



Finanțarea bancară și insolvența

Studiu de caz – CEMACON S.A.

Dan Paul

Președinte Asociația Brokerilor, membru CA - B.V.B.

Studiu de caz – CEMACON S.A.

Despre CEMACON S.A.

- Înființată în anul 1969, în orașul Zalău. Producător de blocuri ceramice
- În 1999, devine societate cu capital integral privat, cu angajații deveniți acționari.
- Al doilea producător de cărămidă din România și cel mai mare cu capital românesc. Cemacon produce EVOCERAMIC 44 SUPER TH, singura caramida din Romania ce nu mai necesita termoizolatie.
- Peste 350 de puncte de livrare și o rețea vastă la nivel național
- Schimbarea totală a managementului, în 2010.
- În anul 2013 a fost inaugurată o nouă fabrică, susținută de cea mai modernă linie de fabricație din sud-estul Europei. Birourile au fost mutate la Cluj-Napoca. Fabrica din Zalău a fost pusă în conservare, deși linia din această locație trecuse în anul 2007 printr-un proces de modernizare.
- În anul 2015 - re tehnologizare și repornirea liniei din Zalău.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

Despre CEMACON S.A.

- Societate listată pe piața principală la Bursa de Valori București (BVB), sub simbolul CEON, din 03.12.1996
- Capitalizare bursieră - 68.394.130 lei (26.02.2018)
- Acționari la data de 26.02.2018:
 - **S.C. DEDEMAN S.R.L. – 40,78%**
 - **Business Capital For Romania-Opportunity Fund Cooperatief** loc. AMSTERDAM NLD (BoF) – **33%** (un fond de investiții gestionat de BCR și omul de afaceri Florin Pogonaru)
 - **CIT RESOURCES S.A.** (divizie a Casei de Insolvență Transilvania – CITR) – **10,92%**
 - Alți acționari – 15,3%



Studiu de caz – CEMACON S.A.

DATE FINANCIARE - Sursa: Ministerul Finanțelor Publice.

Anul	Capital social	Cifră de afaceri	Profit net	Număr de angajați
2008	19.170.980	48.619.215	5.872.286	284
2009	24.438.965	29.019.564	1.836.684	162
2010	24.438.965	22.132.555	- 697.030	143
2011	26.287.249	27.370.101	- 7.053.127	119
2012	26.287.249	34.835.286	- 17.522.030	100
2013	26.287.249	48.039.589	- 6.535.138	123



Studiu de caz – CEMACON S.A.

	2016	2015	2014	2013	2012
Capitaluri total	95.984.158	86.725.650	18.040.320	9.281.693	15.939.384
Cifra de afaceri	86.992.222	67.940.657	54.999.028	48.039.589	34.835.286
Datorii total	65.197.739	66.790.812	154.267.458	147.034.161	136.791.076
Pierdere neta a exercitiului	0	0	01.572.489	6.535.138	17.522.030
Profitul net al exercitiului	8.357.813	9.090.953	0	0	0



Studiu de caz – CEMACON S.A.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Capitaluri total	33.427.837	38.725.473	67.474.076	32.603.390	26.873.167	18.684.086	17.730.003
Cifra de afaceri	27.370.101	22.132.555	29.019.564	48.619.215	34.153.365	24.457.472	23.902.245
Datorii total	128.774.502	124.934.179	115.396.830	95.470.020	21.709.299	22.323.351	11.278.290
Pierdere neta a exercitiului	7.053.127	697,03	0	0	0	0	0
Profitul net al exercitiului	0	01.836.684	5.872.286	4.044.771	717,4622.513.248		



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- În anii **2006-2009**, s-a contractat un credit uriaș:
 - **Aprox. 26 de milioane de euro** pentru o companie care în cel mai bun an al ei, adică în anul 2008, a avut o cifră de afaceri de 13 milioane de euro
- În anii 2010-2013 firma înregistrează pierderi mari
- În anul 2011, compania valora doar 800 de mii de euro (credite de 26 de milioane de euro la momentul respectiv, datorii la furnizori foarte mari, la ANAF foarte mari, și bani de recuperat din piață foarte mulți).



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **5.11.2011 Raport Curent**

La data de **29 octombrie 2013**, Societatea și principalii săi acționari (KJK Fund, Consultanță Andrei & Andrei, SSIF Broker și Casa de Insolvență Transilvania) au semnat împreună cu Banca Comercială Română SA (BCR) un acord de principiu privind restructurarea pachetului de credit în sumă principală de **26.105.964 Euro**, plus dobânzi și penalități, acordat de BCR Societății în perioada 2006 – 2009 („Creditul”) a cărui rambursare în condițiile inițial convenite nu a fost posibilă din cauza dificultăților financiare cu care s-a confruntat societatea în ultimii ani („Acordul”).



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **5.11.2011 Raport Curent**

Constituirea de către acționarii semnatari ai Acordului a unei ipoteci mobiliare în favoarea BCR asupra unei părți din acțiunile deținute în Societate, care să reprezinte în total (iar după conversia menționată la paragraful ii de mai sus și împreună cu acțiunile deținute împreună cu investitorul acolo indicat) în orice moment, cel puțin 51 % din capitalul social al Societății.

- **Acordul reprezintă o acțiune concertată?”**
- **Acordul reprezintă o înțelegere asupra dreptului de vot?**



Studiu de caz – CEMACON S.A.

Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență

Art. 5 – Definiții

29. insolvența este acea stare a patrimoniului debitorului care se caracterizează prin insuficiența fondurilor bănești disponibile pentru plata datoriilor certe, lichide și exigibile, astfel:

- a) insolvența debitorului se prezumă atunci când acesta, după 60 de zile de la scadență, nu a plătit datoria sa față de creditor; prezumția este relativă;
- b) insolvența este iminentă atunci când se dovedește că debitorul nu va putea plăti la scadență datoriile exigibile angajate, cu fondurile bănești disponibile la data scadenței;



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **06.02 2014** – Raport curent
 - CEMACON a fost notificată de către BCR privind cesionarea creanței de 12.000.000 Euro, la data de 20.12.2013, către Business Capital for Romania Opportunity Fund Cooperatiei U.A. (BoF), împreună cu toate drepturile aferente.
- **04.09.2014** – înregistrarea în Registrul CEMACON a diminuării capitalului social de la **26.287.248,6 lei** la **525.796 lei** – diminuarea s-a efectuat în cota tuturor participanților, conform Hotărârii AGEA nr. 1/24.03.2014 – în vederea acoperirii pierderilor înregistrate de societate în ultimii 5 ani



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- Hotărârea nr. 1 a AGEA din 24.03.2014
- „Aprobarea reducerii capitalului social în vederea acoperirii pierderilor înregistrate de societate în ultimii 5 ani, de la 26.287.248, 6 lei, la 525.796 lei, prin reducerea numărului de acțiuni.....:
- În aprobarea de către AGEA au fost avute în vedere următoarele aspecte:
 - În perioada 2009-2012, societatea a înregistrat pierderi contabile cumulate de **-33.661.890 lei**, la acestea adăugându-se **rezultatul net negativ preliminar aferent anului 2013** de **-5.727.802 lei** astfel cum se arată și în situațiile financiare auditate ale societății aferente anului 2012 **și în cele preliminare aferente anului 2013.**
 - Urmare a acestor pierderi, **valoarea activului net, așa cum aceasta este reflectată în situațiile financiare ale societății, a scăzut la 10.211.853 ron.** Astfel, **valoarea activului net este, la sfârșitul anului 2013,** sub jumătate din valoarea capitalului social subscris, diferența negativă între activul net și capitalul social este de **16.075.665,6 ron (datele financiare sunt cele preliminare de la data de 18.02.2014)**



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **ART. 153²⁴*) din Legea nr. 31/1990**
- (1) Dacă consiliul de administrație, respectiv directoratul, constată că, în urma unor pierderi, stabilite prin **situațiile financiare anuale aprobate conform legii**, activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris, **va convoca de îndată adunarea generală extraordinară pentru a decide dacă societatea trebuie să fie dizolvată.**



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- ART. 153²⁴*) din Legea nr. 31/1990
- (3) Consiliul de administrație, respectiv directoratul, va prezenta adunării generale extraordinare întrunite potrivit alin. (1) un raport cu privire la situația patrimonială a societății, însoțit de observații ale cenzorilor sau, după caz, ale auditorilor interni. Acest raport trebuie depus la sediul societății cu cel puțin o săptămână înainte de data adunării generale, pentru a putea fi consultat de orice acționar interesat. În cadrul adunării generale extraordinare, consiliul de administrație, respectiv directoratul, îi va informa pe acționari cu privire la orice fapte relevante survenite după redactarea raportului scris.
- (4) Dacă adunarea generală extraordinară nu hotărăște dizolvarea societății, atunci societatea este obligată ca, cel târziu până la încheierea exercițiului financiar ulterior celui în care au fost constatate pierderile și sub rezerva dispozițiilor art. 10, să procedeze la reducerea capitalului social cu un quantum cel puțin egal cu cel al pierderilor care nu au putut fi acoperite din rezerve, dacă în acest interval activul net al societății nu a fost reconstituit până la nivelul unei valori cel puțin egale cu jumătate din capitalul social.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- Consiliul de Administrație ales la AGOA din 29.04. 2013 era compus din:
 1. KJK SICAV FUND II prin reprezentant Dl.Jaakko Salmelin;
 2. SC CONSULTANTA ANDREI & ANDREI SRL prin reprezentant Dl.Mihalca Sergiu
 3. SC ORION STRATEGY SOLUTIONS SRL prin reprezentant Dl.Stoleru Liviu;
 4. Dl. Chis Grigore;
 5. Dl. Stratan Tiberiu;



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **11.12.2014** – înregistrarea majorării de capital social cu un număr de 76.933.093 acțiuni la valoare nominală de 0,1 lei/acțiune, de la **525.796 lei** la valoarea de **8.219.105,30 lei**
- **22.12.2014 – AGEA** - aprobarea majorării capitalului social cu suma de **8.219.15,30 lei**, în limita subscrierilor valabil efectuate, prin aport în numerar (inclusiv în cadrul etapei II, prin conversia creanțelor deținute împotriva societății), de la **8.219.105, 30 lei**, la **16.438.210,6 lei**, prin emisiunea unui număr de **82.191.053 acțiuni**, cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.
 - Prețul de subscriere în etapa a II a acțiunilor noi de către investitorii calificați, este de minim 1.6 lei/acțiune, în considerarea unei valori nominale de 0,1 lei/acțiune și o primă de emisiune în cuantum de 1,5 lei/acțiune.



Studiu de caz – CEMACON S.A. 9

- **22.12.2014 – AGEA**

Aprobarea restructurării împrumuturilor acordate societății de BCR, în baza contractelor de credit cu numerele 25/27.06.2008, 542/35333/18.12.2006, 186/612/25.08.2009, 543/35334/18.12.2006, astfel cum au fost acestea modificate ulterior, suma totală datorată de societate la data de 31.10.2014 fiind de **19.646.801,11 euro**, restructurare care va include cel puțin următoarele operațiuni și acte juridice:

- Încheierea unui contract de novăție între BCR, CEMACON și CEMACON REAL ESTATE SRL, prin care părțile vor reglementa printre altele faptul că:
 - CEMACON Real Estate preia prin novăție o parte din datoria societății față de BCR, în sumă de **5 milioane de euro**,
 - Datoria societății față de BCR se reduce la **13 milioane euro**, care va fi reglementată printr-un nou contract de credit.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **13.03.2015** - Raport curent
 - În data de 12.03. 2015, CEMACON a semnat cu creditoarea BoF un acord care prevede înghețarea și conversia integrală a creanței deținute de BoF în valoare de **58.033.042,02 lei** ca parte de restructurare a împrumutului acordat de BCR conform AGEA din 22.12.2014
- **20.03.2015** - Raport curent
 - În temeiul hotărârii AGEA din 22 decembrie 2014, în data de 19.03.2015, Cemacon a semnat cu Banca Comerciala Romana SA documentatia de restructurare a obligatiilor de plata ale Cemacon din **contractele de imprumut cu numerele 542/35333/18.12.2006, 543/35333/18.12.2006, 25/27.06.2008 si Salaj SJ-CC 186/612/25.08.2009**, astfel cum au fost acestea modificate ulterior prin actele aditionale incheiate între parti, după cum urmează:



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **20.03.2015** - Raport curent

BCR, in calitate de imprumutator, Cemacon S.A., in calitate de imprumutat initial si Cemacon Real Estate S.R.L., societate detinuta in procent de 100% de catre Cemacon SA, in calitate de imprumutat nou, au incheiat un contract de novatie prin care au convenit:

- sa noveze partial prin schimbare de debitor o parte din obligatiile Cemacon S.A. din contractul de imprumut nr. **25/27.06.2008**, acestea urmand sa fie inlocuite cu o noua obligatie de plata asumata de catre Cemacon Real Estate S.R.L. fata de BCR, in suma principala de **5.000.000 Euro (cinci-milioane-euro)**, precum si
- sa noveze partial, prin schimbare de obiect, restul obligatiilor Cemacon S.A. rezultand din Contractele de Imprumut Initiale, acestea urmand sa fie inlocuite cu o noua obligatie de plata asumata de catre Cemacon S.A. fata de BCR, in suma principala de **13.000.000 EUR** (treisprezece-milioane-EUR), denominata in *valuta* RON;



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- **10.07.2015** - S-a încheiat etapa a II-a a operațiunii de majorare de capital decisă prin Hotărârea AGEA nr. 1 din 22.12.2014
 - În etapa I acțiunile au fost oferite spre subscriere tuturor acționarilor societății, la un preț de 1,5 lei/acțiune – au fost subscrise 100 de acțiuni
 - În etapa a doua acțiunile au fost oferite spre subscriere investitorilor calificați, la un preț de subscriere de **1,8249** lei/acțiune, subscrierea putându-se face inclusiv prin conversie de creanță – **au fost subscrise 31.799.065 acțiuni prin conversie de creanță**
 - Procentul valorilor mobiliare vândute în totalul valorilor mobiliare – **38,69%**
 - Valoarea totală subscrisă este de **58.030.263,7185 lei** din care **3.179.916,5 lei** ca parte a capitalului social și **54.850.347,2185 lei** ca primă de capital. Capitalul social s-a majorat de la **8.219.105,3 lei** la **11.399.021,80 lei**.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- AGAE din **05.09.2016** - Aprobarea contractării unui credit în vederea refinanțării creditului contractat cu BCR în baza contractului de credit nr. 2 din 19.03.2015 și suplimentării capitalului de lucru. Valoarea maxima – 60.000.000 Ron
 - refinanțare 55.000.000 Ron (10 ani) si
 - capital de lucru - 5.000.000 Ron (1 an)
- CEMACON a semnat cu CEC Bank contractele de refinanțare a creditelor, obtinand atat conditii de creditare mai avantajoase pentru companie, cat si o linie de capital de lucru pentru a derula proiectele de dezvoltare aflate in lucru.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

- De asemeni, CEMACON a reusit **finalizarea tranzactiei de vanzare partiala a platformei de la Zalau catre DEDEMAN**, prin semnarea contractului de vanzare - cumparare. CEMACON SA a vandut catre DEDEMAN SRL două terenuri în Zalău, unul de 22.211 mp și altul de 3.104 mp, ambele amplasate pe Strada Fabricii, nr 1. Valoarea tranzacției este de 1,58 milioane euro fără TVA, la un preț de vânzare de 62,5 euro/mp fără TVA.
- **Feb. 2017** - „La sfârșitul anului am finalizat cu succes vânzarea unei părți a terenurilor de pe platforma industrial din Zalău, onorând parte din obligațiile avute față de banca creditoare în urma restructurării financiare, concomitent cu refinanțarea creditului principal, în condiții net superioare pentru Cemacon și stabilirea unui parteneriat cu o bancă care ne va susține în dezvoltarea afacerii“, a declarat Liviu Stoleru, directorul general al companiei.



Studiu de caz – CEMACON S.A.

Relatări ale presei

- În urma unor controale ANAF a stabilit că BCR trebuie să plătească un impozit suplimentar pentru tranzacționarea creditelor neperformante pe care banca le-a avut la **CEMACON** și Ambient, companii care au trecut prin insolvență. În cadrul unui circuit interior, BCR, deținută de ERSTE, a vândut pentru doi euro două credite neperformante în valoare de zeci de milioane de euro către BoF, un fond de investiții deținut tot de ERSTE.

