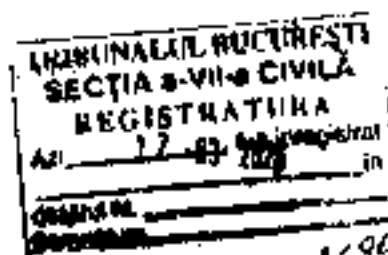


18/03

C20

6



PLAN DE REORGANIZARE
a activității debitoarei
PERUGIA AUTO S.R.L

Propus de administratorul special Fausto Mastrini

CUPRINS

CAPITOLUL I -ASPECTE GENERALE	4
1.1 CADRUL LEGAL	4
1.2 INDEPLINIREA CONDIȚIILOR LEGALE PENTRU PROPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE.....	5
1.3 AUTORUL PLANULUI ȘI DURATA ACESTUIA ,	6
1.4 SCOPUL PLANULUI DE REORGANIZARE.....	6
2. Avantajele reorganizării	8
2.1 Promiscle reorganizării societății PERUGIA AUTO SRL.....	8
2.2 Avantaje generale față de procedura falimentului.....	9
2.3 Comparația avantajelor reorganizării în raport cu valoarea de lichidare asociației în caz de faliment.....	10
3. PREZENTAREA SOCIETĂȚII PERUGIA AUTO SRL	11
3.1 PREZENTAREA GENERALĂ SOCIETĂȚII.....	11
3.2 Obiectul principal de activitate	11
3.2 SCURT ISTORIC	11
3.3 STRUCTURA ACȚIONARIATULUI.....	12
3.4 Organizarea și administrarea societății.....	12
3.5 PRINCIPALELE CAUZE CARE AU DETERMINAT DESCHIDEREA PROCEDURII.....	13
4. Descrierea pieței în care activează societatea	14
5. Starea societății la data propunerii planului	15
5.1 Situația Patrimonială – PERUGIA AUTO S.R.L.	16
5.2 Situația Contului de profit și pierdere	18
5.3 Evaluarea activului companiei.....	19
5.4 Pasivul societății.....	19
5.5 Tabelul definitiv al creanțelor	20
5.7 Simularea falimentului.....	21
6. Strategia de reorganizare	25
7. Previzuni financiare pe perioada planului de reorganizare	28
7.1 Previzuni privind bugetul de venituri și cheltuieli.....	28
8. Distribuiri 30	
8.1 Tratatamentul creanțelor.....	32
9. Efectele confirmării planului. Controlul aplicării planului.Concluzii	37

9.1 Efectele confirmării planului.....	37
9.2 Controlul aplicării planului,	37
9.3 Concluzii	38

CAPITOLUL I -ASPECTE GENERALE

1.1 CADRUL LEGAL

Prezentă procedura de insolvență , respectiv planul de reorganizare formulat, sunt supuse, din punct de vedere legal, dispozițiilor legii nr 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (în continuare „Legea insolvenței” sau „Legea”)

Legea insolvenței definește în cadrul art.5 pct. 54 reorganizarea judiciară după cum urmează: *“reorganizare judiciară este procedura ce se aplică debitorului în insolvență, persoană juridică, în vederea achitării datoriilor acestuia, conform programului de plată a creanțelor. Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, confirmarea, implementarea și respectarea unui plan, numit plan de reorganizare, care poate să prevadă, nelimitativ, împreună sau separat: a)restructurarea operațională și/sau financiară a debitorului; b)restructurarea corporativă prin modificarea structurii de capital social; c)restrângerea activității prin lichidarea parțială sau totală a activului din averea debitorului;”*

Reglementările privitoare la reorganizarea judiciară sunt cuprinse în cadrul Secțiunii a 6 a din lege, intitulată „ Reorganizarea”, fiind împărțită în două subsecțiuni:

„Planul” (art 132-140 din Lege), în cadrul caruia sunt reglementate, în principal, aspecte privitoare la conținutul planului de reorganizare, condiții de întocmire, depunere, adnotare și confirmare a acestuia, precum și aspecte referitoare la efectele juridice ale planului de reorganizare ca urmare a confirmării lui;

„Perioada de reorganizare” (art 141-144 din Lege), unde sunt reglementate aspecte privitoare la obligațiile debitorului în perioada de reorganizare, aspecte privitoare la mijloacele de supraveghere a acestuia pe perioada de derulare a planului, precum și consecințele juridice care decurg din nerespectarea planului confirmat.

Prezentul plan de reorganizare se bazează, în principal, pe următoarele principii:

- Plata creanțelor înscrise în tabelul definitiv;
- Acordarea unei șanse de redresare eficientă și efectivă a afărenii prin procedura de reorganizare judiciară;
- Asigurarea unei proceduri eficiente, inclusiv prin mecanisme adecvate de comunicare și derulare într-un timp util și rezonabil, într-o manieră obiectivă și imparțială, cu un minim de costuri;
- Asigurarea unui tratament egal al creditorilor de același rang;
- Asigurarea unui grad ridicat de transparență și previzibilitate în procedură;
- Recunoașterea drepturilor existente ale creditorilor și respectarea ordinii de prioritate a creanțelor, având la bază un set de reguli clar determinate și uniform aplicabile.

Acest set de dispoziții legale reprezintă, în esență, modalitatea concretă de a pune în

practica scopul prevazut in partea de inceput a legii (art. 2), potrivit caruia acoperirea pasivului debitorului ramane in permanenta principalul obiectiv al acestei proceduri, iar, atunci cand din analiza tuturor circumstantelor reiese concluzia ca exista o posibilitate de redresare a activitatii debitorului, legea indica necesitatea acordarii acestei sanse in detrimentul falimentului, considerat ca solutie finala, la care se apeleaza doar in conditiile in care reorganizarea este imposibila sau un plan de reorganizare esueaza.

Conceptual, reorganizarea insemna trasarea realista a unor obiective ce trebuie atinse in perioada de timp planificata, reprezentand o adevarata strategie de redresare, bazata pe adoptarea unei politici corespunzatoare de management, marketing, organizatoric si structural, toate menite sa ajute societatea in dificultate.

Planul de reorganizare trebuie sa prevada masurile de acoperire a pasivului, sursele de finantare, perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si specificul activitatii debitorului, cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei, durata de implementare a planului de reorganizare, programul de plata a creantelor, indicarea categoriilor de creante defavorizate, a tratamentului aplicat acestora, modalitatea de achitare a creantelor curente, masurile de punere in aplicare a planului, etc.

1.2 INDEPLINIREA CONDITIILOR LEGALE PENTRU PROPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE

Prin Încheierea din 13.10.2022, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a civilă în dosarul nr. 26949/3/2022 în temeiul art. 71 alin.1 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență a fost deschisă procedura generală împotriva debitorului PERUGIA AUTO SRL și desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu INFINEXA RESTRUCTURING SPRL . Prin încheierea de sedinta din data de 19.01.2023, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Civila in dosarul nr. 26949/3/2022 s-a dispus in confirmarea in calitate de administrator judiciar a TURMAC INSOLVENCY SPRL care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr.85/2014.

Condițiile preliminare pentru depunerea planul de reorganizare a societatii debitoare, conform art 132, din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolventa, sunt îndeplinite după cum urmează:

- ✓ Debitorul și-a exprimat intenția de reorganizare a activității și prin cererea de deschidere a procedurii insolvenței, îndeplinind condiția prevăzută în art. 132 alin (1) lit. a) coroborat cu art. 67 alin. (1) lit. g) din Legea Insolvenței;
- ✓ Toate contestațiile la tabelul preliminar de creanțe s-au soluționat iar în data de 12.02.2026 a fost publicat în Buletinul Procedurilor de insolventa nr.3843, tabelul definitiv al creanțelor debitorului PERUGIA AUTO SRL;
- ✓ PERUGIA AUTO SRL nu a mai fost subiectul unei proceduri de reorganizare, procedura prevăzută de Legea Insolvenței;

✓ Exista aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor PERUGIA AUTO SRL. pentru depunerea planului de reorganizare (AGA din nr.155/04.03.2026)

✓ Nici societatea debitoare si nici vreun membru al organelor de conducere al acestora nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna dintre infractiunile prevazute la art. 67 alin. (1) lit. (j) si art. 132 alin. (4) din Legea Insolventei.

Planul a fost elaborat in varianta restructurarii operationale si financiare si continuarea activitatii debitorului.

1.3 AUTORUL PLANULUI ȘI DURATA ACESTUIA

Planul de reorganizare al PERUGIA AUTO SRL este întocmit și depus de către administratorul special al societății debitoare, în conformitate cu prevederile art 132 alin 1, lit a) din Legea Insolventei. Administratorul special și-a îndeplinit acest rol prin prisma verificării, respectiv respectării tuturor prevederilor prevăzute de legea insolvenței. Având în vedere dispozițiile art 139 aln 5 din legea 85/2014 privind procedura de prevenire a insolvenței și de insolventa, modificarea planului de reorganizare, inclusiv prelungirea acestuia, se poate face în aceleasi conditii în care se adopta prezentul Plan, optiune pe care o avem în vedere dacă va fi necesar.

În ceea ce privește durata de implementare a planului de reorganizare, în vederea acoperirii într-o cât mai mare măsură a pasivului societății debitoare, se propune implementarea acestuia pe durata prevăzută de Legea nr. 85/2014 și anume 3 ani, respectiv 36 luni , calculata de la data confirmării acestuia de către judecătorul sindic

De asemenea, pe durata de implementare a planului de reorganizare activitatea societății debitoare va fi condusă de către administratorul special al debitorului, sub supravegherea administratorului judiciar.

1.4 SCOPUL PLANULUI DE REORGANIZARE

Din punct de vedere procedural, singurele căi posibile pe care societatea debitoare le poate urma în perioada următoare sunt:

Varianta A	Varianta B
Reorganizarea prin continuarea activității și implementarea de măsuri de restructurare operațională și corporativă	Lichidarea prin faliment

Scopul principal al planului de reorganizare coincide cu scopul Legii 85/2014, proclamat fără

echivoc, și anume acoperirea pasivului debitorului în insolvență.

Principala modalitate de realizare a acestui scop, în concepția modernă a legii, este reorganizarea debitorului, și menținerea societății în viața comercială, cu toate consecințele sociale și economice care decurg din aceasta. Astfel, este relevată funcția economică a procedurii instituite de Legea 85/2014, respectiv necesitatea salvării societății aflate în insolvență, prin reorganizare, inclusiv restructurare economică, și numai în subsidiar, în condițiile eșecului reorganizării sau lipsei de viabilitate a debitoarei, recurgerea la procedura falimentului pentru satisfacerea intereselor creditorilor

Reorganizarea prin continuarea activității debitorului presupune efectuarea unor modificări structurale în activitatea curentă a societății aflate în dificultate, menținându-se obiectul de activitate, dar aliniindu-se modul de desfășurare a activității la noua strategie, conform cu resursele existente și cu cele care urmează a fi atrase, toate aceste strategii aplicate fiind menite să facă activitatea de bază a societății profitabilă.

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2014, trebuie să satisfacă scopul reorganizării lato sensu, anume menținerea debitoarei în viața comercială și socială, cu efectul menținerii serviciilor și produselor debitorului pe piață. Totodată, reorganizarea înseamnă protejarea intereselor creditorilor, care au o șansă în plus la realizarea creanțelor lor. Aceasta pentru că, în concepția modernă a legii, este mult mai probabil ca o afacere funcțională să producă resursele necesare acoperirii pasivului decât lichidarea averii debitoarei aflate în faliment. Argumentele care pledează în favoarea acoperirii pasivului societății debitoare prin reorganizarea activității acesteia sunt accentuate cu atât mai mult în actualul context economic caracterizat printr-o acută criză de lichidități și scăderea semnificativă a cererii pentru achiziția de bunuri imobile. În acest context economic încercarea de acoperire a pasivului societății debitoare prin lichidarea bunurilor din patrimoniul acesteia va necesita un interval de valorificare destul de ridicat generat de inexistența unei cereri susținute pentru active imobiliare de tip industrial sau cu destinație potențială preponderent de ordin industrial / comercial cum sunt majoritatea activelor societății

Prezentul plan își propune să acționeze pentru modificarea structurală a societății pe mai multe planuri: economic, organizatoric, managerial, financiar și social având ca scop principal plata pasivului societății PERUGIA AUTO SRL, relansarea viabilă a activității, sub conducerea administratorului special, sub supravegherea administratorului judiciar în ceea ce privește realizarea obiectivelor menționate.

Mentionăm și Directiva UE 2019/1023 privind cadrele de restructurare preventivă, remiterea de datorie și decaderile, precum și măsurile de sporire a eficienței procedurilor de restructurare, de insolvență și de remitere de datorie și de modificare a Directivei (UE) 2017/1132 (Directiva privind restructurarea și insolvența), prin care se stabilesc noi principii privind desfășurarea procedurii insolvenței punându-se accent pe dreptul debitoarei de a se reorganiza, singura măsura de natură să ajute întreprinderile să continue activitatea.

2. Avantajele reorganizării

2.1 Premisele reorganizării societății PERUGIA AUTO SRL

Planul de reorganizare urmărește acoperirea pasivului societății debitoare și continuarea unei activități comerciale eficiente, prin asigurarea unui echilibru patrimonial între activul real al societății și pasivul aferent, eliminând acele datorii suplimentare care nu au corespondent în activ, în contextul unei îndestulări superioare față de cea în care s-ar fi îndestulat creditorii în situația falimentului.

În acest sens, se prevede implementarea unor măsuri de restructurare financiară și operațională, constând în reeșalonarea obligațiilor de plată, reducerea anumitor categorii de creanțe conform prevederilor legale aplicabile, și optimizarea activității economice, în vederea generării fluxurilor de numerar necesare achitării creanțelor conform programului de plăți propus prin prezentul plan.”

Principalele premise care stau la baza întocmirii planului sunt:

- existența unei activități economice viabile, care poate genera venituri suficiente pentru susținerea activității curente și pentru achitarea creanțelor conform programului de plăți;
- restructurarea obligațiilor societății debitoare prin măsuri de reeșalonare și/sau reducere a creanțelor, în conformitate cu prevederile legale aplicabile;
- optimizarea structurii de costuri și eficientizarea activității operaționale a societății;
- menținerea relațiilor comerciale cu principalii parteneri contractuali și identificarea unor noi oportunități comerciale;
- generarea unui flux de numerar pozitiv care să permită acoperirea cheltuielilor curente și plata creanțelor conform programului de plăți;
- obținerea unui grad de recuperare a creanțelor superior celui care ar putea fi realizat în ipoteza intrării în procedura falimentului.

Demararea procedurii de reorganizare a PERUGIA AUTO SRL, menținerea activității curente și dezvoltarea acesteia va crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar suplimentare, ce va permite efectuarea de distribuiri către creditorii. *Per a contrario*, vânzarea la acest moment a întregului patrimoniu în cazul falimentului ar reduce considerabil șansele de recuperare a creanțelor și ar duce la înstrăinarea acestui patrimoniu la o valoare inferoară față de valoarea sa reală.

Votarea planului de reorganizare și continuarea procedurii de reorganizare sunt măsuri menite prin finalitatea lor să satisfacă interesele tuturor creditorilor, cât și pe cele ale debitoarei, care își continuă activitatea, cu toate consecințele benefice, atât economice, cât și sociale aferente.

A. Asigurarea unor surse de venit din:

- comercializarea de autoturisme și autovehicule ușoare, noi sau rulate;
- intermedierea vânzării de autovehicule și activități conexe pieței auto;

-activități complementare specifice domeniului auto, precum servicii asociate vânzării de autovehicule.;

- Recuperarea creanțelor neîncasate de către societate.

B. Măsuri de restructurare operațională: o parte din aceste măsuri au fost deja întreprinse în perioada de observație, respectiv:

➤ restructurarea personalului în raport de necesarul real de personal și personalul necesar pentru desfășurarea activităților logistice;

➤ analiza categoriilor de produse pe care societatea le comercializează și de asemenea a clienților pentru a cuantifica rentabilitatea acestora și renunțarea la cele care nu generează profitabilitate.

C. Echilibrarea activului cu pasivul, ajustarea masei credale;

D. Distribuiri către creditori;

2.2 Avantaje generale față de procedura falimentului

Dacă în cazul falimentului, interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor societății debitoare, a cărei avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării cele două interese se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, cu consecința creșterii sale economice, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară comparativ cu cât ar reuși să obțină în ipoteza falimentului.

Făcând o comparație între gradul de satisfacere al creanțelor în cadrul procedurii de reorganizare și cea de faliment, este clar că în ambele cazuri există un patrimoniu care în caz de faliment va fi valorificat pentru plata pasivului, doar că în procedura reorganizării, la lichiditățile obținute din eventuala vânzare a bunurilor din patrimoniul debitoarei care nu sunt necesare reușitei planului se adaugă profitul rezultat din continuarea activității debitoarei, destinat acoperirii pasivului.

Totodată, procedura de reorganizare comportă și alte avantaje:

➤ Continuând activitatea, va crește considerabil prețul de vânzare al bunurilor unei societăți „active”, față de situația valorificării patrimoniului unei societăți „moarte”, nefuncționale (patrimoniu care, nefolosit, este supus degradării inevitabile până la momentul înstrăinării sau pierderi de valoare);

➤ Societatea are costuri fixe, date de activitatea de gestionare a patrimoniului (taxe locale, asigurări, impozite, utilități, servicii de administrare și pază etc.), cheltuieli ce nu pot fi susținute decât prin desfășurarea activității de bază. Toate aceste cheltuieli, în cazul referit al falimentului societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art. 161 pct. 1 din Legea nr. 85/2014 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), împietând asupra valorii obținute din vânzare, și diminuând în mod direct gradul de satisfacere a creanțelor creditorilor

2.3 Comparația avantajelor reorganizării în raport cu valoarea de lichidare a societății în caz de faliment

Raportându-ne, în estimarea valorii de lichidare a activelor PERUGIA AUTO SRL la valoarea de evaluare a patrimoniului societății, putem concluziona că implementarea cu succes a planului de reorganizare va asigura acoperirea într-un grad mai mare a creanțelor creditorilor.

Evaluarea activelor aparținând societății PERUGIA AUTO SRL a fost realizată, conform prevederilor Legii insolvenței, de către o persoană de specialitate independentă, aleasă de către creditorii, respectiv societatea Property Valuation Management SRL. Prin evaluarea efectuată s-a urmărit determinarea atât a valorii de piață a activelor societății debitoare cât și a valorii de lichidare a patrimoniului acesteia.

În acest sens menționăm faptul că, potrivit raportului de evaluare și SEV 10D- Cadrul general, valoarea de piață „... este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valorificarea activelor societății într-o procedură de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor societății debitoare a valorii de piață a acestora. Pentru corecta evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor societății debitoare, se utilizează valoarea de lichidare definită ca „suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară specificată în definiția valorii de piață”.

Valoarea de lichidare a activului societății stabilită de către evaluatorul independent prin raportul de evaluare, în conformitate cu standardele internaționale de evaluare la care se adaugă valoarea activului circulant și disponibilitățile bănești se prezintă după cum urmează:

Valoare de lichidare totală - 16,102,758.14 RON

Teren intravilan și clădire situate în Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 1G, sector 3, București - 14,811,909
ron

Bunuri mobile din categoria Mașini, Echipamente, Instalații (MEI) - autovehicule: 450,470 ron

„Mașini, utilaje și instalații”, categoria „Mobilier, aparatură birou și alte active corporale”, aflate -
509,270 ron

„Stocuri” - 265,259 ron

Creanțe și acțiuni: 65850.14 ron*

*) la data efectuării raportului

Valoarea de lichidare care ar fi obținută în ipoteza deschiderii procedurii de faliment a societății debitoare este estimată a fi în cuantum de 16,102,758.14 lei, compusă din totalul activelor ce aparțin societății, conform evaluare Property Valuation Management SRI.

Aceste sume nu vor putea fi distribuite integral creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe, valoarea acestor distribuiri urmând a fi influențată de sumele acumulate în perioada de observație ce s-ar adăuga creanțelor înscrse în tabel (art. 161 pct 4) și de cheltuielile de procedură (art. 161 pct. 1, art. 159 pct. 1).

3. PREZENTAREA SOCIETATII PERUGIA AUTO SRL

3.1 PREZENTAREA GENERALA SOCIETATII

Conform prevederilor art. 225 - 231 din Titlului IV "Persoanajuridica", Capitolului IV "Identificarea persoanei juridice" din Codul civil și a prevederilor speciale din legea nr. 31/1990 "Legea societăților" societatea debitoare se identifica prin următoarele elemente:

Denumirea:	PERUGIA AUTO SRL
Forma juridică:	Societate cu răspundere limitată
Nationalitatea:	Română
Sediul social:	Sos Pantelimon 248-250, bl. 59-60, Bucuresti
Localitate:	București
Indel/Sector:	Sectorul 2
Țara:	România
Nomul ordine în Registrul Comerțului:	J40/14487/1992 atribuit in data de 04.07.1992
Cod unic de identificare:	1598680

3.2 Obiectul principal de activitate

Societatea Perugia Auto S.R.L („Perugia Auto” sau „Societatea”) are ca și obiect principal de activitate conform codificării (Ordin 337/2007) rev. Caen (2):

Activități principale:	Comert cu autoturisme si autovehicule usoare (sub 3,5 tone)
------------------------	---

3.2 SCURT ISTORIC

S.C. Auto Perugia S.R.L („Auto Perugia”) este o companie de referință pe piața auto din România, înființată în anul 1992. Cu o experiență de peste trei decenii,

compania s-a consacrat ca reprezentanță oficială și service autorizat pentru automobilele și vehiculele utilitare ușoare din cadrul grupului FCA (în prezent Stellantis), acoperind mărci de tradiție precum Fiat, Alfa Romeo, Jeep, Abarth și Fiat Professional.

Demonstrând o capacitate continuă de adaptare și dezvoltare, Auto Perugia a implementat unul dintre cele mai renumite service-uri autorizate RAR, dotat la cele mai înalte standarde: 15 poduri elevatoare, un stand de frâne, un stand pentru geometria roților, precum și o secție de tinichigerie integrată cu o cabină de vopsire de ultimă generație.

Deși în anul 2020 compania se pregătea să își extindă activitatea prin integrarea operațiunilor de vânzare și service pentru vehiculele utilitare medii (clasa ușoară) ale grupului IVECO, lider mondial în producția de camioane, declanșarea pandemiei de COVID-19 a cauzat o reducere drastică a activității.

3.3 STRUCTURA ACTIONARIATULUI

Societatea are un capital social subscris în suma de 2.150 lei integral versat compus din 215 parti sociale, în valoare de 10 lei. Structura asociativă a societății este următoarea:

Asociați	Nr. parti sociale	Valoare parti sociale (lei)	(%) participare
MASTRINI FAUSTO	178	1780	83%
DOBRE CRISTIAN	26	260	12%
GRAU MEFIAL	11	110	5%
Total	215	2150	100%

3.4 Organizarea și administrarea societății

Forma de organizare a Societății este de societate cu răspundere limitată.

Administrarea societății a fost asigurată anterior deschiderii procedurii de insolvență de către dl. Mastrini Fausto, care deținea calitatea de administrator statutar al societății debitoare de la data de 26.04.2004.

La momentul deschiderii procedurii de insolvență societatea avea 30 de salariați care își desfășurau activitatea în cadrul societății. În prezent, întrucât dreptul de administrare al societății debitoare nu a fost ridicat, administrarea acesteia se realizează de către administratorul special d-ul, MASTRINI FAUSTO.

Pentru a susține acest plan de expansiune, compania beneficiază de o structură operațională solidă și eficientă, coordonată de administratorul special:

- Departamentul Comercial: Reprezintă interfața companiei, gestionând showroom-

ul, consultanța pre-vânzare, test-drive-urile, soluțiile de finanțare și licitațiile pentru flote B2B. Departamentul este deja pregătit operațional pentru integrarea noilor modele Chery și a viitorului Brand X.

- **Service-ul Auto:** Pilonul de stabilitate financiară a companiei. Echiptat la standarde înalte și deservit de tehnicieni specializați în primire și diagnoză, acest departament asigură reparații eficiente, mentenanță preventivă și un flux optimizat de clienți.
- **Magazia de Piese și Serviciul de Logistică:** Gestionează complexul sistem de aprovizionare cu piese de origine (Original Equipment) și accesorii. Logistica acoperă întregul flux, de la comanda autovehiculelor noi până la punerea la dispoziția service-ului a pieselor necesare, eliminând astfel blocajele operaționale.
- **Departamentul Financiar-Contabil:** Asigură disciplina financiară, managementul riguros al cash-flow-ului și funcția de trezorerie, reprezentând elemente vitale în succesul procesului de reorganizare.

3.5 PRINCIPALELE CAUZE CARE AU DETERMINAT DESCHIDEREA PROCEDURII

Cauzele care au condus la starea de insolvență

Dificultățile financiare ale societății au fost generate de un cumul de factori externi majori, care au perturbat întreaga industrie auto:

- **Impactul post-pandemic și criza componentelor:** Pandemia de COVID-19, ale cărei efecte s-au resimțit puternic până la sfârșitul anului 2020, a deteriorat semnificativ atât activitatea de service, cât și volumul vânzărilor auto. Suplimentar, piața auto globală a fost grav afectată de lipsa componentelor fundamentale pentru producție. Aceste blocaje logistice au lovit neașteptat, provocând o prăbușire a vânzărilor cu aproximativ 70% din volumul total.
- **Tranziția internă a producătorului:** În aceeași perioadă, grupul FCA se afla într-un proces complex de fuziune, care a condus la formarea actualului grup Stellantis, generând sinecure operaționale temporare.
- **Modificările legislative și schimbarea comportamentului de consum:** Un factor decisiv în scăderea vânzărilor a fost tranziția forțată către mobilitatea electrică. În iulie 2021, Comisia Europeană a propus ca, începând cu anul 2035, toate autoturismele noi vândute să aibă zero emisii, vizând interzicerea de facto a motoarelor cu combustie internă. Această măsură a fost aprobată oficial de Parlamentul European în februarie 2023. Normativele au reorientat rapid cererea publicului către automobile electrice. Întrucât grupul Stellantis – de care Auto Perugia depindea implicit – nu deținea la acel moment un portofoliu competitiv pe acest segment, vânzările societății au înregistrat o scădere suplimentară, atingând un minim istoric.

În fața acestor provocări structurale și de piață, compania a fost obligată să apeleze la procedura de insolvență, o măsură necesară pentru a câștiga timpul vital restrukturării și adaptării la noile realități economice.

Conform analizei efectuate asupra situațiilor financiare și pe baza informațiilor avute la

dispoziție, insolvența societății este rezultatul următoarelor cauze:

- Diminuarea volumului de vanzari ale companiei ;
- Evolutia negativa a pietei in contextul pandemiei COVID-19
- Tranziția internă a producătorului
- Modificările legislative și schimbarea comportamentului de consum

4. Descrierea pieței în care activează societatea

S.C. Auto Perugia S.R.L. activează pe piața auto de retail și servicii post-vânzare, având ca principală arie de acoperire regiunea București-Ilfov. În prezent, acest sector traversează o perioadă de reconfigurare strategică profundă, definită de două direcții majore:

- **Schimbarea paradigmei de consum în vânzările auto:** Pe fondul reglementărilor europene stricte privind emisiile (orizontul 2035), preferințele cumpărătorilor (atât persoane fizice, cât și flote B2B) se reorientează accelerat. Acest context de tranziție favorizează puternic expansiunea noilor branduri auto asiatice, care captează rapid cote de piață prin prețuri extrem de competitive, disponibilitate imediată a stocurilor și pachete tehnologice avansate.
- **Reziliența ridicată a segmentului de service și mentenanță:** Indiferent de fluctuațiile înregistrărilor de autovehicule noi, mentenanța parcului auto existent – cu un accent deosebit pe vehiculele comerciale ușoare și medii – generează o cerere constantă și sigură. Dinamica actuală a pieței avantajează net unitățile reparatoare de mari dimensiuni, autorizate RAR, capabile să ofere rapid servicii integrate și diagnoză tehnică multibrand.

Auto Perugia oferă un ecosistem complet pentru clienții persoane fizice și flotele comerciale (B2B):

- **Servicii pre-vânzare:** Consultanță detaliată, configurare personalizată, intermediere financiară și test-drive.
- **Servicii post-vânzare:** Livrate instructivă, sistem proactiv de urmărire a vehiculului pentru revizii și implementarea campaniilor de rechemare/siguranță (garantând fidelizarea pe termen lung).

Soluții Corporate: Contracte speciale pentru flote, discount-uri de volum, mașini de curtoazie și acces prioritar prin linii de „Express Service”

5. Starea societății la data propunerii planului

Perspective de creștere și parteneriate strategice noi (Orizont 2026-2027-2028)

La finalul anului 2025 (în perioada octombrie-noiembrie), societatea a finalizat o etapă fundamentală de eficientizare și resetare strategică, merită să o propulseze într-o nouă fază de creștere. Direcția de dezvoltare este susținută ferm de diversificarea portofoliului și de adaptarea la tendințele globale.

- **Parteneriatul cu brandul Chery:** La finalul anului 2025, prin intermediul parteneriatului tradițional cu importatorul Auto Italia, a fost securizat un contract strategic pentru comercializarea și servizarea brandului auto chinez Chery. Această mișcare deschide accesul către un segment de piață aflat într-o expansiune accelerată și atrage o nouă categorie de clienți.
- **Rezultate financiare imediate:** Eficiența acestei decizii a fost dovedită rapid: în lunile noiembrie și decembrie 2025, vânzările modelelor Chery au generat venituri din comisioane echivalente cu valoarea totală a veniturilor înregistrate în primele 10 luni ale anului (1 ianuarie - 31 octombrie 2025). Acest trend ascendent s-a menținut și în primele luni ale anului 2026 (ianuarie-februarie), consolidându-se și în decursul acestei luni (martie), generând o creștere exponențială a veniturilor lunare (o multiplicare de aproximativ 20 de ori față de aceleași perioade al anului trecut)
- **Extinderea viitoare:** Pentru a asigura o creștere susținută pe termen lung, compania se află în negocieri avansate pentru aducerea în portofoliu a unui alt brand auto internațional (denumit generic „Brand X”, din rațiuni de confidențialitate la această etapă). Integrarea acestor noi mărci garantează diversificarea surselor de venit, o creștere masivă a cotei de piață și utilizarea la capacitate maximă a infrastructurii Auto Perugia.

Concluzie asupra viabilității

- Având în vedere elementele menționate, S.C. Auto Perugia S.R.L. consideră că procesul de reorganizare reprezintă o etapă firească de eficientizare și resetare strategică, care va propulsa compania spre o nouă eră de creștere. Sustenabilitatea acestui proces este garantată prin această sursă de venituri din vânzările noului brand Chery și prin diversificarea portofoliului și adaptarea rapidă la noile tendințe ale pieței auto globale.
- Compania nu este doar un business cu un istoric solid, ci o entitate comercială puternic ancorată în viitor. Procedura de insolvență a reprezentat strict un instrument juridic necesar pentru protecție și eficientizare pe termen scurt. Valorificând reorganizarea judiciară, infrastructura existentă de top, know-how-ul echipei și, mai presus de toate, integrarea noilor parteneriate strategice (brandul Chery și viitorul Brand X), Auto Perugia demonstrează premise incontestabile de rentabilizare. Pe cale de consecință, trendul clar de creștere a veniturilor și a profitabilității – atât în prezent, cât și pentru anii următori – garantează o ieșire indiscutabilă și de succes din procedura de insolvență.

În cele ce urmează, vom prezenta o analiză comparativă a situației activului și pasivului societății și a performanțelor financiare pe perioada procedurii insolvenței, respectiv de la data deschiderii procedurii insolvenței (decembrie 2022) și până la ianuarie 2026, pentru a asigura comparabilitatea informațiilor.

5.1 Situația Patrimonială – PERUGIA AUTO S.R.L.

Analiza patrimonială are rolul de a evidenția principalele dezzechilibre cu care se confruntă o companie, precum și raportul dintre datoriile acesteia și capitalurile proprii de care dispune.

Situația patrimonială a societății, în perioada (ca sold de referință pentru prezentarea unei evoluții comparative) – ian 2026 se prezintă astfel:

Bilan (RON)					
ACTIV	dec. 2022	dec.23	dec.24	dec. 2025	ian. 2026
CASH	775.737	407.605	903.447	76.381	363.534
CREANȚE	1.557.305	1.170.131	5.431.845	9.294.314	2.141.425
STOCURI	1.505.994	1.562.106	1.595.295	1.803.430	1.593.161
ACTIVE CIRCULANT	3.438.021	3.799.242	7.930.587	8.169.544	5.784.576
IMOBILIZARI FINANCIARE	162.551	165.175	168.371	179.791	179.749
IMOBILIZARI NEFINANCIARE	267	267	571	441	311
IMOBILIZARI CORPORALE	17.514.546	27.118.262	19.217.423	19.052.743	18.991.027
ACTIVE IMOBILIZATE	17.681.367	17.281.394	19.456.367	19.026.164	18.994.385
Cheltuieli înregistrate în avans	415	684	915	1743	1385
ACTIV TOTAL	21.719.997	16.663.679	27.337.839	27.427.677	22.750.360

Bilan (RON)					
PASIV	dec. 2022	dec.23	dec.24	dec. 2025	ian. 2026
DATORII PE TERMEN SCURT	9.176.965	10.669.431	10.995.663	12.296.568	12.439.622
IMPRUMUTURI PE TERMEN LUNG	12.690.530	14.687.506	12.805.007	13.805.102	17.501.551

Prezentăm mai jos detalii privind componența elementelor de activ pentru perioada 2022-ianuarie 2026

Activ	dec.22	dec.23	dec.24	dec.25	ian.26
3. Conces. un., brevete, licențe, mărci, comerciale, drepturi și active similare și alte immobilizări necorporale	267	267	573	441	364
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	267	267	573	441	364
1. Terenuri și construcții	27.518.546	27.118.262	19.406.367	19.027.743	18.994.021
2. Instalații tehnice și mașini					
3. Alte instalații, utilaje și mobilier					
IMOBILIZĂRI CORPORALE	27.518.549	27.118.265	19.406.370	19.027.746	18.994.024
1. Acțiuni deținute la filiale	162.554	165.175	168.372	175.782	175.748
2. Împrumuturi acordate entităților din grup					
5. Alte titluri immobilizate					
6. Alte împrumuturi					
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	162.554	165.175	168.372	175.782	175.748
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	27.681.367	27.283.704	19.406.367	19.028.134	18.994.385
1. Măneri, prime și materiale consumabile					
2. Producția în curs de execuție					
3. Produse finite și mărfuri	1.505.996	1.562.106	1.595.295	1.603.430	1.593.101
4. Avansuri					
STOCURI	1.505.998	1.562.108	1.595.297	1.603.432	1.593.103
1. Creanțe comerciale					
2. Suma de încasat de la entitățile afiliate					
3. Suma de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun					
4. Alte creanțe	1.496.288	1.170.131	5.431.845	6.784.314	2.191.425
5. Capitalul subscris și nevărsat					
CREANȚE					
CASA ȘI CONȚURILE LA BĂNCI	375.737	667.005	903.417	76.381	365.334
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	3.438.201	3.399.242	7.930.557	8.367.744	3.784.526
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	609	84	915	1743	1389
ACTIVE TOTALE	31.119.997	30.683.630	27.337.839	27.417.671	22.780.300

Pe partea de activ, observăm următoarele modificări în perioada de observație:

- Societatea înregistrează un **activ total** la 30.01.2026 în cuantum de 22.780.300 Lei.
- Principalele elemente de activ la data deschiderii procedurii sunt reprezentate de:
- La nivelul stocurilor observăm o **constanță a mărfurilor** în ceea ce privește stocurile existente la nivelul anului 2026, menționăm faptul că se încearcă crearea de pachete atractive pentru client cu scopul de a lichidiza o parte din ele.
- Activele immobilizate corporale și necorporale înregistrează variații, în sensul diminuării datorată vânzării unui activ garantat la banca, însă au scăzut și datoriile;

- Cheltuielile înregistrate în avans la finele lunii ianuarie 2026 înregistrează o dublare, cu 100% față de data deschiderii procedurii.

În ceea ce privește partea de pasiv, prezentăm situația de mai jos:

<u>PASIV</u>	dec 22	dec.24	dec 24	dec 25	ian 26
2. Sume datorate instituțiilor de credit	12.284.139	12.285.007	8.944.038	8.044.133	8.044.135
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	33.863	465.381	416.774	378.264	368.217
4. Datorii comerciale - furnizori	1.495.658	1.758.184	1.679.570	1.666.954	1.712.659
5. Efecte de comerț de plătit					
6. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	19.103.507				
Datorii pe termen scurt	9.376.985	18.360.238	12.648.111	11.205.102	12.573.551
ACTIVE CIRCULANTE NETE/ (DATORII CURENTE NETE)	(3.152.312)	17.469.496	(3.063.190)	(7.908.874)	(8.655.296)
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	21.743.112	19.814.238	16.342.371	14.111.720	14.665.311
H. PROVIZIUNAE					
3. Alte provizioane					
PROVIZIUNAE					
i. Capital subscris vărsat	2153	2153	2153	2153	
ii. Prime de capital				2153	
1. Rezerve legale	11.572.216	11.572.816	11.572.816	11.572.816	11.572.316
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	(1.449.745)	(1.916.784)	(3.389.338)	(1.371.112)	(274.607)
CAPITALURI PROPRII	(1.156.508)	(13.156.538)	116.462.610	(17.633.741)	(17.908.408)

5.2 Situația Contului de profit și pierdere

Mai jos este prezentată situația comparativă a contului de profit și pierdere pentru perioada 2022- 2025, atât la data deschiderii procedurii de insolvență cât și la data redactării prezentului material. De asemenea, este redată evoluția companiei și pe parcursul perioadei de observație.

În tabelul următor s-au detaliat principalele venituri și cheltuieli înregistrate de societate, grupate pe activități.

	dec.22	dec.23	dec.24	dec.25	ian.26
Cifra de afaceri netă	5449553	4392690	4594833	4627467	35510
Producția vândută	1729966	1422649	1848057	1898173	20462
Venituri din vânzarea mărfurilor	3719567	2970043	2746776	2729294	15144
Reduceri comerciale acordate					
Venituri din subvenții de exploatare					
Alte venituri din exploatare	204407	3270	6018798	1338	683
Venituri din exploatare - Total	5653960	4395960	10613631	4628805	36292
Cheltuieli cu materiile prime și alte materiale consumabile	154127	154252	137838	118388	832
Alte cheltuieli materiale	17836	11223	8123	7646	324
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	365428	284019	310656	298812	5076
Cheltuieli privind mărfurile	2943235	2226874	2091401	1998718	17444
Reduceri comerciale primite					
Cheltuieli cu personalul, din care:	2263227	2306310	2460988	2415695	20274
Salarii și indemnizații	2214330	2257271	2408550	2364612	10856
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	48897	49039	52438	51083	418
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	473377	411705	398831	405006	3376
Ajustări de valoare privind activele circulante	0	416507	0	0	15340
Cheltuieli privind prestațiile externe	622542	765504	824604	790483	6751
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și versaminte; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	366183	23534	405811	11247	371
Alte cheltuieli	245569	11050	7508816	7367	66
Ajustări privind provizioanele					
Cheltuieli de exploatare - total	7451524	6610975	14147068	6053362	64856
PROFITUL SAU PIERDEREA	-1797564	-2215015	-3533437	-1424557	-27566
Venituri din dobânzi	-3288	4618	22	29	
Alte venituri financiare	433644	343874	188037	10453	4
Cheltuieli privind dobânzile	46003	2832	91932	10727	
Alte cheltuieli financiare	42105	47599	-47822	-242718	-10971
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	88108	50431	44170	-242718	-10971
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA	347810	298231	144099	253445	1099
Venituri totale	6089887	4744622	10801900	4539532	36292
Cheltuieli totale	7539632	6661406	14191238	5610644	63764
PROFIT SAU PIERDEREA BRUTA	-1449745	-1916784	-3389338	-1171112	-27466

5.3 Evaluarea activului companiei

În scopul determinării valorii activului societății, s-a procedat la efectuarea inventarierii patrimoniului debitoarei și la evaluarea acestuia. Evaluarea activului debitoarei a fost realizată de societatea desemnată de către creditor ca și persoană de specialitate PROPERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL evaluator autorizat ANEVAR.

5.4 Pasivul societății

Pasivul reprezintă totalitatea datoriilor societății, precum și sursele de proveniență ale capitalurilor proprii și împrumutate.

Potrivit prevederilor Legii nr. 85/2014, pentru creanțele născute anterior datei deschiderii

procedurii insolvenței, creditorii societății trebuie să formuleze cerere de înscriere la masa credală în termenul stabilit de judecătorul – sindic prin sentința de deschidere a procedurii insolvenței. Astfel, legea recunoaște numai datorii societății înscrise în tabelul definitiv de creanțe

5.5 Tabelul definitiv al creanțelor

Tabelul definitiv cuprinde toate creanțele asupra averii debitorului la data deschiderii procedurii, acceptate în tabelul preliminar și împotriva cărora nu s-au formulat contestații în conformitate cu prevederile art. 111, precum și creanțele admise în urma soluționării contestațiilor. În acest tabel se arată suma solicitată, suma admisă și rangul de prioritate a creanței.

Repartizarea pasivului pe grupe de creanțe conform tabelului definitiv se prezintă în felul următor:

Creații	Creanțe din insolvență		
	Creanțe societate	Creanțe salariale	Creanțe restante
Creanțe garantate - art.159 pct. 3	8,317,351.34 lei		8,317,351.34 lei
Creanțe salariale - art. 161 pct. 3	15,200.00 lei		15,200.00 lei
Creanțe bugetare - art. 161 pct. 5	3,028,408.35		3,028,408.35
Creanțe chirografare - art. 161 pct. 8.	1,296,204.41 lei		1,296,204.41 lei
Alte creanțe chirografare art. 161 pct. 9	34,008,391.25 lei	12,494,687.75	21,513,703.50 lei
Creanțe subordonate- art.161, pct.10	7,724,819.47 lei		7,724,819.47 lei
TOTAL	54,392,088.02 lei	12,494,687.75 lei	41,896,687.07 RON

Tabelul definitiv este întocmit în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 85/2014, creanțele creditorilor fiind admise în categoriile de creanțe care le corespund după cum urmează:

- creanțe care beneficiază de o cauză de preferință sunt acele creanțe care sunt însoțite de un privilegiu și / sau de un drept de ipotecă și / sau de drepturi asimilate ipotecii, potrivit art. 2.347 din Codul civil, și / sau de un drept de gaj asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent dacă acesta este debitor principal sau terț garant față de persoanele beneficiare ale cauzelor de preferință. În cazul în care debitorul este terț garant, creditorul care beneficiază de o cauză de preferință va exercita drepturile correlative numai în ceea ce privește bunul sau dreptul respectiv. Aceste cauze de preferință au înțelesul dat lor de Codul civil, dacă prin lege

specială nu se prevede altfel);

• **creanțe salariale** sunt creanțele ce izvorăsc din raporturi de muncă și raporturi asimilate între debitor și angajații acestuia. Aceste creanțe sunt înregistrate din oficiu în tabelul de creanțe de către administratorul judiciar / lichidatorul judiciar;

• **creanțe bugetare** reprezintă creanțele constând în impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte venituri bugetare, precum și accesoriile acestora. Își păstrează această natură și creanțele bugetare care nu sunt acoperite în totalitate de valoarea privilegiilor, ipotecilor sau a gajurilor deținute, pentru partea de creanță neacoperită;

• **creditori chirografari** sunt creditorii debitorului înscrși în tabelele de creanțe care nu beneficiază de o cauză de preferință.

• **Alte creanțe chirografare**

• **Creanțe subordonate**

5.7 Simularea falimentului

Pornind de la scopul principal și intrinsec al unui plan de reorganizare de a îndestula creditorii într-o măsură mai mare decât în cazul falimentului, analiza acestei din urmă ipoteze are un rol de referință în elaborarea planului

Despăgubirile ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment, au fost determinate ținând cont de prevederile art. 159 și art. 161 din Legea nr.85/2014.

Astfel, conform art. 159 și 161 din Legea nr. 85/2014:

A. Fondurile obținute din vânzarea bunurilor și drepturilor din averea debitorului, grevate, în favoarea creditorului, de cauze de preferință, vor fi distribuite în următoarea ordine:

Art. 159
alin (1)
pct. 1

Taxe, timbre și orice alte cheltuieli aferente vânzării bunurilor respective, inclusiv cheltuielile necesare pentru conservarea și administrarea acestor bunuri, precum și cheltuielile avansate de creditor în cadrul procedurii de executare silită, creanțele furnizorilor de utilități născute ulterior deschiderii procedurii; în condițiile art. 77, remunerațiile datorate la data distribuirii persoanelor angajate în interesul comun al tuturor creditorilor, în condițiile art. 57 alin. (2), art. 61 și 63, care se vor suporta pro rata, în raport cu valoarea tuturor bunurilor din averea debitorului

Art. 159
alin (1)
pct. 2

Creanțele creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință născute în timpul procedurii de insolvență. Aceste creanțe cuprind capitalul, dobânzile, precum și alte accesorii, după caz

Art. 159
alin. (1)
pct. 3

Creanțele creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință, cuprinzând tot capitalul, dobânzile, majorările și penalitățile de orice fel, inclusiv cheltuielile, precum și cele corespunzătoare art. 105 alin. (3) și art. 123 alin. (11) lit. a)

B. În cazul falimentului, creanțele se plătesc în următoarea ordine:

Art. 161
pct. 1

Taxele, timbrele sau orice alte cheltuieli aferente procedurii instituite prin prezentul titlu, inclusiv cheltuielile necesare pentru conservarea și administrarea bunurilor din averea debitorului, pentru continuarea activității, precum și pentru plata remunerațiilor persoanelor angajate potrivit prevederilor art. 57 alin. (2), art. 61, 63 și 73, sub rezerva celor prevăzute la art. 140 alin. (6);

Art. 161
pct. 2

Creanțele provenind din finanțări acordate potrivit art. 87 alin. (4)

Art. 161
pct. 3

Creanțele izvorâte din raporturi de muncă

Art. 161
pct. 4

Creanțele rezultând din continuarea activității debitorului după deschiderea procedurii, cele datorate cocontractanților potrivit prevederilor art. 123 alin. (4) și cele datorate terților dobânditori de bună-credință sau subdobânditorilor care restituie averii debitorului bunurile ori contravaloarea acestora potrivit prevederilor art. 120 alin. (2), respectiv ale art. 121 alin. (1);

Art. 161
pct. 5

Creanțele bugetare

Art. 161
pct. 6

Creanțele reprezentând sumele datorate de către debitor unor terți, în baza unor obligații de întreținere, alocații pentru minori sau de plată a unor sume periodice destinate asigurării mijloacelor de existență

Art. 161
pct. 7

Creanțele reprezentând sumele stabilite de judecătorul-sindic pentru întreținerea debitorului și a familiei sale, dacă acesta este persoană fizică

Art. 161
pct. 8

Creanțele reprezentând credite bancare, cu cheltuielile și dobânzile aferente, cele rezultate din livrări de produse, prestări de servicii sau alte lucrări, din chirii, creanțele corespunzătoare art. 123 alin. (11) lit. b), inclusiv obligațiunile

Art. 161
pct. 9

Alte creanțe chirografare

Art. 161
pct. 10

Creanțele subordonate, în următoarea ordine de preferință:

a) creanțele născute în patrimoniul terților dobânditori de re-credință ai bunurilor debitorului în temeiul art. 120 alin (2), cele curențe subdobânditorilor de re-credință în condițiile art. 121 alin. (1), precum și creditele acordate persoanei juridice debitoare de către un asociat sau acționar deținând cel puțin 10% din capitalul social, respectiv din drepturile de vot în adunarea generală a asociaților ori, după caz, de către un membru al grupului

de interes economic

b) creanțele izvorând din acte cu titlu gratuit

În ipoteza în care față de societatea debitoare se va deschide procedura falimentului, activitatea ar fi sistată și activele societății ar fi valorificate. În conformitate cu raportul de evaluare valoarea de lichidare a patrimoniului societății debitoare este de - 16,102,758.14 RON.

Din totalul de 16,102,758.14 RON estimat a fi obținut în urma lichidării activelor, s-ar achita cheltuielile procedurii de faliment, și anume suma de aprox. 1,220,426.33 lei :

Pentru cheltuielile în procedura de faliment, estimate la 1,220,426.33 lei, s-au luat în considerare următoarele tipuri de cheltuieli, fără ca enumerarea de mai jos să fie limitativă:

- Cheltuieli cu onorariul lichidatorului judiciar (fix și procentual)
- Procentul de 2% care se va achita către UNPIR din suma rezultată ca urmare a valorificării bunurilor societății și a recuperării de creanțe
- Cheltuieli cu servicii prestate de terți: onorarii executori judecătorești, onorarii persoane de specialitate pentru ținerea evidenței contabile
- Cheltuieli pentru pază și chirie spații de depozitare
- Cheltuieli arhivare
- Cheltuieli publicare anunțuri de vânzare și alte anunțuri procedură
- Cheltuieli comisioane bancare etc.
- Impozite locale,

1	GLOBAL REALITY GROUP SRL	lei	8,288,134.20	99.65%	19.70%	art.159, alin 1, pct.3	8,288,134.20 lei	100%
2	IMPULS LEASING ROMANIA IFN SA	lei	29,217.14	0.35%	0.07%	art.159, alin 1, pct.3	29,217.14 lei	100%
3	Florea Mihaela	lei	1,500.00	9.07%	0.0036%	art.161, pct.3	1,500.00 lei	100%
4	Mihalcea Grigore	lei	2,050.00	13.49%	0.0049%	art.161, pct.3	2,050.00 lei	100%
5	Neca Andreea	lei	1,750.00	11.51%	0.0042%	art.161, pct.3	1,750.00 lei	100%
6	Sava Corina	lei	1,900.00	12.50%	0.0045%	art.161, pct.3	1,900.00 lei	100%
7	Timofte Claudia	lei	2,050.00	13.49%	0.0049%	art.161, pct.3	2,050.00 lei	100%
8	Udrescu Galaneta	lei	1,900.00	12.50%	0.0045%	art.161, pct.3	1,900.00 lei	100%
9	Vasile Adriana	lei	2,050.00	13.49%	0.0049%	art.161, pct.3	2,050.00 lei	100%
10	Vintila Stefan	lei	2,000.00	13.16%	0.0048%	art.161, pct.3	2,000.00 lei	100%
			15,200.00 lei				15,200.00 lei	100%
11	DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3	lei	229,383.35	7.57%	0.55%	art.161, pct.5	229,383.35 lei	100%
12	DGRFP BUCURESTI in coprezentare AFP SECTOR 2	lei	2,799,025.00	92.43%	6.60%	art.161, pct.5	2,799,025.00 lei	100%
			3,028,408.35 lei				3,028,408.35 lei	
13	PREMIER ENERGY SRL	lei	250,416.60	3.24%	0.60%	art.161, pct.8	250,416.60 lei	100%
14	RENOVATIO TRADING SRL	lei	62,895.76	0.81%	0.15%	art.161, pct.8	62,895.76 lei	100%
15	APA NOVA BUCURESTI SA	lei	7,050.68	0.09%	0.02%	art.161, pct.8	7,050.68 lei	100%
16	AD AUTO TOTAL	lei	26,358.55	0.34%	0.06%	art.161, pct.8	26,358.55 lei	100%
17	AUTO ITALIA IMPEX	lei	518,943.25	6.72%	1.24%	art.161, pct.8	518,943.25 lei	100%

18	HGS DEVIZIA DE SECURITATE	lei	121.402.89	1.57%	0.29%	art.161.pct.8	121.402.89 lei	100%
19	SAFE CAR TRANSPORTER SRL	lei	89.703.75	1.16%	0.21%	art.161.pct.8	89.703.75 lei	100%
20	DIRECȚIA GENERALĂ DE SALUBRITATE SECTOR 3 - ACTIVITATE ECONOMICĂ	lei	13.099.20	0.17%	0.03%	art.161.pct.8	13.099.20 lei	100%
21	THE PARTS BRANDS - în reorganizare, în judecatal reorganizării, en redressment. Administrator judiciar - Insolvență SM SPRL - Filiala Bucuresti	lei	22.809.01	0.30%	0.05%	art.161.pct.8	22.809.01 lei	100%
22	ULTRAFOGS S.R.L.	lei	134.213.00	1.74%	0.32%	art.161.pct.8	134.213.00 lei	100%
23	WORLD PAINT S.R.L.	lei	49.311.72	0.64%	0.12%	art.161.pct.8	49.311.72 lei	100%
	Total creanțe pct.161.pct.8	lei	1.296.204.41		3.09%		1.296.204.41 lei	
24	EFADA INVESTMENTS S.R.L.	lei	16.105.121.99	74.86%	38.44%	art.161.pct.9	16.105.121.99 lei	10.34%
25	GLORAJ REALITY GROUP SRL	lei	4,838,139.70	22.49%	11.55%	art.161.pct.9	4,838,139.70 lei	20.34%
26	ADY COMMUNICATION S.R.L.	lei	268.500.00	1.25%	0.64%	art.161.pct.9	268.500.00 lei	10.34%
27	GRAD MINAIL	lei	203.576.74	0.95%	0.49%	Art.161.pct.9	203.576.74 lei	10.34%
28	BIRŢUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI ASOCIAȚIA AEQUITAS	lei	98.365.07	0.46%	0.73%	Art.161.pct.9	98.365.07 lei	10.34%
	Total creanțe art.161.pct.9	lei	21,513,703.50		51.35%		21,513,703.50 lei	20.34%
29	SERGIO PILERI	lei	6.539.603.02	84.66%	15.61%	Art.161.pct.10 lit. a.)	6.539.603.02 lei	0%
30	DORRE CRISTIAN	lei	1.105.216.45	15.34%	2.83%	Art.161.pct.10	1.105.216.45 lei	0%

În concluzie, din totalul de 41,897,400.27 lei al masei credale, suma totală distribuită în caz de faliment creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe este de 14,882,331.81 lei, reprezentând un procent de 35.52%.

6. Strategia de reorganizare

Planul de reorganizare prevede:

➔ Continuarea activității societății debitoare

Această măsură este susținută de: autorizațiile și contractele aflate în vigoare, know-how-ul activității, piața în care își desfășoară activitatea. Această măsură generează lichidități pentru plata creanțelor înscrise la masa credală.

La finalul anului 2025 (în perioada octombrie-noiembrie), societatea a finalizat o etapă

fundamentală de eficientizare și resetare strategică, menită să o propulseze într-o nouă fază de creștere. Direcția de dezvoltare este susținută ferm de diversificarea portofoliului și de adaptarea la tendințele globale.

- **Parteneriatul cu brandul Chery:** La finalul anului 2025, prin intermediul parteneriatului tradițional cu importatorul Auto Italia, a fost securizat un contract strategic pentru comercializarea și servizarea brandului auto chinez Chery. Această mișcare deschide accesul către un segment de piață aflat într-o expansiune accelerată și atrage o nouă categorie de clienți.
- **Rezultate financiare imediate:** Eficiența acestei decizii a fost dovedită rapid; în lunile noiembrie și decembrie 2025, vânzările modelelor Chery au generat venituri din comisioane echivalente cu valoarea totală a veniturilor înregistrate în primele 10 luni ale anului (1 ianuarie - 31 octombrie 2025). Acest trend ascendent s-a menținut și în primele luni ale anului 2026 (ianuarie-februarie), consolidându-se și în decursul acestei luni (martie), generând o creștere exponențială a veniturilor lunare (o multiplicare de aproximativ 20 de ori față de aceleași perioade ale anului trecut).
- **Extinderea viitoare:** Pentru a asigura o creștere susținută pe termen lung, compania se află în negocieri avansate pentru aducerea în portofoliu a unui alt brand auto internațional (denumit generic „Brand X”, din rațiuni de confidențialitate la această etapă). Integrarea acestor noi mărci garantează diversificarea surselor de venit, o creștere masivă a cotei de piață și utilizarea la capacitate maximă a infrastructurii Auto Perugia.

Structura organizatorică și capacitatea operațională

Pentru a susține acest plan de expansiune, compania beneficiază de o structură operațională solidă și eficientă, coordonată de un CEO și un Board de directori.

- **Departamentul Comercial:** Reprezintă interfața companiei, gestionând showroom-ul, consultanța pre-vânzare, test-drive-urile, soluțiile de finanțare și licitațiile pentru flote B2B. Departamentul este deja pregătit operațional pentru integrarea noilor modele Chery și a viitorului Brand X.
- **Service-ul Auto:** Pilonul de stabilitate financiară a companiei. Echipat la standarde înalte și deservit de tehnicieni specializați în primire și diagnoză, acest departament asigură reparații eficiente, mentenanță preventivă și un flux optimizat de clienți.
- **Magazia de Piese și Serviciul de Logistică:** Gestionează complexul sistem de aprovizionare cu piese de origine (Original Equipment) și accesorii. Logistica acoperă întregul flux, de la comanda autovehiculelor noi până la punerea la dispoziția service-ului a pieselor necesare, eliminând astfel blocajele operaționale.
- **Departamentul Financiar-Contabil:** Asigură disciplina financiară, managementul riguros al cash-flow-ului și funcția de trezorerie, reprezentând elemente vitale în succesul procesului de reorganizare.

Resurse Umane: Eficientizare și motivare

Expertiza echipei este un factor critic de succes. Deși compania a parcurs un proces de restructurare (păstrând un nucleu optimizat raportat la cei 48 de angajați existenți anterior) politica actuală pune un accent major pe pregătirea profesională continuă.

În colaborare cu Auto Italia, angajații participă la traininguri periodice pentru alinierea la standardele internaționale, asimilând cunoștințe despre noile modele de vehicule (inclusiv tranziția către brandurile asiatice) și operarea noilor softuri de diagnoză. Pentru a susține performanța, conducerea a conceput un plan de „recompensare după merite”, care va fi activat odată cu maturizarea noilor contracte comerciale, vizând consolidarea motivației personalului în această perioadă de relansare.

Portofoliul de servicii și retenția clienților

Auto Perugia oferă un ecosistem complet pentru clienții persoane fizice și flotele comerciale (B2B):

- Servicii pre-vânzare: Consultanță detaliată, configurare personalizată, intermediere financiară și test-drive.
- Servicii post-vânzare: Livrare instructivă, sistem proactiv de urmărire a vehiculului pentru revizii și implementarea campaniilor de rechemare/siguranță (garantând fidelizarea pe termen lung).
- Soluții Corporate: Contracte speciale pentru flote, discount-uri de volum, mașini de curioazie și acces prioritar prin linii de „Express Service”.

Concluzie asupra viabilității

Având în vedere elementele menționate, S.C. Auto Perugia S.R.L. consideră că procesul de reorganizare reprezintă o etapă firească de eficientizare și resetare strategică, care va propulsa compania spre o nouă eră de creștere. Sustenabilitatea acestui proces este garantată prin această sporire de venituri din vânzările noului brand Chery și prin diversificarea portofoliului și adaptarea rapidă la noile tendințe ale pieței auto globale.

Compania nu este doar un business cu un istoric solid, ci o entitate comercială puternic ancorată în viitor. Procedura de insolvență a reprezentat strict un instrument juridic necesar pentru protecție și eficientizare pe termen scurt. Valorificând reorganizarea judiciară infrastructura existentă de top, know-how-ul echipei și, mai presus de toate, integrarea noilor parteneriate strategice (brandul Chery și viitorul Brand X), Auto Perugia demonstrează premise incontestabile de rentabilizare. Pe cale de consecință, trendul clar de creștere a

veniturilor și a profitabilității – atât în prezent, cât și pentru anii următori – garantează o ieșire indiscutabilă și de succes din procedura de insolvență

➔ **Valorificarea activelor non-core business**

Societatea deține în patrimoniul său active ce nu sunt necesare desfășurării activității curente. Această măsură generează lichidități pentru plata creanțelor înscrise la masa credală

➔ **Recuperarea creanțelor societății față de debitorii săi**

Această măsură are ca și obiectiv recuperarea creanțelor comerciale pe care compania le are. Această măsură generează lichidități pentru plata creanțelor înscrise la masa credală

➔ **Ajustarea masei credite**

Această măsură este luată în scopul echilibrării situației patrimoniale a debitoarei astfel încât să poate fi acoperită o parte cât mai mare din datorile societății, într-un grad mai ridicat decât în cazul falimentului.

7. Previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare

Construcția bugetului de venituri și cheltuieli, prognoza fluxului de numerar și programul de plăți au fost realizate pornind de la activitatea societății și a constrângerilor generate de piață. În întocmirea situațiilor s-a ținut cont de structura costurilor, evaluarea garanțiilor societății, precum și de datorile acumulate din perioada de observație.

7.1 Previziuni privind bugetul de venituri și cheltuieli

Bugetul de venituri și cheltuieli este un document care fundamentează activitatea financiară și direcționează executarea acesteia pe o perioadă de gestiune determinată. În același timp, Bugetul de Venituri și Cheltuieli constituie instrumentul de realizare a autonomiei financiare și reflectă toate resursele unei societăți și destinația lor.

Construcția tabloului de cheltuieli are ca obiect analiza evoluției în timp a cheltuielilor. Astfel, a fost elaborată structura bugetului de venituri și cheltuieli a activității societății pe cele 36 luni

ale planului de reorganizare, pornind de la estimările anuale ale veniturilor și cheltuielilor.

Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat pentru perioada de reorganizare în formă sintetică este anexat prezentului plan și în sinteza se prezintă astfel:

DATE DIN BILANȚA ANII 2025		ANUL 2025	ANUL 2027	ANUL 2028	ANUL 2029
Cauzala	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
704.3	Minușura servicii auto	104,601.07	115,061.18	124,266.08	131,479.39
707.4	Venituri din vânzări proprii gesti. servicii	257,295.36	293,316.71	316,782.04	332,621.15
708.1	Venituri din activități diverse bonus vânzări auto	252,296.56	247,618.08	310,677.53	325,158.94
714.2	Venituri din materiale consumabile (servicii)	3,194.52	3,516.17	3,747.47	3,987.24
708.03	Venituri din lucrări de tunelajerie	35,000.00	38,500.00	41,580.00	43,659.00
7504.4	Pachete asistență strădala	111.46	111.46	111.46	111.46
7588.5	Alte venituri din exploatare rotunjire TVA	0.02	0.02	0.02	0.02
7612	Venituri din acțiuni deținute la entități asociate	20.42	20.42	20.42	20.42
765	Venituri din diferențe de curs valutar	343.33	343.33	343.33	343.33
766	Venituri din dobânzi	2.41	2.41	2.41	2.41
768	Alte venituri financiare	527.77	527.77	527.77	527.77
TOTAL	VENITURI	653,394.92	739,017.53	796,054.52	837,911.11
6022.1	Chelt. prov. combustibilul degreșabil	4,997.25	4,997.25	4,997.25	4,997.25
6028.1	Cheltuieli privind consumabilele din servicii	1,776.47	1,776.47	1,776.47	1,776.47
6028.2	Cheltuieli privind consumabilele din servicii	845.25	845.25	845.25	845.25
6028.3	Cheltuieli privind consumabilele tunelajerie	3,219.61	3,605.97	3,891.44	4,087.14
6028.4	Cheltuieli privind consumabilele spalatorie	596.25	596.25	596.25	596.25
603	Cheltuieli privind obiectele de inventar	637.17	637.17	637.17	637.17
605.1	Cheltuieli privind costurile de energie	27,285.89	27,285.89	27,285.89	27,285.89
605.2	Cheltuieli privind costurile de apă	1,174.14	1,174.14	1,174.14	1,174.14
607.1	Chelt. marfa gestiunea servicii PIESE	177,196.27	198,448.62	212,340.03	222,957.07
611	Cheltuieli cu întreținerea și repararea	2,719.37	2,719.37	2,719.37	2,719.37
612.1	Chelt. aparate apă	201.28	201.28	201.28	201.28
617.1	Chelt. RCS&RDS/căpă REEU	25.17	25.17	25.17	25.17
613	Cheltuieli cu primele de asigurare	1,710.02	1,710.02	1,710.02	1,710.02
622	Cheltuieli privind consumurile și amărășile	7,648.31	7,648.31	7,648.31	7,648.31
624.1	Cheltuieli transport bucurii și personal	193.22	193.22	193.22	193.22
626	Cheltuieli postale și taxe de telecomunicații	4,092.66	4,092.66	4,092.66	4,092.66
627.1	Chelt. cu serviciile bancare	2,424.11	2,424.11	2,424.11	2,424.11
628.1	Alte chelt. cu serv. executate de terți	41,387.22	41,387.22	41,387.22	41,387.22
628.2	Prestări serv. privind tehnicile de masă	21.52	21.52	21.52	21.52
628.5	Prestări servicii Servicii	4,235.48	4,235.48	4,235.48	4,235.48
631.1	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și versaminte asimilate	254.21	254.21	254.21	254.21
631.2	Cheltuieli TVA nedeductibilă	456.63	456.63	456.63	456.63
641	Cheltuieli cu salarile personalului	182,817.00	197,319.24	213,184.78	228,153.11

642	Chelt. priv. biletelor de masa acordate salariaților	14.348.00	15.495.84	16.733.51	18.074.31
648	Alte cheltuieli privind asigurările și protecția socială	150.83	162.90	175.93	190.01
649.1	Cheltuieli privind C.A.M. salariați	4.106.08	4.434.57	4.769.34	5.172.49
669	Alte cheltuieli financiare	239.17	239.17	239.17	239.11
TOTAL	CHELTUIELI	484.634.59	522.387.93	559.960.81	583.556.99
	EBITDA	168.760.33	216.679.62	244.097.71	254.351.70

➤ Distribuiri

Conform estimărilor realizate, se vor face **distribuiri către creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe** în cuantum **6.637.757.35 lei, astfel:**

Distribuiri prin plan	An I	An II	An III	Total
creanțe garantate	9.739.06	9.739.04	9.739.04	29.217.14
creanțe salariale	5.066.80	5.066.80	5.066.80	15.200.00
Creanțe bugetare	1.009.469.44	1.009.469.44	1.009.469.47	3.028.408.35
Alte creanțe chirografare	1.128.895.12	1.128.895.12	1.307.141.62	3.564.931.86
Total distribuiri masa credală	2.153.170.42 lei	2.153.170.22 lei	2.331.410.73 lei	6.637.757.35 lei

Creditorul garantat GLOBAL REALITY GROUP SRL a comunicat acordul sau privind achitarea creanței sale în cuantum de 8,288,134.20 lei după reorganizarea activității societății debitoare și reinserția acesteia în circuitul economic. Comunicarea acordului din partea unui creditor garantat privind achitarea creanței la finalul planului de reorganizare este o măsură care facilitează restructurarea, permițând debitorului să utilizeze resursele financiare curente pentru relansarea activității în loc de plată imediată a datoriilor. Acordul creditorului garantat GLOBAL REALITY GROUP SRL face parte integrantă din prezentul plan de reorganizare.

Creditorul chirografar ESCADA INVESTMENTS S.R.L. a comunicat acordul sau privind achitarea creanței sale în cuantum de 16,105,121.99 lei după reorganizarea activității societății debitoare și reinserția acesteia în circuitul economic.

➤ Fluxul de numerar net

Așa cum rezultă din previziunile făcute, debitoarea va înregistra fluxuri de numerar pozitive pe toată perioada de reorganizare. Ieșirile și intrările de numerar au fost în așa fel prognozate încât debitoarea să nu ajungă în imposibilitatea onorării obligațiilor.

8. Distribuiri

Distribuirile de sume către creditorii Societății urmează a se efectua în conformitate cu Programului de plăți – Anexa nr. 1 *Programul de plată a creanțelor*. Programul de plată a creanțelor reprezintă, conform definiției legale, Tabelul de creanțe menționat în Planul de

reorganizare care cuprinde quantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de reorganizare, și care cuprinde:

- a) quantumul sumelor datorate creditorilor conform Tabelului definitiv de creanțe pe care debitorul se obligă să le plătească acestora;
- b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

Programul de plată al creanțelor deținute împotriva Societății a fost corelat cu proiecția fluxului de numerar (astfel cum a fost prezentată în capitolul 6 și în anexa la prezentul Plan), fiind o imagine a capacității reale de plată a Debitorului, a creanțelor înscrise la masa credală.

Distribuțiile preconizate a fi realizate conform Programului de plată respectă prevederile legii privind tratamentul corect și echitabil al tuturor creanțelor, menționând în mod expres tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate.

A. Distribuiri către categoria creditorilor garantați;

Planul de reorganizare prevede, față de creditorii garantați, distribuiri după cum urmează: Creditorul garantat GLOBAL REALITY GROUP SRL a comunicat acordul său privind achitarea creanței sale în quantum de 8,288,134.20 lei după reorganizarea activității societății debitoare și reinsertia acestora în circuitul economic. Comunicarea acordului din partea unui creditor garantat privind achitarea creanței la finalul planului de reorganizare este o măsură care facilitează restructurarea, permițând debitorului să utilizeze resursele financiare curente pentru relansarea activității în loc de plată imediată a datorităților. Acordul creditorului garantat GLOBAL REALITY GROUP SRL face parte integrantă din prezentul plan de reorganizare.

- Către creditorul garantat IMPULS LEASING ROMANIA IFN SA, creanța în quantum de 29.217,14 lei va fi achitată integral, trimestrial, în rate egale, pe o perioadă de 36 de luni, conform prevederilor prezentului plan.

B. Distribuiri către categoria creditorilor salariați ;

Salariații dețin creanțe în valoare totală de 15.200 lei. Planul prevede pentru această categorie de creditori recuperarea în integralitate a creanțelor. Plata integrală a creanțelor se va efectua eşalonat în cei 3 ani de reorganizare judiciară:

C. Distribuiri către creditorii bugetari ;

Planul de reorganizare prevede, față de creditorii bugetari distribuiri în quantum de 3,028,408.35 lei reprezentând 100% din totalul grupei.

Prin previziunile financiare întocmite pentru Planul de reorganizare, se constată că debitorul are capacitatea de a genera excedent de numerar pentru acoperirea totală a

creanțelor bugetare. Creanțele bugetare vor fi achitate integral, trimestrial, în rate egale, pe o perioadă de 36 de luni, conform prevederilor prezentului plan.

D. Distribuiri către creditorii chirografari :

Prin prevederile financiare întocmite pentru Planul de reorganizare, se constată că debitorul are capacitatea de a genera suficient excident de numerar pentru acoperirea creanțelor chirografare prevăzute de art. 161 alin.8 din Legea 85/2014. Creanțele chirografare(art.161, pct.8) vor fi achitate integral, trimestrial, pe o perioadă de 36 de luni, conform prevederilor prezentului plan.

În ceea ce privește creanțele prevăzute la art.161, pct.9 și 10 din legea 85/2014 se constată că debitorul nu are capacitatea de a genera suficient excident de numerar pentru acoperirea integrală a creanțelor chirografare prevăzute de art. 161 alin.9 din Legea 85/2014. Astfel pentru creanțele prevăzute la art.161, pct.9 din legea 85/2014 se propune achitarea a unui procent de 30 % din Creanțe, sume ce vor fi achitate trimestrial, pe o perioadă de 36 de luni, conform programului de plăți ce face parte integrantă din prezentul plan, iar pentru creanțele prevăzute la art.161, pct.10 din legea 85/2014 se propune achitarea a unui procent de 83,65 % din Creanțe, sume ce vor fi achitate trimestrial, pe o perioadă de 36 de luni, conform programului de plăți ce face parte integrantă din prezentul plan

Situația completă a distribuțiilor prezentată în Anexa: Programul de Plată al creanțelor

8.1 Tratatamentul creanțelor

Așa cum se prevede în Secțiunea a-6-a din Legea insolvenței – Planul – în cadrul acestuia se vor menționa categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate (art. 133 alin. 4, lit. a), tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate (art. 133 alin.4, lit. b), ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment (art. 133 alin. 4, lit. d), modalitatea de achitare a creanțelor curente (art. 133 alin. 4, lit. e).

8.1.1. Categoriile de creanțe care NU sunt defavorizate prin plan

Vis-a-vis de definiția dată de către legiuitor creanțelor defavorizate la art. 5 alin. 2, pct. 16 a Legii insolvenței, potrivit căreia: *categoriile de creanțe defavorizate este considerată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru creanțele categoriei respective:*

** a) o reducere a cuantumului creanței și/sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi;*

** b) o reducere a garanțiilor ori reevalonarea plăților în defavoarea creditorului, fără acordul expres al acestuia,*

Pe de altă parte, art. 139 alin 1 lit. E din Legea insolvenței, prevede că sunt considerate creanțe nedefavorizate numai acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 zile de la confirmarea sa.

Având în vedere faptul că prin prezentul plan de reorganizare tuturor categoriilor de creanțe le sunt reeșalonate creanțele, prin raportare la prevederile art. 5 alin. 2, pct. 16 din Legea nr. 85/2014 toate categoriile de creanțe sunt defavorizate prin prezentul plan.

8.1.2. Categoriile de creanță care sunt defavorizate prin plan

Fata de cele menționate la punctul anterior toate categoriile de creanțe sunt defavorizate prin prezentul plan de reorganizare.

Categoriile de creanțe defavorizate prin prezentul Plan de reorganizare, potrivit legii, sunt următoarele:

a) Creanțele garantate vor beneficia de distribuiri prin Planul de reorganizare conform Programului de plăți ce constituie anexă la prezentul Plan. Cu toate acestea, având în vedere prevederile Programului de plăți care prevede o eșalonare a acestor creanțe diferită de actele din care aceste creanțe s-au născut, apreciem faptul că reeșalonarea creanțelor înscrise în această categorie este efectuată în defavoarea creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe. Pe cale de consecință, categoria creanțelor beneficiare de cauze de preferință este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. b) din Legea nr. 85/2014.

b) Creanțele salariale vor beneficia de distribuiri prin Planul de reorganizare conform Programului de plăți ce constituie anexă la prezentul Plan în procent de 100% din valoarea creanțelor înscrise în această categorie. Cu toate acestea, având în vedere prevederile Programului de plăți care prevede o eșalonare a acestor creanțe diferită de actele din care aceste creanțe s-au născut, apreciem faptul că reeșalonarea creanțelor înscrise în această categorie este efectuată în defavoarea creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe. Pe cale de consecință, categoria creanțelor salariale este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. b) din Legea nr. 85/2014.

c) Creanțele bugetare vor beneficia de distribuiri de sume în proporție de 100% din totalul grupei conform Programului de plăți ce constituie anexă a prezentului Plan. Cu toate acestea, având în vedere prevederile Programului de plăți care prevede o eșalonare a acestor creanțe diferită de actele din care aceste creanțe s-au născut, apreciem faptul că reeșalonarea creanțelor înscrise în această categorie este efectuată în defavoarea creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe. Pe cale de consecință, categoria creanțelor bugetare este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. b) din Legea nr. 85/2014.

d) Creanțele chirografare vor beneficia de distribuiri de sume conform Programului de plăți ce constituie anexă la prezentul Plan. Cu toate acestea, având în vedere prevederile Programului de

plăți care prevede o esalonare a acestor creanțe diferite de actele din care aceste creanțe s-au născut, apreciem faptul că reesalonarea creanțelor înscrise în această categorie este efectuată în defavoarea creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe. Pe cale de consecință, categoria creanțelor chirografare este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. b) din Legea nr. 85/2014. Grupele de creanțe alte creanțe chirografare și cele subordonate vor beneficia de distribuiri de sume conform Programului de plăți ce constituie anexă la prezentul Plan. Cu toate acestea, având în vedere prevederile Programului de plăți care prevede atât o esalonare, cât și o reducere a acestor creanțe diferite de actele din care aceste creanțe s-au născut, apreciem că aceste grupe sunt defavorizate prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. a) și b) din Legea nr. 85/2014.

Concluzionând, putem spune că:

- ▷ aceste categorii de creanțe defavorizate nu primesc mai mult decât creanța înscrisă în Tabelul definitiv de creanțe;
- ▷ categoriile de creanțe defavorizate nu primesc mai puțin decât suma ce ar putea fi recuperată în ipoteza falimentului, primind o sumă supertoară sau cel puțin egală valorii distribuibile în ipoteza falimentului.

8.1.3. Prezentarea comparativă a sumelor estimate a fi distribuite în procedura de faliment respectiv în procedura de reorganizare

În ipoteza în care față de societate se va dispune deschiderea procedurii falimentului, urmează ca activele societății să fie valorificate în cadrul procedurii de lichidare. Potrivit prevederilor art. 133 alin. 4 lit. d) din Legea insolvenței, planul de reorganizare trebuie să prevadă „ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment”. Având în vedere acest aspect administratorul judiciar a procedat la angajarea unei societăți de evaluare, societate ce a efectuat evaluarea patrimoniului societății debitoare. Vis-a-vis de raportul menționat, s-a procedat la calcularea valorii estimative a distribuțiilor către creditorii pentru cazul intrării în faliment, comparativ cu cea obținută în caz de reorganizare.

În ceea ce privește sumele pe care creditorii le-ar obține în ipoteza în care față de societate s-ar deschide procedura falimentului, se cuvine a menționa faptul că această valoare este influențată și de obligațiile de plată pe care societatea le-ar înregistra față de creditorii săi curenți. Valoarea acestor creanțe va influența în mod corespunzător contravaloarea distribuțiilor față de creditorii ale căror creanțe se încadrează atât în categoria creanțelor bugetare cât și a celor chirografare (cele punctul 8 și 9 al art. 161 din Lege).

Aspectele prezentate mai sus privind simularea falimentului, pe de o parte, și distribuțiile din prezentul Plan, pe de alta parte, pot fi sintetizate după cum urmează:

Grup	Creanță admisă	DISTRIBUȚII			
		Faliment	Plan		
		%	lei	%	lei
Garantați	29.217,14 lei	100%	29.217,14 lei	100%	29.217,14 lei
Salariați	15.200 lei	100%	15.200 lei	100%	15.200 lei
Bugetari	3.028.408,35 lei	100%	3.028.408,35 lei	100%	3.028.408,35 lei
Chirografari	1.296.204,42 lei	100%	1.296.204,42 lei	100%	1.296.204,42 lei
Alte creanțe chirografare	21.515.416,70 lei	10,34%	2.225.167,71 lei	30%	2.268.726,95 lei
Creanțe subordonate	6.637.968,09 lei	0%	0 lei	8,365%	576.523,48 lei

8.1.4. Modalitatea de achitare a creanțelor curente

Conform art. 5 pct. 21 din Legea nr.85/2014, creditorul cu creanțe curente sau creditor curent este acel creditor ce deține creanțe certe, lichide și exigibile, născute în timpul procedurii de insolvență, și care are dreptul de a se achita cu prioritate creanța, conform documentelor din care rezultă.

De asemenea, art. 102 alin. 6 din Legea nr. 85/2014 prevede că acele creanțe născute după data deschiderii procedurii, în perioada de observație sau în procedura reorganizării judiciare vor fi plătite conform documentelor din care rezultă, nefiind necesară înscrierea la masa credală.

Principala sursă pentru achitarea creanțelor curente vor fi fondurile obținute din continuarea activității curente și recuperarea de creanțe. În ceea ce privește creanțele curente acestea vor fi achitate, în principal, din excedentul din fondurile obținute în activitatea curentă.

8.1.5. Tratamentul corect și echitabil al creanțelor

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

Art. 139 alin. 2 lit. a)	nici una dintre categoriile care resping planul și nici o creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului,
Art. 139 alin. 2 lit. b)	nici o categorie sau nici o creanță aparținând unei categorii nu primesc mai puțin decât valoarea totală a creanței sale;

<p>Art. 139 alin. 2 lit c)</p>	<p>in cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate nu acceptate, astfel caon rezultă din termenii prezentați la art. 138 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, nu primește nici un cent decât să primească în cazul falimentului</p>
<p>Art. 139 alin. 2 lit d)</p>	<p>planul prevede același tratament pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unor cauze de preferință, precum și în cazul în care creditorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa</p>

Tratatamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul definitiv de creanțe împotriva Debitoarei;
2. Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare;
3. Raportul de evaluare al patrimoniului PERUGIA AUTO S.R.L. întocmit de PROPERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL.

Pentru calificarea tratatamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Plan, a fost efectuată o estimare a sumelor distribuite în caz de faliment creditorilor prezentată în cuprinsul subcapitolului 5.6 din Plan.

Raportat la elementele prezentate mai sus, respectarea tratatamentului corect și echitabil va putea fi precizat cu acuratețe vis-a-vis de fiecare dintre categoriile de creanțe și vis-a-vis de fiecare dintre creanțele luate individual doar după examinarea votului asupra planului, pentru că îndeplinirea anumitor condiții depinde de rezultatul, respectiv aprobarea sau respingerea planului de către fiecare dintre creditorii.

8.1.5. Programul de plată a creanțelor

Potrivit prevederilor art. 5 pct. 53 din legea insolvenței programul de plată al graficul de achitare al creanțelor menționat în planul de reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente planului de reorganizare și care cuprinde:

- a) cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe; în cazul creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință sumele vor putea include și dobânzile,
- b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

În atare condiții programul de plată al creanțelor este detaliat în una din anexele care fac parte integrantă din prezentul plan respectiv Anexa - Programul de plată a creanțelor.

8.1.6. Retribuția persoanelor angajate – art. 140 alin. 6 din L85/2014

Plata remunerației administratorului judiciar are la bază hotărârea Adunării Generale a Creditorilor și urmează a se efectua conform prevederilor art. 102 alin. 6 din Legea nr. 85/2014, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta. Sumele estimate a fi achitate administratorului judiciar au fost incluse în fluxurile de numerar

9. Efectele confirmării planului. Controlul aplicării planului.

Concluzii

9.1 Efectele confirmării planului

Urmare a confirmării planului de reorganizare de către judecătorul sindic, activitatea Debitoarei este reorganizată în mod corespunzător, iar creanțele și drepturile creditorilor precum și ale celorlalte părți interesate sunt modificate conform planului, astfel încât potrivit prevederilor art. 181, alin. 2 din Legea Insolvenței „la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare.”

Debitoarea supusă reorganizării își va conduce activitatea prin administratorul special care va fi desemnat și sub supravegherea administratorului judiciar, cu mențiunea că plățile Debitoarei și încheierea contractelor se vor face doar cu acordul expres al administratorului judiciar

Debitoarea va fi obligată să îndeplinească, fără întârziere, măsurile prevăzute în plan.

În temeiul art. 102, alin. 6 din Legea Insolvenței creanțele născute în perioada de reorganizare vor fi achitate în conformitate cu documentele din care acestea rezultă.

În cazul intrării în faliment ca urmare a eșuării planului se va reveni la situația stabilită prin tabelul definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului prevăzut la art. 112 alin. (1) din Legea insolvenței, scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare.(art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014)

9.2 Controlul aplicării planului

Potrivit Legii nr. 85/2014 nerespectarea planului de reorganizare aprobat de către creditorii Societății și confirmat de către judecătorul sindic, se sancționează cu deschiderea procedurii

de faliment și încetarea procedurii de reorganizare

Astfel, în vederea respectării planului de reorganizare, aplicarea acestuia de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, respectiv:

1. **Judecătorul-sindic** care exercită controlul de legalitate sub care se derulează întreaga procedură, urmărește efectuarea cu celeritate a actelor și operațiunilor prevăzute de prevederile legale, precum și realizarea în condițiile legii a drepturilor și obligațiilor tuturor participanților la aceste acte și operațiuni.
2. **Creditorii**, care reprezintă conform Legii 85/2014 persoanele fizice sau juridice ce dețin un drept de creanță asupra averii debitorului și care au solicitat, în mod expres, instanței să le fie înregistrate creanțele în tabelul definitiv de creanțe sau în tabelul definitiv consolidat de creanțe și care pot face dovada creanței deținute față de patrimoniul debitorului, în condițiile Legii Insolvenței. Au calitatea de creditori și salariații debitorului.

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării reorganizării se manifestă, în genere, prin intermediul prerogativelor prevăzute de legiuitor la:

Art. 143 din Legea 85/2014 „ Dacă debitorul nu se conformează planului sau desfășurarea activității aduce pierderi averii sale ,comitetul creditorilor sau oricare dintre creditorii... poate solicita oricând judecătorului să aprobe intrarea în faliment a debitorului.”

Art. 144 alin. (1) din Legea 85/2014: Debitorul, prin administratorul special, sau, după caz, administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului. Ulterior aprobării lor de către comitetul creditorilor, rapoartele vor fi înregistrate la greșu tribunalului, iar debitorul sau, după caz, administratorul judiciar va notifica acest fapt tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.

3. Administratorul judiciar, exercită un control asupra derulării întregii proceduri, supraveghind din punct de vedere financiar debitoarea, și având posibilitatea și obligația legală de a interveni acolo unde constată că, din varii motive, s-a deviat de la punerea în practică a planului votat de creditori.

9.3 Concluzii

În temeiul art. 132 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, prezentul Plan de reorganizare este propus creditorilor societății și judecătorului-sindic de către administratorul special.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului au fost îndeplinite, după cum am arătat în partea introductivă a planului.

Planul prevede măsuri concordante cu interesele creditorilor precum și cu ordinea publică, prevăzând în mod detaliat și transparent în cuprinsul acestuia modalitățile de acoperire a pasivului precum și sursele de finanțare luate în calcul.

De asemenea, planul prevede în cadrul Capitolului 8 și în anexele la acesta programul de plată al creanțelor.

Categoriile propuse pentru a vota prezentul plan de reorganizare potrivit art. 138 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, sunt:

- Creanțele garantate (Art. 138, alin. 3, lit. a)
- Creanțele salariale (Art. 138, alin. 3, lit. b)
- Creanțele bugetare (Art. 138, alin. 3 lit. c)
- Creanțele chirografare (Art. 138 alin. 3 lit. e)

În concluzie, apreciem faptul că scopul instituit de prevederile legii privind procedura insolvenței și anume acoperirea pasivului Societății nu poate fi atins într-o mai mare măsură decât prin implementarea prezentului plan de reorganizare.

Așa cum am prezentat și în cuprinsul planului, falimentul Societății nu reprezintă o alternativă viabilă în vederea acoperirii pasivului Societății, cea mai mare parte a creditorilor acesteia urmând a beneficia de distribuire de sume mult diminuate față de cele propuse a fi distribuite prin prezentul plan.

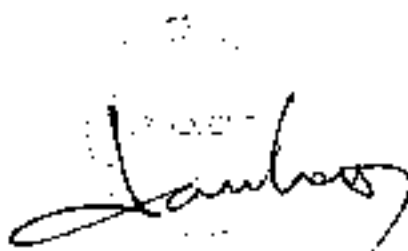
Pe de altă parte, prevederile legii privind procedura insolvență dau posibilitatea creditorilor societății debitoare de a solicita intrarea acesteia în procedura falimentului în orice moment în care aceasta nu-și respectă prevederile asumate prin prezentul plan, asigurându-se în aceste condiții șanse mult mai ridicate de valorificare a activelor acesteia ca o afacere în stare de funcționare. Controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derulării acestuia, de către administratorul judiciar în calitate sa de organ ce asigură supravegherea activității curente a societății de către creditorii societății și de către judecătorul-sindic, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respectiv plata pasivului asumat prin Plan și menținerea societății în activitatea comercială, motiv pentru care supunem votului Dvs. prezentul plan de reorganizare.

Anexam prezentului plan de reorganizare :

- hotararea AGA 155/04.03.2026;
- Buget Venituri si cheltuieli;
- Flux de numerar;
- Acord creditor garantat,
- Acord creditor chirografar;
- Program de plati;
- Contracte in derulare + comenzi;
- Rapoarte de evaluare;
- Tabel definitiv al creantelor

PERUGIA AUTO SRI.

Prin administrator special
FaustoMastrini



PERUGIA AUTO S R L
sediul social: BUCURESTI sos. PANTELIMON, nr 248-250,sect 2, numar inregistrare la registrul comertului
J40/14487/1992,
C I F . RO 1598680

Hotararea Adunarii Generale a Asociatilor
PERUGIA AUTO S R L
nr. 155/04 03 2026

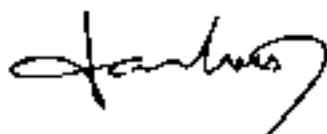
Subsemnatul:

1. MASTRINI FAUSTO, cetatean italian, domiciliat in BUCURESTI, Sos. GHE. IONESCU SISESTI, Nr 41A, Sector 1, identificat cu CRP . Seria RPU, Nr 44031, deținând 83% din capitalul social;
2. DOBRE CRISTIAN, cetatean roman, domiciliat in BUCURESTI, str. ALEX. MORUZZI, nr 4, bl 81, sc 2, et.8, ap 62,sect 3,identificat cu CI, seria RK, Nr 115150, deținând 12 % din capitalul social;
3. GRAU MIHAIL, cetatean roman, domiciliat in BUCURESTI, ale DUMBRAVITA, nr 1, bl.MIUBB4, sc B, et.6, ap 70, sect.6, identificat cu CI seria DP nr. 131513, deținând 5% din capitalul social;

in calitate de asociat al S.C. PERUGIA AUTO S R.L., denumita in continuare „Societatea”, am hotarat in unanimitate urmatoarele:

Aprobam propunerea administratorului special a unui plan de reorganizare pentru Perugia Auto in insolventa

Asociati MASTRINI FAUSTO



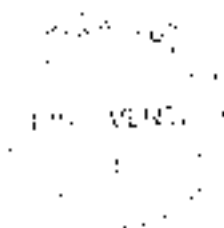
DOBRE CRISTIAN



GRAU MIHAIL



Subsemnatul, MASTRINI FAUSTO, cetatean italian, domiciliat in BUCURESTI, identificat cu CRP, seria RPU, nr 44031, cod numeric personal 7660720400013, in calitate de Administrator unic al S.C. PERUGIA AUTO S R L., declar pe propria raspundere si sub sanctiunile prevazute de legea romana, ca Adunarea Generala a Asociatilor S.C. PERUGIA AUTO S R.L. din data de 04 03 2026 si care a adoptat prezenta Hotarara s-a realizat in prezenta asociatilor reprezentand 100% din capitalul social, cu respectarea dispozitiile Actului Constitutiv al Societatii si ale Legii nr.31/1990



PERUŢIA AUTO

BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI

		DATE DIN BILANTA ANUL 2025			ANUL 2025			ANUL 2026		
Categori		Total la 31/12/2025	Medie lunara 2025	CRESTERE %	TOTAL	MARTIE	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
704.3	Mentoria servicii auto	1.046.010,74	87.167,58	20,00%	104.601,07	104.601,07	313.803,22	313.803,22	313.803,22	
707.4	Venituri din vânzarea deosebi servicii	2.572.953,58	214.412,80	20,00%	257.295,36	257.295,36	771.888,07	771.888,07	771.888,07	
709.1	Venituri din activitati diverse Jonius, varcarea auto	1.056.041,81	88.838,82	184,00%	252.298,56	252.298,56	756.889,69	756.889,69	756.889,69	
708.2	Venituri din materii consumabile (servise)	31.985,22	2.663,77	20,00%	3.186,52	3.186,52	9.589,57	9.589,57	9.589,57	
708.03	Venituri din lucran de tinutiere	0,00	0,00		35.000,00	35.000,00	105.000,00	105.000,00	105.000,00	
758B.4	Pachete asistenta strada	1.337,57	111,46		111,46	111,46	334,38	334,38	334,38	
758B.5	Alte venituri din exploatare intrinse TVA	0,20	0,02		0,02	0,02	0,06	0,06	0,06	
761.2	Venituri din activitate de tinutiere la emulsi- asociate	245,04	20,42		20,42	20,42	61,26	61,26	61,26	
765	Venituri din diferenta de curs valutar	4.119,91	343,33		343,33	343,33	1.029,98	1.029,98	1.029,98	
768	Venituri din dobenzi	28,88	2,41		2,41	2,41	7,22	7,22	7,22	
768	Alte venituri financiare	6.333,27	527,77		527,77	527,77	1.583,32	1.583,32	1.583,32	
TOTAL	VENITURI	4.729.036,22	384.088,35		653.384,92	653.384,92	1.980.184,76	1.980.184,76	1.980.184,76	
802B.1	Chelt. priv. combustibilii deducibili	63.128,12	5.260,28	-5,00%	4.997,25	4.997,25	14.991,74	14.991,74	14.991,74	
802B.1	Cheltuieli privind consumabilele diverse	19.738,56	1.644,88	8,00%	1.776,47	1.776,47	5.329,41	5.329,41	5.329,41	
802B.2	Cheltuieli privind consumabilele din Servis	8.056,23	754,69	12,00%	845,25	845,25	2.535,74	2.535,74	2.535,74	
802B.3	Cheltuieli privind consumabilele tinutiere	2.414,21	201,23	1500,00%	3.219,61	3.219,61	9.658,64	9.658,64	9.658,64	
802B.3	Cheltuieli privind consumabilele aparatori	7.155,00	596,25		596,25	596,25	1.788,75	1.788,75	1.788,75	
803	Cheltuieli privind obiectele de inventar	7.848,00	637,17		637,17	637,17	1.911,50	1.911,50	1.911,50	
805.1	Cheltuieli privind consumul de energie	284.722,35	23.728,86	15,00%	27.285,89	27.285,89	81.857,68	81.857,68	81.857,68	
805.2	Cheltuieli privind consumul de apa	14.089,68	1.174,14		1.174,14	1.174,14	3.522,42	3.522,42	3.522,42	
807.4	Chelt. mania prestarea servicii PIESE	1.848.900,23	154.075,02	15,00%	177.188,27	177.188,27	531.558,82	531.558,82	531.558,82	
811	Cheltuieli cu inginerie si reparatii	30.215,17	2.517,83	8,00%	2.719,37	2.719,37	8.158,10	8.158,10	8.158,10	
812.4	Chelt. aparat apa	2.415,35	201,28		201,28	201,28	603,84	603,84	603,84	
812.6	Chelt. RC-SARDS/cupa REBIL	302,08	25,17		25,17	25,17	75,52	75,52	75,52	
813	Cheltuieli cu primele de asigurare	19.543,06	1.628,59	5,00%	1.710,02	1.710,02	5.130,05	5.130,05	5.130,05	
822	Cheltuieli privind omisiunile si bonorale	81.779,70	7.848,31		7.848,31	7.848,31	22.944,93	22.944,93	22.944,93	
824.1	Cheltuieli transport bunuri si personal	2.318,58	193,22		193,22	193,22	579,65	579,65	579,65	
826	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	49.111,89	4.082,66		4.082,66	4.082,66	12.277,97	12.277,97	12.277,97	
827.1	Chelt. cu servicii bancare	29.089,38	2.424,11		2.424,11	2.424,11	7.272,34	7.272,34	7.272,34	
828.1	Alte chelt. cu serv. executate de terți	486.946,66	41.387,22		41.387,22	41.387,22	124.161,67	124.161,67	124.161,67	
828.2	Prestari serv. privind tichetele de masb	258,27	21,52		21,52	21,52	64,57	64,57	64,57	
828.5	Prestari servicii Servis	56.825,80	4.736,48		4.736,48	4.736,48	12.708,45	12.708,45	12.708,45	
835.1	Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vanzari de mas	3.050,96	254,21		254,21	254,21	762,64	762,64	762,64	
835.2	Cheltuieli TVA, nedeductibile	5.479,60	458,63		458,63	458,63	1.369,90	1.369,90	1.369,90	
841	Cheltuieli cu salarile personalului	2.192.436,00	182.703,00		182.703,00	182.703,00	548.109,00	548.109,00	548.109,00	
842	Chelt. priv. lichidate de masa accedibile salariale	172.178,00	14.348,00		14.348,00	14.348,00	43.044,00	43.044,00	43.044,00	
849B	Alte cheltuieli privind asigurările si protectia soc	1.810,00	150,83		150,83	150,83	452,50	452,50	452,50	
849.1	Cheltuieli privind CAM salariale	49.273,00	4.106,08		4.106,08	4.106,08	12.318,25	12.318,25	12.318,25	
86B	Alte cheltuieli financiare	2.870,02	239,17		239,17	239,17	717,51	717,51	717,51	
TOTAL	CHELTUIELI	5.456.498,98	454.709,82		484.834,58	484.834,58	1.453.903,77	1.453.903,77	1.453.903,77	
E.BITDA		-727.410,76	-60.617,56		168.760,33	168.760,33	506.281,00	506.281,00	506.281,00	

1

2

CREDITORS	ANUL 2021				ANUL 2020				ANUL 2020			
	TOTAL	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	CIRCULAR %	TOTAL	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 4
12 00%	15 001 18	365 82 54	345 184 54	345 184 54	345 184 54	8 50%	74 267 38	372 798 23	372 798 23	372 798 23	372 798 23	372 798 23
14 00%	263 316 71	819 950 12	819 950 12	819 950 12	819 950 12	8 00%	315 182 34	950 348 12	950 348 12	950 348 12	950 348 12	950 348 12
14 00%	267 616 08	852 054 24	852 054 24	852 054 24	852 054 24	8 00%	310 637 53	531 862 58	531 862 58	531 862 58	531 862 58	531 862 58
12 00%	3 516 17	10 548 52	10 548 52	10 548 52	10 548 52	8 00%	3 797 47	11 392 43	11 392 43	11 392 43	11 392 43	11 392 43
13 00%	38 306 00	115 520 00	115 520 00	115 520 00	115 520 00	8 00%	41 586 00	124 740 00	124 740 00	124 740 00	124 740 00	124 740 00
	11 466	334 39	334 39	334 39	334 39		11 466	334 39	334 39	334 39	334 39	334 39
	0 02	0 05	0 05	0 05	0 05		0 02	0 05	0 05	0 05	0 05	0 05
	20 42	6 26	6 26	6 26	6 26		20 42	6 26	6 26	6 26	6 26	6 26
	343 33	1 029 98	1 029 98	1 029 98	1 029 98		343 33	1 029 98	1 029 98	1 029 98	1 029 98	1 029 98
	2 41	7 22	7 22	7 22	7 22		2 41	7 22	7 22	7 22	7 22	7 22
	527 77	1 583 32	1 583 32	1 583 32	1 583 32		527 77	1 583 32	1 583 32	1 583 32	1 583 32	1 583 32
	739 017 55	2 217 052 65	2 217 052 65	2 217 052 65	2 217 052 65		739 017 55	2 217 052 65	2 217 052 65	2 217 052 65	2 217 052 65	2 217 052 65
	4 997 25	14 991 74	14 991 74	14 991 74	14 991 74		4 997 25	14 991 74	14 991 74	14 991 74	14 991 74	14 991 74
	1 776 47	5 329 41	5 329 41	5 329 41	5 329 41		1 776 47	5 329 41	5 329 41	5 329 41	5 329 41	5 329 41
12 00%	845 25	2 535 74	2 535 74	2 535 74	2 535 74		845 25	2 535 74	2 535 74	2 535 74	2 535 74	2 535 74
	3 605 57	10 817 90	10 817 90	10 817 90	10 817 90	8 00%	3 696 44	11 683 33	11 683 33	11 683 33	11 683 33	11 683 33
	598 25	1 768 75	1 768 75	1 768 75	1 768 75		598 25	1 768 75	1 768 75	1 768 75	1 768 75	1 768 75
	637 17	1 911 40	1 911 40	1 911 40	1 911 40		637 17	1 911 40	1 911 40	1 911 40	1 911 40	1 911 40
	27 285 89	81 857 68	81 857 68	81 857 68	81 857 68		27 285 89	81 857 68	81 857 68	81 857 68	81 857 68	81 857 68
	1 174 34	3 522 42	3 522 42	3 522 42	3 522 42		1 174 34	3 522 42	3 522 42	3 522 42	3 522 42	3 522 42
12 00%	168 448 62	585 345 87	585 345 87	585 345 87	585 345 87	1 00%	212 340 03	637 620 09	637 620 09	637 620 09	637 620 09	637 620 09
	2 719 37	8 158 10	8 158 10	8 158 10	8 158 10		2 719 37	8 158 10	8 158 10	8 158 10	8 158 10	8 158 10
	201 28	603 84	603 84	603 84	603 84		201 28	603 84	603 84	603 84	603 84	603 84
	25 77	75 52	75 52	75 52	75 52		25 77	75 52	75 52	75 52	75 52	75 52
	1 710 02	5 130 05	5 130 05	5 130 05	5 130 05		1 710 02	5 130 05	5 130 05	5 130 05	5 130 05	5 130 05
	7 640 21	22 944 93	22 944 93	22 944 93	22 944 93		7 640 21	22 944 93	22 944 93	22 944 93	22 944 93	22 944 93
	193 22	579 65	579 65	579 65	579 65		193 22	579 65	579 65	579 65	579 65	579 65
	4 082 86	12 277 97	12 277 97	12 277 97	12 277 97		4 082 86	12 277 97	12 277 97	12 277 97	12 277 97	12 277 97
	2 494 11	7 272 34	7 272 34	7 272 34	7 272 34		2 494 11	7 272 34	7 272 34	7 272 34	7 272 34	7 272 34
	41 387 22	124 161 67	124 161 67	124 161 67	124 161 67		41 387 22	124 161 67	124 161 67	124 161 67	124 161 67	124 161 67
	21 52	64 57	64 57	64 57	64 57		21 52	64 57	64 57	64 57	64 57	64 57
	2 235 48	12 106 45	12 106 45	12 106 45	12 106 45		2 235 48	12 106 45	12 106 45	12 106 45	12 106 45	12 106 45
	254 27	767 84	767 84	767 84	767 84		254 27	767 84	767 84	767 84	767 84	767 84
	456 63	1 369 90	1 369 90	1 369 90	1 369 90		456 63	1 369 90	1 369 90	1 369 90	1 369 90	1 369 90
8 00%	197 319 24	591 957 72	591 957 72	591 957 72	591 957 72	8 00%	212 706 78	639 319 36	639 319 36	639 319 36	639 319 36	639 319 36
6 00%	15 455 84	46 487 52	46 487 52	46 487 52	46 487 52	6 00%	16 715 31	50 205 42	50 205 42	50 205 42	50 205 42	50 205 42
6 00%	167 916	484 70	484 70	484 70	484 70	6 00%	175 92	527 80	527 80	527 80	527 80	527 80
6 00%	4 434 87	13 303 71	13 303 71	13 303 71	13 303 71	6 00%	4 789 34	14 368 01	14 368 01	14 368 01	14 368 01	14 368 01
	238 11	717 51	717 51	717 51	717 51		238 11	717 51	717 51	717 51	717 51	717 51
	522 387 03	1 567 163 78	1 567 163 78	1 567 163 78	1 567 163 78		553 960 91	1 661 882 44	1 661 882 44	1 661 882 44	1 661 882 44	1 661 882 44
	2 6 829 62	649 888 87	649 888 87	649 888 87	649 888 87		240 097 71	752 293 13	752 293 13	752 293 13	752 293 13	752 293 13

DESCRIPCION	2026				2027				2028				TOTAL
	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
IMPORTE 2026	78,000.00	900,350.00	210,322.87	490,894.00	269,867.30	271,847.19	449,821.27	600,000.00	48,187.44	86,731.70	87,398.13	107,040.00	3,829,528.82
FACILITACION EMIS COMISIDANE CONTRACTE													
FEDERACION													
IMPORTE 2027	254,000.00												
IMPORTE 2028	245,112.12												
TOTAL	1,087,112.12	900,350.00	210,322.87	490,894.00	269,867.30	271,847.19	449,821.27	600,000.00	48,187.44	86,731.70	87,398.13	107,040.00	3,829,528.82
IMPORTE 2029													
TOTAL	1,087,112.12	900,350.00	210,322.87	490,894.00	269,867.30	271,847.19	449,821.27	600,000.00	48,187.44	86,731.70	87,398.13	107,040.00	3,829,528.82

Feinbaum

TOTAL
6,667,757.86

CONVENȚIE

Prezenta Convenție („Convenție”) este încheiată astăzi 13 03.2024 de către și între:

1. PERUGIA AUTO SRL, în insolvență/ in insolvency/ en procedure collective, cu sediul în București, Sectorul 2, Sos. Pantelimon, Nr. 248-250, Bloc 59-60, având cod unic de identificare 1598680, nr. de ordine în registrul comerțului J40/14487/1992, reprezentată legal prin dl. FAUSTO MASTRINI Administrator special și prin TURMAC INSOLVENCY SPRL prin dna. Turmac Mihaela - administrator judiciar,

și

2. GLOBAL REALITY GROUP SRL, societate comercială română cu sediul în București, Sectorul 3, Strada: TRAIAN POPOVICI, Numar: 79-91, Bloc: LE FONTANE, Etaj: 4, având cod unic de identificare 49778391 nr. de ordine în registrul comerțului J40/5695/2024, reprezentată legal prin administrator CAMPONOVO FILIPPO OLMO SIMONE GIORGIO,

denumite, în cele ce urmează, în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”;

ÎNTRUCĂȚ.

1. Prin încheierea din data de 13.10.2022, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus în temeiul art. 71 alin.1 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschiderea procedurii generale împotriva debitorului PERUGIA AUTO SRL - în insolvență și s-a desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu, societatea INFINEXA RESTRUCTURING SPRL.

CONVENTION

This Convention ("Convention") is concluded today 13 03.2024 by and between:

1. PERUGIA AUTO SRL, in insolvency/ in insolvency/ en procedure collective, headquartered in Bucharest, District 2, Sos. Pantelimon, No. 248-250, Block 59-60, having unique identification code 1598680, order no. in the trade register J40/14487/1992, legally represented by Mr. FAUSTO MASTRINI Special Administrator and by TURMAC INSOLVENCY SPRL through Mrs. Turmac Mihaela - judicial administrator, and

2. GLOBAL REALITY GROUP SRL, a Romanian commercial company headquartered in Bucharest, District 3, Street: TRAIAN POPOVICI, Number: 79-91, Block: LE FONTANE, Floor: 4, having unique identification code 49778391 order no. in the trade register J40/5695/2024, legally represented by administrator CAMPONOVO FILIPPO OLMO SIMONE GIORGIO, hereinafter referred to individually as the "Party" and collectively as the "Parties",

WHEREAS:

1. By the conclusion dated 13.10.2022, pronounced by the Bucharest Tribunal, VIIth Civil Section in file no. 26949/3/2022, it was ordered under art. 71 para. 1 of Law no. 85/2014 on the procedures for preventing insolvency and insolvency, the opening of the general procedure against the debtor PERUGIA AUTO SRL - in insolvency and the company INFINEXA RESTRUCTURING SPRL was appointed as provisional judicial administrator.

Prin încheierea de ședință din data de 19.01.2023, pronunțată de Tribunalul Bucharesti, Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus confirmarea în calitate de administrator judiciar al societății PERUGIA AUTO SRL, practicianul în insolvență TURMAC INSOLVENCY SPRL, care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr.85/2014.

II. GLOBAL REALITY GROUP SRL este înscrisă în tabelul definitiv al creanțelor PERUGIA AUTO SRL, publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență nr. 3843 din 12.02.2026, cu o creanță garantată în cuantum de 8.288.134,20 lei (adică opt milioane două sute optzeci și opt mii o sută treizeci și patru mii lei și douăzeci de bani), numită în continuare « Creanță garantată ».

III. PERUGIA AUTO SRL și-a exprimat intenția de reorganizare judiciară și urmează să deponă, în condițiile Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, un plan de reorganizare judiciară, care prevede sângerea integrală a creanței garantate a GLOBAL REALITY GROUP SRL, prin plată sumei de 8.288.134,20 lei, după reorganizarea activității societății debitoare și reinserția acesteia în circuitul economic. Comunicarea acordului din partea unui creditor garantat privind achitarea creanței la finalul planului de reorganizare este o măsură care facilitează restructurarea, permițând debitorului să utilizeze resursele financiare curente pentru relansarea activității în loc de plată imediată a datoriei.

By the hearing conclusion dated 19.01.2023, pronounced by the Bucharest Tribunal, VIIth Civil Section in file no. 26949/3/2022, it was ordered the confirmation as judicial administrator of the company PERUGIA AUTO SRL, the insolvency practitioner TURMAC INSOLVENCY SPRL who will fulfil the duties provided by art. 58 of Law no. 85/2014.

II. GLOBAL REALITY GROUP SRL is registered in the final table of claims of PERUGIA AUTO SRL, published in the Insolvency Proceedings Bulletin no. 3843 of 12.02.2026, with a secured claim in the amount of 8,288,134.20 lei (meaning eight million two hundred eighty-eight thousand one hundred thirty-four lei and twenty bani), hereinafter referred to as "Secured Claim".

III. PERUGIA AUTO SRL has expressed its intention of judicial reorganization and is to submit, under the conditions of Law no. 85/2014 on insolvency proceedings, with subsequent amendments and completions, a judicial reorganization plan, which provides for the full settlement of the secured claim of GLOBAL REALITY GROUP SRL by paying the amount of 8,288,134.20 lei, after the reorganization of the debtor company's activity and its reinsertion into the economic circuit.

The communication of the agreement from a secured creditor regarding the payment of the claim at the end of the reorganization plan is a measure that facilitates restructuring, allowing the debtor to use current financial resources for relaunching the activity instead of immediate payment of debts.

IV. Cunoșcând constrângerile financiare cu care se confruntă PERUGIA AUTO SRL, GLOBAL REALITY GROUP SRL este de acord să sprijine realizarea planului de reorganizare propus de PERUGIA AUTO SRL prin executarea obligațiilor de plată asumate prin acesta și continuarea activității curente a acestuia în procedura reorganizării judiciare, conform legii, prin acceptarea stingerii creanței garantate menționate la pct. II conform prezentei Convenții;

V. Potrivit prevederilor art. 133 alin. (3) din Legea 85/2014 privind procedura insolvenței „Executarea planului de reorganizare nu va putea depăși 3 ani, calculați de la data confirmării planului. Termenele de plată stabilite prin contracte - inclusiv de credit sau de leasing - pot fi menținute prin plan, chiar dacă depășesc perioada de 3 ani. Aceste termene pot fi și prelungite, cu acordul expres al creditorilor, dacă inițial erau mai scurte de trei ani. După realizarea tuturor obligațiilor din plan și închiderea procedurii de reorganizare, aceste plăți vor continua conform contractelor din care rezultă.”.

VI. În considerarea celor expuse mai sus în preambulul prezentei Convenții, Părțile convin cu bună-credință asupra condițiilor și termenilor acesteia și a modului de stingere a obligației de plată referite la pct. II de mai sus, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezenta Convenție.

IV. Knowing the financial constraints faced by PERUGIA AUTO SRL, GLOBAL REALITY GROUP SRL agrees to support the implementation of the reorganization plan proposed by PERUGIA AUTO SRL by executing the payment obligations assumed through it and continuing its current activity in the judicial reorganization procedure, according to the law, by accepting the settlement of the secured claim mentioned in point II according to this Convention.

V. According to the provisions of art. 133 para (3) of Law 85/2014 on insolvency proceedings "The execution of the reorganization plan will not be able to exceed 3 years, calculated from the date of confirmation of the plan. The payment terms established by contracts - including credit or leasing - may be maintained through the plan, even if they exceed the 3-year period. These terms may also be extended, with the express consent of the creditors, if they were initially shorter than three years. After fulfilling all the obligations from the plan and closing the reorganization procedure, these payments will continue according to the contracts from which they result."

VI. In consideration of the above set out in the preamble of this Convention, the Parties agree in good faith on its conditions and terms and the manner of extinguishing the payment obligation referred to in point II above, in accordance with the terms and conditions provided in this Convention.

FC

Partile încheie prezenta Convenția, în următoarele condiții și termeni:

Articolul 1

1.1. Prin prezenta Convenție, Partile convin, iar GLOBAL REALITY GROUP SRL își exprimă explicit acordul, asupra stingerii creanței sale garantate, în condițiile și termenele prevăzute în prezenta Convenție, respectiv prin plata sumei de 8.288.134,20 lei, după reorganizarea activității societății debitoare și reinsertia acesteia în circuitul economic.

Articolul 2

2.1. Prin eşalonarea obligației de plată a Diferenței, GLOBAL REALITY GROUP SRL acceptă să acorde PERUGIA AUTO SRL un termen de grație echivalent cu durata planului de reorganizare, respectiv 3 ani de la data sentinței de confirmare a acestuia.

2.2. Pe toata durata eşalonării obligației de plată a Diferenței PERUGIA AUTO SRL recunoște în favoarea GLOBAL REALITY GROUP SRL o dobândă anuală echivalentă cu dobânda care a stat la baza contractelor de credit nr GRIM-2018-20-WCI/22.05.2018 și GRIM-2018-19-TI/21.05.2018 contractate cu UNICREDIT Banc SA, obiectul principal al creanței garantate deținută de GLOBAL REALITY GROUP SRL.

2.3. După expirarea termenului menționat la art. 2.1. de mai sus și reinsertia debitoarei în circuitul economic, PERUGIA AUTO SRL se obligă să plătească creanța către GLOBAL REALITY GROUP SRL, în cuantumul menționat la art. 2.1. (Creanța) și 2.2 (Dobânzi) de mai sus, în cel mult 6 luni, până la achitarea integrală a creanței și dobânzilor aferente.

The Parties conclude this Convention under the following conditions and terms:

Article 1

1.1 Through this Convention, the Parties agree, and GLOBAL REALITY GROUP SRL explicitly expresses its agreement, regarding the settlement of its secured claim, under the conditions and terms provided in this Convention, respectively by paying the amount of 8,288,134.20 lei, after the reorganization of the debtor company's activity and its reinsertion into the economic circuit.

Article 2

2.1. By staggering the payment obligation of the Difference, GLOBAL REALITY GROUP SRL accepts to grant PERUGIA AUTO SRL a grace period equivalent to the duration of the reorganization plan, respectively 3 years from the date of the sentence confirming it.

2.2 For the entire duration of the staggering of the payment obligation of the Difference, PERUGIA AUTO SRL recognizes in favor of GLOBAL REALITY GROUP SRL an annual interest equivalent to the interest that was the basis of the credit contracts no GRIM-2018-20-WCI/22.05.2018 and GRIM-2018-19-TI/21.05.2018 contracted with UNICREDIT Bank SA, the main object of the secured claim held by GLOBAL REALITY GROUP SRL.

2.3. After the expiration of the term mentioned in art. 2.1. above and the debtor's reinsertion into the economic circuit, PERUGIA AUTO SRL undertakes to pay the claim to GLOBAL REALITY GROUP SRL, in the amount mentioned in art. 2.1 (Claim) and 2.2 (Interests) above, in at most 6 months, until the full payment of the claim and related interests.

2.4. După expirarea termenului menționat la art. 2.1. de mai sus, alternativ și în cazul în care, din motive economice sau de altă natură, termenele de plată prevăzute la art. 2.3. nu poate fi puse în aplicare, Părțile vor proceda la stingerea obligației de plată a creanței și a dobenzi prin punere la vânzare bunului imobil care este la baza ipotecii legale de garantare, sau printr-o altă formă care va fi convenită între „Părțile”

Articolul 3

Prin semnarea prezentei Convenții, PERUGIA AUTO SRL recunoaște și confirmă faptul că GLOBAL REALITY GROUP SRL rămâne titularul exclusiv și absolut al tuturor drepturilor, intereselor, titlurilor, garanțiilor cu privire la Creanța garantată, urmând a-și exercita liber și neîngrădit toate drepturile, atributele și opțiunile conferite de acestea.

În considerarea celor de mai sus, PERUGIA AUTO declară irevocabil și garantează faptul că, prin semnarea prezentei Convenții:

- a) recunoaște expres valabilitatea Convenției și se va abține de la a o contesta, în orice formă;
- b) recunoaște și își asumă obligațiile de plată menționate în prezenta Convenție la art.2.1 și 2.2;
- c) se obligă explicit să nu întreprindă și să nu permită niciun fel de demers având ca obiect pretenții, prejudicii, costuri și orice alte asemenea sume pe care le-ar putea solicita sau invoca în legătură cu Creanța garantată.

2.4. After the expiration of the term mentioned in art. 2.1. above, alternatively and in the event that, for economic or other reasons, the payment terms provided in art. 2.3. cannot be implemented, the Parties will proceed to settle the payment obligation of the claim and interest by putting up for sale the real estate property that is the basis of the legal mortgage of guarantee, or through another form that will be agreed between the "Parties"

Article 3

By signing this Convention, PERUGIA AUTO SRL recognizes and confirms that GLOBAL REALITY GROUP SRL remains the exclusive and absolute holder of all rights, interests, titles, guarantees regarding the Secured Claim, being to freely and unrestrainedly exercise all the rights, attributes, and options conferred by them.

In consideration of the above, PERUGIA AUTO irrevocably declares and guarantees that, by signing this Convention:

- a) it expressly recognizes the validity of the Convention and will refrain from contesting it, in any form;
- b) it recognizes and assumes the payment obligations mentioned in this Convention at art. 2.1 and 2.2;
- c) it explicitly undertakes not to undertake and not to allow any kind of action concerning claims, damages, costs, and any other similar amounts that it could request or invoke in connection with the Secured Claim.

Articolul 4

Prezenta Convenție este încheiată și își va produce efectele sub condiția suspensivă a confirmării planului de reorganizare judiciară, conform legii, în forma propusă de PERUGIA AUTO SRL și conținând obligația de stingere a Creanței garantate a GLOBAL REALITY GROUP SRL conform prezentei Convenții.

Articolul 5

5.1. Prezenta Convenție va fi guvernată și interpretată în conformitate cu legea română.

5.2. Toate disputele în legătură cu prezenta Convenție vor fi deferite spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

5.3. Prezenta Convenție este încheiată în vederea ajungerii la o soluție de compromis în legătură cu interesele ambelor părți care fac obiectul acesteia. Prezenta Convenție nu este și nici nu va fi interpretată ca o recunoaștere a vreunei culpe sau răspunderi de către una din Părți.

Prezenta Convenție a fost încheiată astăzi, 13 03 2026 în 3 (trei) exemplare originale, din care câte un exemplar original pentru fiecare Parte și un exemplar original pentru administratorul judiciar al PERUGIA AUTO SRL — TURMAC INSOLVENCY SPRL.

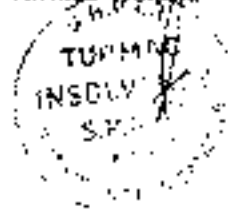
PERUGIA AUTO S.R.L. — în insolvență
GLOBAL REALITY GROUP S.R.L.

Prin: administrator special
DL FAUSTO MASTRINI

Prin administrator
DL CAMPONOVO FILIPPO OLMO
SIMONE GIORGIO

Avizat Administrator Judiciar
TURMAC INSOLVENCY SPRL
Permanent representative

D-na Turmac Mihaela



Article 4

This Convention is concluded and will produce its effects under the suspensive condition of the confirmation of the judicial reorganization plan, according to the law, in the form proposed by PERUGIA AUTO SRL and containing the obligation to settle the Secured Claim of GLOBAL REALITY GROUP SRL according to this Convention.

Article 5

5.1. This Convention will be governed and interpreted in accordance with Romanian law.

5.2. All disputes in connection with this Convention will be deferred for resolution to the competent courts.

5.3. This Convention is concluded in order to reach a compromise solution in connection with the interests of both parties that are the subject of it. This Convention is not and will not be interpreted as an admission of any fault or liability by either Party.

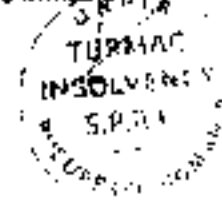
This Convention was concluded today, 13 03 2026 in 3 (three) original copies, of which one original copy for each Party and one original copy for the judicial administrator of PERUGIA AUTO SRL — TURMAC INSOLVENCY SPRL.

PERUGIA AUTO S.R.L. — in insolvency
By: special administrator
FAUSTO MASTRINI

By: administrator
Mr. CAMPONOVO FILIPPO OLMO
SIMONE GIORGIO

Endorsed by Judicial Administrator
TURMAC INSOLVENCY SPRL
Permanent representative

Mrs. Turmac Mihaela



INREGISTRAT: INTRADE
NR.: 7
DATA: 13.03.2026

Nr. 7 Data: 13 03 2026

CĂTRE:

PERUGIA AUTO S.R.L. în insolvență,

Sediu: București, Sectorul 2, Sos. Pantelimon, Nr. 248-250, Bloc 59-60, având cod unic de identificare 1598680, nr. de ordine în registrul comerțului J40/14487/1992

Ref. Acordul emis de GLOBAL REALITY GROUP S.R.L. în temeiul prevederilor art. 133 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței

Subscrie GLOBAL REALITY GROUP SRL, societate comercială română cu sediul în București, Sectorul 3, Strada: TRAIAN POPOVICI, Numar: 79-91, Bloc: LE FONTANE, Etaj: 4, având cod unic de identificare 49778391 nr. de ordine în registrul comerțului J40/5695/2024, reprezentată legal prin administrator CAMPOVO FILIPPO OLMO SIMONE GIORGIO

Având în vedere următoarele aspecte:

Prin încheierea din data de 13.10.2022, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus în temeiul art. 71 alin.1 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschiderea procedurii generale împotriva debitorului PERUGIA AUTO SRL - în insolvență și s-a desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu, societatea INFINEXA RESTRUCTURING SPRL.

Nr. 7 Data: 13 03 2026

TO:

PERUGIA AUTO S.R.L. in insolvency,

Headquarters, Bucharest, District 2, Sos. Pantelimon, No. 248-250, Block 59-60, having unique identification code 1598680, order no. in the trade register J40/14487/1992

Ref: The agreement issued by GLOBAL REALITY GROUP S.R.L. under the provisions of art. 133 para. (2) of Law no. 85/2014 on insolvency proceedings

The undersigned GLOBAL REALITY GROUP SRL, a Romanian commercial company headquartered in Bucharest, District 3, Street: TRAIAN POPOVICI, Number: 79-91, Block: LE FONTANE, Floor: 4, having unique identification code 49778391 order no. in the trade register J40/5695/2024, legally represented by administrator CAMPOVO FILIPPO OLMO SIMONE GIORGIO

Considering the following aspects:

By the conclusion dated 13.10.2022, pronounced by the Bucharest Tribunal, VIIth Civil Section in file no. 26949/3/2022, it was ordered under art. 71 para. 1 of Law no. 85/2014 on the procedures for preventing insolvency and insolvency, the opening of the general procedure against the debtor PERUGIA AUTO SRL - in insolvency and the company INFINEXA RESTRUCTURING SPRL was appointed as provisional judicial administrator.

TC

Prin încheierea de ședință din data de 19.01.2023, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Căvilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus confirmarea în calitate de administrator judiciar al societății PERUGIA AUTO SRL, practicantului în insolvența TURMAC INSOLVENCY SPRL, care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr.85/2014.

GLOBAL REALITY GROUP SRL este înscrisă în tabelul definitiv al creanțelor PERUGIA AUTO SRL, publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență nr. 3843 din 12.02.2026, cu o creanță garantată în cuantum de 8.288.134,20 lei (adică opt milioane două sute optzeci și opt mii o sută treizeci și patru mii lei și douăzeci de bani), numită în continuare « Creanță garantată ».

PERUGIA AUTO SRL și-a exprimat intenția de reorganizare judiciară și urmează să depună, în condițiile Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, un plan de reorganizare judiciară care prevede stingerea integrală a creanței garantate a GLOBAL REALITY GROUP SRL, prin plată sumei de 8.288.134,20 lei, și a dovenzilor cantificate și descrise la art.2.2 din convenție după reorganizarea activității societății debitoare și reinseria acesteia în circuitul economic.

Comunicarea acordului din partea unui creditor garantat privind achitarea creanței la finalul planului de reorganizare este o măsură care facilitează restructurarea, permițând debitorului să utilizeze resursele financiare curente pentru relansarea activității în loc de plata imediată a datoriei.

By the hearing conclusion dated 19.01.2023, pronounced by the Bucharest Tribunal, VIIth Civil Section in file no. 26949/3/2022 it was ordered the confirmation as judicial administrator of the company PERUGIA AUTO SRL, the insolvency practitioner TURMAC INSOLVENCY SPRL, who will fulfill the duties provided by art. 58 of Law no. 85/2014.

GLOBAL REALITY GROUP SRL is registered in the final table of claims of PERUGIA AUTO SRL, published in the Insolvency Proceedings Bulletin no. 3843 of 12.02.2026, with a secured claim in the amount of 8,288,134.20 lei (meaning eight million two hundred eighty-eight thousand one hundred thirty-four lei and twenty bani), hereinafter referred to as "Secured Claim".

PERUGIA AUTO SRL has expressed its intention of judicial reorganization and is to submit, under the conditions of Law no. 85/2014 on insolvency proceedings, with subsequent amendments and complements, a judicial reorganization plan, which provides for the full settlement of the secured claim of GLOBAL REALITY GROUP SRL by paying the amount of 8,288,134.20 lei, and the interests quantified and described in art. 2.2 of the convention after the reorganization of the debtor company's activity and its reinsetion into the economic circuit.

The communication of the agreement from a secured creditor regarding the payment of the claim at the end of the reorganization plan is a measure that facilitates restructuring, allowing the debtor to use current financial resources for relaunching the activity instead of immediate payment of debts.

v.c.

-Prevederile art. 132 alin (2) lit.d din Legea 85/2014 privind procedura insolvenței „Planul prevede același tratament pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unor cauze de preferință, precum și în cazul în care deținătorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanță sa.”

În temeiul prevederilor art. 132 alin (2) lit.d din Legea 85/2014 privind procedura insolvenței:

prin prezenta ne exprimăm acordul în sensul aplicării, prin planul de reorganizare judiciară a PERUGIA AUTO S.R.L., a unui tratament mai puțin favorabil creanței noastre față de tratamentul aplicat creanțelor deținute de ceilalți creditori din aceeași categorie, în sensul stingerii creanței garantate proprii, prin plată sumei de 8.288.134,20 lei, înscrise în tabelul definitiv de creanțe al PERUGIA AUTO S.R.L., după reorganizarea activității societății debitoare și reinsertia acesteia în circuitul economic

Prezentul Acord a fost emis în 3 exemplare originale, astăzi, 15 03.2026.

GLOBAL REALITY GROUP S.R.L.
Prin: administrator

DI. CAMPONOVO FILIPPO OLMO
SIMONE GIORGIO

F. Campovovo

- The provisions of art. 132 para (2) lit. d of Law 85/2014 on insolvency proceedings "The plan provides the same treatment for each claim within a distinct category, except for the different rank of those benefiting from causes of preference, as well as in the case where the holder of a claim consents to a less favorable treatment for their claim."

under the provisions of art. 132 para (2) lit. d of Law 85/2014 on insolvency proceedings:

we hereby express our agreement regarding the application, through the judicial reorganization plan of PERUGIA AUTO S.R.L., of a less favorable treatment to our claim compared to the treatment applied to the claims held by other creditors in the same category, in the sense of extinguishing our own secured claim, by paying the amount of 8,288,134.20 lei, registered in the final table of claims of PERUGIA AUTO S.R.L. after the reorganization of the debtor company's activity and its reinsertion into the economic circuit

This Agreement was issued in 3 original copies, today, 15 03.2026.

GLOBAL REALITY GROUP S.R.L.
By: administrator Mr

Mr. CAMPONOVO FILIPPO OLMO
SIMONE GIORGIO

F. Campovovo

CONVENȚIE

Prezenta Convenție („Convenție”) este încheiată astăzi 13 03.2026 de către și între:

1. PERUGIA AUTO SRL, în insolvență/ în insolvency/ en procedure collective, cu sediul în București, Sectorul 2, Sos. Pantelimon, Nr. 248-250, Bloc 59-60, având cod unic de identificare 1598680, nr. de ordine în registrul comerțului J40/14487/1992, reprezentată legal prin dl. FAUSTO MASTRINI Administrator special și prin TURMAC INSOLVENCY SPRL prin dna. Turmac Mihaela - administrator judiciar,

și

2. ESCADA INVESTMENTS SRL, societate comercială română cu sediul în București, Sectorul 3, Strada: TRAIAN POPOVICI, Numar: 79-91, Bloc: LE FONTANE, Etaj: 4, având cod unic de identificare 34857357 nr. de ordine în registrul comerțului J40/8072/2019, reprezentată legal prin administrator COSTETCHI CATALIN,

denumite, în cele ce urmează, în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Părțile”,

ÎNTRUCĂȚ:

I. Prin încheierea din data de 13.10.2022, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus în temeiul art. 71 alin.1 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschiderea procedurii generale împotriva debitorului PERUGIA AUTO SRL – în insolvență și s-a desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu, societatea INFINEXA RESTRUCTURING SPRL.

Prin încheierea de ședință din data de 19.01.2023, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VI-a Civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus confirmarea în calitate de administrator judiciar al societății PERUGIA AUTO SRL, practicianul în insolvență TURMAC INSOLVENCY SPRL care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr.85/2014.

II. ESCADA INVESTMENTS SRL este înscrisă în tabelul definitiv al creanțelor PERUGIA AUTO SRL, publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență nr. 3843 din 12.02.2026, cu o creanță chirografară în cuantum de 16.105.121,99 lei (adică șaisprezece milioane o suta cinci mii o suta douăzeci și unu mii lei și nouăzeci și nouă de bani), numită în continuare « Creanță chirografară ».

III. PERUGIA AUTO SRL și-a exprimat intenția de reorganizare judiciară și urmează să depună, în condițiile Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, un plan de reorganizare judiciară, care prevede stingerea integrală a creanței garantate a ESCADA INVESTMENTS SRL prin plata sumei de 16.105.121,99 lei, după reorganizarea activității societății debitoare și reinserția acesteia în circuitul economic. Comunicarea acordului din partea unui creditor garantat privind achitarea creanței la finalul planului de reorganizare este o măsură care facilitează restructurarea, permițând debitorului să utilizeze resursele financiare curente pentru relansarea activității în loc de plata imediată a datoriei.

IV. Cunoscând constrângerile financiare cu care se confruntă PERUGIA AUTO SRL, ESCADA INVESTMENTS SRL este de acord să sprijine realizarea planului de reorganizare propus de

activității curente a acestora în procedura reorganizării judiciare, conform legii, prin acceptarea stingerii creanței garantate menționate la pct. II conform prezentei Convenții.

V. Potrivit prevederilor art. 133 alin (3) din Legea 85/2014 privind procedura insolvenței „Executarea planului de reorganizare nu va putea depăși 3 ani, calculați de la data confirmării planului. Termenele de plată stabilite prin contracte-inclusiv de credit sau de leasing-pot fi menționate prin plan, chiar dacă depășesc perioada de 3 ani. Aceste termene pot fi și prelungite, cu acordul expres al creditorilor, dacă inițial erau mai scurte de trei ani. După realizarea tuturor obligațiilor din plan și încheierea procedurii de reorganizare, aceste plăți vor continua conform contractelor din care rezultă.”.

VI. În considerarea celor expuse mai sus în preambulul prezentei Convenții, Părțile convin cu bună credință asupra condițiilor și termenilor acesteia și a modului de stingere a obligației de plată referite la pct. II de mai sus, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezenta Convenție.

Părțile încheie prezenta Convenție, în următoarele condiții și termeni:

Articolul 1

1.1. Prin prezenta Convenție, Părțile convin, iar ESCADA INVESTMENTS SRL își exprimă și plătii acordul asupra stingerii creanței sale garantate, în condițiile și termenile prevăzute în prezenta Convenție, respectiv prin plata sumei de 16.105.121,99 lei, după reorganizarea activității societății debitoare și reinsertia acesteia în circuitul economic.

Articolul 2

2.1. Prin eşalonarea obligației de plată a Diferenței, ESCADA INVESTMENTS SRL acceptă să acorde PERUGIA AUTO SRL un termen de grație echivalent cu durata planului de reorganizare, respectiv 3 ani de la data sentinței de confirmare a acestuia.

2.2. Pe toată durata eşalonării obligației de plată a Diferenței PERUGIA AUTO SRL recunoaște în favoarea ESCADA INVESTMENTS SRL o dobândă anuală echivalentă cu dobânda legală fixată de BNR.

2.3. După expirarea termenului menționat la art. 2.1. de mai sus și reinsertia debitoarei în circuitul economic, PERUGIA AUTO SRL se obligă să plătească creanța către ESCADA INVESTMENTS SRL, în cuantumul menționat la art. 2.1. (Creanța) și 2.2 (Dobânzi) de mai sus, în cel mult 6 luni, până la achitarea integrală a creanței și dobânzi aferente.

2.4. După expirarea termenului menționat la art. 2.1. de mai sus, alternativ și în cazul în care, din motive economice sau de altă natură, termenile de plată prevăzute la art. 2.3. nu poate fi pusă în aplicare, Părțile vor proceda la stingera obligației de plată a creanței și a dobânzi prin punere la vânzare bunului imobil aflat în proprietate PERUGIA AUTO SRL , sau printr-o alta forma care va fi convenite între „Părțile”

Articolul 3

Prin semnarea prezentei Convenții, PERUGIA AUTO SRL recunoaște și confirmă faptul că ESCADA INVESTMENTS SRL rămâne titularul exclusiv și absolut al tuturor drepturilor, intereselor, cu privire la Creanța chirografară, urmând a-și exercita liber și neîngrădit toate drepturile, atribuțiile și opțiunile conferite de acestea

În considerarea celor de mai sus, PERUGIA AUTO declară irevocabil și garantează faptul că, prin semnarea prezentei Convenții:

- a) recunoaște expres valabilitatea Convenției și se va abține de la a o contesta, în orice formă;
- b) recunoaște și își asumă obligațiile de plată menționate în prezenta Convenție la art.2.1 și 2.2;
- c) se obligă explicit să nu întreprindă și să nu permită niciun fel de demers având ca obiect pretenții, prejudicii, costuri și orice alte asemenea sume pe care le-ar putea solicita sau invoca în legătură cu Creanța chirografată

Articolul 4

Prezenta Convenție este încheiată și își va produce efectele sub condiția suspensivă a confirmării planului de reorganizare judiciară, conform legii, în forma propusă de PERUGIA AUTO SRL și conținând obligația de singere a Creanței garantate a ESCADA INVESTMENTS SRL, conform prezentei Convenții.

Articolul 5

5.1. Prezenta Convenție va fi guvernată și interpretată în conformitate cu legea română.

5.2. Toate disputele în legătură cu prezenta Convenție vor fi defrivate spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

5.3. Prezenta Convenție este încheiată în vederea ajungerii la o soluție de compromis în legătură cu interesele ambelor părți care fac obiectul acesteia. Prezenta Convenție nu este și nici nu va fi interpretată ca o recunoaștere a vreunei culpe sau răspunderi de către una din Părți.

Prezenta Convenție a fost încheiată astăzi, 10 03.2026 în 3 (trei) exemplare originale, din care câte un exemplar original pentru fiecare Parte și un exemplar original pentru administratorul judiciar al PERUGIA AUTO SRL — TURMAC INSOLVENCY SPRL.

PERUGIA AUTO S. R. L. — în insolvență
Prin: administrator special

ESCADA INVESTMENTS SRL
Prin: administrator

DI. FAUSTO MASTRINI

DI. COSTEȘCHI GATALIN

Avizat Administrator Judiciar
TURMAC INSOLVENCY SPRL
Reprezentant permanent.

D-na Turmac Mihaela

INREGISTRAT: *INTRARE*
NR.: *6*
DATA: *13.03.2026*

Nr. *6*, Data *13*, 03 2026

CĂTRE:

PERUGIA AUTO S.R.L.

în insolvență, în insolvență, în procedură colectivă

Sediu: București, Sectorul 2, Sos. Pantelimon, Nr. 248-250, Bloc 59-60, având cod unic de identificare 15986810, nr. de ordine în registrul comerțului 140/14487/2012.

Ref: Acordul emis de ESCADA INVESTMENTS SRL, în temeiul prevederilor art. 133 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței

Subsocietă ESCADA INVESTMENTS SRL, societate comercială română cu sediul în București, Sectorul 2, Strada: TRAIAN POPOVICI, Numar: 79-91, Bloc: 1-E FONTANE, Etaj: 4, având cod unic de identificare 34857357 nr. de ordine în registrul comerțului J40/8072/2019, reprezentată legal prin administrator COSELIUCHI CATALIN.

Având în vedere următoarele aspecte:

Prin încheierea din data de 13.10.2022, pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus în temeiul art. 71 alin.1 din Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschiderea procedurii generale împotriva debitorului PERUGIA AUTO SRL - în insolvență și s-a desemnat în calitate de administrator judiciar provizoriu, societatea INFINFXA RESTRUCTURING SPRL, .

Prin încheierea de ședință din data de 19.01.2023, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 26949/3/2022, s-a dispus confirmarea în calitate de administrator judiciar al societății PERUGIA AUTO SRL, practicianului în insolvență TURMAC INSOLVENCY SPRL, care va îndeplini atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr.85/2014.

ESCADA INVESTMENTS SRL este înscrisă în tabelul definitiv al creanțelor PERUGIA AUTO SRL, publicat în *Buletinul Procedurilor de insolvență nr. 3843 din 12.02.2026*, cu o creanță chirografară în cuantum de 16.105.121,99 lei (adică șaisprezece milioane o suta cinci mii o suta douăzeci și una mii lei și nouăzeci și nouă de bani), numită în continuare « Creanță chirografară ».

PERUGIA AUTO SRL, și-a exprimat intenția de reorganizare judiciară și urmează să depună, în condițiile Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, un plan de reorganizare judiciară, care prevede stingerea integrală a creanței garantate a ESCADA INVESTMENTS SRL, prin plată sumei de 16.105.121,99 lei, și a dobânzilor cuantificate și descrise la art.2.2 din convenție după reorganizarea activității societății debitoare și reusurarea acesteia în circuitul economic. Comunicarea acordului din partea unui creditor chirografar privind achitarea

creșterea la nivelul obiectului de organizare este o măsură care trebuie luată în considerare în vederea depunerii și utilizării resurselor financiare angajate pentru obținerea acestor rezultate pozitive în termenii condițiilor.

Prevederile art. 137 alin (1) lit (d) din Legea 83/90 privind procedura insolvenței aplicabile în cazul tratamentului pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte sunt aplicabile și în cazul acestor beneficiare ale unor cazuri de preferință precum și a unor creanțe care au fost înregistrate în mod evident la un tratament mai puțin favorabil pentru creanțarii.

În termenul prevăzut în art. 137 alin (2) Lit (d) din Legea 83/90 și pe fondul prezentei proceduri.

Care prezintă în expresivă credință în sensul aplicării grup planului de restructurare în cadrul PERUCIA MUCSKEI, a unui tratament mai puțin favorabil creanțarii care au aplicat creanțelor deținute de acțiunile creditului din această categorie în scopul asigurării integrității patrimoniului propriu prin plățile sumei de 16.105.121,99 lei în termenul stabilit în Legea nr. 83/1990 ALI MUCSKEI după reorganizarea activității societății debitoare în cadrul unei proceduri eguivante cu cea în CONVICTIONE.

Prin prezenta se înregistrează în exemplar certificatul nr. 20/2024.

150 ALI CONVICTIONES SRI

Prin înregistrare

03/08/2024 11:31 AM



PROGRAM PLATI

Creditor	Cifra de incasari in tabelul definitiv	Rangul de prioritate	Sume totale prevazute a fi achitate prin plan	Procentul acceptanta creanta	Trm I	Trm II	Trm III	Trm IV
GLOBAL REALITY GROUP SRL	8,288,134.20 lei	art 150, art 1, pct 3	28,217.14 lei	100.00%	2,434.78 lei	2,434.78 lei		2,434.78 lei
IMPULS LEASING ROMANIA IFN SA	28,217.14 lei	art 150, art 1, pct 3	1,500.00 lei	100.00%	125.00 lei	125.00 lei		125.00 lei
Floarea Mihalea	1,500.00	art 161, pct 3	2,050.00 lei	100.00%	170.83 lei	170.83 lei		170.83 lei
Mihalea Group	2,050.00	art 161, pct 3	1,750.00 lei	100.00%	145.87 lei	145.83 lei		145.83 lei
Necra Andreea	1,750.00	art 161, pct 3	1,900.00 lei	100.00%	158.37 lei	158.33 lei		158.33 lei
Sava Corina	1,900.00	art 161, pct 3	2,050.00 lei	100.00%	170.83 lei	170.83 lei		170.83 lei
Tanase Claudia	2,050.00	art 161, pct 3	1,900.00 lei	100.00%	158.37 lei	158.33 lei		158.33 lei
Udrescu Gabriela	1,900.00	art 161, pct 3	2,050.00 lei	100.00%	170.83 lei	170.83 lei		170.83 lei
Vasile Adriana	2,050.00	art 161, pct 3	2,000.00 lei	100.00%	166.67 lei	166.67 lei		166.67 lei
Vasile Stefan	2,000.00	art 161, pct 3	229,383.35 lei	100.00%	19,115.28 lei	19,115.28 lei		19,115.28 lei
DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3	229,383.35 lei	art 161, pct 5	2,799,025.00 lei	100.00%	233,252.08 lei	233,252.08 lei		233,252.08 lei
DGRFP BUCURESTI in reorganizarea APP SECTOR 2	2,799,025.00 lei	art 161, pct 5	19,824.65 lei	100.00%	4,979.25 lei	4,979.25 lei		4,979.25 lei
PREMIER ENERGY SRL	250,418.80 lei	art 161, pct 8	52,085.76 lei	100.00%	556.18 lei	556.18 lei		556.18 lei
RENOVATIO TRADING SRL	52,085.76 lei	art 161, pct 8	26,358.55 lei	100.00%	2,068.72 lei	2,068.72 lei		2,068.72 lei
APA NOVA BUCURESTI SA	7,050.50 lei	art 161, pct 8	918,943.25 lei	100.00%	41,083.01 lei	41,083.01 lei		41,083.01 lei
AD AUTO TOTAL	26,358.55 lei	art 161, pct 8	121,492.88 lei	100.00%	9,611.06 lei	9,611.06 lei		9,611.06 lei
AUTO ITALIA IMPEX	918,943.25 lei	art 161, pct 8	89,700.75 lei	100.00%	7,101.55 lei	7,101.55 lei		7,101.55 lei
BOS DAVITA DE SECURITATE	121,492.88 lei	art 161, pct 8	13,069.20 lei	100.00%	1,037.02 lei	1,037.02 lei		1,037.02 lei
SAFE CAR TRANSPORTER SRL	89,700.75 lei	art 161, pct 8						
DIRECTIA GENERALA DE SALUBRITATE SECTOR 3 - ACTIVITATE ECONOMICA	13,069.20 lei	art 161, pct 8						
THE PARTS BRANDS - in reorganizare, in judicial reorganization, in redressment, Administrator judicial inschizuta SI	22,809.03 lei	art 161, pct 8	22,809.03 lei	100.00%				
SPRL-Faala Bucuresti			1,805.71 lei		1,805.71 lei			1,805.71 lei
ULTRAFOS S R L	134,213.00 lei	art 161, pct 8	10,525.20 lei	100.00%	10,525.20 lei			10,525.20 lei
WORLD PAINT S R L	49,311.72 lei	art 161, pct 8	3,903.84 lei	100.00%	3,903.84 lei			3,903.84 lei
ESCADA INVESTMENTS S.R.L	16,105,121.68 lei	art 161, pct 9						
GLOBAL REALITY GROUP SRL	4,838,139.70 lei	art 161, pct 9	114,905.82 lei	30.000%	114,905.82 lei			114,905.82 lei
ADV COMMUNICATION S R L	288,300.00 lei	art 161, pct 9	6,376.87 lei	30.000%	6,376.87 lei			6,376.87 lei
GRAU MAIL	203,576.74 lei	Art 161 pct 9	4,834.95 lei	30.000%	4,834.95 lei			4,834.95 lei
BIROUL EXECUTIVELOR JUDECATORESTI ASOCIATI ADEMTAS	98,365.07 lei	Art 161 pct 9	2,336.17 lei	30.000%	2,336.17 lei			2,336.17 lei
SERGIO PILERI	6,538,803.02 lei	Art 161 pct 10 in art 3)	43,305.27 lei	8.365%	43,305.27 lei			43,305.27 lei
DOBRE CRISTIAN	1,165,218.45 lei	Art 161 pct 10	7,848.51 lei	8.365%	7,848.51 lei			7,848.51 lei
Total	41,895,887.07 lei		6,837,787.33 lei		638,292.66 lei			638,292.66 lei

Contracte in derulare+comenzi

Sunt incheiate urmatoarele contracte:

*Nr 1/01.07.2025, incheiat cu XXXX, avand ca obiect vanzare/achizitie autovehicule marca Chery,
(rezervari martie 2026 conform tabel atasat);

*Nr.14/01.01.2006, incheiat cu XXXX-contract cadru de distributie de autovehicule marca Fiat,
Lancia, Alfa Romeo, Jeep,

*Ctr./01.07.2024, incheiat cu XXXX, avand ca obiect reparatii autovehicule marca Fiat

*Ctr/01.07.2024, incheiat cu XXXX, avand ca obiect reparatii autovehicule marca Jeep

*Ctr./01.07.2024, incheiat cu XXXX, avand ca obiect reparatii autovehicule marca Alfa Romeo

*Ctr/01.07.2024, incheiat cu XXXX, avand ca obiect reparatii autovehicule marca Fiat-vehicule
comerciale

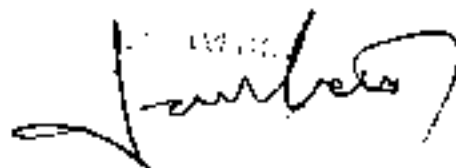
*Nr. 13/13.03.2025 , incheiat cu XXXX,avand obiect prestarea servicii de intretinere si reparatii
pt autovehicule Fiat;

* Nr.299/20.06.2022, incheiat cu XXXX,avand obiect prestarea servicii de intretinere si reparatii
pt autovehicule Fiat,Lancia, Alfa Romeo, Jeep;

*Nr.296/03.06.2022, incheiat cu XXXX,avand obiect prestarea servicii de intretinere si reparatii
pt autovehicule Fiat,Lancia, Alfa Romeo, Jeep;

*Nr.272/27.03.2022, incheiat cu XXXX,avand obiect prestarea servicii de intretinere si reparatii
pt autovehicule Fiat,Lancia, Alfa Romeo, Jeep;

*Nr.232/05.03.2014, , incheiat cu XXXX,avand obiect prestarea servicii de intretinere si reparatii
pt autovehicule Fiat,Lancia, Alfa Romeo, Jeep.

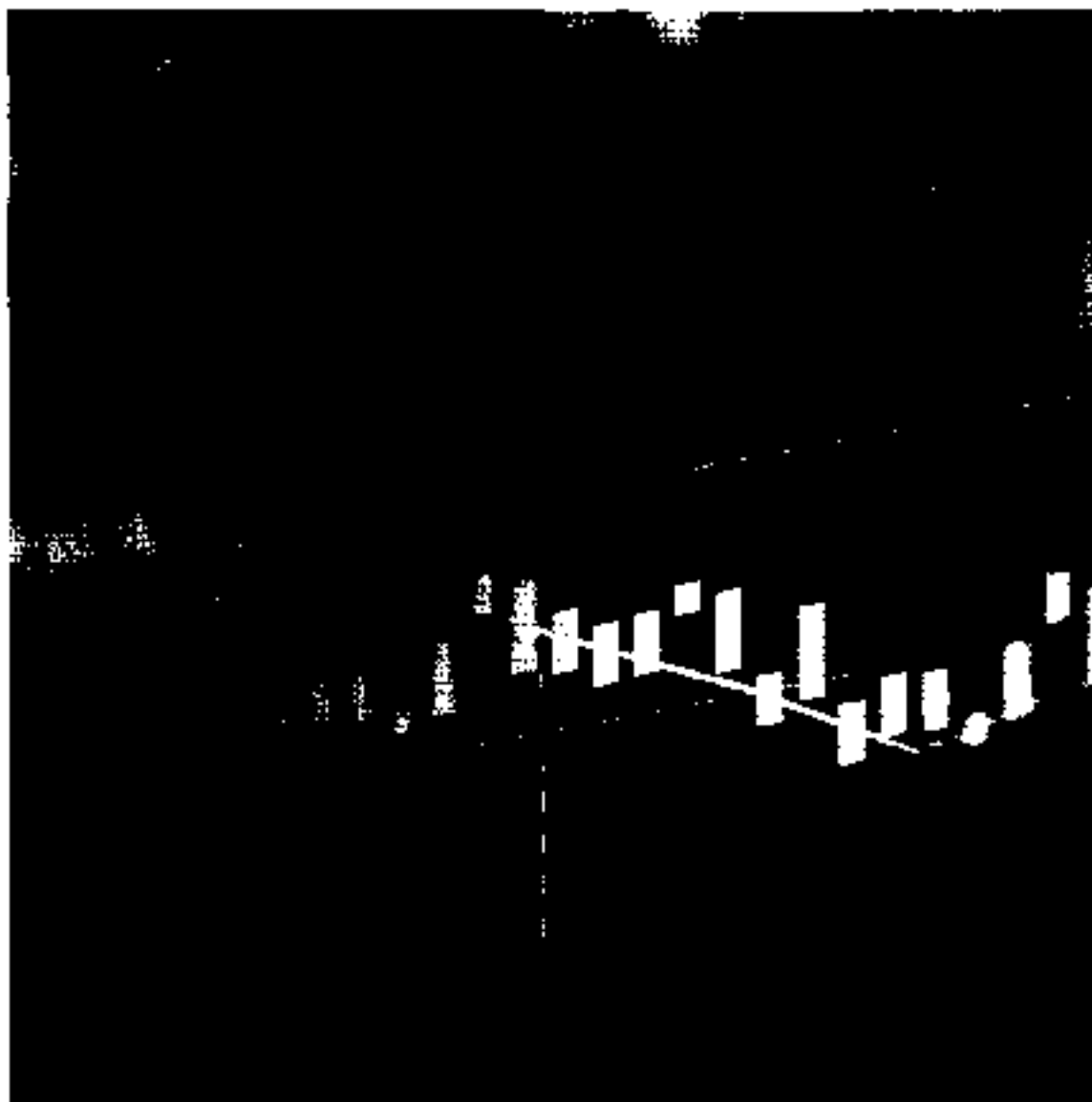


- * Partenerii sunt denumiti XXXX din ratiuni de confidentialitate.

Status	Brand	Dezignare masina	Pret Final sur fara TVA
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 15mc - Maxi Furgone	24480
- Rezervare: RCtrAv	AR	JUNIOR - 1.2 MHEV 145 CP eDCT 6 PWD - IBRIDA	22113
- Rezervare: RCtrAv	JEEP	Avenger - 1.2 MHEV 110 CP AT6 FWD - Longitude	21955
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26632
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - TIPO	13200
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - TIPO	13200
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - TIPO	13200
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - CITY	13885
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - TIPO	13200
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - CITY	13885
- Rezervare: RCtrAv	FIAT	TIPO - 1.6 Mjet II 130 CP M6 - CITY	14235
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 120 L2 H1 MT6 10 mc E6E - Furgone	21802
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 120 L2 H1 MT6 10 mc E6E - Furgone	21498
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 140 CP MT E6E - Maxi Cabinata cu Benz Rab	29496
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	LCV	DUCATO - 2.2 Mjet 140 L5 H3/MT 17mc - Maxi Furgone	26311
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	19485
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDI DHT 428 CP AWD - Unique	37046
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Comfort	17355
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	29271
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDI DHT 428 CP AWD - Unique	36558
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDI DHT 428 CP AWD - Unique	36357
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Comfort	18246

- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	28099
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Luxury	25280
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	35559
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 8 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	30578
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Luxury	27344
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 TGDH DHT 163 CP - Unique	19485
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	18585
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	35559
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	35559
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	29339
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	36285
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	37046
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 8 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	31072
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Comfort	17108
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	18843
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	19485
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	37046
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	19485
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	19443
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 GDI DHT 163 CP - Unique	18678
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 9 CSH - 1.5 TGDH DHT 428 CP AWD - Unique	35559
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 TGDH DHT 163 CP - Unique	18120
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 - 1.6T-GDI 145 CP 7DCT AWD - Unique	26518
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 8 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	32016
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	29824
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 8 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	32016
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	29824
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 4 HEV - 1.5 TGDH DHT 163 CP - Unique	19485
- Rezervare: RCtrAv	CHERY	TIGGO 7 CSH - 1.5T-GDI 279 CP DHT - Unique	29411

Handwritten signature



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 037/004/23.02.2023 Data raportului 06.03.2023

Adresa: Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 1G sector 3 Bucuresti

Cleant: PERUGIA AUTO SRL

Destinatarii: PERUGIA AUTO SRL si TURMAC INSOLVENCY SPRL

Tipul proprietatii: Spatii comerciale in cladire independenta

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: **PÉRUGIA AUTO SRL și TURMAC INSOLVENCY SPRL**

Ref: **Proiectarea imobilizării locuințelor în Dd. 1 Decembrie 1918, nr. 1/G, sector 3 București cod poștal 012483**

Stimate domnule/Stimate doamnă,

Având în vedere scadența dusă din data de 17.02.2023 societatea noastră a realizat toate etapele enumerate mai jos pentru îndeplinirea contractului ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi îl prezentăm astăzi (06.03.2023)

Etapele parcursă pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Primirea comenzii de evaluare
- Încheierea contractului de servicii sau acceptarea formularului de comandă
- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru
- Inspecția imobilelor,
- Redactare raportului de evaluare
- Transmiterea raportului de evaluare.

Acest raport de evaluare a fost realizat cu asigurarea unei puncte de independență privind profesia de Evaluare Autorizată respectiv în desfășurarea activității de evaluare a fost realizată pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterii opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altor persoane, indiferent de relații comerciale a acestora cu Evaluatorul.

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul prezentării acestui raport de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat instrumentele profesionale și obținut rezultata prezentată în conținutul prezentei.

- Scopul evaluării este - Evaluarea în procedura de insolvență
- Tipul valorilor selectate în cadrul raportului de evaluare - valoarea de piață și valoarea de lichidare
- Raportul de evaluare a fost realizat conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data raportului și a legislației specifice precum și în baza ipotezelor și ipotezelor speciale de lucru formulate în cuprinsul prezentei.
- Valoarea prezentată în cuprinsul raportului de evaluare este valabilă în limita documentelor furnizate de către client sau destinate a informațiilor de publică disponibilitate la data de redactare a evaluării și a ipotezelor care au stat la baza acesteia. Ne rezervăm dreptul de a actualiza sau anula raportul de evaluare emis în următoarele situații: (i) atunci când parțial sau integral documente ori informații aflate la dispoziția clientului, desemnatului sau a utilizatorului desemnat al/că raportului nu au fost comunicate evaluatorului; (ii) documentele și informațiile furnizate evaluatorului sunt false și/și atunci când cauzează contractul sau convențiile au fost respinse de către client.
- Inspectia proprietății imobiliare a fost realizată pe baza informațiilor primite de la clienții titulari primind asistență din partea acestora pentru localizarea proprietății, descrierea amenajărilor și identificarea rețelelor de utilități, dar și a accesului la ea din drum.
- Recomandăm tuturor persoanelor interesate în procesul de evaluare să citească integral prezentul document și în mod particular să analizeze dacă prezentul raport conține observații speciale și/sau ipotezele semnificative speciale - a se vedea sinteza evaluării (observații speciale) și capitolul 2. an. 2.11.2 (ipoteze semnificative speciale)

VALOAREA DE PIAȚĂ	4.300.000	EUR	21.159.870	RON
Valoarea de lichidare	3.010.000	EUR		
	21.159.870	RON	Valoarea de asigurare	Nu se aplică
				Nu se aplică
				EUR
				RON

Pe baza celor prezentate mai sus am găsit convergența că acest raport de evaluare va oferi un răspuns tuturor întrebărilor dvs referitoare la valoarea de piață și/sau valoarea de lichidare și vor sprijini deciziile dvs.

Cu considerație,
Vlad Poeraru



Cuprins

Cuprins	3
Sinteză	4
I. Declarația de conformitate	5
II. Termenii de referință	6
2.1. Identificarea și competențele evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și alților utilizatori desemnați	6
2.3. Moneda evaluării	6
2.4. Scopul evaluării	6
2.5. Identificarea activului sau a datoriei subiect a evaluării	7
2.7. Tipul valorii sau valorilor selectate și premisele valorii	7
2.8. Data inspecției, data de referință a evaluării și data raportului	7
2.9. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	8
2.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	8
2.12. Tipul și forma raportului de evaluare	8
2.13. Risc de garanție	8
2.14. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare	9
2.15. Factorii ESG (de mediu, social și de administrare) conform ghid EBA/GL/2020/06	8
2.16. Bazele evaluării - Standarde de evaluare utilizate	8
Standarde generale	10
III. Prezentarea datelor	10
3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect	11
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
3.3. Hărți localizare	11
3.4. Descrierea terenului și a clădirilor	11
3.5. Utilități	11
3.7. Descrierea accesului și a vecinătăților	11
IV. Analiza pieței	12
4.1. Prezentare generală	12
4.2. Oferta	12
4.3. Cererea	12
4.4. Previțiuni și concluzii	12
V. Evaluare	13
5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății	13
5.2. Metodologia de evaluare	13
VI. Reconciliere	16
Anexa	17

SINTEZA RAPORTULUI

Data comenzii	17.02.2023	Data evaluării	03.05.2023	Curs EUR/RON	4.9209
Data inspecției	03.03.2023	Număr raport	037/001/23/02.2023		
Data raportului	08.03.2023				

Clienți	PERUGIA ALTO SRL		
Proprietari	PERUGIA ALTO SRL		
Destinatarul sau utilizatorul raportului	PERUGIA ALTO SRL și FUNDAȚIA INSOLVENȚY SPRL		
Scopul evaluării	Evaluarea în procedura de insolvență		
Tipul valorii	Valoarea de piață și valoarea de lichidare		
Adresa proprietății	Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 10, sector 3, București		
Tipul proprietății	Spațiu comercial în clădire independentă		
Cod postal	032483	Pertinența energetică	Nu este disponibil

nr. crt.	Descriere	Suprafață m ²	Valoare m ²	Valoare m ²	Suprafață m ²	Valoare m ²	Suprafață m ²	Valoare m ²
1	Teren intravilan	225367	225367				4732 m ²	4732 m ²
2	Spațiu showroom, service auto, browin, F+M, Et. 1-2	225367	225367-C1		2512,54	5951		

Metode de evaluare	Abordarea prin piață	1065000	Abordarea prin cost	n/a	Valori în EUR
	Abordarea prin venit	4000000	Evaluarea terenului	n/a	

VALOAREA DE PIAȚĂ	4.300.000	EUR	21.159.870	RON
	Valoare teren (EUR)	n/a	Valoare construcții	n/a

Evaluator autorizat	Poenaru Vlad-Marian CPI EI/MAA - CPI/AR/ICS 15259	
---------------------	---	--

Valoarea de lichidare	3 010 000	EUR	Valoarea de asigurare	Nu se aplică	EUR
	14.811.909	RON		Nu se aplică	RON

Nr. contract: 1109/02023

Observații speciale

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ipoteza că nu este gravată de sarcini.
 Valoarea de piață a fost estimată în limita informațiilor disponibile la data evaluării, motiv pentru care ne rezervăm dreptul de a actualiza raportul de evaluare în situația în care apar documente sau informații care nu au fost puse la dispoziție.
 La realizarea raportului de evaluare am utilizat planurile oferite autorității de construire.

I. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin semnarea prezentei declarații subscriu PROPERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL, în calitate de membru corporativ ANEVAR identificat în rubrica asociației cu nr 0875 certifica în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări. În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și concepțiile formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere datele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor nr. 2022;
- Cu excepția persoanelor cără au semnat mă jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultătele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținării unui anumit valor;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisă de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le raportivitate din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remunerarea evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza donița clientului de obținerea a unui rezultat dorit.

Membru Corporativ ANEVAR

Poianu Vlad-Marian



Membru Titular ANEVAR

Poianu Vlad-Marian



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competentele evaluatorului

Raportul de evaluare a fost realizat de catre PROPERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL Membru Corporativ ANE V.A.R. cu autorizatia nr. BR25 valabila la data evaluarii. La realizarea acestui raport nu s-a putut asistenta din partea unei tere parti, cu exceptia persoanelor mentionate in cuprinsul raportului.

Procesul de evaluare a fost realizat in intregime de catre evaluatorul autorizat - Poenaru Vlad-Marian posesor al legitimației nr. 15299, având specializările EF) EI MAA - EF) MERICIS. Informațiile prezentate pot fi verificate pe website-ul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România secțiunea – Tabloul Asociației.

Toate informațiile care sunt prezentate in cadrul acestui raport de evaluare reprezintă opinia noastră cu privire la valoarea activelor evaluate evaluate fiind limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale formulate in cuprinsul raportului de evaluare.

2.2. Identificarea cliențului si altor utilizatori desemnați

Părțile menționate in raportul de evaluare și calitatea acestora sunt prezentate mai jos. Dreptul conferit prin titlul prezentei a servitiza este de a citire conform scopului servitizii în raportul 1 punctul 2.4. al prezentei raport de evaluare și pentru care evaluatorul își asumă întreaga răspundere.

Clienți:	PERUGIA AUTO SRL
Destinatarii raportului de evaluare:	PERUGIA AUTO SRL și FURNAC INSOLVENCY SPRL
Proprietarii:	PERUGIA AUTO SRL
Evaluatorul autorizat:	Poenaru Vlad-Marian și PROPERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL

2.3. Moneda evaluării

Raportul de evaluare a fost realizat în moneda Euro (EUR) și Leu (RON).

2.4. Scopul evaluării

Evaluarea în procedura de insolvență

2.5. Identificarea activului sau a datoriei subiect a evaluării

Adresa poștală: Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 10, Sector 3, București
 Cod poștal: 032483

Identificare conform extras CF

Nr. crt.	Numar cadastral (Logo)	Numar CF	Supraf. Teren	Anchetă	Sc. Imp.	Scd. Imp.	Sc. calou (mp)	Descriere conform date lucrarea
1	225367	225367	4132.41					Teren intravilan neamplasat
2	225367-C1	225367			2512.54	5951		Construcție P+M(partial), Et. 1-2 cu suprafață construită de 2512.54 mp, șanșonier auto service și birou
Observații	Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ipoteza că nu este grevată de sarcini. Valoarea de piață a fost estimată în limita informațiilor disponibile la data evaluării menționate mai jos pentru care ne rezervăm dreptul de a actualiza raportul de evaluare în situația în care apar documente sau informații care nu au fost puse la dispoziție. La realizarea raportului de evaluare am utilizat planurile aferente autorizației de construire.							

2.6. Drepturi de proprietate

Titlularul dreptului de proprietate conform documentelor PERUGIA AUTO SRL.

Sarcina conform contractului de cumpărare imobilă este îndeplinită în baza unui UNICREDIT BANK SA și AUTO ITALIA IMPEX SRL.

Dezmembramente nu este cazul

2.7. Tipul valorii sau valorilor selectate și premisele valorii

Având în vedere scopul evaluării tipul valorilor selectat este următorul: Valoarea de piață. Premisele valorii aplicabile sunt cele din SEV 104 art 130-170. Tipurile valorii utilizate sunt definite în anexa 2

2.8. Data inspecției, data de referință a evaluării și data raportului

Data inspecției:	03.03.2023
Data de referință a evaluării:	03.03.2023
Data raportului:	06.03.2023
Persoana care a realizat inspecția:	Poenaru Vlad

2.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

2.9.1. Etapele percorse în procesul de documentare

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitanți/propietar/deținător la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect,
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare peșau de închiriat din vecinătate,
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea simplă,
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat,
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice

2.9.2. Documentele de proprietate studiate

Acte de proprietate:	Contract de vânzare-cumpărare nr. 1684/24.06.2002 autentificat de NP MELTIADE RIBA
Extrase Carte Funciară:	Extras de carte funciara nr. Cărens. 25165 din data de 13.03.2023
Oriofotoplan	-
Documentație cadastrată:	-
Autorizație de construire	643/24.06.2003 - Primăria Sector 3
Certificat energetic	-
Alte documente analizate	Proces verbal de recepție finală nr. 288/02.11.2004
Alte documente analizate	Detaliu plan de situație
Alte documente analizate	Planul arhitectural (Măzule)
Alte documente analizate:	Extras dintr-un raport de evaluare privind suprafețele utile
Alte documente analizate	-

2.9.3. Legislația aplicabilă

- OG nr 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013).
- Legea 85/2006 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență



2.10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

2.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În general pentru realizarea raportului ar fi putut fi utilizate o parte din publicațiile de mai jos. Titlurile și sursele acestora sunt prezentate în continuare:

- Aplicații cu evaluarea terenului și alte tipologi de încălzire. Ed. IRONVAL
- Aplicații inginerie (2011). Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a 10-a. Ediția în limba română. București, ANEVAR.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. nr. 2022, București, ANEVAR
- Webs te-ai cu avizul de autorizare segmentului imobiliar
- Cărbogățele de costuri ed. IRONVAL C. Șerban
- Cărbogățele ed. Maria Rău

2.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobiliului au fost preluate din medii online accesând site-urile www.cis.ro, www.ajumatie.ro, www.imobiliare.ro, www.imopedea.ro, www.auratul.ro, www.platas.ro, www.publi24.ro însă fără a se impleta acestea.

Discuții purtate cu brokerajele imobiliare, promotorii pe care evaluatorul i-a considerat drept surse credibile, teren cu incalzire inspectate.

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt adevărate și se regăsesc în capitolul Aviz.

2.10.3. Inspectia fizică a proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluatorul autORIZAT DIENARU VIAD, în prezența unui reprezentant al proprietarului în data de 21.02.2023.

2.10.4. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice, precum și îndeplinirea unor cerințe formale în procedurile și politicile interne:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2961/2013, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 hrt., înen 8 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal
- Listele imobilelor: expertiză tehnică din punct de vedere al riscului seismic
- Având în vedere prevederile art. 170 din legea 85/2014, și art. 25 din legea 456/2002, au fost consultate informațiile gratuite cu valoare orientativă privind proprietățile imobiliare din România utilizate de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
- Ordoștopografiile purse și dispozițiile emise intermediul geoportalei ANEVAR
- Verificarea necesității de autorizare în zona analizată a fost verificat utilizând informațiile disponibile pe webs te-ul Administrației Naționale "Apele Române"
- Interogări prin intermediul platformei online România-Univers în vederea obținerii de informații privind cunoașterea cliențelor

2.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

2.11.1. Ipoteze semnificative

Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi în concordanță sau care ar putea fi în concordanță cu faptele existente la data evaluării pot reflecta imprecizia cercetării sau investigațiilor realizate de către evaluator. Acestea sunt ipotezele semnificative de bază care a fost realizat raportul de evaluare. Aceste ipoteze se regăsesc în Anexa 1 la raportul de evaluare.

2.11.2. Ipoteze speciale semnificative

Nu este cazul

2.12. Tipul și forma raportului de evaluare

Raport narativ cu anexă

2.13. Risc de garanție

Acest articol este adresat împrumutătorilor în vederea a prezenta perspective evaluatorului privind riscul acceptării acestei proprietăți imobiliare drept garanție/ocrotor pentru o finanțare

Acționăm în calitate de furnizori externi și punem independența în procesul de acordare a creditelor drept care în cuprinsul acestui articol nu vom putea include toate informațiile/considerențele pe care în mod obligatoriu orice finanțator ar trebui să le aibă la dispoziție. În continuare vom prezenta doar riscurile pe care noi le considerăm a fi suplimentare față de orice date generale disponibile.

2.14. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

- Acest raport de evaluare este confidențial, deținând nume și părțea desemnate în cadrul raportului (și se vede utilizatori desemnați prezentați la punctul 2 - "Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați") și în scopul precizat la punctul 3 al capitolului 1

- Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport integral sau parțial (să se acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat

- Imprima în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

- Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezentă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acestuia este strict interzisă.

- Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în orice circumstanță

2.15. Factorii ESG (de mediu, sociali și de administrare), conform ghid EBA/GL/2020/06

Nu au fost identificați factori ESG care să influențeze valoarea imobilului

2.16. Bazele evaluării - Standarde de evaluare utilizate

Standarde generale

SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)

SEV 101 Termeni de referință și evaluări (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri de valori (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active Bunuri imobiliare

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 830 Evaluarea bunurilor imobiliare

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 Verificarea evaluării

2.17. Declarație de conformitate cu standardele de evaluare

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la formă și/sau conținutul său.

Având în vedere că prezentăm anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) editate în 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

III. PREZENTAREA DATELOR

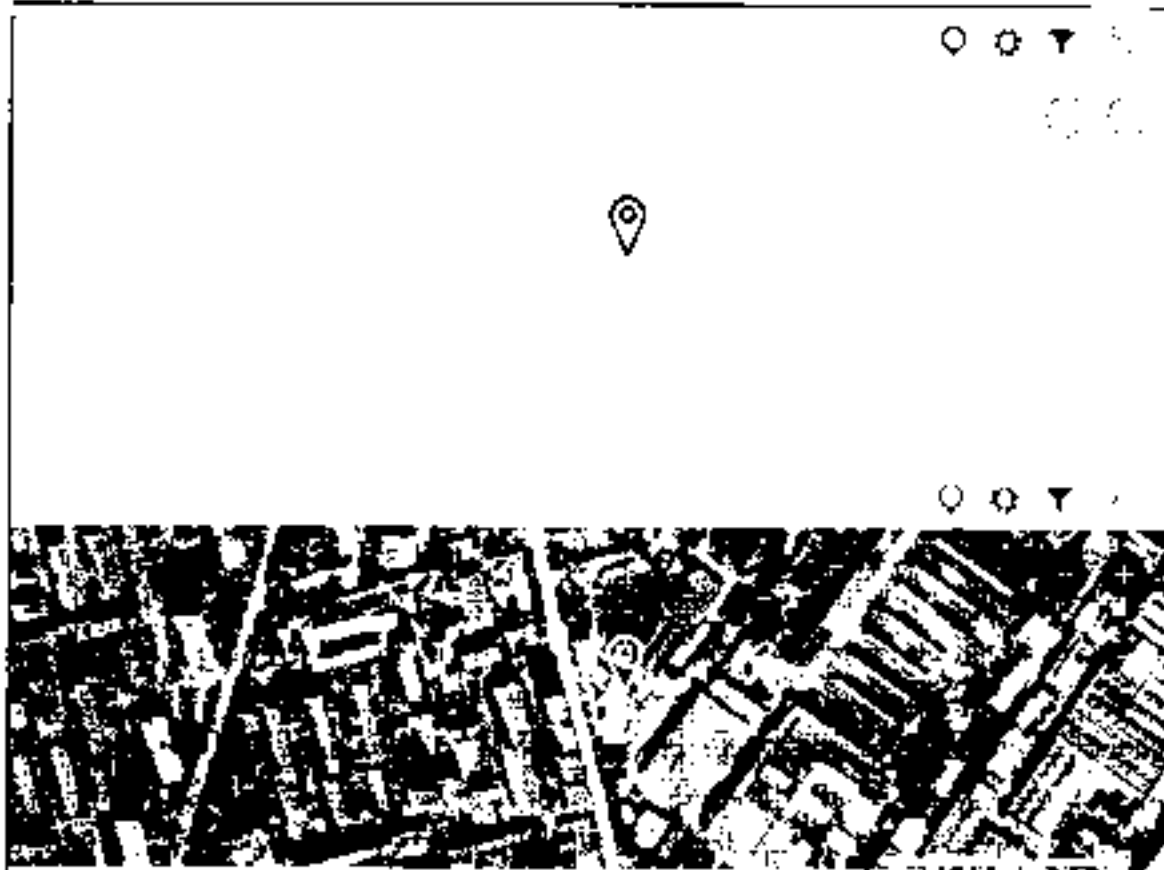
3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Identificarea proprietății analizate și descrierea juridică a acesteia se regăsește în capitolul II - TERMENI DE REFERINȚĂ - an 5 și an 6.

3.2. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

București este capitala României. Este cel mai populat oraș și cel mai important centru industrial și comercial al țării. Fiind o stabilă de 1.71 milioane de locuitori (2022) face ca București să fie printre marile orașe din Uniunea Europeană. La acestea se adaugă faptul că localitățile din împrejurimile orașului, care fac parte din Zona Metropolitană, însumează o populație de aproximativ 550 mii de locuitori. Proprietatea analizată este situată în sectorul 3, sectorul cu cea mai mare populație din Capitală, respectiv cca. 380 mii de locuitori. Localizarea proprietății este în zona periferică a orașului, respectiv pe bd. 1 Decembrie 1918, adresa care separă zona rezidențială de zona industrială CALR-REPUBLICA. Traficul auto pe întreaga durată a zilei este mare, iar cel peonal este mediu.

3.3. Harti localizare



3.4. Descrierea terenului și a clădirilor

Terenul are o suprafață de 4.732,41 mp conform măsurătorilor cadastrale. Forma terenului este neregulată și morfologia este plană și este securizat cu gard pe zona limitată de bd. 1 Decembrie 1918. Limita din spate a terenului este învecinată de platforma FAUR care este o incintă securizată, accesul realizându-se imediat lângă proprietatea evaluată.

Clădirea are un regim de înălțime variat de tip piramidă respectiv, extremitățile au regim de înălțime P și P+Mez., iar zona centrală are regim P+Mez.+E și pe o zonă foarte restrânsă P+Mez.+E+GT - destinația clădirii (utilizarea) este cea de showroom auto, cu spații servicii și zona administrativă. Pe zona sudică dar și nordică a clădirii pe acoperiș a fost realizată o terasă circulantă care permite accesul inclusiv cu auto (max.3,5 t) prin intermediul unei rampe care urcă din incinta FAUR pe spațiile clădirii până la cotă etajului I. Aceste terase pot fi utilizate direct spre spații de parcare suplimentar pentru autovehicule.

Soluția constructivă este, fundații continue din beton armat, cu grinzi, stâlpi și planșee din beton armat care permit încălzirea mării pe acoperiș cu încălziri perimetrale din prefabricate. Compartimentarea interioară, în special în zona administrativă sunt fie realizate din materiale compozite sau din gips carton. La interior se găsesc și structuri metalice - scări și rampe de acces auto pe terasă.

Fineșajele interioare din zona de showroom sunt suspendare însă prezintă uzura normală având în vedere data PIF a clădirii, iar în zonele servicii (service, vopsitoare etc) sunt obținute la prezenta uzur.

Clădirea dispune de toate utilitățile de la municipalitate (electricitate, gaz, energie electrică și canalizare), iar încălzirea/răcirile este realizată prin intermediul unor ventiloconducătoare care se conectează la o centrală proprie și un agregat frig. Fațadele sunt acoperite cu tehnologia decorativă. Tamplarea exterioară este din secl. mdf și aluminiu, iar cea interioară este tamplerie aluminiu cu geam termozolant.

Anul PIF: 2004 Regim de înălțime: 20 m

3.5. UTILITĂȚI

Rețea de apă	Urbana/publică	Bransament	Da	Căștigate	n/a
Rețea de canalizare	Urbana/publică		Da		n/a
Rețea de gaz	Urbana/publică		Da		n/a
Rețea electrică	Urbana/infrastructură		Da		n/a
Rețea termoficare	Da		Nu		n/a

3.6. Infrastructura publică

Infrastructură rutieră	Asfalt	Stare tehnică	Bună	Transport public privat	Tramvai, Autobuz, Metrou
Trotuar pietoni	Da	Iluminat străzi	Da		

3.7. Descrierea accesului și a vecinătăților

Accesul se realizează direct din drumul public (bd. 1 Decembrie 1918)

IV. ANALIZA PIETEI

4.1. Prezentare generală

România este stat membru al Uniunii Europene (UE) din 2007. Desi din punct de vedere teritorial și demografic, România se situează în primele zece state membre ale UE, din punct de vedere economic (produsul intern brut - PIB) este în a doua jumătate a grupului statelor membre. Cu alți cinci state, potențialul general de populație activă și teritoriul nu realiază o valoare adăugată similară statelor care ar putea fi considerate similare, prezentând de fapt un potențial neexplorat. În ultimii cinci ani, PIB-ul României a avut un ritm de creștere peste media europeană, fiind printre statele membre cu cea mai mare creștere economică. Ne așteptăm ca tendința ascendentă a PIB-ului să continue în perioada următoare pe baza afluxului de noi sus și anume potențialului neexplorat, creșterea investițiilor în infrastructură și stimularea exporturilor. Prognostica de creștere economică făcută de EUROSTAT pentru România arată o creștere de 4% în 2021, respectiv 3,7% în 2022.

Principala indicație macroeconomică de la jumătatea anului arată o revenire economică constantă, dar într-un ritm mai lent, la doi ani după declinul economic din 2020. Cu creșteri anuale cuprinse între 6,7% în T2 2017 și 4,4% în T2 2018, PIB-ul României a marcat fluctuații anuale semnificative în 2020 și 2021, respectiv cele mai scăzute și cele mai ridicate valori în intervalul de timp selectat. Răspunsul guvernului și măsurile ulterioare la criza de sănătate și economică, au pus România pe o tendință economică ascendentă, ceea ce se poate observa în datele estimate pentru trimestrul II 2022 și în previziunile pe termen scurt și mediu. La T2 2023, PIB-ul țării este prognozat să crească cu +3,6% YoY și cu +2,7% și +2,5% în următorii doi ani. Chiar dacă în comparație cu zona euro, creșterea PIB-ului în T2 2022 este mai mică cu 0,5%, pentru România, creșterile anuale prognozate până în T2 2025 relevă diferențe de până la +2%.

În luna mai, guvernul a anunțat lansarea unui nou pachet de măsuri sociale și economice „Sprijin pentru România” în valoare de 1,1 miliarde EUR, care include sprijin financiar pentru pensanți și cetățeni cu venituri mici și asigurarea cu două luni a ratei bancare pentru oamenii și companiile care se confruntă cu dificultăți financiare. Se vor putea aplica doar acțiunile sau companiile care pot dovedi o creștere mai mare de 25% pentru costul vieții QP&X.

Note: măsurile sunt în vigoare din iulie și în același timp, Guvernul va lua măsuri pentru consolidarea fiscală și respectarea angajamentului de deficit public precum și dorința de a se limita la reducerea cheltuielilor bugetare cu cel puțin 10% cu excepția celor cu investii, ca și-a pensii, asistența socială.

Pe o perioadă descendentă la data de ultima dată, rata șomajului în T2 2022 este estimată la 5,1% (valoare marginală înaltă față de cea înregistrată în trimestrul II 2021, respectiv 5,5%). Prognoza este optimistă pentru evoluția șomajului, o rată de 4,7% fiind anticipată pentru T2 2023 și 4,5% pentru 2024 și 2025. Analizată față de media zonei euro, rata șomajului în România a fost mai scăzută cu până la 0,1% (în T2 2017) și prognoza indică o dinamică similară pe termen scurt, șomajul, valoarea zonei euro fiind mai mare până la 2,5% (în T2 2024 și 2025).

După o scădere dramatică în T2 2020, consumul privat a intrat într-o tendință ascendentă începând cu 2021, înregistrând o creștere de 10,8% față de anul trecut și o creștere estimată de 8,9% pentru T2 2022. Pentru următorii trei ani, consumul privat este de așteptat să se mențină pe trend ascendent, dar cu un apel pentru consum mai temperat, fiind prognozată creșteri anuale de 5,6% în trimestrul II 2023 și 2024 și 3,5% în T2 2025. Semnalul unei dinamice și mobilitate mult dinău prezintă și prezența a unui număr crescut de consumatori suplimentari, cum ar fi străzii, se așteaptă printre factorii care au contribuit la creșterea consumului privat.

În fața IPC în T4 2022 este de 16,3%, fiind cu 8,1% mai mare decât în T4 2021. Creșterea accentuată a inflației IPC a fost determinată de efectele creșterilor mari ale prețurilor mărfurilor și ale creșterii costurilor cu energie și transport, alături de cu influențele încoștitor din lanțurile de producție în cazul produselor evaluate, pentru identificarea prețelor imobilizate specifice, sau intrării a serie de factori, începând cu luna ianuarie.

4.2. Oferta

La data analizei de piață nu am identificat spații care să corespundă integral cu subiectul evaluării în vânzare. Am identificat spații comerciale cu funcțiuni similare afiate la închiriere cu prețuri variind între 3-5 EUR/mp luna, excluziv cheltuieli pentru spații de hp servicii/depozitare și 4-7 EUR/mp luna pentru spații administrative/prezentare/afară.

4.3. Cererea

Zona analizată este în schimbare din punct de vedere urbanistic ceea ce face ca cererea să fie volatilă pentru segmentul comercial/industrial în zona. În general cererea este pentru terenuri cu potențial de dezvoltare de spații comerciale tip box pentru retailuri de mare comerț mediu. Mega Image, Carrefour expres. Spațiul analizat permite conversia într-un aspect de spațiu fiind seama nu de configurația internă a spațiului.

4.4. Previziuni și concluzii

Suntem convins că există în prezent un sentiment de incertitudine al proprietarilor imobiliare și ne așteptăm ca acești sentimente să se amplifice în următoarea perioadă pe fondul menținerii inflației la o cotă cu două cifre și un cost și finanțare mare. Ne așteptăm chiar și la o scădere a prețurilor mai accelerată începând cu Q3 sau Q4 2022.

V. EVALUARE

5.1 Cea mai buna utilizare a proprietatii.

Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai buna utilizare trebuie sa fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și sa reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai buna utilizare este diferită de utilizarea curentă valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(Pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă s-a analizat ceea ce participanții la piata ar considera a fi rezonabil;

(Pentru a respecta cerința ca utilizarea sa fie permisă din punct de vedere legal s-au avut în vedere orice constrângeri legale privind utilizarea activului;

(Cămința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar și în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piata, superioră rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la această utilizare.

Având în vedere specificul proprietății precum și scopul evaluării am considerat utilizarea curentă - cea comercială - a fi cea mai bună utilizare.

Nu există indicii din piata sau altă sursă care sa conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluat.

5.2 Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietăți de tipul celui de față, Standardul de Evaluare a Bunurilor prevede posibilitatea utilizării a mai multor tehnici de evaluare și anume: abordarea prin piata, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față, când se ține de scopul evaluării și de prevederile standardelor de evaluare din punct de vedere al adecvării abordărilor în evaluare am folosit: Abordarea prin piata și abordarea prin venit.

5.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Abordarea prin piata este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiența informațiilor credibile privind vânzările și/sau oferte care măcar sunt indicabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile de bunurilor comparabile, abordarea prin piata este cea mai direct și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piata.

Pieriza majoră a abordării prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți comparabile și comparabile. Această abordare presupune identificarea unor tranzacții/oferte ale unor proprietăți similare și compararea acestora cu proprietatea subiect.

Toate observațiile și caracteristicile tehnice ale informațiilor de piata colectate cu ocazia analizei de piata realizate se vor reflecta într-un instrument de lucru (model de calcul matematic) cunoscut sub numele de grila de piata. Elementele de comparație ce vor fi analizate cu ajutorul acestui instrument de lucru include, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise: condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilitatea, componențe non-imobiliare și a.m.d. Compararea presupune ajustarea comparabilelor în raport cu proprietatea subiect prin aplicarea unor corecții procentuale.

Concluzia asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai aproape din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, s-au luat în considerare: intervalul de valoare rezultată, numărul de ajustări (corecții) aplicate prețului fiecărei

comparabile în parte: totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă absolută (ajustare brută – valoare și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă algebrică (ajustare netă - valoare și procentual) și/sau orice ajustări deosebite de mai sus aplicate prețurilor comparabilelor și orice altă facțiune care pentru o comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Sursele de informații utilizate sunt imobile similare din zona studiului existente în presa și în mediul online, precum și din baza de date proprie. Toate informațiile utilizate sunt prezentate în capitolul Anexa.

Ca și ipoteza de lucru s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare sunt cu piata cash. Modelul de calcul precum și observațiile privind ajustările efectuate se regăsesc în anexa 2.

Pe baza metodologiei de calcul prezentată anterior și aplicarea modelului matematic, adecvat prezentării valorilor de piata a dreptului deplin asupra imobilului de față - Spătiu comercial în cadrul independenței, a fi de

VALOAREA DE PIATA :

1065000 EURO, respectiv 5240759 RON

5.2.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor de către un evaluator în utilizarea pentru a evalua capitalul proprietății subiect de a genera venitul și pentru a transforma aceste venituri, normalizându-le asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă a o rată a rentabilității investiției și ca această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda capitalizării veniturilor înlocuit pentru proprietatea subiectă evaluată și a putut acționa un flux de numerar anual valorificat dintr-o sursă de venituri.

Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății. Această conversie se realizează fie prin împărțirea veniturii anuale cu o rată adecvată veniturii respective, fie prin înmulțirea veniturii cu un factor adecvat celui tip de venit (multiplicarea al veniturii).

Pentru aplicarea metodei se realizează următoarele etape:

- S-a estimat Venitul Brut Potențial - veniturile anuale obținute din închirierea proprietății - ca umare a unor analize riguroase cantitative și calitative a datelor de de piață. Am utilizat chiria contractuală care este conformă cu chiria imens de piață pentru imobile similare.
- S-a estimat gradul de neocupare de la nivelul din piață - o lună de neocupare pe an.
- Venitul Brut Efectiv (VBE) a fost determinat prin scăderea veniturilor anuale obținute din închirierea proprietății imobiliare cu gradul de ocupare.
- Cheltuielile de exploatare - cheltuielile date sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe și variabile.
- Venitul net din exploatare (VNE) este rezultatul scăderii cheltuielilor de exploatare din Venitul Brut Efectiv.
- Rata de capitalizare (r) reprezintă relația dintre cash și valoare, rată acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiza a vânzătorilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. În cazul de față rata de capitalizare a fost fie determinată din piața de față datele disponibile fie prin preferința acestora din studiul de specializare la se consuță sursa menționată în anexa de date.

VALOAREA DE PIATA:

4000000 EUR, respectiv 21159870 RON

5.2.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin măsurarea din costul de nou și construcție/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda costului de înlocuire deprecierii prin care se calculează costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă la data evaluării.

Rezultatul metodei trebuie să reflecte toate costurile implicite cum ar fi valoarea terenului, infrastructură, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului. Costul echivalențului modern trebuie să fie ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică. Deprecierea se în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect în comparație cu echivalențului său modern.

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat metoda comparației directe în aplicarea căreia sunt analizate comparații și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre ofertele acestora fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Înlocuit accesul la informații privind ofertele recente analizate este restricționat prin diverse proceduri specifice cadrului legal și sunt puține informații disponibile publicului larg. În prezenta evaluare am luat în considerare prețurile proprietăților imobiliare identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte).

Valoarea de piață a terenului liber -

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat metoda costului de înlocuire - metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui actiu similar care oferă o utilitate echivalentă.

Metoda constă în stabilirea costului de înlocuire din care se deduc cheltuieli de deprecieri fizică, funcțională și economică.

Formula de calcul este:

Valoarea construcției = Cost de înlocuire - Depreciere fizică - Depreciere funcțională - Depreciere economică

Pentru aplicarea metodei s-au utilizat următoarele etape:

- S-a determinat costul de înlocuire din ofertele catalogate de cost publicate de asociația IROVAL și/sau editura Magazin Real.

- S-a estimat ca valoarea efectivă reflectă starea și utilitatea activului

- S-au determinat formele și regimurile deprecierilor aplicabile, din următoarele:

Deprecierea fizică este orice pierdere a utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau utilizării sale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea fizică poate fi cuantificată în 2 moduri: (a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de costul reparațiilor/remedierii deprecierei activului sau (b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale activului, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Această parte fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse, numărul de ore de funcționare etc.

Deprecierea funcțională este orice pierdere a utilității rezultată din lipsă de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite. Deprecierea funcțională poate reflecta: (a) cheltuielile de capital excedentare ale activului subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcție, tehnologia sau tehnici de fabricație rezultând existența unor active moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale activului subiect și (b) cheltuielile de exploatare excedentare ale activului subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitățile în exces, conducând la existența unor active moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect;

Deprecierea extensivă și economică este orice pierdere a utilității cauzată de factor economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

- S-a determinat costul de înlocuire (depreciați) prin scăderea din costul de înlocuire de nou a formelor și regimului de depreciere aplicabile.

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa

Astfel, aplicând toate cele prezentate mai sus, opinăm ca valoarea construcțiilor, determinată prin această metodă este:

VALOAREA DE PIATĂ:

Abordarea prin cost nu a fost aplicată

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile despre bunuri similare comparabile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecări corecte, astfel:

- informațiile utilizate sunt considerate pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere
- Aplicarea abordărilor și formularea concluziilor s-au realizat ținând cont de datele disponibile, utilizarea evaluării hipotetice și premisele valorii estimate și scopul evaluării

Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor și metodelor de evaluare:

Sinteză rezultatelelor obținute

Abordare în evaluare	Valoare		Scobă (44,11%)	Precizie	Adecvare	Cantitate
	EUR	RON				
Abordarea prin piață	1.064.000	5.240.769	Evaluarea prin procedura de comparație	2	3	1
Abordarea prin venit	4.300.000	21.159.870		1	1	1
Abordarea prin cost	n/a	n/a				
Obs.	Având în vedere specificul imobilității evaluării am selectat rezultatul în funcție de adecvarea și precizia informațiilor disponibile					
Aplicarea metodei	1 - Cel mai adecvată abordare / 0 - Cel mai puțin adecvată abordare					
n/a - abordarea nu a fost aplicată						

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt examinate pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului și utilizării bunului.
Adecvarea unei abordări și a marelui din cadrul abordării se referă direct la tipul bunului, mobil și imobil și valoarea posesiei de piață.
Precizia: Prințea evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în procedură și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de a scăzute adrese pierderi de vânzare a proprietăților comparabile.
Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează cantitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambocri citem au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

Având în vedere precizia, gradul de adecvare și cantitatea informațiilor disponibile pentru realizarea abordării în evaluare considerăm în cazul de față ca **Abordarea prin venit**

VALOAREA DE PIAȚĂ	4.300.000		21.159.870	
	Valoare teren (EUR)	1.065.000	Valoare construcții (EUR)	ni sa aplica
		EUR		RON

Observații

Valoarea de piață a imobilului era uar a fost estimată pe baza ipotezele prezentate în cadrul raportului. Ne rezervăm dreptul de a revizui estimările noastre în cazul în care primim alte documente relevante referitoare la bunurile evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

-valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale prezentate și aprecierile exprimate în prezentul raport.

-valoarea exprimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul celor și schimbările evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valonice pot evalua ascendenți sau descendenți a data cu trecerea timpului și variațiile în raport cu cursul valutei nu este fixată).

-valoarea este o estimare

-valoarea este subiectivă,

-valoarea nu conține TVA (*)

-evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor recomandate și metodelor de lucru, recomandate de către ANEVAR

ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 037/001.23.02.2023

ANEXA 1 - IPOTEZE

ANEXA 2 - ABORDARI IN EVALUARE - Modela de calcul

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

ANEXA 4 - INFORMATII DE PIATA UTILIZATE

ANEXA 5 - DOCUMENTE

ANEXA 1 - IPOTEZE

1. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării este deplin, că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există daune care au legătură cu proprietatea evaluată și acestea nu este ipotetice sau închinate și că titlul de proprietate este bun și marketabil. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietății imobiliare supusă evaluării și raportului de evaluare și nu însoțite prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care atentează la proprietatea imobiliară supusă evaluării în raport cu dreptul de proprietate asupra acestora și care nu i sunt cunoscute.
2. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că toate informațiile obținute de la clientul/zător sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către clientul/zătorul raportului și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt vitiate de date incompletare sau greșite.
3. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că informațiile și documentele obținute din surse terțe sunt corecte și de încredere. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
4. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile și datele de care le-a avut în dispoziție / la care a avut acces pe parcursul realizării evaluării, evaluând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii și esanșuri din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
5. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că identificarea proprietății s-a făcut în mod corect. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru identificarea corectă a proprietății imobiliare realizată pe baza rândurilor instrumentelor furnizate de clientul/propietarul/zător.
6. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea imobiliară supusă evaluării este în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la clientul/propietar și conform cu simpla vizualizare. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru eventualele degraderări sau deteriorări ale proprietății imobiliare, care nu puteau fi detectate la simpla observare a acestora. Inspectia realizată de evaluator nu echivalează cu o inspecție tehnică a acestora și investigație privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată a conform informațiilor primite de la clientul/propietar. Responsabilitatea asupra informațiilor cu privire la panăa acoperită ale proprietății (starea solului, existența și starea fundației, existența și starea structurilor rezistențiale și a închiderilor, existența și starea instalațiilor etc.) revine exclusiv persoanei prezente la inspecție ca reprezentant al clientului/propietarului/zătorului.
7. Evaluarea a fost realizată în prezenta în care proprietatea este în concordanță cu reglementările specifice în vigoare, ca proprietarul detine toate documentele legale necesare.
8. Evaluările nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice evenimente, condiții sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății imobiliare, de mai aparțin viitoare, la data de evaluare menționată în acest raport în datele respective, oricare ar fi acestea.
9. Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face prevederi cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că economia vor fi alinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu și sunt destinate să țină seama de experiența investițiilor.
10. Măsură petelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unei valori de probă. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a bunurilor în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației prezente, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica și reconsiderarea pozitivelor noastre.
11. Evaluările bunurilor trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o șanță și o amă. Dacă această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, incertitudinea finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu specificați în prezentul raport.
12. În cadrul misiunii de evaluare evaluatorul nu a utilizat nici o limitare sau restricție la inspecție sau pe parcursul investigației și analizei pentru asigurarea evaluării.

13. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la nivelul din standardele de evaluare menționate mai jos.

14. Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării s-a realizat în premisa că cea mai bună utilizare a acestora este și utilizarea sa curentă.

15. Valoarea de piață este egală cu suma luată în considerare a costurilor generate de vânzare/cumpărare sau a onțurilor nete baze plătibile ca efect direct al tranzacționării.

16. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării lor totale sau pot fi obținute și reținute pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în prezenta raport.

17. Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, creștință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a cucerii proprietății în zona studiată.

18. Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe vițetese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

19. Având în vedere contextul economic atât la nivel național cât și la nivel internațional menționăm ca valoarea de piață la data de referință care și în perioada următoare are un grad ridicat de volatilitate. În consecință este important ca utilizatorii/destinatarii desemnați ai raportului de evaluare să acționeze cu prudență deoarece piața imobiliară în acest moment nu a reacționat înregistrat conform conținutului actual și implică urmarea o ajustare a valorilor în perioada următoare.

20. Prevederile alinenei șaseime „Valoare de piață” din prezentele standarde se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este această definită în Codul civil.

Definiții:

Valoarea de piață - extras din standardele de evaluare - SEV 104

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(e) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție neparticipativă, după un marketing adecvat și în care părțile s-au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudență și fără constrângere.

Valoarea de lichidare - extras din standardele de evaluare - SEV 104

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite.

- a) vânzarea ordonată în urma unei acțiuni adecvate de marketing;
- b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Valoarea de asigurare - extras din standardele de evaluare SEV 450

Valoarea de asigurare a unei proprietăți este suma specificată în contractul de asigurare a proprietății, respectiv drept obligativă a asiguratorului de a acoperi paguba și pierderea financiară cauzată asigurătorului de riscul specificat în contractul de asigurare și care apare la acea proprietate. Valoarea de asigurare va lua în considerare costul total de reconstrucție, împreună cu alți factori, după caz.

ANEXA 2 - Abordarea prin piata - model de calcul - teren

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE IN EVALUARE				
Informații de piata relevante				
Suprafata (mp)	4722,41	6000	19000	4300
Preț (Euro)		1500000	5000000	800000
Preț (Euro/mp)		250	263	186
Utilizare	Bd 1 Decembrie 1918	Pd 1 Decembrie, în vecinătatea subiectului	D. Itești-Paleologos	În interiorul statului republica
Oram acces	Asfalt	Similar	Similar	Similar
Dechidare (m)	126,5 m	60 m	dubla deschidere 158 si 54	60 m
Utilitati disponibile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Fara utilitati	Toate utilitatile
Utilitati admise	Mixt	Similar	Similar	Similar
Planșitate	relativ plas	Similar	Similar	Similar
Forma	neregulata	Similar	Similar	Similar
GRILA DE PIATA				
	4722,41	5900	19000	4300
Data	Feb-23	Feb-23	Jan-23	Jan-23
Preț ofertă/ tranzacție (Euro)		1500000	5000000	800000
Preț ofertă/ tranzacție (Euro/mp)		250	263	186
Marjă de negociere medie a pieței (%) (1)	-10%	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Valoarea ajustată		10% 25	0% -25	-10% -10
		225	237	167
Drept de proprietate transferat		integral	integral	integral
Valoarea corectă (%) (2)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro)		225	237	167
Condiții de finanțare		cash	cash	cash
Valoarea corectă (%) (3)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro)		225	237	167

		independent		independent		independent	
Valoarea comparativ (% Eur)	Independent	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (Eur)		226		237		167	
		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea comparativ (% Eur)	Nu este cazul	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (Eur)		226		237		167	
		februarie-23		aprilie-23		ianuarie-23	
Valoarea comparativ (% Eur)	februarie-23	0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (Eur)		226		237		167	
		Bd 1 Decembrie, in vecinatatea subiectului		Dudasa-Pestiloron		In interiorul platformei republici	
Valoarea comparativ (% Eur)	Bd. 1 Decembrie 1918	0%	0	-5%	-12	15%	25
Explicatie ajustare	Am aplicat o ajustare de -5% pentru comparabila 2 pentru localizare si 15% pentru localizarea in interiorul platformei industriale Republica						
Valoarea comparativ (% Eur)	4732.47	6000		18000		4308	
Diferenta de suprafata (mp.)		-1267.59		-14267.59		432.41	
Valoarea ajustata (% Eur)		0%	0	5%	12	0%	0
Explicatie ajustare	A fost ajustata comparabila 2 cu 5% pentru diferenta de suprafata						
	Asadar	Similar		Similar		Similar	
Valoarea ajustata (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul						
	126.8 m	60 m		duble deschidere 168 si 54		60 m	
Valoarea ajustata (% Eur)		5%	11	-10%	-24	5%	8
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari in functie de deschidere cu +5% pentru parcelele cu deschidere mai mica si -10% pentru terenul cu dubla deschidere						
	Toate utilitatile	Toate utilitatile		Toate utilitatile		Toate utilitatile	
Valoarea ajustata (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul						
	Nu	Similar		Similar		Similar	
Valoarea ajustata (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul						
	rețeaua piet	Similar		Similar		Similar	
Valoarea ajustata (% Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul						

Preț ajustat (Euro/mp)		236		213		200	
Componențe non mobiliare/ Construcții demolabile	Teren considerat liber de construcții	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
		-5%	-1%	-5%	-12%	5%	-8%
Explicație ajustare		Nu este cazul					
Preț ajustat (Euro/mp)		235		201		192	
Ajustare totală netă absolută (%)		0%		-15%		15%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		0		-36		25	
Ajustare totală brută absolută (%)		10.0%		25.0%		25.0%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		23		59		42	
Număr ajustări		143		4		3	
Pentru comparația 1-3-5 aplicat cea mai mică ajustare totală brută						< 5209	
VALOARE DE PIATĂ		1,065,000		EUR		5,240,758 RON	

ANEXA 2 - Abordarea prin venit

DATE DE INTRARE IN EVALUARE							
Descrierea activului	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea
Imobilizări (MMA) (Mobilier) PRODUCȚIE și DEPOZITARE (1200mp)	8 000 00	1 200 00	4 00	alocare	Serviciu		1
Bunuri comune Republica - Ed. Buletinul - P&R	2 700 00	300 00	1 00	Serviciu	Interier		2
Fale industriale care GARANT Platforma F&R - 13 000 mp, Meșcu	74,100 00	17 000 00	4 70	Serviciu	Infrastr.		3
Spate de producție / depozitare / logistică - Teșcu	9 998 10	1 000 00	5 28	rechi	Serviciu		4
SPA TR&P (ROU) (3000 m ²) BULETINUL MĂȘCĂRĂB&B&V	27 000 00	3 000 00	11 00	Serviciu	Serviciu		5
F&R - spațiu de producție - B&B&V ST&P	8 225 00	950 00	5 50	Serviciu	Serviciu		6
Platforma F&R - Poșta - Teșcu	7 400 00	2 000 00	2 70	Serviciu	Serviciu		7
Spațiu comercial de producție	1 908 00	106 00	16 00	Serviciu	Serviciu		8
F&R Poșta & spațiu producție depozitare și logistică B&B&V	4 000 00	6 90 00	5 00	Serviciu	Serviciu		9
Zona Est - Ed. Buletinul - Platforma F&R	7 982 50	2 430 00	3 25	Serviciu	Serviciu		10
Spate de depozitare și producție și B&B&V meșcărăb&B&V	4 200 00	1 000 00	4 00	Serviciu	Serviciu		11
Analiza informațiilor disponibile pe piață							
Măști		Măști		Măști		Măști	
Măști	3 20	Măști	100 00	Măști	0	Măști	0
Măști	8 84	Măști	2 432 81	Măști	0	Măști	0
Măști	5 79	Măști	1 290 00	Măști	0	Măști	0
Măști	100 00	Măști	13 000 00	Măști	0	Măști	0
Observabile							
Numărul informațiilor culese din piață	11						
Volumul peșei	medie						
Numărul tranzacțiilor utilizate în calcul							
CAPITAL ZARFI							
Valoarea (EUR)							
Descriere mobil	(Mp)	(Lunar)	(Lunar)	(Anual)	(%)	(Euro)	(Euro)
Partea spațiului servos auto	1454 51	6	8787 08	105445	8 3%	8752	98893
Partea spațiului showroom	912 72	10	9127 2	109526	8 2%	8091	100436
Mășcărăb&B&V	912 72	5	4563 6	54763	6 3%	4545	50218
Estu-Est 1	2343	5	11700	140400	8 3%	11653 2	124747
TOTAL	5620 95		34177 66	410134		34041	178093
Costuri fixe							35 000
Impozit							34 800
Abonamente							500
Costuri de servicii							800
Reparații-înlocuire							294
Altele							284
VENITURI DE EXPLOATARE (TMB) - EURO							1 340 000
RATA DE CAPITALIZARE (%)							8 00%
VALOARE DE PIATA - EURO							4 320 000
VALOARE DE PIATA - EURO (B&B&V)							1 700 000
VALOARE DE PIATA - RON							21 150 000
1 EUR =							4,8200 lei