

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 1483/28.01.2025
Secțiunea persoane juridice

Numar iesire 66 / 23.01.2025

Nr. crt.	DENUMIRE CREDITOR	ADRESA	CREANTA SOLICITATA RON	CREANT A ADMISA RON	% DIN GRUPA	% DIN TOTAL	OBSERVAȚII
I. Grupa creanțelor garantate							
1.	BANCA TRANSILVANIA SA	Calea Dorobantilor nr.30-36, Cluj-Napoca, Jud. Cluj	36,711.27	36,711.27	5.94	3.77	creanta inregistrata sub conditia evaluarii garantiei
2.	Directia Generala Regionala a Finantelor Publice București în reprezentarea Administrației sector 2 a Finantelor Publice	Strada Sperantei nr. 40, sector 2, București	581,791.00	581,791.00	94.06	59.73	creanta inregistrata sub conditia evaluarii garantiei
TOTAL CREANTE GARANTATE			618,502.27	618,502.27	5.94	63.50	
III. Grupa creanțelor bugetare							
3.	Directia Generala Regionala a Finantelor Publice București în reprezentarea Administrației sector 2 a Finantelor Publice	Strada Sperantei nr. 40, sector 2, București	307,086.00	307,086.00	86.39	31.53	
4.	Administratia Fondului pentru Mediu	Spaliul Independentei nr.294, Corp A, sector 6	6,467.00	6,467.00	1.82	0.66	
5.	Directia Generala de Impozite și Taxe Locale sector 1	Piata Amzei nr.13, sector 1, București	37,352.89	37,352.89	10.51	3.84	
6.	Directia Generala Venituri Buget Local sector 2	Soseaua Morarilor nr.6, sector 2, București	4,569.12	4,569.12	1.29	0.47	
TOTAL CREANTE BUGETARE			355,475.01	355,475.01	100.00	36.50	
TOTAL GENERAL			973,977.28	973,977.28		100.00	

ADMINISTRATOR JUDICIAR
DASCAL INSOLVENCY SPRL
Prin Practician

3. Societatea NORDIS MANAGEMENT SRL, cod unic de înregistrare: 24813191

EXTRAS
RAPORT CAUZE ȘI ÎMPREJURĂRI NORDIS MANAGEMENT SRL
CITR 114 DATA 23.01.2025

Raportul asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței societății are următoarea structură:

1. Prezentarea societății
2. Scopul general al raportului de cauze și împrejurări
3. Analiza situației patrimoniale și a contului de profit și pierdere
 - 3.1. Situația patrimonială
 - 3.2. Contul de profit și pierderi
 - 3.3. Fluxul de numerar indirect și alți indicatori financiari
4. Analiza actelor/operațiunilor efectuate anterior deschiderii procedurii de insolvență
 - 4.1. Finanțarea activității 2021 - sep 2024
 - 4.2. Operațiuni intra-grup
 - 4.3. Alte operațiuni
 - 4.4. Transferurile patrimoniale din cei doi ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență

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

- 4.5. Plăți anterioare deschiderii procedurii de insolvență
5. Concluzii privind anularea actelor/operațiunilor frauduloase
6. Cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței societății
7. Răspunderea organelor de conducere
8. Concluzii privind șansele de reorganizare

Vom reda mai jos principalele elemente și concluzii ale raportului, pentru analiza detaliată a acestora urmând a se citi raportul integral.

La data deschiderii procedurii de insolvență, Nordis Management SRL avea în derulare proiecte în trei locații principale: Nordis Mamaia, Nordis Sinaia, Nordis Brașov, astfel:

NORDIS MAMAIA: Hotel de 5 stele compus din 4 corpuri de clădire cu aproximativ 1.513 unități locative (camere de hotel C1+C2 și apartamente rezidențiale C3+C4), Curte interioară cu terase și parc; 9 cafenele, restaurante și o galerie comercială cu o suprafață netă închirială de aproximativ 1.500 mp; Cinematograf VIP, 6 săli de conferință, locuri de joacă pentru copii și business lounge; Centru de Wellness și SPA de 3.200 mp; Plajă privată de 10.000 mp.

NORDIS SINAIA: Hotel de 5 stele, situat în centrul stațiunii Sinaia, aproape de Cota 1400 și la 500 de metri de Gondolă, cu aproximativ 236 de unități locative (camere de hotel și apartamente rezidențiale) și facilități precum centru SPA, restaurant, lobby, loc de joacă pentru copii, sală de fitness și parc de aventură, fiind deschis pe tot parcursul anului.

NORDIS BRASOV: Hotel de 5 stele, situat lângă Rezervația Naturală Warthe, pe Drumul Poienii, 217 unități locative (camere de hotel și apartamente rezidențiale), 135 locuri de parcare subterană, facilități premium precum piscină infinity, SPA de 900 mp, 3 restaurante, săli de conferințe, cinema room și loc de joacă pentru copii, având o suprafață construită de 14.000 mp pe un teren de 13.000 mp.

Ca urmare a tuturor convențiilor încheiate de companie în perioada 2019 – prezent, precum și a valorificării anumitor unități prin executare silită, pentru toate cele 3 proiecte aflate în derulare, există un total de 414 unități disponibile pentru vânzare din totalul de 1.966 în curs de dezvoltare (exceptând unitățile cu privire la care există în prezent semnate promisiuni de vânzare-cumpărare care sunt în derulare, nefiind rezoluționate).

Denumire Proiect	Nr. unități conform evidentelor interne ale companiei	Antecontracte vânzare cumpărare		Contracte vânzare cumpărare	Unități valorificate prin executare silită	Nr. unități disponibile
		In derulare	Rezoluționate			
Nordis Mamaia	1.513	665	518	695	13	140
Nordis Sinaia	236	103	42	0	0	133
Nordis Brasov	217	76	13	0	0	141
Total	1.966	844	573	695	13	414

Disclaimer: Situația prezentată mai sus este realizată pe baza informațiilor transmise de către reprezentanții societății pentru întocmirea acestui raport. Administratorul judiciar va putea valida informațiile după finalizarea etapei de inventariere și întocmirea tabelului preliminar. Menționăm că declarațiile de creanță depuse de către creditorii la dosar sunt în curs de analiză, iar situația actualizată privind numărul de convenții încheiate și situația juridică a acestora va fi prezentată la finalizarea acestei analize.

I.EVOLUȚIA PROIECTULUI NORDIS MAMAIA ȘI IMPACTUL TRANSFORMĂRII ACESTUIA ASUPRA SITUAȚIEI FAPTICE ȘI JURIDICE A UNITĂȚILOR LOCATIVE

Proiectul inițial a fost dezvoltat începând cu anul 2018 pe un teren de 1.800 mp și autorizat pentru realizarea unui imobil cu regim de înălțime P+9E – aparthotel, sub denumirea comercială „Proiectul Nordis Residence – Mamaia Beach”. Promovarea intensă a atras un interes iar compania a extins proiectul prin achiziționarea unor loturi suplimentare de teren și obținerea autorizațiilor de construire pentru un total de patru clădiri. Astfel încât, până la finalul anului 2019, compania a încheiat numeroase promisiuni de vânzare-cumpărare. Unitățile locative au fost identificate în cuprinsul convențiilor încheiate cu clienții conform compartimentării inițiale a proiectului comercial, utilizând denumiri precum „Apartament B308, amplasat la etajul 3, scara B”.

➤ Reconversia și impactul asupra proiectului.

În 2020 compania a decis transformarea corpurilor nr. 1 și 2 în hotel de 5 stele. Proiectul a fost reconfigurat integral și recompartimentat, iar corpurile nr. 3 și nr. 4 au fost dezvoltate ca proiecte rezidențiale. Construcția și dezvoltarea proiectului au fost realizate etapizat, iar documentația cadastrală a fost întocmită în aceeași manieră. Practic, proiectul comercial a fost transpus și înregistrat la OCPI.

Ca urmare a acestui proces, fiecare unitate locativă a primit un număr diferit față de cel inițial menționat în proiectul comercial. De exemplu, apartamentul tip Tenerife P1011 a devenit, în urma cadastrării, apartamentul nr. 252, identificat cu numărul cadastral 12.

➤ Impactul modificărilor asupra convențiilor încheiate cu promitenții cumpărători

Ca urmare a acestor modificări au fost ajustate compartimentările inițiale ale clădirii. Astfel, o parte din etajul 1 al corpului 2, care era inițial destinat apartamentelor rezidențiale, a fost transformată în spații de birouri și locuri de joacă. Aceste modificări au determinat necesitatea adaptării convențiilor încheiate cu promitenții-cumpărători, pentru a reflecta noile condiții.

În contextul acestor modificări, administratorul judiciar a constatat, pe baza evidențelor furnizate de Nordis, că promitenților afectați de modificări li s-au alocat alte unități locative. Cu toate acestea, analiza documentației a relevat că aceste modificări sunt reflectate în convențiile semnate doar pentru o parte dintre promitenți. În cazul celorlalți promitenți, pentru care nu au fost identificate convenții semnate, administratorul judiciar a concluzionat că Nordis a procedat unilateral la realocarea altor unități, fără a informa prealabil promitenții despre schimbările survenite.

O situație clară a convențiilor aflate astăzi în derulare/rezoluționate, precum și a modalității în care au fost respectate specificațiile inițiale din promisiuni pentru unitățile realocate va fi stabilită după finalizarea etapei de inventariere a activelor din patrimoniul societății și întocmirea tabelului preliminar.

➤ Executările silite inițiate împotriva companiei în ultimii 2 ani

În urma executărilor silite inițiate în ultimii doi ani împotriva companiei, un număr de 13 unități locative au fost valorificate prin licitație publică. Această situație a generat, pe de o parte, vânzarea forțată a unor apartamente pentru care existau convenții încheiate anterior, iar pe de altă parte, alocarea de către companie a unor unități locative alternative către promitenții afectați. Din analiza documentelor puse la dispoziția administratorului judiciar, a rezultat că acest demers nu a fost încă reflectat integral în convențiile semnate de toți promitenții-cumpărători afectați.

Totodată, ca urmare a executărilor silite demarate de creditori, somațiile imobiliare au fost înscrise în cartea funciară, astfel că, pentru a putea transmite imobilele cadastrate către cumpărători, libere de sarcini, era necesară achitarea prealabilă a creanțelor aferente dosarelor de executare.

II. MENȚIUNI CU PRIVIRE LA ANALIZA FINANCIARĂ: SITUAȚIA PATRIMONIALĂ ȘI CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERI

În urma efectuării analizei patrimoniale a Nordis Management SRL, administratorul judiciar a constatat faptul că activitatea societății, prin specificul ei, nu este una ciclică, modificarea elementelor de activ și respectiv de pasiv neputând fi corelate direct cu un trend sezonier. Ceea ce impactează modificările elementelor din bilanț de la o perioadă la alta sunt, printre altele:

- ritmul de avansare a lucrărilor proiectelor aflate în curs de dezvoltare;
- modificări ale costurilor de executare și ale costurilor materialelor de construcții, respectiv impactul pieței și al contextului economic;
- numărul de promisiuni de vânzare – cumpărare, respectiv numărul contractelor de vânzare – cumpărare încheiate într-o anumită perioadă, precum și stipulațiile acestora, cu privire la valoare avans, termen și condiții de plată, acte modificatoare etc.;
- modificări ale prețurilor de vânzare conform evoluțiilor pieței de real estate;
- impactul semnificativ al daunelor plătite în baza convențiilor încheiate, ca urmare a nerespectării anumitor obligații, termene sau clauze, rezoluționării unor convenții precum și încheierea anumitor tranzacții pentru stingerea unor litigii.

Aceste elemente și nu numai, fac ca rezultatul analizei indicatorilor de lichiditate și de solvabilitate să fie unul distorsionat și să limiteze generarea unor concluzii edificatoare. Din acest motiv, administratorul judiciar își va concentra analiza asupra următoarelor aspecte pe care le consideră relevante în conturarea situației actuale a societății:

- ✓ Componența principalelor elemente ale activului, pentru a avea o imagine cu privire la valoarea reală a acestuia;
- ✓ Situația actuală a apartamentelor aflate în diverse stadii de dezvoltare, aflate în proprietatea Nordis Management SRL*;
- ✓ Înțelegerea componenței masei credale și a obligațiilor de plată totale ale societății**;
- ✓ Operațiuni efectuate în perioada analizată, cu impact semnificativ asupra societății și asupra lichidităților acesteia.

*Analiză în curs, întocmirea acesteia fiind realizată odată cu finalizarea inventarului

** Analiză în curs, întocmirea acesteia fiind realizată odată cu finalizarea tabelului preliminar de creanțe

Situația patrimonială, contul de profit și pierdere, precum și fluxurile de numerar întocmite prin metoda indirectă aferente perioadei 2021- sept 2024 sunt analizate și prezentate în cuprinsul raportului integral depus la dosar.

III. ANALIZA ACTELOR/OPERAȚIUNILOR EFECTUATE ANTERIOR DESCHIDERII PROCEDURII DE INSOLVENȚĂ

III.1. FINANȚAREA ACTIVITĂȚII (2021 – sep 2024)

Pentru a identifica principalele cauze ale apariției stării de insolvență, unele dintre aspectele importante pe care administratorul judiciar a încercat să le clarifice sunt, pe de o parte, SURSELE DE FINANȚARE ALE ACTIVITĂȚII și, pe de altă parte, MODUL ÎN CARE ACESTELE AU FOST UTILIZATE.

Deși, în mod uzual, aceste aspecte reies din analiza contului de profit și pierdere, în cazul Nordis Management SRL, date fiind multiplele înregistrări contabile stornate ulterior, multitudinea de tranzacții fără ieșiri de disponibil precum și numeroasele compensări efectuate cu persoane juridice și fizice afiliate, considerăm că cea mai fidelă modalitate în situația de față pentru a stabili sursele de finanțare ale activității este calculul sumelor încasate din totalitatea promisiunilor de vânzare – cumpărare semnate și a sumelor încasate din contractele de vânzare – cumpărare încheiate. Situația acestora

poate fi extrasă și analizată strict din înregistrările contabile ale Nordis Management SRL.

În ceea ce privește modul de utilizare a sumelor încasate, din aceleași motive ca cele expuse mai sus (compensări cu persoane juridice/fizice afiliate, stornări etc), precum și a lipsei de vizibilitate asupra tuturor înregistrărilor contabile din celelalte companii din grup (respectiv lipsei existenței de înregistrări contabile în cazul persoanelor fizice), o înțelegere reală, clară și completă ar putea reieși doar în urma realizării unei expertize tehnice care să evalueze toate proiectele aflate în diverse stadii de dezvoltare, și care să fie realizată prin metoda costului, precum și a unei expertize contabile care va trebui să includă și analiza relațiilor comerciale dintre Nordis Management SRL și principalii parteneri de business, din prisma înregistrărilor contabile efectuate, având în vedere că furnizorii direcți și importanți ai companiei sunt societăți afiliate.

Din cauză că nu dispunem în prezent de o evaluare a activelor existente prin metoda costului, ceea ce administratorul judiciar poate să menționeze la acest moment cu privire la modul de utilizare a sumelor încasate se rezumă la evidențierea principalelor categorii de plăți efectuate și la evidențierea principalelor categorii de cheltuieli, așa cum acestea apar înregistrate în evidențele contabile ale societății.

Principalele constatări cu privire la finanțarea activității și utilizarea sumelor încasate sunt următoarele:

- estimăm faptul că, în perioada analizată, încasările totale provenite din avansuri (promisiuni vânzare-cumpărare) și venituri din vânzările produselor finite (contracte de vânzare-cumpărare) sunt în valoare de 591,48 mil lei;
- plățile totale efectuate din conturile bancare ale societății, în perioada de analiză sunt în valoare de 616,46 mil lei, la care se adaugă stingerile de solduri efectuate prin compensare;
- pentru realizarea obiectului de activitate, în intervalul 2021 – sep 2022, societatea a înregistrat cheltuieli totale în valoare de 465,8 mil lei;
- din totalul cheltuielilor înregistrate cu servicii prestate de terți, suma de 175,4 mil lei o reprezintă cheltuieli cu serviciile prestate de către societăți din cadrul grupului, detaliate anterior;
- plățile totale (cash și non-cash) efectuate depășesc cu mult cheltuielile înregistrate. Menționăm faptul că discrepanța poate fi explicată prin înregistrări contabile efectuate anterior anului 2021 (ex restituirile de avansuri nu intră în cheltuieli prin contul de profit și pierdere, dar reprezintă plăți efective din firmă – cash-out);
- neavând la acest moment alte instrumente la dispoziție pentru o verificare clară a cheltuielilor/plăților, administratorul judiciar prezintă constatările generale, neputând valida corelații clare între elemente.
- pentru a valida corelația dintre valoarea proiectelor și sumele utilizate pentru dezvoltarea acestora, este necesară o evaluare prin metoda costului a tuturor proiectelor aflate astăzi în dezvoltare.

III.2. OPERAȚIUNI INTRA-GRUP

În perioada analizată, au fost identificate o serie de operațiuni intra-grup sau între companie, asociații acesteia și/sau persoane afiliate grupului, care au fost analizate punctual de către administratorul judiciar, în vederea clarificării acestora, utilizând informațiile transmise de către reprezentanții societății. Menționăm faptul că acestea au fost selectate ca eșantion reprezentativ, fiind analizate operațiunile cele mai mari din punct de vedere valoric.

În cuprinsul raportului au fost analizate mai multe astfel de operațiuni, dintre care cele mai revelante sunt următoarele:

- Tranzacții apartamente – Car Studio Detailing SRL
- Vânzări imobile proiect Mamaia: Nordis Property Services SRL
- Achiziții părți sociale Nordis Hotel SRL și vânzarea acestora ulterior
- Vânzare proiect "Nordis View" către Nordis Herăstrău SRL
- Nordis View SRL – tranzacție privind imobilul "Casa Teo" situat în Sinaia

Modelul de business aplicat de Nordis presupunea ca principalii parteneri comerciali și furnizorii relevanți să fie companii din grup.

Astfel, cu titlu de exemplu, Lampp Building Project SRL (în insolvență) este compania din grup care este antreprenorul general în proiectele dezvoltate de către Nordis Management SRL. Nordis Hotel SRL (în insolvență) este compania din grup care se ocupă de operarea hotelieră. Car Studio Detailing SRL este compania din grup care se ocupă de promovarea și vânzarea imobilelor dezvoltate de Nordis (agenția imobiliară). Nordis Property Services SRL este compania din grup care se ocupă de administrarea proiectelor dezvoltate.

Pentru ușurința urmăririi informației, vom utiliza și următoarele abrevieri: Nordis Management SRL (NMG), Lampp Building Project SRL (LBP), Nordis Hotel SRL (NH), Nordis Property Services (NPS), Car Studio Detailing SRL (CSD). Redăm descrierea sumară a operațiunilor evidențiate mai sus, precum și concluziile principale ale administratorului judiciar.

A. Tranzacții apartamente – Car Studio Detailing SRL

□ Prezentarea operațiunii - sumar:

La 30.12.2021, NMG (promitent-vânzător) a încheiat o promisiune de vânzare-cumpărare cu CSD (promitent-cumpărător) pentru bunuri imobile în valoare de 34,3 mil lei (8 apartamente, 2 boxe și 8 locuri de parcare în Șoseaua Nordului 96U), fără transfer de proprietate sau încasare de preț. Cu toate acestea, NMG a emis factura fiscală și a descărcat bunurile din gestiune, ceea ce a condus la o majorare a cifrei de afaceri și a rezultatului contabil pe 2021. Factura emisă la 30.12.2021 a fost stornată integral la 03.01.2022 ca urmare a rezoluțiunii promisiunii pentru neplata prețului la termenul stipulat agreat.

□ Concluzie:

Având în vedere faptul că întreaga tranzacție a fost reversată, concluzionăm faptul că operațiunea nu a generat un impact

negativ asupra patrimoniului companiei.

B. Tranzacții imobile Nordis Property Services SRL

□ Prezentarea operațiunii - sumar:

În noiembrie 2022, între Nordis Management SRL (NMGM) și Nordis Property Services SRL (NPS) au fost încheiate trei contracte de vânzare-cumpărare prin care s-au transferat 127 de imobile (apartamente și spații comerciale) și un restaurant, pentru un preț total de 48.436.337,95 lei.

Prețul a fost achitat integral prin compensare cu o factură de avans emisă de NPS conform Contractului nr. 11/03.11.2022, însă serviciile aferente acestei facturi nu au fost prestate. Odată cu transferul dreptului de proprietate, NPS a preluat, în baza unei convenții ulterioare (neprezentată administratorului judiciar), drepturile și obligațiile aferente promisiunilor de vânzare-cumpărare, precum și o datorie constând în penalități de întârziere datorate de NMGM față de DeSilva Intermed SRL.

În martie 2023, a fost încheiat un contract de rezoluțiune parțială (nr. 995/15.03.2023) pentru unul dintre cele trei contracte de vânzare-cumpărare, prin care 103 imobile au fost readuse în patrimoniul NMGM. Astfel, în patrimoniul NPS au rămas un număr de 25 de imobile, pentru un preț total de 15.433.605,91 lei.

Din cele 25 de imobile care nu au făcut obiectul rezoluțiunii parțiale, pentru un număr de 20 de unități, NPS a transferat dreptul de proprietate către diverși promitenți-cumpărători preluați de la NMGM. Astfel, la acest moment au rămas în patrimoniul NPS 5 imobile, dintre care 4 apartamente și restaurantul. Din punct de vedere contabil tranzacția a fost reflectată printr-o succesiune de facturări, stornări și compensări.

Plata prețului celor 25 de imobile (15.433.605,91 lei) a fost realizată printr-o serie de ordine de compensare, având următoarele tipuri de contrapartide:

➤ 8,72 milioane lei – Compensare cu factura de avans emisă de NPS- servicii neprestate până la data deschiderii procedurii insolvenței (factura emisă inițial pentru 48 milioane lei a fost stornată)

➤ 6,71 milioane lei – Compensare cu avansuri aferente promisiunilor de vânzare-cumpărare preluate de NPS și cu o datorie reprezentând penalități de întârziere către DeSilva Intermed SRL.

Analiza este complexă, având în vedere înregistrările contabile efectuate pentru plata prețului prin compensări succesive cu diferite persoane fizice sau juridice, ceea ce îngreunează semnificativ corelarea informațiilor și sumelor compensate aferente fiecărui imobil în parte. Astfel, la acest moment nu se poate stabili cu claritate care sume corespund fiecărui preț compensat și fiecărui imobil în mod individual.

□ Concluzie:

Concluzia administratorului judiciar este că această tranzacție se impune a fi anulată cu privire la toate imobilele pentru care prețul nu a fost achitat, cu scopul de a reîntregi patrimoniul Nordis Management SRL, astfel că va proceda la introducerea unei acțiuni în anulare întemeiată pe art. 117 din Legea 85/2014.

C. Achiziții părți sociale de la Nordis Hotel SRL și vânzarea ulterioară a acestora

□ Prezentarea operațiunii - sumar:

În data de 29.09.2021, Nordis Management SRL a achiziționat prin cesiune 7 părți sociale ale Nordis Hotel SRL, la prețul de 13,3 milioane euro (65,81 milioane lei), de la asociații Poștoacă Gheorghe Emanuel, Ciorbă Vladimir și Ivan George Marian. Plata prețului cesiunii a fost în mare parte compensată prin creanțele existente ale Nordis Management față de acești cedenți, provenind din avansuri de trezorerie acordate între 01.01.2020 și 15.11.2022. Operațiunea a fost supusă unui control al Direcției Generale Antifraudă în 2022, care nu a constatat nicio încălcare a legii, conform Procesului-verbal nr. 128/31.01.2022.

Conform explicațiilor furnizate de reprezentanții Nordis Management SRL, prețul părților sociale a fost stabilit în baza unei evaluări de business a Nordis Hotel SRL, estimată la peste 200 mil euro, realizată în colaborare cu Horvarth Htl, lider mondial în consultanță și evaluare în turismul de leisure.

În data de 20.10.2022, acțiunile Nordis Hotel SRL cumpărate de către Nordis Management SRL în data de 29.09.2021 au fost cesionate către Nordis Mamaia SRL la prețul de 65,81 mil lei. Conform contractului de cesiune, plata prețului cesiunii se realizează prin compensare cu creanțele existente în cele două societăți si/sau prin transfer bancar.

□ Concluzie:

Cu privire la modalitatea în care a fost încasat prețul de 65,81 mil lei, administratorul judiciar precizează faptul că, din punct de vedere al operațiunilor de compensare și modalitatea de reflectare a acestor operațiuni în contabilitatea Nordis Management SRL, plata este justificată.

Totuși, din cauza timpului limitat pentru analiză și a numărului mare de tranzacții efectuate (aproximativ 200 de tranzacții), administratorul judiciar nu poate emite concluzii cu privire la realitatea operațiunilor de compensare prin raportare la datoriile înregistrate de Nordis Management către diverșii parteneri comerciali pe care Nordis Mamaia i-a achitat în numele debitoarei sau cu privire la serviciile efectiv prestate de către Lampp.

Considerăm că determinarea realității operațiunilor care au stat la baza compensărilor pentru întregul preț de 65,81 mil lei poate fi realizată prin:

a) Analiza tuturor plăților efectuate de Nordis Mamaia în contul datoriilor înregistrate de NMGM către cei aproximativ 200 parteneri comerciali, analiză care va implica verificarea prestațiilor care au stat la baza plăților efectuate - analiză ce urmează a fi efectuată de AJ;

b) Analiza datoriilor înregistrate de Nordis Management față de Lampp impune și efectuarea unei expertize tehnice în construcții și care să verifice realitatea prestațiilor executate de Lampp în baza facturilor emise și a documentelor

justificative ale acestora prin raportare la gradul de îndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

Având în vedere că administratorul judiciar nu a putut verifica în mod complet operațiunile care au stat la baza compensării prețului tranzacțiilor, subliniem că, în urma măsurilor propuse anterior pentru continuarea analizei tranzacției, ne rezervăm dreptul de a formula concluzii finale ulterior. De asemenea, menționăm că administratorul judiciar va emite concluzii și prin raportare la impactul generat de prezenta tranzacție asupra patrimoniului societății.

D. Vânzare proiect "Nordis View" către Nordis Herăstrău SRL

Prezentarea operațiunii:

Tranzacția de vânzare între Nordis Management SRL și Nordis Herăstrău SRL a implicat transferul dreptului de proprietate asupra unui teren de 1.189 mp și a construcțiilor aferente (proiectul Nordis View), incluzând drepturile și obligațiile legate de autorizațiile și promisiunile de vânzare-cumpărare. Proiectul este situat în Municipiul București, str. Fabrica de Glucoză nr. 6A, sectorul 2.

Prețul total al tranzacției, de 22,2 mil lei, a inclus prețul terenului de 15,5 mil lei și valoarea lucrărilor executate, de 5,63 mil lei, plus TVA-ul aferent de 1,07 mil lei. Avansurile percepute de Nordis Management în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare până la data transferului au fost în sumă de 22,2 milioane lei.

Valoarea contabilă a terenului la data vânzării era de 7,5 milioane lei, iar valoarea lucrărilor executate era de 5,63 mil lei. Astfel, prețul tranzacției reflectă o estimare bazată pe avansurile încasate de la promitenții cumpărători, însă fără o evaluare formală a activului la momentul vânzării.

Concluzie:

Tranzacția a generat în patrimoniul Nordis Management SRL, din punct de vedere contabil, un profit provenit din diferența dintre prețul tranzacției (respectiv avansurile încasate) și costul lucrărilor efectuate până la vânzare (inclusiv valoarea terenului).

E. Nordis View SRL – tranzacție privind imobilul "Casa Teo" situat în Sinaia

Prezentarea tranzacției:

Pe 25 noiembrie 2022, Nordis View SRL (promitent-vânzător) și Nordis Management SRL (promitent-cumpărător) au încheiat o Promisiune Bilaterală de Vânzare-Cumpărare privind transferul dreptului de proprietate asupra unui imobil situat în intravilanul orașului Sinaia, pe Calea Codrului nr. 40, județul Prahova. Imobilul este compus dintr-un teren intravilan de 573 m², având numărul cadastral 20611, și construcția C1 amplasată pe acesta, având un preț total de 1,1 milioane euro plus TVA. Prima tranșă, de 602.300 euro plus TVA, trebuia plătită până la 02.12.2022, iar a doua tranșă, de 797.700 euro plus TVA, trebuia plătită până la 31.12.2024.

Conform contractului, prima tranșă de 602.300 euro plus TVA trebuia achitată până la 2 decembrie 2022, iar a doua tranșă, de 797.700 euro plus TVA, până la 31 decembrie 2024. Până la data analizei, au fost emise facturi de avans în valoare de 3.525.406 lei (echivalentul a 715.656 euro, reprezentând prima tranșă și o parte din a doua), însă aceste sume au fost plătite prin compensare, fără respectarea condițiilor contractuale, care prevedeau că plata este valabilă doar la creditarea contului vânzătorului.

Contractul include un pact comisoriu care stipulează că, în cazul neplății integrale a primei tranșe până la 31 decembrie 2022, promisiunea va fi rezolvită de plin drept, fără intervenția instanței sau alte formalități, părțile urmând să revenă la situații anterioară semnării contractului.

Concluzie:

Administratorul judiciar constată că Nordis Management SRL nu a respectat obligațiile de plată conform promisiunii bilaterale. Având în vedere intrarea în procedură de insolvență și clauza de pact comisoriu reglementat în art. 9, pct. 9.1. din contract, promisiunea poate fi considerată rezoluționată de plin drept, iar părțile trebuie repuse în situația anterioară, nefiind necesară intervenția instanțelor judecătorești, părțile fiind repuse în situația anterioară încheierii promisiunii, contractul considerându-se nul ab initio.

Necesitatea stornării operațiunilor: În contextul procedurii de insolvență, se impune stornarea tuturor operațiunilor contabile care au stat la baza compensării sumei de 3.525.406 lei.

IV. CONCLUZII PRIVIND ANULAREA ACTELOR SAU OPERAȚIUNILOR FRAUDULOASE ALE DEBITORULUI

Conform art. 58 alin. 1 lit. h) din Legea 85/2014 atunci când este incident unul dintre cazurile prevăzute de art. 117 din Legea 85/2014 administratorul judiciar formulează acțiuni pentru anularea actelor sau operațiunilor frauduloase ale debitorului, încheiate în dauna drepturilor creditorilor, precum și a unor transferuri cu caracter patrimonial, a unor operațiuni comerciale încheiate de debitor și a constituirii unor garanții acordate de acesta, susceptibile a prejudicia drepturile creditorilor.

În urma analizei situației transferurilor patrimoniale efectuate de companie în cei 2 ani anteriori, respectiv a plăților efectuate în cele 6 luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență, administratorul judiciar concluzionează următoarele cu privire la incidența prevederilor art. 117 din Legea 85/2014:

IV.1. Tranzacții imobile Nordis Management SRL către Nordis Property Services SRL – (tranzacție detaliată în cadrul secțiunii Operațiuni intra-grup)

Concluzia administratorului judiciar este că această tranzacție se impune a fi anulată cu privire la toate imobilele pentru care prețul nu a fost achitat, cu scopul de a reîntregi patrimoniul Nordis Management SRL, astfel că va proceda la introducerea unei acțiuni în anulare întemeiată pe art. 117 alin. 2 lit. a) și g) coroborat cu alin. 4 lit. b) din Legea 85/2014.

IV.2. Concluzii de anulare pentru vânzarea următoarelor autovehicule:

- Mercedes Benz S 63 Amg Serie șasiu Wdd2174831A034265;
- Mercedes Benz S 63 Amg Serie șasiu Wdd2173881A037331;
- Passat 2.0 Tdi Hl Dsg Serie Sasiu Wvwzzz3Czhe129941;
- Mercedes Benz E 220 D Serie Sasiu Wdd2130051A173250.

Aceste bunuri mobile au fost valorificate sub valoarea rămasă de amortizat, cu o diferență totală de 367 mii lei. Administratorul judiciar a solicitat clarificări cu privire la această diferență, pe care nu le-a primit din partea reprezentanților societății până în prezent. În lipsa unei justificări a prețului, considerăm că aceste tranzacții intră sub incidența art. 117 din Legea 85/2014. Cu toate acestea, încadrarea operațiunilor de transfer a autovehiculelor, conform prevederilor art. 117 alin. 2 și 4, va fi realizată ulterior primirii actelor de transfer de la Nordis.

IV.3. Plăți anterioare deschiderii procedurii de insolvență

În cele șase luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență, activitatea Nordis Management SRL a fost foarte redusă. Fiind în stare de dificultate, societatea a avut disponibilități financiare limitate. În această perioadă s-au declanșat acțiuni de executare împotriva companiei, fiind efectuate plăți către executori judecătorești și popriri de către ANAF. Analizând operațiunile efectuate prin bancă și registrul de casă, am constatat faptul că soldul final înregistrat această perioadă a fost în multe zile negativ, din cauza executărilor care au avut loc.

V. CAUZELE ȘI ÎMPREJURĂRILE CARE AU DUS LA APARIȚIA INSOLVENȚEI SOCIETĂȚII

Intrarea în insolvență a societății a fost cauzată de un cumul de factori ce s-au interconectat și dezvoltat în timp și care s-au agravat, creând efecte în lanț (efect de domino) și ducând la un deficit major de lichiditate și la decapitalizarea societății. Conform analizei situațiilor financiare realizate și pe baza informațiilor avute la dispoziție, apreciem faptul că insolvența societății Nordis Management SRL este rezultatul următoarelor cauze:

1) Decizia de dezvoltare în paralel a mai multor proiecte (Mamaia, Sinaia, Brașov)

În perioada 2019-2020, Nordis Management SRL a achiziționat succesiv terenurile din Mamaia, Sinaia și Brașov cu scopul dezvoltării celor trei proiecte în paralel. Având în vedere sursele de finanțare ale activității (avansuri din promisiuni de vânzare-cumpărare), toate sumele au fost colectate și utilizate "la comun".

În acest fel, dificultățile întâmpinate în oricare dintre proiecte a afectat în lanț celelalte proiecte. Cu titlu de exemplu, costurile efectiv realizate pentru consolidarea terenului din Sinaia au fost cu mult depășite față de cele estimate inițial, astfel cum a fost evidențiat în prezentul raport.

Corelat cu lipsa unei evidențe clare a sumelor încasate/alocate pe fiecare proiect, decizia de a dezvolta mai multe proiecte în paralel a crescut exponențial riscul de contaminare a acestora și implicit riscul de a nu reuși finalizarea niciunui dintre ele, astfel cum s-a întâmplat și în cazul Nordis Management SRL.

2) Activitatea de dezvoltare nu a fost împărțită pe centre de cost/profit → decizii de management eronate/nefundamentate

Mecanismul de finanțare a activității debitoarei, așa cum l-am descris în cuprinsul raportului, a fost încheierea de promisiuni de vânzare cumpărare și încasarea unor avansuri în baza acestor promisiuni, precum și încheierea de contracte de vânzare cumpărare și încasarea prețului, aceste sume fiind utilizate, pe măsura încasărilor, pentru dezvoltarea proiectelor societății.

Din informațiile transmise de reprezentanții societății, activitatea nu era împărțită pe centre de cost și pe centre de profit în vederea unei monitorizări eficiente a investițiilor efectuate pe fiecare proiect în parte, toată activitatea companiei desfășurându-se ca un tot unitar.

Aceste decizii au condus la o necorelare între sursele de finanțare ale fiecărui proiect în parte și investițiile realizate în fiecare dintre acestea. Pe termen lung, efectele unei astfel de abordări sunt următoarele:

- lipsa unui control asupra costurilor și imposibilitatea de monitorizare a acestora;
- lipsa vizibilității asupra profitabilității fiecărui proiect;
- îngreunarea posibilității de a verifica destinațiile către care au fost alocate finanțări;
- imposibilitatea preîntâmpinării unor blocaje de cash-flow ale anumitor proiecte;
- contaminarea unor proiecte sănătoase din punct de vedere financiar cu proiecte nerentabile/blocate temporar, având un efect negativ în lanț, inclusiv asupra proiectelor sănătoase.

Lipsa de vizibilitate asupra costurilor și imposibilitatea de a monitoriza bugete pe fiecare proiect afectează în mod direct capacitatea de a lua decizii de business, care fie sunt nefundamentate, fie sunt bazate pe premise eronate. Pe termen lung, acest mod de funcționare a unei companii determină apariția stării de insolvență, cum este și cazul Nordis Management SRL.

3) Estimări eronate de investiție

Conform informațiilor reprezentanților Nordis Management SRL, au existat estimări eronate ale costurilor cu privire la anumite proiecte imobiliare, ceea ce a contribuit la starea de dificultate în care se află compania, din cauza specificului terenului și al solului.

Ca exemplu, pentru dezvoltarea proiectului din Sinaia au fost emise următoarele autorizații de construire:

➤ Nr. 37 din 07.06.2021, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru construire ziduri de sprijin pentru punere în siguranță teren și organizare șantier – autorizație emisă pentru terenul în suprafață de 4.000 mp, înscris în CF 25220, estimarea lucrărilor fiind în valoare de 2.225.668 lei;

➤ Nr. 9 din 22.03.2022, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru construire ziduri de sprijin din piloți pentru punere în siguranță teren, amenajare incintă și organizare șantier – autorizație emisă pentru Teren în suprafață de 1.986 mp înscris în CF 25218, estimarea lucrărilor fiind în valoare de 1.082.776 lei.

Totalul lucrărilor estimate conform celor două autorizații de construire, pentru construire ziduri de sprijin din piloți pentru punere în siguranță teren, amenajare incintă și organizare șantier din Sinaia este de 3.3 mil lei.

În ceea ce privește cheltuielile înregistrate în perioada analizată aferente proiectului dezvoltat în Sinaia, regăsim în contabilitate cheltuieli cu serviciile prestate de terți în valoare de 15,09 mil lei. Din totalul acestor cheltuieli, suma de 2,25 mil lei o reprezintă cheltuieli privind comisioanele și onorariile, iar suma de 12,84 mil lei cheltuieli cu serviciile prestate de terți. Conform informațiilor transmise de reprezentanții societății, cheltuielile cu serviciile prestate de terți sunt înregistrate pentru consolidarea terenului, în stadiul actual.

Se constată așadar o diferență de 9,53 mil lei între cheltuielile înregistrate în contabilitate pentru consolidarea terenului și cheltuielile care au fost estimate conform autorizațiilor de construire ziduri de sprijin din piloți pentru punere în siguranță teren, amenajare incintă și organizare șantier, adică pentru un stadiu al lucrării chiar mai avansat decât cel actual.

4) Neîndeplinirea obligațiilor contractuale și întârzierile avute în livrarea proiectelor, rezultând în decapitalizarea companiei în urma generării obligației de plată de daune creditorilor

Conform contractelor încheiate cu investitorii, în situația în care Nordis Management SRL nu își respecta obligațiile contractuale asumate, compania era obligată să suporte diverse tipuri de daune. Aceste daune erau fie prevăzute în mod explicit în promisiunile de vânzare-cumpărare, fie erau negociate de părți în momentul apariției situațiilor de nerespectare a termenelor de livrare asumate. Astfel, investitorii puteau solicita:

- Daune pentru întârzieri în finalizarea și semnarea contractelor de vânzare – cumpărare, stabilite prin contract sau negociate ulterior;
- Daune pentru neplata randamentului financiar asumat, prevăzute în angajamentele inițiale sau ajustate prin acordul părților la momentul întârzierii;
- Sume plătite pentru încheierea unor tranzacții destinate evitării sau stingerii unor litigii, fie prin înțelegere directă dintre părți, fie pentru evitarea unui proces, în urma unor negocieri ulterioare.

Aceste mecanisme de stabilire a daunelor au contribuit la creșterea presiunii financiare asupra companiei, afectând capacitatea sa de a menține fluxurile de numerar necesare pentru continuarea proiectelor în curs.

Cuantumul total al cheltuielilor cu despăgubiri, amenzi și penalități înregistrat în contabilitate în perioada analizată este de 42,33 mil lei.

Pe lângă daunele generate, neîndeplinirea obligațiilor contractuale și întârzierile avute în livrarea proiectelor au dus la solicitări de rezoluționare a promisiunilor de vânzare – cumpărare și restituirea avansurilor, ceea ce a avut impact negativ asupra lichidității companiei, afectând finanțarea proiectelor în curs.

5) Situația generală a pieței de construcții

În analiza cauzelor care au determinat ajungerea în stare de insolvență a societății debitoare nu poate fi ignorată situația financiară a pieței construcțiilor și specificul activității principale a Nordis Management SRL, respectiv executarea de lucrări de construcții comerciale și rezidențiale.

Contextul economic și politic global și zonal, care în perioada 2020 – 2022 au fost marcate de pandemie și de începerea războiului dintre Rusia și Ucraina, au generat o creștere semnificativă a costurilor cu materialele de construcții. Acest fenomen a afectat piața de construcții, precum și compania Nordis Management SRL care, finanțându-se pe baza avansurilor percepute de la clienți, stabilea prețul de vânzare și încheia promisiunile de vânzare-cumpărare anterior dezvoltării propriu-zise a proiectelor.

Observații suplimentare:

Modelul de business al Nordis presupune ca principalii parteneri comerciali și furnizorii importanți să fie companii din același grup. Acest model generează, în mod firesc, relații comerciale, contracte, tranzacții și alte operațiuni intra-grup. Analizarea acestor relații din punct de vedere economic este dificilă, deoarece prețurile, onorariile și contraprestațiile nu sunt determinate prin mecanisme de piață, cum ar fi cererea și oferta, ci reflectă voința unică a grupului.

Așa cum am analizat în cadrul acestui raport, există o serie de tranzacții și operațiuni intra-grup de valori semnificative care au influențat indicatorii financiari ai companiei. Datorită specificității acestor relații și a numeroaselor stornări și compensări, administratorul judiciar nu poate emite o opinie clară și relevantă asupra realității acestor operațiuni sau asupra modului de stabilire a prețurilor.

Finalizarea proiectelor și respectarea obligațiilor asumate față de cumpărătorii de imobile ar putea stabiliza situația financiară a companiei și proteja creditorii de eventuale pierderi. Astfel, succesul sau eșecul procesului de reorganizare va determina în mod direct cuantumul final al eventualelor prejudicii cauzate creditorilor.

VI. RĂSPUNDEREA ORGANELOR DE CONDUCERE

Conform art. 169 din Legea 85/2014, în cazul în care sunt identificate persoane cărora le-ar fi imputabilă apariția stării de insolvență a companiei, la cererea administratorului judiciar sau a lichidatorului judiciar, judecătorul sindic poate dispune ca o parte sau întregul pasiv al debitorului, persoana juridică, ajuns în stare de insolvență, fără să depășească prejudiciul aflat în legătură de cauzalitate cu fapta respectivă să fie suportată de membrii organelor de conducere și/ sau supraveghere din cadrul societății, precum și de orice altă persoană care au contribuit la starea de insolvență a societății, prin una dintre faptele expres prevăzute de textul de lege.

Având în vedere toate mențiunile, opiniile și explicațiile expuse în cuprinsul prezentului raport cu privire la operațiunile de valoare semnificativă analizate (prezentate la capitolul 4 din raport), până la acest moment nu a putut fi fundamentată o concluzie cu privire la încadrarea unei fapte care să fie în legătură directă de cauzalitate cu apariția stării de insolvență. Pentru a putea fundamenta o concluzie privind atragerea răspunderii personale a organelor de conducere ale societății, din punctul de vedere al administratorului judiciar, e nevoie de completarea analizei cu următoarele:

✓ Verificarea înregistrărilor din contabilitatea Nordis Mamaia SRL, Nordis Hotel SRL și Lampp Building Project SRL, raportat la datoriile și creanțele reciproce și în legătură cu Nordis Management SRL, care au făcut obiectul multiplelor operațiuni de compensare.

*Având în vedere că toate companiile menționate mai sus sunt în insolvență și că urmează termenul de întocmire a rapoartelor asupra cauzelor și împrejurărilor în toate cele trei, apreciem că se vor clarifica mai multe dintre aspectele menționate în prezenta analiză.

✓ Verificarea realității prestării serviciilor facturate între companiile din grup în baza cărora au fost operate compensările.

*Pentru aceasta, e nevoie de realizarea unei expertize tehnice care să evalueze toate proiectele aflate în diverse stadii de dezvoltare, și care să fie realizată prin metoda costului, precum și a unei expertize contabile care va trebui să includă și analiza relațiilor comerciale dintre Nordis Management SRL și principalii parteneri de business, având în vedere că furnizorii direcți și importanți ai companiei sunt societăți afiliate, din prisma înregistrărilor contabile efectuate.

CONCLUZIE: Raportat la cele evidențiate mai sus, precum și la faptul că, în cadrul întocmirii prezentului Raport, au fost selectate spre analiză, ca eșantion reprezentativ, operațiunile cele mai mari din punct de vedere valoric efectuate de companie în perioada 2021 – septembrie 2024, iar pentru unele dintre acestea analiza urmează a fi aprofundată, administratorul judiciar va proceda la completarea prezentei analize și a concluziilor formulate în acest raport.

VII. CONCLUZII PRIVIND ȘANSELE DE REORGANIZARE

În literatura de specialitate, starea de dificultate a unei societăți poate fi sumarizată prin 3 simptome concomitente: lipsa de profitabilitate, supraîndatorarea și lichiditate scăzută. Una se generează din alta, iar în timp se agravează reciproc. Pachetul de bază cu măsuri – reducere cheltuieli și reșalonare datorii – devine insuficient. Pentru a trata situația este nevoie de un proces complex, care implică o infuzie de lichiditate și tratarea supraîndatorării, nu amânarea ei.

În cazul Nordis Management, reorganizarea activității trebuie demarată încă din perioada de observație, scopul principal fiind finalizarea proiectelor aflate în derulare în prezent. Identificarea unei modalități de finalizare a proiectelor imobiliare este, în opinia administratorului judiciar, singura soluție de maximizare a gradului de îndeplinire a creditorilor.

Masa credală a societății este alcătuită preponderent din sumele achitate de către promitenții cumpărători cu titlu de avans/preț integral pentru achiziționarea de imobile din proiectele localizate în Năvodari, Brașov și Sinaia. Aceste sume vor trebui restituite de către Nordis Management SRL în cazul în care compania nu reușește să finalizeze proiectele și să livreze imobilele promise.

În mod cert, pentru finalizarea proiectelor, este nevoie de o infuzie de capital, având în vedere că la acest moment compania nu dispune de lichidități.

Reprezentanții societății, împreună cu administratorul judiciar, au purtat discuții cu diverși investitori care ar putea să contribuie la finalizarea proiectelor. La acest moment, raportat la informațiile pe care le-am acumulat în perioada de la data deschiderii procedurii de insolvență, se conturează următoarele scenarii potențial viabile pentru reorganizarea societății (cu mențiunea că explorăm în continuare orice alte soluții posibile care ar putea să sprijine suplimentar procesul de reorganizare):

PROIECT NORDIS MAMAIA:

○ Până în prezent, nu s-a concretizat un interes din partea investitorilor cu care am discutat care să poată fi prezentat creditorilor, însă discuțiile vor continua pentru identificarea unor soluții viabile.

○ În lipsa unei alternative externe, proiectul va fi finalizat etapizat din surse proprii ale companiei (inițial din valorificarea unor active excedentare aflate în patrimoniu și din recuperări creanțe, începând cu blocul 1, care necesită cea mai mică sumă de investit pentru construcție/ întabulare/ transfer de proprietate. Sumele obținute din finalizarea blocului 1 vor fi utilizate/ rulate pentru finalizarea blocului 2, iar ulterior 3 și 4, respectiv parcurile.

Planul privind finalizarea etapizată a Proiectului din Mamaia din surse proprii:

▪ Vânzarea unor imobile excedentare / recuperări creanțe pentru generarea sumei de aproximativ 1 milion de euro: Acest fond va fi utilizat pentru finalizarea și cadastrarea blocului 1 până la sezonul estival 2025, ceea ce va permite finalizarea și transferul dreptului de proprietate pentru aproximativ 110 apartamente.

▪ Contractarea unui operator hotelier: se preconizează ca hotelul să fie operat începând cu sezonul estival 2025, pentru unitățile locative deja finisate și mobilate (primele 6 etaje din blocul 1).

▪ Valorificarea apartamentelor finalizate libere: Apartamentele libere finalizate vor fi valorificate pentru a genera fondurile necesare finalizării blocului 2.

Pentru acest scenariu, va fi prezentat creditorilor un buget previzionat care să fundamenteze viabilitatea acestei soluții.

NORDIS SINAIA:

○ Până în prezent nu s-a manifestat un interes concret din partea investitorilor pentru continuarea proiectului, însă reprezentanții companiei și administratorul judiciar vor continua discuțiile pe piața de profil pentru identificarea unor oportunități de colaborare.

○ Informațiile vor fi actualizate pe măsură ce vor apărea soluții noi, iar dacă nu vor fi identificate opțiuni viabile,

reprezentanții companiei iau în considerare să propună clienților transferul tuturor promisiunilor de vânzare-cumpărare pe proiectul din Brașov.

NORDIS BRAȘOV:

- Societatea se află în discuții avansate cu un investitor interesat de finalizarea proiectului, ceea ce va conduce la livrarea imobilelor către cumpărătorii din proiectele din Brașov și eventual Sinaia (dacă nu se identifică alternative).
- După finalizarea negocierilor, va fi prezentată creditorilor modalitatea de colaborare și planul pentru demararea lucrărilor.

Mențiune importantă: Pentru a putea exprima o opinie fundamentată cu privire la șansele reale de reorganizare ale societății, este necesară întocmirea tabelului preliminar al creanțelor și finalizarea etapei de inventariere/evaluare a activelor, pentru a avea o idee clară cu privire la activul de care dispune și pasivul la care este obligată societatea în prezent.

Având în vedere intenția de reorganizare și de propunere a planului de reorganizare manifestată de către debitoare, administratorul judiciar, în temeiul art. 97 alin. 3 din Legea insolvenței, își manifestă disponibilitatea de colaborare cu managementul companiei în vederea întocmirii planului de reorganizare, în măsura în care creditorii vor aprecia oportun acest demers și există premise de realizare a obiectivelor anterior menționate.

Observații suplimentare:

- ✓ Prezentul raport a fost întocmit de către administratorul judiciar în urma analizei documentelor financiare comunicate de către societate. NORDIS MANAGEMENT SRL este exclusiv răspunzătoare pentru corectitudinea, completa și reala întocmire a documentelor/ situațiilor comunicate. Administratorul judiciar a pornit de la prezumția că aceste informații, precum și explicațiile și lămuririle solicitate și furnizate ulterior de către reprezentanții societății pe parcursul elaborării raportului, sunt reale, corecte, complete și actuale. CITR Filiala București SPRL, în calitate de administrator judiciar, nu își asumă răspunderea pentru consecințele juridice generate ca urmare a utilizării unor date financiare, furnizate de către societate, care se dovedesc ulterior a fi eronate, necorelate, neactualizate sau care nu prezintă în mod fidel, sub toate aspectele, poziția și performanțele financiare ale companiei.
- ✓ Perioada de timp analizată de către administratorul judiciar este ianuarie 2021 – septembrie 2024, cei trei ani anteriori și anul deschiderii procedurii, până la ultima bilanță închisă, anterioară deschiderii procedurii, așadar administratorul judiciar nu are vizibilitate asupra activității societății care este anterioară perioadei analizate;
- ✓ Nordis Management SRL este parte dintr-un grup de societăți, de-a lungul perioadei analizate desfășurându-se un număr considerabil de tranzacții cu persoanele juridice, dar și cu persoanele fizice afiliate. Majoritatea acestor tranzacții sunt stinse prin compensări, compensări reciproce sau compensări concomitente între trei părți, fiind implicate persoane fizice și/sau juridice afiliate. Din acest motiv, o analiză a fluxurilor de numerar nu este concludentă, variațiile de la nivelul creanțelor sau datoriilor nefiind influențate în foarte multe cazuri de transferuri efective de numerar;
- ✓ Prezentul raport analizează în principal raporturile comerciale și juridice realizate de către Nordis Management SRL în mod direct cu diverși parteneri, administratorul judiciar neavând acces la aceste momente la documentele contabile aferente altor companii din grup, prin urmare există anumite tranzacții unde informațiile avute la dispoziție sunt incomplete. Din acest motiv, în anumite cazuri nu putem să ne exprimăm opinia cu privire la realitatea sau oportunitatea operațiunilor desfășurate;
- ✓ Pe parcursul analizei efectuate de către administratorul judiciar, raportat la cele peste 300.000 de înregistrări cuprinse în registrul jurnal pentru perioada 2021-2024, au fost identificate operațiuni/ înregistrări contabile cu privire la care administratorul judiciar a solicitat informații, documente și detalii suplimentare. Fiind o analiză în curs, anumite informații fiind solicitate pe parcurs, unele dintre explicații au fost livrate în ultimele zile anterioare depunerii prezentului raport. Având în vedere volumul foarte mare de informații și timpul scurt avut la dispoziție pentru procesarea lor, administratorul judiciar va completa prezentul raport pe măsură ce apar informații noi care vor clarifica/modifica concluziile prezentate.

București
23.01.2025

CITR Filiala București SPRL
Partner Andra Buțiu

4. Societatea SENZOR GUARD SECURITY SRL, cod unic de înregistrare: 24693419

ROMÂNIA

Tribunalul București

Secția a VII-a Civilă.

Splaiul Independenței nr. 319 L, Clădirea B, sector 6.

Dosar nr. 41074/3/2024

Comunicare

Încheiere ~ sentință civilă ~ decizie civilă ~ alte documente ~
nr. emisă la: ziua 22, luna 01 anul 2025

Către,

S.C. Sensor Guard Security SRL, cu sediul în București, sectorul 2, Bd. Lacul Tei nr.1 bis, camera 102, et.1, J40/18692/2008, CUI 24693419.

(lista anexă)