate aprecia că cesiunea a fost notificată cu această ocazie în conformitate cu art. 1578 alin. 1 lit. b Cod civil.

2. La data de 22.10.2020 a fost notificată de către Total Invest, prin executor judecătoresc, punerea în întârziere pentru plata sumei de 2.522.621,39 constând în creditări, ca urmare a încheierii contractului de cesiune nr. 52/01.07.2020. Corespondența a fost depusă în cutia poștală conform procesului verbal întocmit de executorul judecătoresc (Anexă 4). Prin urmare, administratorul judiciar va avea în vedere data de 22.10.2020 ca reprezentând data la care a cesiunea de creanță a fost făcută opozabilă debitorului cedat TSI Invest. Pe cale de consecință, de la data de 22.10.2020 TSI Invest era ținută să achite datoria cu titlu de restituire creditare cesionarului, respectiv Total Invest.

b. Cu privire la natura de “bun comun” a creditărilor, arătăm următoarele:

**1. În timpul căsătoriei, prin raportare la art. 339 Cod civil, creanța în discuție era un bun comun în devălmășie al soților Funar Sabin George și Drăghicescu Elena, independent de care dintre soți a realizat în mod efectiv creditarea societății TSI. Avem în vedere ipoteza în care căsătoria dintre cei doi soți a fost caracterizată de regimul comunității legale.**

**2. La data de 8 octombrie 2018 a avut loc desfacerea căsătoriei dintre cei doi soți. Conform art. 356 Cod civil ”dacă regimul comunității de bunuri încetează prin desfacerea căsătoriei, foștii soți rămân coproprietari în devălmășie asupra bunurilor comune până la stabilirea cotei-părți ce revine fiecăruia”. În condițiile în care, potrivit art. 668 Cod civil, regimul comunității legale este considerat ca fiind regimul de drept comun în materia proprietății devălmășe, înseamnă**

<sup>7</sup> Ca urmare a verificării anexelor cererii de admitere a creanței formulată de Total Invest SRL



că, în ipoteza în care nu s-a făcut lichidarea la divorț (s.n este cazul în speța de față), proprietatea devălmașă a soților supraviețuiește, iar regulile privind gestiunea bunurilor comune sunt tot cele aplicabile în timpul căsătoriei, respectiv al comunității legale de bunuri. (a se vedea Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coordonatori): Noul Cod Civil, Comentariu pe articole, Editia a 2-a, pagina 419). Chiar dacă facem trimitere la NCC situația era aceeași și în vechea reglementare (a se vedea art. 30 din Codul familiei și dezvoltările doctrinare: Corneliu Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, ediția a II-a, revăzută și adăugită, pagina 188).

3. Pe cale de consecință apreciem că dna. Elena Drăghicescu era îndreptățită să beneficieze de sume cu titlu de restituire creditare achitate de către TSI Invest inclusiv după data divorțului.

În concluzie, apreciem că plățile efectuate de debitoare cu titlu de restituire creditare către asociați (fie că este vorba de dna. Elena Drăghicescu fie că este vorba de dl. Sabin Funar) până la data la care cesiunea a fost făcută opozabilă (22.10.2020) sunt liberatorii, prin raportare la dispozițiile art. 1578 alin. 2 Cod civil (Înainte de acceptare sau de primirea comunicării, debitorul nu se poate libera decât plătiind cedentului). În speță este vorba de suma totală de 100.000 lei restituită până la data de 22.10.2020 dnei Elena Drăghicescu.

Așadar, administratorul judiciar a constatat că, cu privire la aceste plăți în cuantum de 100.000 lei realizate de societatea debitoare în cele 6 luni anterioare deschiderii procedurii, nu sunt incidente dispozițiile art. 117 alin. 1 din Legea nr. 85/2014.

Cu privire la restul plăților realizate cu titlu de creditare în favoarea dnei Elena Drăghicescu în perioada 23.10.2020-27.01.2021 în sumă de 10.236,1 lei, apreciem că acestea reprezintă plăți nedatorate, având în vedere că de la data de 22.10.2020 titularul dreptului de creanță era Total Invest SRL. Prin urmare, acestea se impun a fi restituite în averea TSI Invest.

(ii) Totodată, administratorul judiciar a analizat plățile realizate în luna anterioară deschiderii procedurii prin prisma dispozițiilor art. 169 alin.1 lit. g din Legea nr. 85/2014 (fapta de a plăti sau a dispune să se plătească cu preferință unui creditor, în dauna celorlalți creditori).

Am menționat în cuprinsul prezentului raport faptul că la data de 20.01.2021 a fost achitată suma de 236,1 lei asociatului majoritar cu titlu de restituire creditare.

Față de această plată în cuantum de 236,1 lei administratorul judiciar a concluzionat în sensul în care nu sunt incidente dispozițiile art. 169 alin. 1 lit. g din Legea nr. 85/2014, având în vedere valoarea insignifiantă a acesteia.

2.3. Acte frauduloase încheiate de debitor în cei 2 ani anteriori deschiderii procedurii insolvenței

Din documentele avute la dispoziție, respectiv din informațiile obținute din evidența contabilă a societății, administratorul judiciar nu a efectuat eventuale transferuri patrimoniale efectuate în cei 2 ani anteriori deschiderii procedurii care să intre sub incidența prevederilor art. 117 din Legea nr.85/2014.

Astfel cum am arătat în cadrul pct. A din prezenta secțiune, în funcție de soluția care se va pronunța în dosarul nr. 780/1285/2020 de pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, se va putea pune în discuție incidența prevederilor art. 117 din Legea nr. 85/2014 cu privire la Actul adițional nr.6/02.06.2020 având în vedere că acesta stabilește o serie de beneficii în favoarea Bon Ton Hotels privind scutirea de la plata chiriei până la data de 30.11.2020, deși locatarul se bucură de folosința imobilelor, respectiv diminuarea chiriei pe perioada 01.12.2020-01.04.2022.

Arătăm că în măsura în care între părți va avea loc o renegociere a condițiilor contractuale care să ducă la acoperirea prejudiciului suferit de debitor ca urmare a încheierii acestui act adițional, incidența art. 117 din lege nu va mai fi de actualitate.

VIII. Răspunderea organelor de conducere ale debitoarei

Ca urmare a analizei efectuate în baza documentelor care au fost predate până la acest moment, raportat la concluziile menționate mai sus privind cauzele care au dus la apariția stării de insolvență, arătăm că administratorul judiciar nu a identificat elemente care ar putea sta la baza angajării răspunderii membrilor organelor de conducere și care să atragă incidența prevederilor art. 169 din Legea nr. 85/2014.

În ipoteza în care administratorul judiciar va intra ulterior în posesia unor documente, respectiv îi vor fi aduse la cunoștință informații care vor indica existența unor fapte ilicite în sensul art. 169 din Legea nr. 85/2014 care au contribuit la starea de insolvență a debitorului, acestea urmează a fi valorificate ca atare.

IX. Posibilitatea de reorganizare a activității debitorului

Conform art. 58 alin. 1 lit. b), coroborat cu art. 97 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, în cazul în care debitorul nu se încadrează în categoriile prevăzute la art. 38 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar va menționa în cuprinsul Raportului privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență a societății debitoare dacă există o posibilitate reală de reorganizare efectivă a activității debitorului, ori, după caz, motivele care nu permit reorganizarea, și în acest caz va propune intrarea în faliment.

Menționăm în acest context faptul că, potrivit prevederilor art. 92 din Legea nr. 85/2014 administratorul judiciar a întocmit un raport prin care a analizat incidența prevederilor art. 38 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 în ceea ce o privește pe societatea TSI Invest SRL, raport deus la dosarul cauzei și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență.

În urma analizei realizate administratorul judiciar a concluzionat în sensul că debitoarea nu se încadrează în criteriile prevăzute de dispozițiile art. 38 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedura simplificată, propunând continuarea perioadei de observație în procedura generală până la data la care, în urma analizei care va face obiectul raportului privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței, se va pune în discuție fie reorganizarea activității societății debitoare pe baza unui plan de reorganizare, fie intrarea în procedura de faliment în formă generală.

Raportul întocmit în temeiul art. 92 din Legea nr. 85/2014 privind propunerea de continuare a perioadei de observație în

procedura generală a fost aprobat de către judecătorul-sindic la termenul de judecată din data de 24.02.2021.

Cât privește opinia administratorului judiciar asupra posibilității reale de reorganizare efectivă a activității TSI Invest SRL, arătăm că vom pleca de la afirmația de la punctul VI de mai sus, respectiv aceea că analiza privind riscul de faliment realizată pentru societatea debitoare scoate în evidență faptul că în cazul societății debitoare există premisele remedierii dificultăților financiare temporare raportat la următoarele considerente:

- pe toată perioada analizată societatea este caracterizată de o situația financiară bună
- pe toată perioada analizată societatea înregistrează profit
- din analiza incipientă a raportului activ-pasiv, rezultă că activul societății este net superior pasivului.

Concluzionând, administratorul judiciar opinează că, având ca reper aspectele menționate mai sus, premisele sunt în sensul unei reușite a redresării activității societății pe baza unui plan de reorganizare, cu consecința acoperirii întregului pasiv și a reinsertiei societății în viața economică.

Creionarea unei strategii optime de reorganizare va putea să aibă în vedere în acest caz inclusiv valorificarea parțială de active sau darea în plată a acestora, conform prevederilor art. 133 alin.5 lit. E și F din Legea nr. 85/2014, valorificare care să permită obținerea de venituri suficiente care să susțină situația fluxului de numerar pe durata implementării planului de reorganizare.

Cât privește propunerea planului de reorganizare, arătăm faptul că administratorul judiciar își exprimă disponibilitatea de a participa la întocmirea planului de reorganizare.

În măsura în care administratorul judiciar va intra în posesia unor documente/informații de natură să comporte anumite modificări ale analizei care face obiectul prezentului raport, administratorul judiciar își rezervă dreptul de a completa această analiză.

SOLVENDI S.P.R.L Asociat coordonator Av. Marius Grecu

[Redacted content]