

TRIBUNALUL BOTOȘANI
SECȚIA FALIMENTE
Dosar nr. 1758/40/2018
Debitoare: VICTOR CONSTRUCT S.R.L.
Judecător sindic: COSTEL AIFTINCĂ

**PLANUL DE REORGANIZARE A ACTIVITĂȚII DEBITOAREI
VICTOR CONSTRUCT S.R.L. (ÎN INSOLVENȚĂ)**

ELABORAT CONFORM PREVEDERILOR ART. 132 ȘI URM. DIN LEGEA 85/2014 PRIVIND
PROCEDURILE DE PREVENIRE A INSOLVENȚEI ȘI DE INSOLVENȚĂ ȘI DEPUȘ DE EDGE
BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L., ÎN CALITATE DE ADMINISTRATOR
JUDICIAR ÎMPREUNĂ CU DEBITOAREA

VICTOR CONSTRUCT S.R.L.
Administrator Special
VICTOR MIHALACHI
Administrator Judiciar
EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L.



edge
Business Advisors

NOIEMBRIE 2020

DEFINIȚII

Pentru concizie în exprimare și în prezentarea conținutului acestui document precum și pentru claritatea și identitatea de referință privind termenii folosiți în mod curent în cadrul acestui înscris, s-a procedat la definirea acestora, după cum urmează:

SOCIETATEA VICTOR CONSTRUCT S.R.L. („VICTOR CONSTRUCT S.R.L.”, „Debitoarea”, „Debitorul”, „Societatea”) – societate aflată în procedura de insolvență care face obiectul dosarului nr. 1758/40/2018, cu sediul social în Municipiul Botoșani, str. Ion Pillat nr. 18, județ Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/555/1993, având cod de identificare fiscală 4013062.

EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L. („Administratorul Judiciar” sau „EDGE”) – societate civilă profesională de practicieni în insolvență, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, cu sediul în București, Piața Charles de Gaulle nr. 13, et. 3, sector 1, cod de identificare fiscală RO 27236802, desemnată prin încheierea de ședință din data de 25.10.2018, pronunțată de Tribunalul Botoșani, Secția Falimente în dosarul nr. 1758/40/2018 ca urmare a Hotărârii Adunării Creditorilor Victor Construct S.R.L. din data de 17.10.2018, publicată în BPI nr. 19678 din data de 18.10.2018.

Planul de Reorganizare („Planul de Reorganizare” sau „Planul”) – prezentul plan de reorganizare a activității Debitoarei, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și cu specificul activității Debitoarei, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta Debitoarei, incluzând și programul de plată a creanțelor.

Programul de Plată a Creanțelor („Programul de Plată a Creanțelor”) – tabelul de creanțe menționat în Planul de Reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care Debitoarea se obligă să le plătească creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe în perioada de reorganizare judiciară, prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar estimate aferente perioadei de aplicare a Planului de reorganizare.

Termenii definiți mai sus vor avea sensul indicat în definiție cu excepția situației în care sunt definiți altfel în cadrul prezentului document.

DEFINIȚII

Pentru concizie în exprimare și în prezentarea conținutului acestui document precum și pentru claritatea și identitatea de referință privind termenii folosiți în mod curent în cadrul acestui înscris, s-a procedat la definirea acestora, după cum urmează:

SOCIETATEA VICTOR CONSTRUCT S.R.L. („VICTOR CONSTRUCT S.R.L.”, „Debitoarea”, „Debitorul”, „Societatea”) – societate aflată în procedura de insolvență care face obiectul dosarului nr. 1758/40/2018, cu sediul social în Municipiul Botoșani, str. Ion Pillat nr. 18, județ Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/555/1993, având cod de identificare fiscală 4013062.

EDGE BUSINESS RESTRUCTURING ADVISORS S.P.R.L. („Administratorul Judiciar” sau „EDGE”) – societate civilă profesională de practicieni în insolvență, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare a Profesiei al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II 0484, cu sediul în București, Piața Charles de Gaulle nr. 13, et. 3, sector 1, cod de identificare fiscală RO 27236802, desemnată prin încheierea de ședință din data de 25.10.2018, pronunțată de Tribunalul Botoșani, Secția Falimente în dosarul nr. 1758/40/2018 ca urmare a Hotărârii Adunării Creditorilor Victor Construct S.R.L. din data de 17.10.2018, publicată în BPI nr. 19678 din data de 18.10.2018.

Planul de Reorganizare („Planul de Reorganizare” sau „Planul”) – prezentul plan de reorganizare a activității Debitoarei, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și cu specificul activității Debitoarei, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta Debitoarei, incluzând și programul de plată a creanțelor.

Programul de Plată a Creanțelor („Programul de Plată a Creanțelor”) – tabelul de creanțe menționat în Planul de Reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care Debitoarea se obligă să le plătească creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe în perioada de reorganizare judiciară, prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar estimate aferente perioadei de aplicare a Planului de reorganizare.

Termenii definiți mai sus vor avea sensul indicat în definiție cu excepția situației în care sunt definiți altfel în cadrul prezentului document.

SUMAR

1	PREZENTAREA SOCIETĂȚII	5
1.1	Date de identificare	5
1.2	Domeniul de activitate	5
1.3	Data înființării și forma de organizare	7
1.4	Scurt istoric	7
1.5	Acționari și capital social	12
1.6	Managementul executiv	13
1.7	Resurse umane	13
2	DESCRIEREA GENERALĂ A PRINCIPALELOR ACTIVE ALE SOCIETĂȚII	13
2.1	Terenuri și construcții aflate în proprietatea VICTOR CONSTRUCT S.R.L.	13
2.2	Participații deținute de către VICTOR CONSTRUCT S.R.L.	21
2.3	Bunuri mobile deținute de către VICTOR CONSTRUCT S.R.L.	23
2.4	Alte active deținute de Victor Construct S.R.L.	27
2.5	Situația juridică a activelor Societății	27
3	ANALIZA DE PIAȚĂ	29
3.1	Activitatea Societății	29
3.2	Gama de servicii	30
3.3	Gama de produse	31
3.4	Furnizori	32
3.5	Clienți	32
3.6	Aspecte generale privind piața construcțiilor din România	32
3.7	Piața de desfacere și concurența	33
4	ANALIZA SITUAȚIEI ECONOMICO-FINANCIARE A DEBITORULUI	35
4.1	Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii	35
4.2	Contul de profit și pierdere	42
4.3	Concluzii ale analizei situației economico-financiare	45
5	ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR PENTRU DEPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE	47
5.1	Intenția de reorganizare	47
5.2	Tabelul definitiv al creanțelor	47
5.3	Premisele Planului de Reorganizare	48
5.4	Metoda de reorganizare	52
6	MĂSURILE DE REORGANIZARE JUDICIARĂ	53
6.1	Durata executării Planului de Reorganizare	53
6.2	Măsurile interne pentru realizarea Planului de Reorganizare	53
7	MODALITĂȚI DE ACOPERIRE A PASIVULUI ȘI SURSE DE FINANȚARE	62
8	Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară	63
8.1	Contul de profit și pierdere previzionat	63
8.2	Situația fluxurilor de numerar previzionată	65
9	PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANȚELOR	66
9.1	Programul de plată a creanțelor împotriva Debitoarei prevăzut prin Planul de Reorganizare	66
9.2	Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței	68

9.3	<i>Categorii de creanțe defavorizate în sensul legii care votează Planul de Reorganizare și tratamentul corect și echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creanțe</i>	69
10	DESCĂRCAREA DE OBLIGAȚII ȘI DE RĂSPUNDERE	75
11	CONDIȚIILE PRECEDENTE ÎNCHIDERII PROCEDURII DE REORGANIZARE JUDICIARĂ	76
12	CONCLUZII	76
	ANEXE	78

1 PREZENTAREA SOCIETĂȚII

1.1 Date de identificare

VICTOR CONSTRUCT S.R.L. are sediul în Municipiul Botoșani, Str. Ion Pillat nr. 18, Județ Botoșani, și este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J7/555/1993, atribuit în data de 17.05.1993, având cod de identificare fiscală 4013062.

Sediile secundare/punctele de lucru ale Societății conform informațiilor înscrise la Registrul Comerțului sunt următoarele:

Nr. crt.	ADRESA PUNCT DE LUCRU
1	Municipiul Botoșani, Calea NAȚIONALĂ, Nr. 74, showroom, Județ Botoșani
2	FABRICARE ELEMENTE DE DULGERIE SI TÂMLARIE DIN METAL Adresă: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Com. MIHAI EMINESCU, Județ Botoșani
3	Municipiul Piatra Neamț, Str. SCHITULUI, Nr. 5, Județ Neamț
4	Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, STAȚIE BETOANE, Județ Botoșani
5	Municipiul Botoșani, Calea NAȚIONALĂ, Nr. 356, Județ Botoșani
6	SERVICE AUTO Adresă: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Județ Botoșani
7	HALE PREFABRICATE BETON Adresă: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Județ Botoșani

1.2 Domeniul de activitate

Conform înregistrărilor de la Registrul Comerțului, obiectul principal de activitate al societății declarat conform CAEN Rev.2 este 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

De asemenea, la Registrul Comerțului, societatea figurează cu peste 250 de activități secundare declarate, dintre care menționăm:

- 1623 - Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții;
- 2223 - Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții;
- 2361 - Fabricarea produselor din beton pentru construcții;
- 2362 - Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții;
- 2363 - Fabricarea betonului;

- 2364 - Fabricarea mortarului;
- 2369 - Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos;
- 2511 - Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice;
- 2512 - Fabricarea de uși și ferestre din metal etc.

Raportat la punctele de lucru declarate, conform înregistrărilor de la Registrul Comerțului societatea desfășoară următoarele activități autorizate conform art. 15 din l359/2004:

- Sediul social din: Municipiul Botoșani, Str. ION PILLAT, Nr. 18, Județ Botoșani
 - o 8020 - Activități de servicii privind sistemele de securizare
 - o 7830 - Servicii de furnizare și management a forței de muncă
 - o 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
 - o 4321 - Lucrări de instalații electrice
- Sediul secundar din: Municipiul Botoșani, Calea NAȚIONALĂ, Nr. 74, showroom, Județ Botoșani
 - o 4778 - Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate
 - o 4752 - Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate
 - o 4690 - Comerț cu ridicata nespecializat
 - o 4673 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare
 - o 4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse
 - o 4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții
 - o Text suplimentar: 4778 (fără arme și muniții)
- Sediul secundar din: Municipiul Piatra Neamț, Str. SCHITULUI, Nr. 5, Județ Neamț
 - o 2365 - Fabricarea produselor din azbociment
 - o 2364 - Fabricarea mortarului

- 2362 - Fabricarea produselor din ipsisos pentru construcții
- 2361 - Fabricarea produselor din beton pentru construcții
- 2363 - Fabricarea betonului
- Sediul secundar din: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, STAȚIE BETOANE, Județ Botoșani
 - 2364 - Fabricarea mortarului
 - 2363 - Fabricarea betonului
- Sediul secundar din: Municipiul Botoșani, Calea NAȚIONALĂ, Nr. 356, Județ Botoșani
 - 5224 - Manipulări
 - 5210 – Depozitări
- Sediul secundar SERVICE AUTO din: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Județ Botoșani
 - 5210 - Depozitări
 - 4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor
- Sediul secundar HALE PREFABRICATE BETON din: Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Județ Botoșani
 - 2361 - Fabricarea produselor din beton pentru construcții

1.3 Data înființării și forma de organizare

Societatea VICTOR CONSTRUCT S.R.L. a fost înființată în anul 1993. În prezent Debitoarea este organizată sub forma unei societăți cu răspundere limitată.

1.4 Scurt istoric

Compania VICTOR CONSTRUCT S.R.L. a fost înființată în anul 1993 în Botoșani, iar începând cu anul 1998 societatea a intrat pe piața construcțiilor. An de an societatea și-a adăgat în portofoliu servicii specializate de construcții civile și industriale ajungând lider zonal pe piața construcțiilor.

Gama de servicii și produse a fost dezvoltată în permanență asigurând clienților posibilitatea de predare “la cheie” a oricărui proiect, indiferent de complexitate

și destinație. Pe lângă capacitățile de producție diversificate, un avantaj al societății îl reprezintă resursa umană calificată și orientată spre performanță, finalizând cu succes proiecte în diferite domenii: construcții civile și rezidențiale prin parteneriat cu Agenția Națională de Locuințe, unități spitalicești prin parteneriat cu Compania Națională de Investiții sau Ministerul Sănătății, construcții publice și administrative, restaurări monumente, construcții și monumente bisericesti, depozite deșeurilor, drumuri, poduri și accese pietonale, stații de carburanți, rețele de apă și canalizare, hale și unități de producție prin parteneriat cu beneficiari din mediul privat etc.

Așa cum arătam mai sus, Victor Construct a dezvoltat an de an gama de servicii și produse, acoperind în prezent în mare parte prin resurse proprii sau prin societățile din grup cerințele și exigențele de pe piața de construcții:

- Departament specializat și modern echipat pentru realizarea activității de proiectare și project management în majoritatea domeniilor de investiții.
- Începând cu anul 2006 Victor Construct SRL a devenit unul dintre cei mai mari producători de betoane și mortare din nordul Moldovei, dispunând în prezent de 4 stații de betoane localizate în Botoșani.
- Produse de balastieră - sortate, spălate și concasate dispunând de întreaga capacitate de producție, prelucrare și manipulare a materiei prime și a produselor finite.
- Secție proprie de producție și prelucrare tâmplărie PVC și aluminiu.
- Secții proprii de confecții metalice și tâmplărie.
- Având în vedere dimensiunea și necesitatea administrării optime a parcului auto (autoturisme, autovehicule cu destinația transport persoane, mașini specializate pentru lucru la înălțime – nacele, macarale - mașini și utilaje pentru construcții - excavatoare, buldoexcavatoare, încărcătoare, basculante etc.) societatea a dezvoltat o secție specializată și modern echipată pentru realizarea lucrărilor de reparații și întreținere.

- Începând cu anul 2013 Victor Construct a venit în întâmpinarea cererilor de pe piață cu o gamă largă de prefabricate din beton - pavele, borduri, tuburi, camine de vizitare - fabricate pe două linii automate de ultimă generație.
- VICTOR CONSTRUCT SRL a implementat și menținut un Sistem de management al calității - ISO 9001, ISO 13485, un Sistem de management de mediu - ISO 14001, un Sistem de management al sănătății și securității ocupaționale - OHSAS 18001, precum și Sistemul de management al responsabilității sociale conform SA 8000.

Grupul de firme VICTOR CONSTRUCT S.R.L. deține autorizări și certificări pentru următoarele tipuri de lucrări:

- Proiectare și execuție construcții civile, industriale, agrozootehnice și edilitare, instalații sanitare, termice, ventilație și climatizare, alimentări cu apă, rețele de apă și canalizare,
- Consolidări și restaurări monumente istorice,
- Producție industrială de serie: confecții metalice, tâmplărie lemn și tâmplărie termoizolantă,
- Producție și comercializare de betoane, mortare și prefabricate din beton,
- Proiectare și execuție instalații gaze naturale,
- Proiectare și execuție instalații electrice,
- Proiectare și execuție lucrări curenți slabi,
- Execuția de lucrări de drumuri și poduri,
- Execuție lucrări de decontaminare,
- Gestionarea deșeurilor,
- Execuție lucrări de îmbunătățiri funciare și amenajări peisagistice,
- Lucrări de execuție, realizare, instalare, montare, verificare, service instalații pentru furnizarea și distribuția fluidelor și gazelor medicale pentru unități sanitare,
- Proiectare și execuție sisteme de distribuție a gazelor naturale tip PDS,
- Proiectare și execuție instalații de utilizare a gazelor naturale tip PDI,
- Proiectare și execuție instalații electrice interioare pentru construcții civile și industriale,
- Branșamente aeriene și subterane la tensiunea nominală de 0,4KV,

- Proiectare instalații și sisteme de semnalizare, alarmare și alertare în caz de incendiu,
- Proiectare sisteme și instalații de limitare și stingere în caz de incendiu,
- Execuție și întreținere sisteme și instalații de semnalizare, alarmare și alertare în caz de incendiu,
- Execuție și întreținere sisteme și instalații de limitare și stingere incendii,
- Lucrări de ignifugare,
- Certificarea procedeelor de sudură ACM,
- Autorizație de agent aeronautic civil,
- Autorizație de furnizor feroviar,
- Certificat de conformitate pentru beton construcții și beton rutier.

Raportat la gama diversificată de produse și servicii oferite, în perioada anterioară deschiderii procedurii de insolvență, expertiza și capacitatea de producție și servisare este reflectată și prin prisma portofoliului de proiecte dezvoltate de societatea Victor Construct S.R.L. În cele ce urmează prezentăm câteva dintre proiectele reprezentative derulate de societate:

- Construcții civile și industriale:
 - o Reabilitarea Spitalului Județean "MAVROMATI", Municipiul Botoșani,
 - o Restaurarea și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural precum și crearea, modernizarea infrastructurilor conexe "CASA VENTURA" din Municipiul Botoșani în vederea amenajării Muzeului etnografic al județului Botoșani,
 - o Construcție complex comercial "Tratoria Center" Botoșani - în suprafață de 3600 mp cu regim de înălțime S+P+2E,
 - o Construcție Tribunal Cămpeni - Lucrări de modernizare,
 - o Bloc de locuințe Ștefan Luchian Botoșani - S+P+6E, 38 apartamente, aria construită desfășurată = 5909 mp,
 - o Extindere și modernizare Tribunal Suceava - Extindere și modernizare sediu tribunal,
 - o Locuințe colective GREEN HILLS Piatra Neamț - 30.000 mp, 4 clădiri P+10 și 2 nivele subterane pentru parcare și depozite.

- **Monumente și construcții bisericești:**
 - Construcție nouă biserică și chilie – Mănăstirea ZOSIN din județul Botoșani,
 - Lucrări de consolidare și reabilitare a Ansamblului Mănăstirii Coșula,
- **Instalații electrice:**
 - Stații de distribuție carburanți WESTERN ENERGY GROUP la Tg. Neamț, jud. Neamț și Hemeius, județul Bacău - Construcție stații distribuție carburanți,
 - Stații distribuție carburanți LUKOIL DOWNSTREAM în județele Botoșani, Suceava, Iași, Bistrița,
 - Centrul social pentru persoane în vârstă "Petricica", județul Neamț - P + 2E, Arie construită = 3378 mp;
 - Construcție imobil locuințe Str. CUZA-VODA sect.4 BUCUREȘTI - S+P+3E+ET.4 RETRAS.
- **Curenți slabi:**
 - Construcție sediu punct trecere frontieră Stanca Costești, județul Botoșani - Construcție sediu nou,
 - Extindere și modernizare Tribunal Suceava - Extindere și modernizare sediu tribunal,
 - Modernizare Tribunal Bolintin Vale - Lucrări de modernizare.
- **Rețele de apă și canalizare:**
 - Extindere și modernizare rețele de apă și canalizare în localitatea Săcălaz, județul Timiș,
 - Execuție rețele de canalizare în localitatea Stăuceni, jud. Botoșani,
 - Aducțiune apă localitatea Dobărceni, județul Botoșani,
 - Realizare rețea canalizare în localitatea Podriga, județul Botoșani,
 - Construirea conductei de aducțiune de la STAP Ștefănești la Săveni și devierea conductelor de aducțiune în zona alunecărilor de teren Leorda din cadrul proiectului „Extinderea și modernizarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare – epurarea apelor uzate în județul Botoșani.
- **Instalații HVAC:**
 - Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Ploiesti,

- Construcție Tribunal oraș Tg. Mureș,
- Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Tg. Mureș,
- Reabilitarea Spitalului Județean "MAVRROMATI", Municipiul Botoșani,
- Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Piatra Neamț,
- Extinderea Tribunalului Sf. Gheorghe, județul Covasna.
- Gaze naturale și medicale:
 - Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Botoșani,
 - Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Rădăuți,
 - Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Suceava,
 - Reabilitarea secțiilor de obstetrică și neonatologie - Spital Municipal Galați.
- Sistemalizări drumuri și podețe:
 - Amenajarea parcului recreațional Milia în localitatea Câmpina, județul Prahova,
 - Reabilitarea zonei centrale a municipiului Suceava prin reabilitare acces pietonal, străzi și iluminat,
 - Reabilitare drumuri, pod și pasaj în municipiul Suceava,
 - Reabilitarea străzii Primăverii din municipiul Botoșani,
 - Realizare pod în localitatea Chitoveni, județul Botoșani,
 - Reabilitare urbană în localitatea Dorohoi, județul Botoșani,
 - Modernizare și reabilitare accese pietonale și carosabile, precum și iluminat arhitectural în Municipiul Botoșani,
 - Amenajare parcuri în localitățile: Călărași, Flămânzi, Săveni și Hănești din județul Botoșani.

1.5 Acționari și capital social

Capitalul social subscris al Societății este în valoare de 5.000.000 RON, integral vărsat, fiind compus din 500.000 părți sociale. Valoarea unei părți sociale este de 10 RON.

Societatea Victor Construct S.R.L. are asociat unic persoană fizică Victor MIHALACHI. În ultimii ani structura asociaților societății Victor Construct SRL nu s-a modificat.

1.6 Managementul executiv

În prezent, conducerea Societății este asigurată de către administratorul special domnul Victor MIHALACHI, desemnat prin Decizia asociatului unic din data de 31.08.2018 și a Procesului Verbal al Adunării Asociaților încheiat în data de 31.08.2018 în prezența administratorului judiciar. Întrucât dreptul de administrare al Debitoarei nu a fost ridicat, Administratorul Judiciar are doar atribuții de supraveghere.

1.7 Resurse umane

La data de 31.12.2019 Societatea avea înregistrat pe statul de salarii un număr de 110 angajați, din care un număr de 58 erau direct implicați în activitatea de producție (inclusiv personalul tehnic), 12 în activitatea de ofertare, proiectare și asistență tehnică, 12 în activitatea de distribuție și transport, 8 în activitatea de pază precum și 14 reprezentând personalul TESA și administrativ.

Nr. crt	Departament/Secție	Număr Angajați
1	Tesa	14
2	Transport	12
3	Paza	8
5	Tehnic / Ofertare / Proiectare	12
6	Service Auto	5
7	Santiere (productie)	58
8	Laborator	1
9	Total General	110

2 DESCRIEREA GENERALĂ A PRINCIPALELOR ACTIVE ALE SOCIETĂȚII

2.1 Terenuri și construcții aflate în proprietatea VICTOR CONSTRUCT S.R.L.

Situația bunurilor imobile deținute de către Debitoare este prezentată în cele de mai jos și include informații detaliate privind:

- Valorile de piață și de vânzare forțată ale imobilelor conform raportului de evaluare elaborat de Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L cu data de referință 10.08.2018: *“Raport de evaluare proprietăți imobiliare aparținând Victor Construct SRL”*,
- ipotecile instituite asupra imobilelor Debitoarei.

Valorile totale ale bunurilor imobile deținute de VICTOR CONSTRUCT S.R.L. la data de 10.08.2018 sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Categorie active	VALOARE DE PIAȚĂ		VALOARE DE LICHIDARE	
		LEI	EURO	LEI	EURO
1	Sediu Ion Pillat - Botoșani	2,140,000	460,000	1,610,000	350,000
2	Clădire Luceafărul - Botoșani	2,510,000	540,000	1,880,000	410,000
3	Apartamente București, din care:	1,304,000	280,000	980,000	210,000
	Apartament 42 - str. Cuza Vodă	549,000	118,000	410,000	89,000
	Apartament 43 - str. Cuza Vodă	699,000	150,000	520,000	112,000
	Loc parcare nr. 11 - str. Cuza Vodă	56,000	12,000	40,000	9,000
4	Avicola Cătămărăști - Botoșani	4,660,000	1,000,000	3,500,000	750,000
5	Garsoniere Cătămărăști - Botoșani	405,000	87,000	300,000	70,000
6	Fabrica pavele și tuburi Cătămărăști – Botoșani	4,380,000	940,000	3,290,000	710,000
7	Bază Cătămărăști - Botoșani, din care:	1,300,000	280,000	980,000	210,000
	Atelier confecții metalice	456,000	88,000	344,000	66,000
	Atelier mecanic + Garaje	322,000	62,000	244,000	47,000
	Bază + atelier tâmplărie PVC	522,000	130,000	392,000	97,000
8	Casa de vacanță Mănăstirea Doamnei - județ Botoșani	1,460,000	314,000	1,100,000	240,000
9	Ferma Ionășeni - Vârful Câmpului	560,000	120,000	420,000	90,000
TOTAL		18,719,000	4,021,000	14,060,000	3,040,000

Imobilele deținute de către Debitoare la data intrării în procedura insolvenței sunt descrise în cele ce urmează:

- **Sediu Ion Pillat – Botoșani** situat în Str. Ion Pillat nr. 18, Botoșani, jud. Botoșani, localizat în centrul orașului, la intersecția str. Dragoș Vodă cu str. Ion Pillat, identificat cu nr. cadastral 51036 înscris în cartea funciară a Municipiului Botoșani nr. 51036, ipotecat în favoarea Băncii Comerciale Române S.A.

Sediul Ion Pillat este o clădire de birouri structurată pe S+P+2E+M, construită, în anii '80, renovată și mansardată în perioada 2005-2010. Clădirea este construită pe un teren de 1.221 mp iar în configurația actuală nu are cadastru. Din punct de vedere constructiv, clădirea are fundații din beton armat, structură din beton armat, închideri din cărămidă, acoperiș șarpantă lemn și învelitoare din tablă, tâmplărie exterioară din AL cu geam termopan, fațadă termosistem și tencuieli decorative.

Clădirea are finisaje superioare - pardoseli placate cu granit în birourile de la parter și etaje, parchet laminat în mansardă, mână curentă scară din inox, compartimentări interioare din pereți cu geam termopan, și este amenajată ca spațiu de birouri, subsolul fiind închiriat, iar restul clădirii fiind ocupată de firmele din grupul VICTOR CONSTRUCT.

Clădirea este racordată la rețelele de electricitate, gaze, apă și canal și dispune de centrală termică proprie (câte una pe fiecare etaj). Distribuția spațiilor pe cele 5 nivele ale clădirii este următoarea:

	S+P+2E+M	SC	SU
Sediul Ion Pillat	Subsol	258	231
	Parter	241	201
	Etaj 1	239	199
	Etaj 2	235	193
	Mansardă	235	175
	Total	1,208	999

** Clădire mansardată fără acte, nu există cadastru pe fiecare nivel, suprafața este conform planurilor furnizate de Debitoare*

- **Clădire Luceafărul - Botoșani** situată în Str. 1 Decembrie nr. 58, Botoșani, jud. Botoșani identificat cu nr. cadastral 51352-C1-U1, 51352-C1-U2, 51352-C1-U3, înscris în cartea funciară a Municipiului Botoșani nr. 51352-C1-U1, 51352-C1-U2, 51352-C1-U3, ipotecată în favoarea Băncii Comerciale Române S.A, ca urmare a deciziei Adunării Creditorilor din data de 12.03.2020 (în perioada de observație).

Clădirea Luceafărul este practic formată din etajele 1-3 ale fostei Cooperativei Meșteșugărești Confecția. Clădirea inițială a fost structurată pe P+3E. Terenul aferent clădirii este în cotă indiviză. Conform Autorizației de construire nr. 201 din 27.06.2014 se aprobă construirea etajului 4 (în fapt mansardă) și realizarea recompartimentărilor la etajele 1-3 în vederea schimbării destinației în birouri, prestări-servicii și locuințe colective – intrare în legalitate.

Etajele 1-3 au număr cadastral separat. Suprafața utilă a mansardei este estimată a fi de circa 600 mp având în vedere că ea se întinde aproximativ pe aceeași suprafață ca și etajele 1-3. Dispunerea spațiilor pe cele 4 nivele este următoarea:

Clădirea Luceafăru	Nr. cadastral	S teren	SC	SU Total
Etaj 1	51352-C1-U1	Cotă indiviză	711	600
Etaj 2	51352-C1-U2		711	607
Etaj 3	51352-C1-U3		711	602
Mansardă	-		711	600
TOTAL			2,843	2,409

- **Apartamente București** situate în str. Cuza Vodă nr. 75A, Et. 4, Sector 4, București într-un bloc construit în anul 2010 conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 216 din 30.07.2010 cu: regim de înălțime S+P+3E+4ER, o scară și 3 apartamente pe nivel, structură din beton armat, zidărie din cărămidă, acoperiș tip terasă învelit cu bitum, termosistem și tencuieli decorative la exterior zugrăveli cu vopsea lavabilă în interior, scară din beton armat placată cu gresie.

Apartamentul nr. 42, având număr cadastral 219119-C1-U34, are 2 camere, semidecomandat, suprafața utilă de 74,57 mp plus terasă de 2,89 mp, cu finisaje normale: pardoseli placate cu parchet laminat în camere, gresie în băi, spațiul de la bucătărie și în balcon; zugrăveli cu vopsea lavabilă în camere, placat cu faianță în băi și în spațiul de la bucătărie parțial; tâmplărie din PVC cu geam termopan la ferestre și ușa de la terasă, ușă metalică la intrare, uși din lemn în interior; centrală termică; un aparat de aer condiționat; apometre; contor gaze.

Apartamentul este ipotecat în favoarea Băncii Comerciale Române S.A. ca urmare a deciziei Adunării Creditorilor din data de 12.03.2020 (în perioada de observație).

Apartamentul nr. 43, având număr cadastral 219119-C1-U35, are 2 camere, semidecomandat, suprafața utilă de 101,21 mp cu finisaje superioare: pardoseli placate cu parchet laminat în camere, gresie în cameră + bucatărie, băi, dressing și debara; zugrăveli cu vopsea lavabilă în camere, placat cu faianță în băi și în spațiul de la bucatărie parțial; tâmplărie din PVC cu geam termopan la ferestre, ușă metalică la intrare, uși din lemn în interior; centrală termică; două aparate de aer condiționat; apometre; contor gaze. Apartamentul este ipotecat în favoarea Băncii Comerciale Române S.A.

La subsol societatea deține și un loc de parcare – PARCARE 11, având număr cadastral 219119-C1-U9 și suprafață de 11,50 mp, acesta fiind ipotecat în favoarea Băncii Comerciale Române S.A. ca urmare a deciziei Adunării Creditorilor din data de 12.03.2020 (în perioada de observație).

- **Avicola Cătămărăști – Botoșani**, imobil situat pe DN 29B, km 7, Cătămărăști Deal, comuna Mihai Eminescu, jud. Botosani, având număr cadastral 50488, înscris în cartea funciară a UAT Mihai Eminescu nr. 50488, ipotecat în favoarea Băncii Comerciale Române S.A.

Avicola Cătămărăști este reprezentată de fostele ferme de creștere a puilor 2 și 4 plus construcțiile conexe. O parte din fostele grajduri sunt demolate, restul clădirilor și terenul aferent fiind utilizat drept spații de depozitare, dormitoare angajați, spații administrative ce deservește firmele din grupul Victor Construct. Suprafața totală de teren este de 115.508 mp, iar clădirile existente pe teren sunt următoarele:

Avicola Cătămărăști	S teren	SC	SCD	SU Total
Depozit materiale de construcții	115,508	1,526	1,526	1,439
Laborator + magazie + birouri + club		623	709	576
Hala Tip H		1,548	1,548	1,450
Spații cazare		481	481	401
7 x Grajd		8,652	8,652	7,958
6 + Grajd P+1E		3,900	7,800	-
TOTAL	115,508	16,731	20,716	11,824

- **Garsoniere Cătămărăști – Botoșani** situate în Sat Catămărăști-Deal, etaj și parter, ap. 1, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani, având număr cadastral 55939-C1-U5, imobilul fiind înscris în cartea funciară a UAT Mihai Eminescu nr. 55939-C1-U5. Imobilele sunt libere de sarcini.

Garsoniere Cătămărăști este reprezentată de etajul unui bloc P+1E+Pod cu spații comerciale la parter și spații de locuit la etaj. Conform documentației cadastrale, spațiul a fost compus dintr-o încăpere în suprafață de 244,17 mp și casa scării la parter și etaj de câte 15,92 mp. Spațiul a fost compartimentat și transformat în locuințe, după cum urmează:

- 7 garsoniere cu suprafețe cuprinse între 15,52mp și 24,15mp;
- 1 apartament cu 2 camere, decomandat, cu suprafața de 48,55 mp;
- 1 cameră de (nr. 5) de 12,35mp cu baie pe hol.

Spațiile locative dispun de baie proprie și bucătărie (mai puțin o garsonieră), au instalație electrică, sanitară și termică (centrală termică ce deservește toate cele 9 unități).

- **Fabrica pavele și tuburi Cătămărăști – Botoșani** situată în Sat Cătămărăști-Deal, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani având număr cadastral 55346, înscrisă în cartea funciară a UAT Mihai Eminescu nr. 55346, ipotecată în favoarea LDC Trust Construcții MV SRL ca urmare a cesiunii creanței CEC BANK S.A. născută în urma acordării unui credit garantat de către Victor Construct SRL, societății Consproiect M S.R.L.

Fabrica de pavele și tuburi a fost edificată în perioada 2006-2013 pe un teren de 26.934 mp la care de adaugă încă un lot de 1.005 mp (nr. cad. 50890) pe care se află stâlpii de linie electrică necesari racordului la rețea. Incinta cuprinde două hale de producție – C1 Hala Prinzinc construită în anul 2012 pe structură metalică cu înălțime de 9m în partea din față și 6 m în spate, unde sunt produse tuburile din beton și C2 Hala Rimac construită în anul 2012, pe structură metalică, cu înălțime de 9m, unde sunt produse pavelele. Cele două linii de producție sunt deservite de o stație de betoane cu buncăr de nisip și 2 silozuri. În incintă se mai găsesc

2 stații de betoane cu silozurile și padocurile aferente, precum și decantor (C8), stație pompe (C9), bazin vitanjabil (C10), rezervor de apă subteran (C11), centrală termică (C14), cântar (C17) și cabină cântar (C18).

Fabrica pavele și tuburi	S teren	SC	SCD	SU Total
C1 - Hala Prinzinc	26,934	835	835	810
C2 - Hala Rimac		2,416	2,416	2,344
C3 - Clădire post trafo și tablouri		106	106	-
C14 - Centrală termică		48	48	-
C4 + C5 - Stație betoane fabrica		287	287	-
C12 + C13 - Stație betoane 1 + silozuri		198	287	-
C15 + C16 - Stație betoane 2 + silozuri		198	287	-
C6 - C11 + C17 - C18 - Constructii speciale		1,199	1,199	-
Teren liie electrică	1,005	nu este cazul		

În jurul fabricii de pavele, VICTOR CONSTRUCT SRL mai deține o serie de loturi de teren – nr cad. 52269, 52272, 52263, 52264, 52265, 52267, 50890, 52271, 52268, care au în general suprafețe foarte mici (2mp) și au fost dezmembrate pentru a fi puse la dispoziția furnizorilor de utilități.

- **Bază Cătămărești – Botoșani** situată în Sat Cătămărăști-Deal, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani. Imobilul este liber de sarcini.

Baza Cătămărăști este reprezentată din trei imobile situate de o parte și de alta a drumului ce duce la fabrica de pavele: (1) nr. cadastral 22/11, număr CF 51323 - Atelier confecții metalice, (2) nr. cadastral 22/12, număr CF 51034 - Atelier mecanic+garaj și (3) nr. cadastral 22/13, număr CF 51978 - Baza +atelier tâmplărie PVC. Cele trei imobile sunt folosite în general pentru parcul auto și activități de producție.

Clădirile aferente acestor imobile sunt în general vechi, construite înainte de anul 1990, modernizate după 2002 de către VICTOR CONSTRUCT. Atelierul tamplărie PVC este compus din două hale, una veche, cu suprafață de 401 mp, și o extindere construită după 2002, în suprafață de 304 mp. Pentru extindere există o autorizație de construire AC 54 din 07.06.2002, însă nu există proces-verbal de recepție și nu este intabulată.

Debitorul nu deține o documentație cadastrală înregistrată la OCPI care să prezinte suprafețele terenurilor și construcțiilor aferente bazei, suprafața din tabelul de mai jos este conform planurilor realizate de către Debitoare, după cum urmează:

Bază Cătămărăști	S teren	SC	SCD	SU Total
Atelier confecții metalice	2,638	616	616	585
Atelier Mecanic + Garaje	1,096	481	481	414
Bază + Atelier tâmplărie PVC	3,431	705	705	670
TOTAL	7,165	1,802	1,802	1,669

- **Casa de vacanță Mănăstirea Doamnei** situată în sat Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești, județul Botoșani, având număr cadastral 54590, înscrisă în cartea funciară a UAT Curtești nr. 54590, ipotecată în favoarea Băncii Comerciale Române S.A.

Casa de vacanță Mănăstirea Doamnei este reprezentată de un teren de 13.504 mp și o construcție neterminată, structurată pe D+P+1E având o suprafață construită la sol de 776 mp și o suprafață desfășurată estimată la 1.777 mp. Clădirea a fost edificată începând cu anul 2001 și ulterior, după achiziția de către VICTOR CONSTRUCT, s-a încercat o recompartimentare. Lucrările sunt abandonate de mai mulți ani, clădirea fiind la acest moment la stadiul de structură, cu tâmplăria exterioară parțial montată.

- **Ferma Ionășeni - Vârful Câmpului** situată în DN 29C, sat Ionășeni, Comuna Vârful Câmpului județ Botoșani este formată dintr-un teren în suprafață de 29.322 mp și mai multe clădiri aferente unei ferme zootehnice construite în anii 70-80 și nepopulată de mai bine de 15 ani, motiv pentru care starea tehnică a majorității clădirilor este nesatisfăcătoare. Imobilul este liber de sarcini.

Terenul este format din 4 loturi de teren din care unul reprezintă drum de acces. În tabelul de mai jos sunt menționate numerele cadastrale.

Distribuția clădirilor pe teren este următoarea:

Ferma Ionășeni	Ș teren	SC	SCD	SU Total
nr. Cad. 50135	1,149	356	356	275
C1 - Atelier mecanic		324	324	275
C2 - Rampă auto		27	27	-
C3 - Rezervor carburanți		5	5	-
nr. Cad. 50134	12,671	2,425	2,425	2,004
C1 - Birouri		132	132	112
C2 - Cabină basculă		14	14	-
C3 - Pod basculă		31	31	-
C4 - Magazie		397	397	337
C5 - Grajd		506	506	430
C6 - Grajd		515	515	438
C7 - Bascula + rampa incarcare		22	22	-
C8 - Grajd		808	808	687
nr. Cad. 50136	14,107	3,014	3,014	2,562
C1 - Grajd		887	887	754
C2 - Grajd		567	567	482
C3 - Grajd		777	777	660
C4 - Grajd		783	783	666
nr. Cad. 50322	1,395	drum de acces		
TOTAL	29,322	5,795	5,795	4,841

2.2 Participații deținute de către VICTOR CONSTRUCT S.R.L.

Victor Construct SRL deține titluri de participare în capitalul social al următoarelor societăți:

- **CĂRĂMIDA M.C.V. SRL** – cu sediul social în Municipiul Botoșani, Str. ION PILLAT, Nr. 18, Județ Botoșani, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J7/741/1991, atribuit în data de 11.11.1991 și Cod unic de înregistrare: 613633. Societatea Victor Construct S.R.L. deține aport la capitalul social de 990 lei, corespunzător unei cote de participare la beneficii și pierderi de 99%.

Activitatea principală a societății CĂRĂMIDA M.C.V. SRL este fabricarea cărămidilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă - cod CAEN 2332.

Potrivit raportului de evaluare elaborat de Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L cu data de referință 10.08.2018, participația societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. la capitalul social al CĂRĂMIDA M.C.V. S.R.L., respectiv 99%, ce reprezintă 99 părți sociale cu valoare nominală de 10 lei, are Valoarea de Piață de 717.000 lei, respectiv 7.237,81 lei/parte socială.

- **CATERIS TRANS SRL** – cu sediu social în Sat Cătămărești-Deal, Comuna Mihai Eminescu, Nr. 502, Județ Botoșani, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J7/326/2012, atribuit în data de 30.08.2012 și Cod unic de înregistrare 16515640. Societatea Victor Construct S.R.L. deține aport la capitalul social de 492.790 lei, corespunzător unei cote de participare la beneficii și pierderi de 99,9979707792%.

Activitatea principală a societății CATERIS TRANS SRL este extracția pietrișului și nisipului; extracția argilei și caolinului - cod CAEN 0812.

Potrivit raportului de evaluare elaborat de Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L cu data de referință 10.08.2018, participația societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. la capitalul social al CATERIS TRANS SRL, respectiv 99,998% ce reprezintă 49.279 părți sociale cu valoare nominală de 10 lei, are Valoarea de Piață de 0 lei, respectiv 0 lei/parte socială.

- **COSMILUX COMPANY SRL** – cu sediu social în Municipiul Botoșani, Str. ION PILLAT, Nr. 18, Județ Botoșani, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J7/558/2005, atribuit în data de 01.09.2005 și Cod unic de înregistrare 17917904. Societatea Victor Construct S.R.L. deține aport la capitalul social de 891.000 lei, corespunzător unei cote de participare la beneficii și pierderi de 99%.

Activitatea principală a societății COSMILUX COMPANY SRL este agenții imobiliare - cod CAEN 6831.

Potrivit raportului de evaluare elaborat de Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L cu data de referință 10.08.2018, participația societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. la capitalul social al COSMILUX COMPANY SRL,

respectiv 99% ce reprezintă 89.100 părți sociale cu valoare nominală de 10 lei, are Valoarea de Piață de 0 lei, respectiv 0 lei/parte socială.

- **VICTOR L.D.C. IMOBILIARE SRL** – cu sediu social în Municipiul Botoșani, Str. ION PILLAT, Nr. 18, biroul nr. 1, Etaj P, Județ Botoșani, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J7/287/2007, atribuit în data de 14.05.2007 și Cod unic de înregistrare 21727347. Societatea Victor Construct S.R.L. deține aport la capitalul social de 715.260 lei, corespunzător unei cote de participare la beneficii și pierderi de 88.687%.

Activitatea principală a societății VICTOR L.D.C. IMOBILIARE SRL este agenții imobiliare - cod CAEN 7031.

Potrivit raportului de evaluare elaborat de Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L cu data de referință 10.08.2018, participația societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. la capitalul social al VICTOR L.D.C. IMOBILIARE SRL, respectiv 87,87% ce reprezintă 71.526 părți sociale cu valoare nominală de 10 lei, are Valoarea de Piață de 0 lei, respectiv 0 lei/parte socială.

2.3 Bunuri mobile deținute de către VICTOR CONSTRUCT S.R.L.

Valorile totale la data de 10.08.2018 ale activelor necorporale și corporale (bunuri mobile) deținute de către VICTOR CONSTRUCT S.R.L. sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Categorie active	VALOARE DE PIAȚĂ		VALOARE DE LICHIDARE	
		LEI	EURO	LEI	EURO
1	Active necorporale	-	-	-	-
2	Construcții (neinclus în proprietăți imobiliare)	110,000	24,000	72,000	16,000
3	Echipamente tehnologice	21,840,000	4,690,000	14,196,000	3,049,000
4	Aparate și instalații de măsurare, control și reglare	100,000	22,000	65,000	14,000
5	Mijloace de transport	4,530,000	970,000	2,945,000	631,000
6	Mobilier, aparatură birotică	10,000	2,300	5,000	1,200
7	Stocuri	120,000	26,000	60,000	13,000
8	Creanțe	3,630,000	780,000	2,720,000	590,000
TOTAL		30,340,000	6,514,300	20,063,000	4,314,200

▪ **Active necorporale**

Aceste active aflate în patrimoniul societății VICTOR CONSTRUCT sunt clasificate ca Active necorporale de natură tehnologică ce provin din drepturile contractuale sau necontractuale de a utiliza tehnologia brevetată, tehnologia nebrevetată, bazele de date, formulele, proiectele, programele pentru calculator, procesele sau rețetele.

Imobilizările necorporale aflate în patrimoniul societății VICTOR CONSTRUCT, sunt înregistrate în două conturi: **(1)** în contul 205 - Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare, iar acestea sunt reprezentate de licențe Windows , Office și antivirusi instalate pe calculatoarele aflate în patrimoniul societății, licențe pentru care VICTOR CONSTRUCT deține doar dreptul de utilizare și **(2)** în contul 208 - Alte imobilizări necorporale, sunt reprezentate de licențe pentru diverse programe de calculator, licențe pentru care VICTOR CONSTRUCT deține doar dreptul de utilizare.

Având în vedere că aceste active nu se pot revinde decât eventual împreună cu mașina pe care sunt instalate, și că durata de viață utilă rămasă este 0, Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. este 0.

• **Construcții (neinclus în prooprietăți imobiliare)**

Construcțiile (neincluse în propr. imobiliare), aflate în patrimoniul societății VICTOR CONSTRUCT sunt înregistrate în contul 212.1 reprezintă în general silozuri și fundații stații de betoane precum și containere folosite drept birouri, magazii, grupuri sanitare, dormitoare etc.

Având în vedere că silozurile și fundațiile deservește stațiile de betoane, valoarea acestora este inclusă în valoarea estimată pentru stațiile de betoane având aport la valoare doar în premiza continuării activității.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. este de 110.000 lei.

- **Echipamente tehnologice**

Echipamentele tehnologice aflate în patrimoniul societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. sunt înregistrate în contul 2131. Aceste active sunt reprezentate de bunurile mobile care sunt utilizate de societate în desfășurarea activității specifice, construcții și fabricare elemente prefabricate (pavele, tuburi de beton).

Cele două linii de producție PRINZING și RIMAC sunt formate din mai multe active înregistrate separat în patrimoniul societății, valorile obținute prin însumarea elementelor componente fiind următoarele:

- LINIE DE PRODUCȚIE PRINZING – valoare de piață – 2.917.800 lei
- LINIE DE PRODUCȚIE RIMAC – valoare de piață – 4.855.000 lei

Stația de betoane MARCANTONINI este înregistrată în contabilitate ca un singur activ însă aceasta are în componență două benzi transportare ce au fost achiziționate pe o linie de credit separată. Valoarea de piață estimată este de 814.900 lei.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – echipamente tehnologice este 21.840.000 lei.

- **Aparate și instalații de măsurare, control și reglare**

Evaluarea aparatelor și instalațiilor de măsurare, control și reglare s-a realizat poziție cu poziție, conform inventarului de mijloace fixe. Având în vedere că în marea lor majoritate bunurile cuprinse în această clasă sunt echipamente IT (calculatoare, computere și laptopuri), cu o vechime cuprinsă între 8 și 10 ani, în cazul acestor bunuri deprecierea morală este accentuată, iar pentru determinarea valorii s-au estimat valori de recuperare ca deșeuri.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – Aparate și instalații de măsurare, control și reglare este de 100.000 lei.

- **Mijloace de transport**

Evaluarea mijloacelor de transport s-a realizat poziție cu poziție, conform inventarului de mijloace fixe. Au fost identificate 91 active fiind compuse în marea lor majoritate de mijloace de transport specifice activității (camioane, autobetoniere, autopompe), autoturisme dar și echipamente speciale (electrostivuator, motostivuator).

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – Mijloace de transport este de 4.530.000 lei.

- **Mobilier, aparatură birotică**

Au fost identificate 13 active cu o valoare contabilă de 40.840,54 lei și o valoare rămasă de 1.391,58 lei. Aceste active sunt reprezentate în marea lor majoritate de mobilier și mijloace de telecomunicații (telefoane, fax, centrală telefonică). În această clasă se regăsesc și bunuri care sunt înglobate în valorile construcțiilor, respectiv sistemele de supraveghere video.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – Mobilier, aparatură birotică este de 10.000 lei.

- **Stocuri**

Conform inventarului au fost identificate faptic 77 articole reprezentând produse de tipul materialelor de construcții – materiale electrice, obiecte sanitare, instalații de climatizare. Bunurile aflate în stoc au fost achiziționate în perioada 2016-2018, fiind materiale uzuale întâlnite în construcții, cu rotație mare. La data inventarului, stocurile erau depozitate în depozitul central din Catămăraști Deal.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – Stocuri este de 120.000 lei.

- **Creanțe**

Valoarea contabilă totală a creanțelor la data de 10.08.2018 era de 4.193.297,57 lei, împărțită în 86 de debitori (65%, respectiv 56 persoane juridice și 35%, respectiv 30 persoane fizice). Trei dintre societățile debitoare se află în

procedură de insolvență. Valoarea creanțelor este direct proporțională cu riscurile aferente posibilității de transformare în numerar, cât și cu perioada în care se preconizează că se poate face această transformare.

Valoarea de piață estimată de societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru categoria de active – Creanțe este de 3.630.000 lei.

2.4 Alte active deținute de Victor Construct S.R.L.

Debitoarea deține alte active de natura imobilizărilor financiare. În această categorie sunt incluse: (1) Acțiunile deținute la entități asociate, (2) Creanțe legate de interesele de participare și (3) Alte creanțe imobilizate – Garanții de bună execuție de recuperat.

Valorile totale ale activelor societății VICTOR CONSTRUCT S.R.L. de natura imobilizărilor financiare, la data de 10.08.2018 sunt prezentate în tabelul următor:

Cont sintetic	Nume cont	Sold
262	Acțiuni deținute la entități asociate	2,995,525
2673	Creanțe legate de interesele de participare	18,613,484
2678	Alte creanțe imobilizate	7,702,723

Disponibilitățile bănești în conturi bancare și casierie aveau la 10.08.2018 un sold de 178.155 lei.

2.5 Situația juridică a activelor Societății

Situația detaliată a bunurilor mobiliare și imobiliare asupra cărora s-a instituit ipotecă este prezentată în Anexa 2.

Asupra unei părți a bunurilor Societății este instituit drept de ipotecă în favoarea Băncii Comerciale Române SA și a Băncii Transilvania SA pentru garantarea obligațiilor Debitoarei care derivă din contractele de credit încheiate cu aceste instituții bancare. De asemenea, asupra unuia dintre imobilele Debitoarei este instituită ipotecă în favoarea LDC Trust Construcții MV SRL ca urmare a cesiunii creanței CEC BANK S.A. născută în urma acordării unui credit garantat de către Victor Construct SRL, societății Consproiect M S.R.L.

Situația bunurilor mobile și imobile asupra cărora s-a instituit ipotecă mobilă până la data de 10.08.2018 este prezentată în tabelul următor:

Bunuri ipotecate/gajate în favoarea:	Nr. CF / serie șasiu	Valoare de piață (Lei)
BCR		9,079,000
Sediu Ion Pillat nr. 18, Botosani	51036	2,140,000
Bucuresti, Ap. 43 str. Cuza Voda	219119-C1-U35	699,000
Casa Vacanta Manastirea Doamnei -Curtesti	54590	1,460,000
Avicola Cătămărăști – Botoșani (115.508 mp)	50488	4,660,000
BCR Stocuri		120,000
BT		8,732,000
BT Mijloace de transport + echipamente		8,732,000
LDC Trust Construcții MV SRL		4,380,000
Fabrica pavele și tuburi Cătămărăști – Botoșani (26.934 mp)	55346	4,380,000
Total bunuri ipotecate		22,191,000

Ulterior deschiderii procedurii insolvenței, potrivit:

- Hotărârii Adunării Creditorilor societății Victor Construct SRL din data de 12.03.2020 au fost constituite garanții imobiliare suplimentare în favoarea BCR după cum urmează:

Bunuri ipotecate	Nr. CF	Valoare de piață (Lei)
Botoșani str. 1 Decembrie (etaj 1-3)	51352	2,510,000
București, Ap. 42 str. Cuza Vodă	219119-C1-U34	549,000
Loc parcare 11 str. Cuza Vodă	219119-C1-U9	56,000

- Hotărârii Adunării Creditorilor societății Victor Construct SRL din data de 30.10.2020 vor fi constituite garanții mobiliare suplimentare (gaj rang II) în favoarea Banca Transilvania, după cum urmează:

Bunuri mobil ipotecat	Valoare de piață (Lei)
Utilaj Tornado 200/150 nou, conform contract de vanzare-cumparare nr. 211052/22.06.2011 incheiat cu Prinzing GmbH, Zum Weissen Jura 3	2,917,800

Bunuri mobil ipotecat	Valoare de piață (Lei)
Utilaj Rimac RTM 4H+RSS nou, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 9139/22.06.2011 încheiat cu Rimac Maschinen&Anlagen GmbH, D-69256 Mauer.	4,855,000
Masina de împachetat Rimac Full Flexible Pack Builder noua, conform comenzii nr. 9437/05.01.2012 către Rimac Maschinen&Anlagen GmbH, D-69256 Mauer	

Constituirea garanțiilor se va realiza după renunțarea la judecată și a dreptului pretins de către Victor Construct SRL în Dosarul nr. 104/2018 conexat cu Dosar nr. 102/2019 aflat pe rolul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României

3 ANALIZA DE PIAȚĂ

3.1 Activitatea Societății

Societatea VICTOR CONSTRUCT activează pe piața construcțiilor, activitatea Debitoarei fiind una complexă, producția este împărțită pe secții separate care asigură desfășurarea în condiții optime a activității de bază, susținând obiectul principal de activitate – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, fiind totodată centre generatoare de venituri pentru Debitoare.

Activitatea Societății este coordonată de la sediul social din Municipiul Botoșani, unde se află departamentele de management, financiar-contabil, proiectare și project-management, iar baza logistică a centrelor de care societatea dispune și care ajută la generarea veniturilor este următoarea:

1. Parc auto – situat în Cătămărăști Deal, județul Botoșani – departament responsabil cu administrarea parcului de autoturisme, autoutilitare și al utilajelor grele, coordonarea activității de transport marfă și persoane, întreținerea parcului auto;
2. Atelier mecanic și garaje – situate în Cătămărăști Deal, județul Botoșani – departament care se ocupă de reparația și întreținerea parcului auto;

3. Atelier de tâmplărie din lemn – situat în Cătămărăști Deal, județul Botoșani;

4. Secție de mică mecanizare – situată în Cătămărăști Deal, județul Botoșani – asigură întreținerea și reparațiile sculelor mecanizate precum și repartizarea acestor către punctele de lucru.

De asemenea, Debitoarea deține secții care asigură atât necesarul de materiale pentru obiectivele de investiții în care aceasta are calitatea de constructor, cât și pentru acoperirea comenzilor suplimentare, și anume:

5. Secții de tâmplărie PVC și aluminiu – situate în Cătămărăști Deal, județul Botoșani;

6. Secția de confecții metalice - situate în Cătămărăști Deal, județul Botoșani;

7. Stații de betoane - situate în Cătămărăști Deal, județul Botoșani și în Piatra Neamț;

8. Hale de producție pavele și tuburi - situate în Cătămărăști Deal, județul Botoșani.

3.2 Gama de servicii

VICTOR CONSTRUCT oferă o gamă largă de servicii și soluții în domeniul construcțiilor punând accent pe nevoile clientului, atât în ceea ce privește funcționalitatea, aspectul și eficiența din punct de vedere al costului, durabilitatea proiectului, dar și în ceea ce privește durata de execuție, protecția mediului, calitatea lucrărilor, respectarea normelor și legislației în vigoare. Printre cele mai importante servicii pe care Societatea le oferă se numără:

- Proiectarea construcțiilor civile, industriale, agrozootehnice și edilitare, instalații sanitare, termice, ventilație și climatizare, alimentări cu apă, rețele de apă și canalizare;
- Construirea de blocuri de locuințe, centre comerciale, sedii de birouri etc.;
- Reabilitări și restaurări obiecte istorice și de patrimoniu (biserici, instituții de cultură), construcții publice și administrative (tribunale, școli), unități spitalicești etc.;

- Dotări și amenajări turistice;
- Construire/reabilitare stații de distribuție carburanți;
- Execuție și modernizare a rețelelor de apă și canalizare;
- Amenajări drumuri, poduri și alei pietonale;
- Executarea construcțiilor industriale (hale, depozite);
- Executarea instalațiilor HVAC, gaze naturale, aferente construcțiilor civile și industriale;
- Servicii complete de la consultanță, proiectare, instalare, punere în funcțiune, training, service și mentenanță pentru instalațiile electrice și sistemele de curenți slabi;
- Închirieri de utilaje.

3.3 Gama de produse

Societatea s-a dezvoltat prin crearea unor produse destinate sectorului în care activează, astfel VICTOR CONSTRUCT are în portofoliu produse precum:

- Betoane și mortare – Societatea oferă o gamă variată de prefabricate de beton, precum și produse de balastieră naturale și concasate având capacitatea de a produce beton pe toată perioada anului;
- Pavele - plăci prefabricate din beton cu dimensiuni de 50x50 cm, 40x40 cm, 40x20 cm, 30x30 cm și cu grosime de la 3 până la 12 cm, gri sau colorate. Societatea este unicul producător din România care poate produce plăci spălate sau sablate, ceea ce conferă un aspect deosebit suprafeței.
- Tuburi – cămine circulare și tuburi prefabricate din beton;
- Tâmplărie PVC și aluminiu – ferestre, uși, pereți cortină, sere, uși de garaj cu telecomandă etc.

3.4 Furnizori

Pentru o execuție a lucrărilor la standarde ridicate și cu respectarea termenelor solicitate, Societatea VICTOR CONSTRUCT a dezvoltat și colaborări cu o serie de furnizori din domeniul construcțiilor, printre cei mai importanți în funcție de rulajul conturilor numărându-se: CONSPROIECT M SRL, NUTU BETON SRL, TRANS SERVICE TRADING SRL, DANTEX GUARD SECURITY SRL sau AX PERPETUUM IMPEX SRL.

3.5 Clienți

În ceea ce privește portofoliul de clienți pe care debitoarea îl deține, aceasta colaborează atât cu instituții de stat, cât și cu companii private, însă o pondere semnificativă în cadrul acestui portofoliu o dețin contractele cu instituțiile de stat.

În topul colaborărilor cu instituții ale statului, se află: Compania Națională de Investiții S.A. (CNI SA), Ministerul Sănătății, Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), precum și Municipiul Suceava, veniturile încasate de la acestea depășind 60 milioane lei între anii 2017-2019.

3.6 Aspecte generale privind piața construcțiilor din România

Piața construcțiilor din România este caracterizată de un număr mare de agenți economici, fiind o piață în care barierele de intrare sunt foarte mici. Astfel, conform unei statistici efectuate de topfirme.com la nivelul anului 2018 această piață îngloba în România un număr de peste 32.000 de agenți economici care funcționau după codul CAEN 4120 – "Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale", ceea ce înseamnă aproximativ 1,50% din totalul agenților economici din România, însumând o cifră de afaceri de 36,4 miliarde de lei (8,3 miliarde de euro) și un profit de 5,2 miliarde de lei (1,2 miliarde de euro).

În ceea ce privește numărul angajaților, aceeași statistică relatează faptul că societățile din domeniul construcțiilor rezidențiale și nerezidențiale dețin o

pondere de aproximativ 4% din angajații României, ceea ce înseamnă un număr de ≈157.623 persoane angajate în acest sector, iar cei mai mulți agenți economici din domeniul construcțiilor se află ca și regiune în Municipiul București.

3.7 Piața de desfacere și concurența

Piața construcțiilor din România este o piață puternic concurențială, dominată, ca număr de firme, de cele foarte mici, cu maximum 5 angajați, iar potrivit datelor unui studiu efectuat de Arabesque în 2018, cele mai multe dintre acestea lucrează în principal în sectorul rezidențial.

În anul 2018 revista Agenda Construcțiilor a efectuat un Top 500 Antreprenori și firme de construcții luând în calcul media cifrelor de afaceri disponibile în ultimii 3 ani, astfel pentru anul 2018 s-a făcut o medie a cifrei de afaceri între anii 2015-2017, iar Societatea VICTOR CONSTRUCT a ocupat locul 60, pierzând trei poziții față de 2016 când Societatea a ocupat locul 57.

La nivel național, principalii competitori ai Debitoarei, luând în considerare cifra de afaceri din anul 2018 și codul CAEN 4120, sunt: BOG'ART SRL, STRABAG SRL, PORR CONSTRUCT SRL, ASTALDI SPA ITALIA SUCURSALA ROMÂNIA – BUCUREȘTI, CON – A SRL, conform topfirme.com. Aceștia dețin la nivel național o cotă de piață de aproximativ 9%, cu cote de piață între 1,2% și 2,5% fiecare, în timp ce VICTOR CONSTRUCT deține la nivel național o cotă de piață de 0,1% (date 2018).

Conform unor date publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) în ianuarie 2020, în intervalul 2020-2023, volumul lucrărilor de construcții ar putea crește cu 6,2% (în 2020), 7% (în 2021), 7,2% (în 2022) și 6,8% în 2023. Cele mai dinamice vor fi construcțiile noi, care sunt estimate să crească, până în 2023 inclusiv cu ponderi de 6,7% în 2020, 8% în 2021, 7,5% în 2022 și 6,6% în 2023.

Pe tipuri de construcții, potrivit datelor publicate de CNSP sunt estimate creșteri anuale la toate categoriile de lucrări, până în 2023 inclusiv. Astfel, construcțiile de clădiri rezidențiale ar urma să crească cu următoarele ponderi: 5,5% în 2020, 7,9% în 2021, 7,3% în 2022 și 6,8% în 2023. În cazul construcțiilor de clădiri

nerezidențiale, vor urma creșteri mai moderate, de 4,2% în 2020, 6,4% în 2021, 5,8% în 2022 și 5,4% în 2023.

În contextul actual, al pandemiei generate de COVID-19 creșterile preconizate pentru anul 2020 ar putea suferi unele modificări. Reprezentanții Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții spun că această pandemie ar putea afecta piața construcțiilor pe termen scurt și mediu din cauza faptului că multe șantiere de lucru au fost suspendate iar acest lucru va conduce la întârzieri în ceea ce privește finalizarea lucrărilor. Există, însă și companii care au decis să mențină șantierele deschise luând toate măsurile de prevenție necesare împotriva răspândirii virusului, astfel reușind să evite o blocare totală a activității.

Sectorul construcțiilor în România reprezintă o pondere importantă în PIB, fiind unul dintre principalele motoare ale economiei naționale, devansând industria și agricultura. Pentru intervalul 2020-2023, CNSP indică contribuții ale sectorului de construcții la creșterea reală a PIB cu 0,4% - 0,5% în următorii 3 ani, ceea ce înseamnă că acest sector va beneficia de măsuri de ajutor pentru continuarea activității.

Având în vedere previziunile efectuate de Comisia Națională de Strategie și Prognoză pentru sectorul construcțiilor, ponderea importantă pe care acest sector o deține în PIB-ul României, dar ținând cont și de contextul actual al pandemiei de COVID-19, estimăm faptul că activitatea Debitoarei poate fi afectată parțial pe termen scurt, însă pe termen lung există oportunități de creștere, mai ales dacă luăm în considerare faptul că Debitoarea are în portofoliul său de clienți o pondere semnificativă de contracte cu instituții ale statului.

<https://www.topfirme.com/caen/4120/>

<https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/top-500-antreprenori-si-firme-de-construcții-2018.html>

<https://www.forbes.ro/studiu-arabesque-piata-construcțiilor-este-creștere-la-inceput-de-2018-115910>

<https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/actualitatea-interna/cnsp-previziuni-de-creștere-a-pietei-construcțiilor-in-intervalul-2020-2025.html>

4 ANALIZA SITUAȚIEI ECONOMICO-FINANCIARE A DEBITORULUI

Pentru orice societate, indiferent de dimensiune, profil sau mediul social-economic în care își desfășoară activitatea, este important să aibă un nivel ridicat de viabilitate și adaptabilitate la schimbările permanente din piață. În vederea menținerii acestui nivel ridicat, orice companie trebuie să pornească de la cunoașterea cât mai complexă a situației patrimoniale în vederea elaborării strategiilor pe termen scurt, dar mai ales pe termen mediu și lung, acesta fiind și scopul analizei economico – financiare și anume cercetarea fenomenelor economico-sociale care pot avea un impact asupra societății, stabilirea relațiilor de cauzalitate și contribuirea la luarea deciziilor privind evoluția viitoare a societății.

4.1 Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii

Situația sintetică a activelor, datoriilor și capitalurilor proprii reprezintă un calcul de sinteză al situației patrimoniale a Societății la un moment dat. Astfel, pentru societatea VICTOR CONSTRUCT SRL, în tabelul următor este prezentată situația patrimonială de la finalul anilor 2017, 2018 și 2019¹:

Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii (sume în RON)	2017	2018	2019
Imobilizări necorporale	9,199	2,331	3,613
Imobilizări corporale	54,654,531	51,104,474	48,018,582
Imobilizări financiare	12,300,897	9,930,226	7,755,095
Creanțe	4,017,297	5,532,115	3,934,478
Stocuri	7,891,203	803,035	5,921,306
Investiții pe termen scurt	-	-	-
Casa și conturi la bănci	2,957,734	1,974,875	3,177,742
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE și ACTIVE CURENTE	81,830,861	69,347,056	68,810,816
<i>Cheltuieli înregistrate în avans</i>	20,830	1,375	121
Datorii comerciale - furnizori	12,616,305	11,538,833	1,816,612
Sume datorate instituțiilor de credit	27,486,882	30,638,724	28,764,232
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	11,378,605	13,546,545	24,372,515
Avansuri încasate în contul comenzilor	2,190,140	2,715,598	1,292,873
TOTAL DATORII	53,671,932	58,439,700	56,246,232

¹ Informațiile financiare la 31.12.2019 sunt în conformitate cu bilanța de verificare preliminară

Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii (sume în RON)	2017	2018	2019
Provizioane	3,651,704	3,522,535	3,522,535
Capital social	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Rezerve din reevaluare	26,076,133	25,742,765	25,742,765
Rezerve	3,080,354	3,080,354	3,080,354
Rezultat reportat	3,455,630	(9,403,218)	(27,258,271)
Rezultat curent	(13,084,062)	(17,033,705)	2,477,322
TOTAL CAPITALURI PROPRII	24,528,055	7,386,196	9,042,170

Echilibrul financiar al Societății apare atunci când între activ și pasiv există o legătură din punct de vedere al duratei, astfel încât activele cu caracter permanent sunt finanțate din resursele (pasivele) cu același caracter, iar activele circulante sunt finanțate din datoriile curente. Echilibrul financiar se poate măsura prin fondul de rulment, necesarul de fond de rulment și trezoreria netă.

Analiza echilibrului financiar (sume în RON)			
Indicatori	2017	2018	2019
Fondul de rulment	(15,870,296)	(53,650,837)	(46,735,121)
Necesarul de fond de rulment	(5,711,473)	(16,871,459)	(16,333,343)

Fondul de rulment este un indicator de echilibru financiar pe termen lung, cu alte cuvinte, acesta are în vedere confruntarea resurselor permanente (capitalul propriu și datoriile pe termen lung) cu alocările permanente (activele imobilizate). Societatea VICTOR CONSTRUCT a înregistrat în toată perioada analizată valori negative, însă cu o ușoară redresare în anul 2019 față de anul 2018, acest indicator reflectând o situație de fragilitate și de dezechilibru financiar. Diminuarea semnificativă a acestui indicator în 2018 comparativ cu 2017 este în parte și efectul reclasificării datoriilor către instituții de credit din categoria obligațiilor pe termen lung în categoria datoriilor curente, în circumstanțele declarării scadente a acestor obligații.

Necesarul de fond de rulment are în vedere echilibrul pe termen scurt al Societății și compară situația necesităților financiare pe termen scurt ale întreprinderii în raport cu resursele atrase pe termen scurt. Faptul că necesarul de fond de rulment este negativ în perioada analizată se datorează în mare

parte înregistrării sumelor datorate instituțiilor de credit ca fiind datorii pe termen scurt, precum și creșterii semnificative a soldului obligațiilor comerciale și bugetare restante.

Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii indică o deteriorare semnificativă a poziției patrimoniale a Debitoarei, deteriorare evidențiată și prin scăderea capitalurilor proprii cu aproximativ 70% în anul 2018, atunci când societatea a intrat în insolvență, comparativ cu anul 2017.

Pierderile înregistrate de Societate în perioada 2017 – 2018 au erodat valoarea capitalurilor proprii, iar creșterea valorii datoriilor în anul 2018, fără corespondență într-o creștere similară a activelor, împreună cu elementele enumerate mai sus au condus la un dezechilibru financiar al Societății.

În continuarea analizei situației patrimoniale, ne propunem o scurtă examinare a componenței elementelor bilanțiere sintetice.

4.1.1 Imobilizări corporale

Tabelul următor prezintă evoluția soldului valorii contabile nete a imobilizărilor corporale:

Situația imobilizărilor corporale (sume în RON)	2017	2018	2019
Valoare contabilă brută			
Terenuri	21,096,846	21,096,846	21,096,846
Construcții	12,794,508	12,794,508	12,794,508
Instalații tehnice și mașini	61,294,865	60,593,318	59,191,589
Alte instalații, utilaje și mobilier	40,841	40,841	40,841
Investiții imobiliare (terenuri și construcții)	5,372,403	5,372,403	5,372,403
Total	100,599,463	99,897,916	98,496,187
Amortizare cumulată			
Amenajarea de terenuri	(11,450)	(32,324)	(53,198)
Construcții	(659,791)	(1,287,661)	(1,915,530)
Instalații tehnice și mașini	(46,179,590)	(48,262,144)	(49,180,350)
Alte instalații, utilaje și mobilier	(39,356)	(39,495)	(39,635)
Investiții imobiliare (terenuri și construcții)	(631,036)	(748,108)	(865,181)
Total	(47,521,222)	(50,369,732)	(52,053,894)
Imobilizări corporale în curs de execuție	1,576,291	1,576,291	1,576,291
Total imobilizări corporale - valoare contabilă netă	54,654,532	51,104,475	48,018,584

Pe parcursul perioadei analizate soldul activelor imobilizate este format în principal din valoarea contabilă a terenurilor, construcțiilor, a instalațiilor tehnice și a investițiilor imobiliare, soldul acestora neînregistrând modificări semnificative.

Detalii suplimentare privind principalele imobilizări corporale deținute de Debitoare au fost furnizate în Capitolul 2.1 al Planului de Reorganizare.

4.1.2 Imobilizări necorporale

Imobilizarile necorporale aflate în patrimoniul Societății sunt reprezentate de Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare. Acestea se referă la licențe Windows, Office și antivirusi instalate pe calculatoarele pe care Societatea le utilizează și nu înregistrează valori semnificative în cadrul bilanțului contabil.

4.1.3 Imobilizări financiare

În categoria imobilizărilor financiare sunt incluse titlurile de participare ale Debitoarei, reprezentând aportul de 99% în societăți precum: CĂRĂMIDA M.C.V. SRL, CATERIS TRANS SRL, COSMILUX COMPANY SRL, și 89% în societatea VICTOR L.D.C. IMOBILIARE SRL. De asemenea, în categoria imobilizărilor financiare se regăsesc împrumuturi acordate societăților asociate.

Detalii suplimentare privind titlurile de participare deținute de Debitoare au fost furnizate în Capitolul 2.2 al Planului de Reorganizare.

4.1.4 Creanțe

Tabelul următor prezintă evoluția soldului creanțelor Societății pe parcursul perioadei analizate:

Situația creanțelor (sume în RON)	2017	2018	2019
Creanțe comerciale	2,950,150	4,825,594	4,286,079
Alte creanțe	1,067,148	706,520	(351,601)
Total creanțe	4,017,297	5,532,114	3,934,478

Soldul creanțelor Debitoarei a înregistrat o creștere de aproximativ 1,5 mil RON în 2018 față de 2017, ceea ce denotă dificultăți în încasarea facturilor emise și acumulări de solduri de creanțe restante. Acest lucru este reflectat și de

indicatorul *Durata medie de încasare a creanțelor*, care a crescut semnificativ de la 17 zile în 2017, la 60 de zile în 2018 și 73 de zile în 2019. Clienții incerti dețin o pondere importantă în totalul creanțelor Societății, și anume aproximativ 80% în 2017 și 2018, iar pentru riscul pe care Societatea îl are în privința neîncasării acestor clienți s-au constituit provizioane.

4.1.5 Stocuri

Evoluția valorii soldurilor de stocuri pe parcursul perioadei analizate este prezentată în tabelul următor:

Situația stocurilor (sume în RON)	2017	2018	2019
Produce finite și mărfuri	181.314	225.239	277.462
Materii prime și materiale consumabile	1.840.932	330.924	361.400
Produce în curs de execuție, semifabricate	5.422.414	(59.001)	4.674.008
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	446.543	305.873	608.437
Total stocuri	7.891.203	803.034	5.921.306

Stocurile constituite de Societate în perioada analizată sunt reprezentate în principal de:

- produse finite și mărfuri, nivelul acestora înregistrând creșteri ușoare în perioada analizată;
- materii prime și materiale consumabile, soldul înregistrat la sfârșitul anului 2017 fiind de aproximativ 1,8 milioane RON, sold care a suferit o scădere de aproximativ 80% în anul 2018, iar în 2019 soldul s-a menținut aproximativ la același nivel cu anul anterior;
- produse în curs de execuție, care la sfârșitul anului 2017 aveau un sold de aproximativ 5 milioane RON, iar în 2019 au înregistrat un sold de 4,7 milioane RON. La finalul anului 2018 această componentă a avut un nivel foarte redus, ce a influențat și nivelul total al stocurilor.

4.1.6 Disponibilități

La data de 31.12.2019 soldul disponibilităților bănești avea valoarea de 3.177.742 RON, în creștere față de 31.12.2018, fiind compus din: soldul

conturilor curente la instituții bancare, cu o valoare totală de 3.158.329 RON, Casa în valoare de 19.412 RON.

4.1.7 Datorii

Tabelul următor prezintă evoluția soldului datoriilor Societății pe parcursul perioadei analizate:

Situația datoriilor (sume în RON)	2017	2018	2019
Avansuri încasate în contul comenzilor	2.190.140	2.715.598	1.292.873
Alte împrumuturi și datorii asimilate	7.210.856	5.969.515	930.929
Datorii comerciale - furnizori	12.616.305	11.538.833	1.816.612
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	4.158.274	7.502.556	23.367.438
Sume datorate instituțiilor de credit	27.496.357	30.713.199	28.838.380
Total datorii	53.671.932,61	58.439.699,98	56.246.233,10

În ceea ce privește componența soldului datoriilor comerciale către furnizori, cele mai importante ponderi revin datoriilor Debitoarei către: CONSPROIECT M SRL, NUTU BETON SRL, TRANS SERVICE TRADING SRL, DANTEX GUARD SECURITY SRL, TEHNOPLUS MEDICAL SRL în anii 2017 și 2018, iar în anul 2019, furnizorii VARZAN & ARHITECTII SRL și LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL.

Sumele datorate instituțiilor de credit sunt reprezentate de credite bancare și dobânzile aferente acestora.

Grupa "Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale" a crescut semnificativ în anul 2019 deoarece au fost transferate în contul #462 Creditori diverși sumele înscrise la masa credală pentru ca societatea să poată avea o evidență mai bună a datoriilor curente.

În anii 2018 și 2019 a fost modificată structura pasivului bilanțier în sensul că datoriile pe termen mediu și lung au fost tratate diferit din punct de vedere contabil, astfel dacă până la 31.12.2017 soldurile conturilor #162 și #168 au fost tratate ca împrumuturi pe termen lung, începând cu anul 2018 acesta au fost tratate ca fiind datorii pe termen scurt, ceea ce afectează implicit nivelul ratelor de lichiditate înregistrate de Societate.

4.1.8 Situația capitalurilor proprii

Evoluția capitalurilor proprii în perioada analizată este prezentată în tabelul următor:

Situația capitalurilor proprii (sume în RON)	2017	2018	2019
Capital social	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Rezerve din reevaluare	26.076.133	25.742.765	25.742.765
Rezerve	3.080.354	3.080.354	3.080.354
Rezultat reportat	3.455.630	(9.403.218)	(27.258.271)
Rezultat curent	(13.084.062)	(17.033.705)	2.477.322
Total capitaluri proprii	24.528.055	7.386.196	9.042.170

La nivelul capitalurilor proprii se constată o erodare accelerată, acestea diminuându-se cu aproximativ 17 milioane RON în 2018 față de 2017 și 15 milioane RON în 2019 față de 2017, pierderile înregistrate în anii 2017 și 2018 contribuind la această erodare.

4.1.9 Analiza ratelor de structură privind pasivul Societății

Indicator	2017	2018	2019
R. stabilității financiare	62%	11%	13%
R. autonom. globale	30%	11%	13%
R. îndatorării globale	66%	84%	82%

La nivelul anului 2017 se constată un nivel acceptabil al ratei stabilității financiare (aproximativ 62%), ceea ce denotă că Societatea deținea surse cu caracter permanent pentru finanțarea activității generale, însă la nivelul anilor 2018 și 2019, pe fondul scăderii capitalurilor proprii, dar și al modificării tratamentului contabil al datoriilor pe termen lung, acest indicator a scăzut semnificativ.

Rata îndatorării globale înregistrată de Societate pe perioada analizată este la un nivel destul de ridicat, situație generată de pierderile înregistrate de societate pe parcursul anilor 2017 și 2018 și de erodarea accelerată a capitalurilor proprii.

4.2 Contul de profit și pierdere

Măsura performanțelor unei companii este cuantificată prin rezultatul pe care aceasta îl obține prin desfășurarea activității sale.

Prin urmare, considerăm că analiza evoluției contului de profit și pierdere este necesară pentru a contura o imagine a performanței Debitoarei și pentru a evidenția factorii care au determinat instalarea stării de insolvență a acesteia.

Situația sintetică a contului de profit și pierdere pentru perioada 2017 – 2019, pe baza informațiilor extrase din situațiile financiare anuale ale Societății de la 31.12.2017, 31.12.2018, precum și din bilanța preliminară de verificare la 31.12.2019, se prezintă astfel:

Denumirea indicatorilor (RON)	2017	2018	2019
Cifra de afaceri netă	60.419.489	29.255.778	21.301.389
<i>Venituri din vanzarea produselor</i>	4.938.660	6.137.032	2.606.985
<i>Venituri din servicii prestate</i>	55.480.829	23.118.745	18.694.404
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	(8.658.137)	(3.546.412)	5.328.080
Venituri realizate din producția de imobilizări corporale și necorporale	244.897	-	-
Venituri din producția de investiții imobiliare	1.127	-	-
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	151	-	-
Venituri din subvenții de exploatare	12.216	11.986	-
Alte venituri din exploatare	544.554	520.872	413.185
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	52.564.297	26.242.224	27.042.653
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	27.069.799	15.746.606	6.800.081
Alte cheltuieli materiale	64.333	68.700	56.699
Alte cheltuieli externe	380.163	322.844	253.642
Reduceri comerciale primite	(481.269)	(331.327)	(115.635)
Cheltuieli cu personalul, din care:	8.132.114	9.626.758	6.143.174
<i>Salarii și indemnizații</i>	6.522.226	9.368.045	6.025.214
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	1.609.888	258.713	117.960
Ajustări de valoare privind activele imobilizate	4.075.842	3.569.207	3.111.973
Ajustări de valoare privind activele circulante	(132.826)	(2.872)	-
Ajustări de valoare privind provizioanele	(312.862)	(129.169)	-
Alte cheltuieli de exploatare	24.260.228	12.646.655	10.595.878
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	22.789.546	11.440.198	10.030.115
<i>Onorarii de succes Administrator judiciar</i>			
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	585.405	592.795	554.288

Denumirea indicatorilor (RON)	2017	2018	2019
Alte cheltuieli	885.276	613.662	11.475
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	63.055.521	41.517.402	26.845.812
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	(10.491.224)	(15.275.179)	196.841
Venituri din dobânzi	349.802	6.947	14.544
Alte venituri financiare	13.971	59	-
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	363.773	7.006	14.544
Cheltuieli privind dobânzile	1.468.209	1.762.962	74.305
Alte cheltuieli financiare	35.468	2.571	-
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	1.452.934	-	(2.340.242)
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	2.956.611	1.765.533	(2.265.937)
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)	(2.592.838)	(1.758.526)	2.280.481
VENITURI TOTALE	52.928.070	26.249.230	27.057.197
CHELTUIELI TOTALE	66.012.132	43.282.935	24.579.875
PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(Ă)	(13.084.062)	(17.033.705)	2.477.322
Impozitul pe profit	-	-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR	(13.084.062)	(17.033.705)	2.477.322
EBITDA (REZULTAT OPERATIONAL INAINTE DE AMORTIZARE SI ALTE ELEMENTE NEMONETARE)	(6.532.566)	(11.757.209)	2.907.104

La nivelul contului de profit și pierdere, pe toată perioada analizată, se constată o scădere a cifrei de afaceri, același trend menținându-se și la nivelul profitului exercițiului în primii doi ani analizați. Cifra de afaceri netă înregistrată în 2018 marchează o scădere de aproximativ 50% față de cifra de afaceri netă aferentă perioadei similare a anului 2017, scădere generată în principal de diminuarea veniturilor din serviciile prestate. Se observă că în primii doi ani ai perioadei analizate Societatea nu a reușit să realizeze un nivel de venituri suficient de mare pentru a putea acoperi cheltuielile de exploatare, activitatea Debitoarei generând pierderi operaționale.

Veniturile din servicii includ proiectarea construcțiilor civile, industriale, agrozootehnice și edilitare, instalații sanitare, termice, ventilație și climatizare, alimentare cu apă, rețele de apă și canalizare, construirea de blocuri de locuințe, centre comerciale, sedii de birouri, reabilitări și restaurări obiecte istorice și de patrimoniu (biserici, instituții de cultură), construcții publice și administrative (tribunale, școli), unități spitalicești și altele, iar veniturile din vânzarea produselor provin din fabricarea de betoane și mortare, pavele, cămine circulare, tuburi prefabricate din beton și tâmplărie PVC.

La nivelul veniturilor din exploatare, în anul 2018 Societatea a înregistrat o scădere a acestora cu 50% față de anul 2017, iar prin compararea evoluției veniturilor din exploatare cu evoluția cheltuielilor din exploatare se explică faptul că Societatea a înregistrat pierderi în anii 2017 și 2018. Se observă că la nivelul anului 2019, Societatea și-a gestionat mai bine activitatea reușind să genereze un profit operațional.

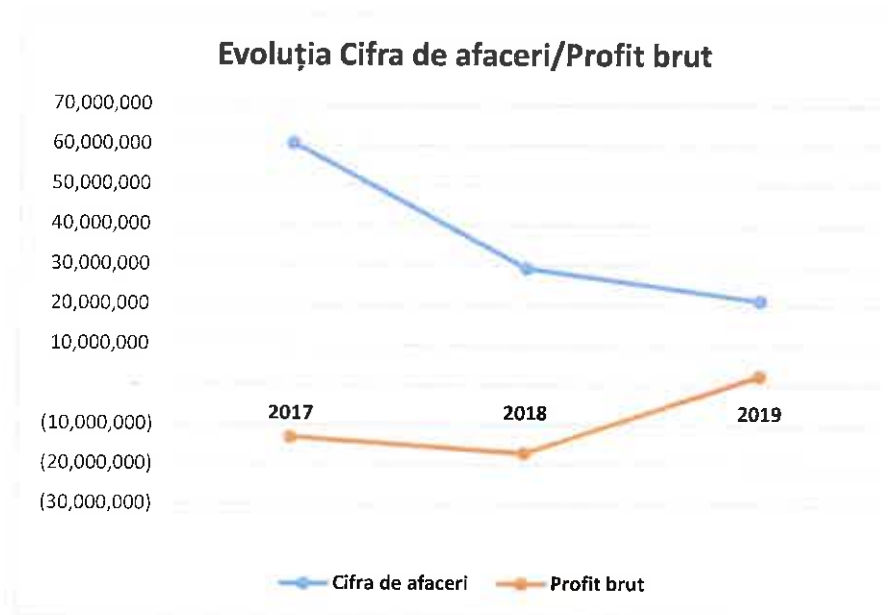
Diminuarea cheltuielilor de exploatare pentru perioada analizată se datorează în principal nivelului mai redus al producției, ce a determinat înregistrarea unor costuri mai mici în ceea ce privește materiile prime și materialele consumabile, însă la nivelul costurilor salariale se observă o creștere de aproximativ 3 mil RON în anul 2018 față de anul 2017 deși numărul de salariați s-a diminuat.

Profitul sau pierderea din exploatare reprezintă rezultatul operațional generat de activitatea companiei și arată abilitatea managementului de a genera valoare adăugată.

Profitul sau pierderea financiară este rezultatul operațiunilor financiare ale Societății. În perioada analizată, compania a avut pierderi financiare în primii doi ani de peste 4 milioane lei cumulativ, ca urmare a înregistrării de cheltuieli cu dobânzile, în anul 2019 compania reușind să realizeze profit financiar, profit generat de ajustarea valorii unor active financiare.

La nivel global, Societatea a înregistrat atât la sfârșitul anului 2017, cât și la sfârșitul anului 2018 pierderi semnificative. Acest lucru a venit pe fondul unei gestionări deficitare a activității principale a Debitoarei, dar și din cauza diminuării volumului de lucrări contractate. În anul 2019 însă Debitoarea a reușit să își gestioneze mai bine activitatea și a realizat un profit de aproximativ 2 mil RON în condițiile în care în anii precedenți a acumulat o pierdere de peste 30 mil RON.

Evoluția cifrei de afaceri și a profitului brut înregistrate de companie în perioada analizată se prezintă astfel:



Indicatorul EBITDA reprezintă rezultatul operațional din exploatare generat de activitatea firmei, înainte de deducerea cheltuielilor de amortizare și deprecieri, din care societatea trebuie să-și acopere costurile cu dobânzile și alte cheltuieli financiare. În cazul Societății acest indicator s-a situat la un nivel negativ în 2017 și 2018, iar în anul 2019 a înregistrat un nivel pozitiv, ceea ce duce la concluzia că Debitoarea are capacitatea de a genera profit din activitatea operațională, acesta urmând să fie direcționat pentru acoperirea costurilor financiare și a datoriilor restante.

4.3 Concluzii ale analizei situației economico-financiare

Analiza economico-financiară a fost efectuată cu scopul de a determina capacitatea Societății de a-și continua activitatea în vederea reorganizării și are ca rezultat diagnosticarea situației reale a Debitoarei.

Pe fondul unei gestionări deficitare a contractelor în derulare, dar și în urma încheierii unor noi contracte care au devenit dezavantajoase din punct de vedere economic, deoarece între momentul semnării și cel al începerii lucrărilor efective costul materialelor și al manoperei a crescut și nu a mai reflectat valorile stabilite în contracte, Debitoarea a acumulat în anii 2017 și 2018 pierderi de peste 30 mil RON.

În același timp, pe fondul unui volum mai redus al lucrărilor de construcții, a avut loc și o scădere a cifrei de afaceri, aceasta diminuându-se semnificativ în anul 2018 și 2019 comparativ cu perioadele anterioare.

Pe parcursul perioadei analizate valoarea datoriilor Debitoarei a înregistrat creșteri ceea ce arată faptul că aceasta își poate acoperi doar parțial obligațiile prin valorificarea activelor deținute.

Indicator	2017	2018	2019
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE și ACTIVE CURENTE	81.830.862	69.347.056	68.810.817
TOTAL DATORII	53.671.933	58.439.700	56.246.233
RATA SOLVABILITĂȚII GENERALE	0,66	0,84	0,82

De asemenea, există un dezechilibru în ceea ce privește structura elementelor patrimoniale din perspectiva scadenței acestora, activele curente fiind inferioare datoriilor pe termen scurt în 2018 și 2019, situație reflectată și de valorile subunitare ale indicatorilor de lichiditate.

Indicator	2017	2018	2019
ACTIVE CURENTE	14,866,234	8,310,023	13,033,526
DATORII CURENTE	27,105,656	58,439,700	56,246,233
LICHIDITATE CURENTĂ	0.55	0.14	0.23
LICHIDITATE RAPIDĂ	0.26	0.13	0.13

Cu toate acestea, din punct de vedere al situației financiare a Societății se poate concluziona că în pofida pierderilor operaționale și financiare pe care Societatea le-a înregistrat în anii 2017 și 2018 și a indicatorilor care arată un grad mare de îndatorare dar și o incapacitate temporară de a finanța activitatea, după intrarea în insolvență, Societatea a reușit să își deruleze activitatea în condiții mai bune de profitabilitate, reușind ca în anul 2019 să nu mai înregistreze pierderi operaționale.

Luând în considerare faptul că în anul 2019 Societatea prezintă o ușoară îmbunătățire la nivelul capitalurilor proprii, acestea crescând cu aproximativ 2 mil RON, o ușoară diminuare a datoriilor, dar și faptul că la nivel operațional a înregistrat un rezultat pozitiv în condițiile în care cifra de afaceri s-a situat la un nivel inferior anilor trecuți, considerăm ca Societatea are toate premisele unei

bune continuări a activității. Ținând cont de cele enumerate mai sus, dar și de faptul că piața construcțiilor are oportunități de dezvoltare în următorii ani, continuarea desfășurării activității de către Debitoare în condiții de reorganizare judiciară ar fi un pas benefic pentru Societate.

5 ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR PENTRU DEPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE

5.1 Intenția de reorganizare

Intenția de reorganizare a Debitoarei a fost exprimată de administratorul judiciar provizoriu Vizal Consulting IPURL, în conformitate cu prevederile art. 132 alin. (1) lit. b), în cadrul raportului prevăzut la art. 97 alin. (2) din Legea nr. 85/2014. Administratorul judiciar confirmat EDGE Business Restructuring Advisors susține și confirmă posibilitatea implementării unui plan de reorganizare bazat pe continuarea activității debitoarei și vânzarea unor active.

Totodată, Debitora și-a exprimat intenția de reorganizare prin declarația depusă la dosarul de insolvență odată cu documentele obligatorii conform art. 67 din Legea nr. 85/2014 care au constituit suportul probatoriu pentru cererea de deschidere a procedurii insolvenței împotriva Societății.

5.2 Tabelul definitiv al creanțelor

Tabelul de creanțe împotriva Debitorului a fost definitivat în data de 20.03.2020, fiind publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 5664/24.03.2020 și depus la dosarul cauzei în data de 24.03.2020. Ulterior, ca urmare a publicării în BPI 7169/11.05.2020 a Deciziei nr. 61 pronunțate de Curtea de Apel Suceava în dosarul nr. 1758/40/2018/a1.2*, Tabelul Definitiv a fost actualizat. Tabelul definitiv actualizat a fost publicat în BPI 9540/15.06.2020 și a fost depus la grefa instanței în data de 15.06.2020.

Ulterior, ca urmare a notificării privind cesiunea creanței CEC BANK S.A. către cesionar LDC Trust Construcții MV SRL, administratorul judiciar a publicat în BPI 18813/06.11.2020 și a depus la grefa instanței în data de 06.11.2020, Tabelul definitiv al obligațiilor Victor Construct SRL, actualizat la data de 05.11.2020.

În **Anexa 1** este atașat Tabelul definitiv al obligațiilor Debitoarei.

Potrivit articolului 132 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, termenul de depunere a Planului de reorganizare este de 30 de zile de la data publicării în Buletinul Procedurilor de Insolvență a tabelului definitiv de creanțe.

Prin Hotărârea nr. 257 din 17.03.2020 a Consiliului Superior al Magistraturii – Secția pentru judecători, în aplicarea prevederilor art. 3 și art. 6 din Decretul 195/16.03.2020 al Preșdintelui României, privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României, a fost suspendată procedura prevăzută la art. 200 și art. 201 din Codul de procedură Civilă. Astfel, termenul de depunere a planului de reorganizare se calculează începând cu data de 15.05.2020, data ridicării stării de urgență.

Raportat la prevederile art. 50 din Legea nr. 55/2020, privind prelungirea cu 3 luni a termenelor *“Dacă debitorul se află în perioada de observație la data intrării în vigoare a prezentei legi, aceasta se prelungește cu 3 luni. Corelativ, termenul în care categoriile de persoane îndreptățite pot propune un plan de reorganizare se prelungește cu 3 luni, inclusiv în cazul în care termenul de depunere a planului, prevăzut de lege, a început să curgă”*, apreciem că termenul limită de depunere a planului de reorganizare este 15.09.2020 respectiv 3 luni de la data de 15.06.2020 (data ridicării stării de urgență de pe teritoriul României + termenul de 30 de zile de depunere a planului).

5.3 Premisele Planului de Reorganizare

Scopul fundamental al Planului îl constituie asigurarea continuității afacerii și achitarea într-o măsură cât mai bună a creanțelor.

Avându-se în vedere specificul activității Debitoarei și conjunctura actuală de piață, asigurarea resurselor financiare necesare respectării programului de plăți către creditori poate fi realizată prin continuarea derulării activității de producție și a activității de servicii în construcții.

Dezvoltate în cuprinsul Planului de Reorganizare, premisele ce stau la baza întocmirii acestuia pot fi structurate astfel:

- În conformitate cu Tabelul definitiv al creanțelor, masa credală a

Debitoarei la data deschiderii procedurii este formată dintr-un număr de 155 creditori, însumând 245,230,062 lei creanțe admise definitiv, din care 12,011,173 lei creanțe înscrise sub condiție.

- În cadrul Raportului prevăzut la art. 97 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, în temeiul art. 134 din Legea nr. 85/2014 administratorul judiciar a confirmat lista creditorilor indispensabili propuși de societatea debitoare:

Nr. crt.	Denumire creditor	CUI	Sediu/adresă	Total creanțe admise (RON)
1	ANTREPRIZA MONTAJ INSTALATII SA	2196150	Baia Mare, Aleea Electrolizei nr. 1	1,049,553
2	AX PERPETUUM IMPEX SRL	6818298	Cluj Napoca, str. Branului nr. 53, jud. Cluj	1,878,121
3	ADEPLAST SA	5119976	Sat Corlatesti, str. Adeplast nr.164A, com. Berceni, jud. Prahova	322,698
4	BAZA DE APROVIZIONARE DESFACERE B.A.D. SA	13569602	Botosani, str. Manolesi Deal, nr.67, JUD. Botosani,	226,237
5	BLACK SEA SUPPLIERS SRL	8877045	Constanta, str. Aurel Vlaicu nr. 191, jud. Constanta	304,579
6	COSMINGUARD SECURITY SRL	34917319	Botosani, str. Ion Pillat nr. 18, jud. Botosani	26,011
7	COSMINVEST CONSULTING SRL	26644854	Catamarasti Deal, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	225,962
8	EUROGLASS DOORS & WINDOWS	38515152	Botosani, str. Calea Nationala, nr.4	91,572
9	FLUX SRL	9100984	Botosani, str. Stefan cel Mare nr. 31, jud. Botosani	55,536
10	NUTU BETON SRL	23210290	Sat Tupilati, com. Tupilati, jud. Neamt	925,943
11	SFINX COM SRL	9039551	Botosani, strada Cornisa, nr. 23	143,979
12	TEHNOACTIV SRL	7070364	strada Cernauti, nr. 123, Suceava	219,457
13	TRANS SERVICE TRADING SRL	26817092	Catamarasti Deal, cam. 3 din cladirea nr. cad. 2211, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	428,316

- Ponderea valorică a categoriilor de creditori ai Debitoarei admiși definitiv în totalul masei credale se prezintă după cum urmează:
 - creditori garantați (14.74%)
 - creditori salariați (0.02%)
 - creditorii bugetari (76.95%)
 - creanțe chirografare (8.28%)
- Principalii creditori înscrși în Tabelul Definitiv al creanțelor asupra Debitoarei sunt următorii:

Nr.crt.	Denumire creditor	Total creanțe admise definitiv (RON)	Pondere
1	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA JUDETUL MARAMURES prin CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES	183,470,641.07	74.82%
2	BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA	30,312,515.44	12.36%
3	BANCA TRANSILVANIA SA	7,988,180.78	3.26%
4	DIRECTIA GENERALA DE ADMINISTRARE A MARILOR CONTRIBUABILI	5,235,525.00	2.13%
5	GOVORA S.A. (în insolvență) prin administrator judiciar consortiu dintre Vizal Consulting IPURL si EURO INSOL SPRL	2,481,744.30	1.01%
6	AX PERPETUUM IMPEX SRL	1,878,120.60	0.77%
7	CEC BANK S.A.	1,200,024.00	0.51%
8	ASIRI INTERNATIONAL SRL în reorganizare judiciara, in judicial reorganisation, en redressement" prin adm. jud. Euroinsolv SPRL	1,110,805.96	0.45%
9	ANTREPRIZA MONTAJ INSTALATII SA	1,049,553.40	0.43%
10	LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL	898,239.58	0.39%

- Evaluarea activelor din patrimoniul Debitoarei a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, de către Societatea COCIOBANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L, membru corporativ ANEVAR, fiind o societate specializată în lucrări de analiză și evaluare

proprietăți imobiliare, evaluarea întreprinderii și evaluarea bunurilor mobile, desemnat prin hotărârea Comitetului creditorilor din data de 26.11.2018. Procesul verbal al ședinței Comitetului Creditorilor a fost publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență 22650/27.11.2018. Raportul de evaluare a fost depus la dosarul cauzei. În raportul de evaluare a activelor aflate în proprietatea Societății, au fost estimate următoarele valori:

Nr. crt.	Categorii active	VALOARE DE PIAȚĂ	VALOARE DE LICHIDARE
		LEI	LEI
1	Active necorporale	-	-
2	Proprietăți imobiliare	18,719,000	14,060,000
3	Construcții (neinclus în prooprietăți imobiliare)	110,000	72,000
4	Echipamente tehnologice	21,840,000	14,196,000
5	Aparate și instalații de măsurare, control și reglare	100,000	65,000
6	Mijlaoce de transport	4,530,000	2,945,000
7	Mobilier, aparatură birotică	10,000	5,000
8	Participația de 87,87% în capitalul social al Victor LDC Imobiliare SRL	-	-
9	Participația de 99% în capitalul social al Cosmilux Company SRL	-	-
10	Participația de 99,99% în capitalul social al Cateris Trans SRL	-	-
11	Participația de 99% în capitalul social al Caramida MCV SRL	717,000	717,000
12	Stocuri	120,000	60,000
13	Creanțe	3,630,000	2,720,000
TOTAL		49,775,000	34,840,000

- Cauzele ajungerii Societății în stare de insolvență sunt în bună măsură legate de efectele crizei economico-financiare, care a afectat începând cu toamna anului 2008 economia românească și de neadaptarea Societății la noile realități de piață:
 - Continuarea unei activități economice în condițiile scăderii de la an la an a cifrei de afaceri;
 - Profitabilitatea redusă a activității de producție;
 - Un nivel redus de disponibilități bănești, insuficient acoperirii obligațiilor de plată acumulate de debitoare, în condițiile existenței unui volum însemnat al creditelor și dobânzilor bancare, cât și către

bugetul de stat și bugetul local;

- Pe lângă situația prezentată mai sus referitoare la creșterea cheltuielilor operaționale fără o creștere proporțională a veniturilor, ca și cauza a apariției stării de insolvență, administratorul judiciar a reținut că societatea a înregistrat cheltuieli nedecontate de către autoritățile contractante în mai multe contracte de achiziție publică pe de o parte, și încheierea altor contracte care, de la data încheierii acestora și până la începerea execuției sau în timpul execuției, din cauza creșterii prețurilor cu materialele și manopera, au devenit dezavantajoase economic.
- La data depunerii Planului de reorganizare, Debitoarea este o societate funcțională, având încheiate contracte de antrepriză cu o serie de autorități contractante, deținând stocuri de materii prime, semifabricate și produse finite, încasând și generând solduri de creanțe și dispunând de forța de muncă necesară realizării contractelor comerciale în derulare.
- Previziunile financiare s-au bazat pe condițiile de piață actuale luând în considerare estimările Băncii Naționale a României privind evoluția inflației, oportunitățile de afaceri estimate, precum și experiența comercială deținută la data analizei. Data de referință pentru informațiile juridice, contabile și financiare din Plan este 31.12.2019, cu excepția situațiilor în care se menționează în mod expres o altă dată de referință.

5.4 Metoda de reorganizare

Raportat la valoarea masei credale, strategia de reorganizare constă în continuarea activității desfășurate de către Societate în condiții de profitabilitate și identificarea unor modalități de îmbunătățire a performanței, în condițiile Capitolului 6 din Planul de reorganizare pentru obținerea sumelor necesare plății datoriilor Debitoarei.

Raționamentul acestei strategii de reorganizare este următorul: datoriile pe care le are Societatea în prezent nu pot fi achitate exclusiv din profitul obținut în urma desfășurării activității curente, ceea ce determină și necesitatea valorificării unor active din patrimoniul societății debitoare sau al societăților afiliate și/sau necesitatea depunerii de fonduri, efectuată de către asociatul

societății sub forma unui împrumut temporar sau cooptarea unui asociat cu aport în capitalul Victor Construct SRL, în vederea acoperirii unor cheltuieli operaționale ale societății. O altă sursă de finanțare a planului de reorganizare este reprezentată de rescadențarea și/sau refinanțarea spre sfârșitul perioadei de reorganizare a unei porțiuni din creanța deținută de către creditorii Banca Comercială Română S.A. și Banca Transilvania S.A.

6 MĂSURILE DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

6.1 Durata executării Planului de Reorganizare

Perioada de executare a Planului de Reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, în conformitate cu prevederile art. 133 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, cu posibilitatea de prelungire a perioadei de aplicare în condițiile legii.

6.2 Măsuri interne pentru realizarea Planului de Reorganizare

6.2.1 Măsuri manageriale și de resurse umane

6.2.1.1 *Atribuțiile managementului Debitoarei în perioada de reorganizare judiciară*

În temeiul art. 133 alin. 5 lit. A din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, în perioada de reorganizare judiciară Debitoarea va beneficia de conducerea activității sale care va fi exercitată de către administratorul special al Victor Construct S.R.L., desemnat prin Decizia asociatului unic din data de 31.08.2018. Întrucât dreptul de administrare al Debitoarei nu a fost ridicat, Administratorul Judiciar are doar atribuții de supraveghere.

Asociatul unic are dreptul să intervină în conducerea activității sau în administrarea averii Debitoarei, în condițiile legii, în toate cazurile în care este necesară implicarea acestuia pentru îndeplinirea obiectivelor Planului de Reorganizare potrivit legii.

În ceea ce privește activele circulante, Debitoarea va avea drept de dispoziție asupra acestora. Activele imobilizate ce nu sunt indispensabile activității curente vor putea fi înstrăinate pe baza propunerii Administratorului Judiciar

care va fi supusă spre aprobare Adunării Creditorilor. Procedurile de vânzare, perfectarea și semnarea contractelor de vânzare cumpărare precum și distribuția/plata sumelor obținute din vânzarea bunurilor vor fi îndeplinite de către Administratorul Judiciar.

Rapoartele trimestriale privind situația financiară a averii Debitorului vor fi depuse de către Administratorul Judiciar, pe baza raportărilor lunare ale administratorului special și aprobării Comitetului creditorilor în condițiile art. 144 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, iar ulterior acestui moment vor fi depuse la dosarul de insolvență. Formalitățile de notificare a depunerii rapoartelor trimestriale prevăzute de lege vor fi îndeplinite de către Administratorul Judiciar pe cheltuiala Debitoarei.

6.2.1.2 Componenta conducerii executive

În ceea ce privește actuala structură de conducere a Societății, pe parcursul executării Planului de Reorganizare, nu se intenționează schimbarea acesteia sub aspectul componenței, pentru a se asigura coeziunea și stabilitatea în aplicarea strategiilor manageriale.

6.2.1.3 Organizarea Societății

Societatea are în vedere și implementarea următoarelor măsuri organizatorice și de personal pentru redresarea pe termen scurt și mediu a situației financiare:

- Analiza necesarului de personal din perspectiva continuității și dezvoltării activității de producție;
- Controlul eficient al tuturor categoriilor de cheltuieli;
- Folosirea eficientă a personalului existent;
- Optimizarea consumurilor de utilități.

6.2.1.4 Modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a managementului executiv

Selecția persoanelor care vor face parte din managementul executiv al Societății (persoanelor care vor avea un grad de senioritate mai mare) se va face pe baza experienței profesionale relevante și pe baza îndeplinirii criteriilor de

performanță stabilite prin contractele care vor fi încheiate cu Societatea, care se completează cu fișa postului.

6.2.1.5 Personal

Ulterior intrării în perioada de reorganizare, Societatea va implementa un program de reorganizare a structurii personalului Debitoarei, în vederea eficientizării acesteia și a evitării acumulării unor pierderi și datorii neachitate suplimentare.

Se are în vedere păstrarea unui nucleu de personal de exploatare cu cea mai bună pregătire și care ar fi cel mai indicat a fi utilizat la momentul extinderii activităților de construcții și producție.

Disponibilizările de personal individuale sau colective se vor face conform normelor legale în vigoare la momentul la care sunt dispuse aceste măsuri.

6.2.2 Măsuri comerciale și de marketing

Strategia de reorganizare vizează:

- Abordarea unei politici de marketing și promovare activă care să permită atingerea țintelor de încasări prognozate, în perioada de timp pentru care acestea au fost previzionate.
- Societatea va continua să desfășoare campanii puternice de marketing ce au ca obiectiv creșterea vânzărilor bunurilor realizate în producție proprie în vederea obținerii unei cote de piață locală și regională care să conducă la îmbunătățirea performanțelor financiare și să permită susținerea programului de plăți
- Odată cu confirmarea planului de reorganizare, Societatea va putea participa la licitații publice organizate de autoritățile contractante în vederea atribuirii de contracte de antrepriză pentru diverse obiective de investiții din domeniile în care Victor Construct SRL deține certificări. Participarea la licitații se va face prin platformele dedicate atribuirii de contracte de proiectare / execuție.
- Totodată, prin implementarea măsurilor de natură organizatorică și în funcție de previziunile asupra fluxurilor de trezorerie pe termen scurt

și mediu, se vor crea premise favorabile pentru Societate pentru a oferi servicii de proiectare / execuție și în mediu privat.

6.2.3 Măsurile financiar-contabile

În vederea asigurării desfășurării în condiții normale a activității Societății se impun următoarele măsuri organizatorice de natură financiar-contabilă:

- Reducerea la minimum a cheltuielilor fixe și crearea premiselor pentru generarea unui nivel al veniturilor care să permită acoperirea costurilor operaționale și a distribuțiilor prevăzute prin planul de reorganizare;
- Urmărirea permanentă a indicatorilor financiari și operaționali ai activității Societății, în vederea luării celor mai bune decizii manageriale;
- Îmbunătățirea circuitului documentelor primare în vederea asigurării înregistrării corespunzătoare a documentelor primare în contabilitatea Societății;
- Asigurarea unui control și a monitorizării operațiunilor financiar – contabile asigurând astfel evitarea unor erori de natură contabilă;
- Urmărirea permanentă a creanțelor Societății și constituirea de provizioane pentru creanțele litigioase precum și pentru cele care au un grad incert de încasare.

6.2.4 Măsurile investiționale și de eficientizare a costurilor

6.2.4.1 Restructurarea costurilor și optimizarea consumului

Strategia privind restructurarea costurilor companiei vizează toate categoriile de cheltuieli pornind de la costurile cu resursele umane, costuri cu chirile și utilitățile, telecomunicații, transport și distribuție, cheltuieli generale etc.

Reducerea costurilor privind materiile prime reprezintă una dintre cele mai importante decizii deoarece aceasta trebuie să nu afecteze în mod negativ calitatea produselor sau valoarea pe care o reprezintă acestea pentru clienți. Strategia adoptată în acest sens constă în analiza constantă a furnizorilor și căutarea unora noi, obținerea a cât mai multor oferte din piață și alegerea celor mai avantajoase din punct de vedere al prețurilor și al termenelor de plată, precum și renegocierea termenelor de plată și a prețurilor cu furnizorii existenți.

Totodată simpla reducere a nivelului costurilor nu înseamnă automat creșterea eficienței consumului de resurse. Optimizarea consumului se propagă la nivelul întregului proces de creare a valorii desfășurat în cadrul companiei constând, de exemplu, în reducerea pierderilor de materii prime și materiale în procesele de stocare, reducerea rebuturilor etc.

6.2.4.2 Necesarul de reparații și investiții

În perioada de reorganizare, avându-se în vedere situația fluxurilor de numerar ale Debitoarei, aceasta își propune efectuarea investițiilor strict necesare funcționării în parametrii optimi, a menținerii standardelor de siguranță și calitate, care să poată fi lesne susținute din fluxurile de numerar nete generate de activitatea operațională a acesteia.

6.2.4.3 Lucrări de revizie și reparații

Lucrările de revizie și de reparații ale echipamentelor și utilajelor sunt destinate asigurării parametrilor optimi de funcționare ai acestora, fiind incluse în categoria cheltuielilor operaționale în cadrul Contului de profit și pierdere al Societății.

6.2.4.4 Achiziții de utilaje, echipamente și alte mijloace fixe

Nu sunt prevăzute la acest moment. În măsura în care, în viitor, va rezulta necesitatea unor astfel de achiziții, acest lucru se va realiza prin utilizarea disponibilităților generate prin desfășurarea activității curente sau aport asociat.

6.2.5 Măsuri patrimoniale

În vederea aplicării principiului celerității procedurii insolvenței și pentru satisfacerea într-un orizont de timp cât mai scurt și într-un procent cât mai ridicat a creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe, prin Plan se propune atragerea de noi investitori în vederea realizării transferului de activitate, schimbarea structurii acționariatului Debitoarei, precum și valorificarea de active aparținând Debitoarei ce nu sunt indispensabile activității curente, care din punct de vedere al valorii și atractibilității reprezintă o soluție aplicabilă în cadrul procedurii de reorganizare judiciară.

Condițiile generale în care se vor implementa aceste măsuri patrimoniale sunt prezentate în cadrul prezentei secțiuni. Condițiile specifice pentru aplicarea măsurilor de vânzare a activelor Societății vor fi stabilite prin hotărârile Adunării creditorilor, adoptate pe baza propunerilor înaintate de administratorul judiciar.

Astfel, prin atragerea de noi investitori, Societatea își propune realizarea transferului de activitate care să permită continuarea activității economice specifice, dar și păstrarea locurilor de muncă.

Având în vedere specificul bunurilor scoase la vânzare, și demersurile ce trebuie desfășurate în vederea valorificării acestora, procedura de valorificare va putea fi repetată, pe întreaga perioadă propusă pentru executarea Planului de reorganizare, iar pe măsura încasării sumelor din vânzări se vor face plăți periodice către creditori în termen de maxim 90 de zile de la data încasării acestora.

Vânzarea bunurilor din averea Debitoarei în vederea executării Planului se va face în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (5) lit. E și F, coroborat cu art. 154 -158 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.

Bunurile valorificate în cadrul procedurii se transferă libere de orice sarcini precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, inclusiv măsurile asigurătorii instituite în cursul procesului penal.

Vânzarea se va putea face prin următoarele metode: licitație publică, negociere directă sau o combinație a celor două metode. În cazul în care la momentul la care se implementează măsura de vânzare a unor active legea va prevede și o altă metodă de vânzare decât cele enumerate, Administratorul Judiciar va putea accesa respectiva metodă de vânzare.

Potrivit fluxurilor de numerar previzionate, în perioada de reorganizare se estimează a fi valorificate active care să genereze încasări de 18.260.000 lei. Prezentăm mai jos lista activelor neesențiale activității operaționale a societății debitoare prevăzute a se valorifica în perioada de reorganizare:

Nr. crt.	Nr. Cadastral/ Număr CF	Descriere imobilizări corporale de natura terenurilor și construcțiilor	Valoarea de piață	Ipoteci și sechestre
1	51352-C1-U1 51352-C1-U2 51352-C1-U3	Clădire Luceafărul -Botoșani - situată în Str. 1 Decembrie nr. 58, Botosani, jud. Botosani - clădirea este formată din etajele 1-3 ale fostei Cooperativ-ei Meșteșugărești Confecția, având numere cadastrale distincte, la care se adaugă etajul 4 (în fapt mansardă), conform Autorizației de construire nr. 201 din 27.06.2014. Clădirea este construită pe teren aflat în proprietate comună în cota indiviză și are o SC de 2.843 mp și SU 2,409 mp.	2,510,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020
2	219119-C1-U34	Apartament 42 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, Et. 4, Sector 4, București - apartamentul este semidecomandat fiind compus din 2 camere, cu SU de 74,57 mp plus terasă de 2,89 mp	549,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020
3	219119-C1-U35	Apartament 43 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, Et. 4, Sector 4, București - apartamentul este semidecomandat fiind compus din 2 camere, cu SU de 101,20 mp	699,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
4	219119-C1-U9	Locul de parcare 11 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, subsol, Sector 4, București, având suprafață de 11,50 mp.	56,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020

Nr. crt.	Nr. Cadastral/ Număr CF	Descriere imobilizări corporale de natura terenurilor și construcțiilor	Valoarea de piață	Ipoteci și sechestre
5	54590	Casa de vacanță Mănăstirea Doamnei - situată în sat Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești, județul Botoșani - imobilul este reprezentat de un teren de 13.504 mp și o construcție neterminată, structurată pe D+P+1E având o suprafață construită la sol de 776 mp și o suprafață desfășurată estimată la 1.777 mp.	1,460,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
6	50135 50134 50136 50322 (drum acces)	Ferma Ionășeni - situată în DN 29C, sat Ionășeni, Comuna Vârfu Câmpului județ Botoșani - imobilul este format dintr-un teren în suprafață de 29.322 mp și mai multe clădiri aferente unei ferme zootehnice construite în anii 70-80. Terenul este format din 4 loturi din care unul reprezintă drum de acces	560,000	Liber de sarcini
7	50488	Avicola Cătămărăști - Botoșani - imobil situat pe DN 29B, km 7, Cătămărăști Deal, comuna Mihai Eminescu, jud. Botosani. - imobilul este reprezentat de fostele ferme de creștere a puilor 2 și 4 plus construcțiile conexe, amplasate pe un teren în suprafață de 115.508 mp, având SC 16.731 mp, SCD 201,716 mp și SU de 11.824 mp.	4,660,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
8		LINIE DE PRODUCȚIE RIMAC - producție pavele	4,855,000	Ipoteca mobilă constituită în favoarea Banca Transilvania SA
9		Linie de PRODUCȚIE PRINZING - producție camine, capace și tuburi	2,917,800	Ipoteca mobilă constituită în favoarea Banca Transilvania SA
Total			18,266,800	

Principiile care vor sta la baza procesului de vânzare al activelor neesențiale implementării măsurilor de reorganizare sunt celeritatea și maximizarea averii debitoare, în vederea asigurării unui grad de recuperare cât mai mare pentru creditor, într-un termen cât mai scurt. Astfel, procesul de vânzare va începe de îndată ce planul de reorganizare va fi confirmat de către judecătorul sindic și va continua pe întreaga perioadă de reorganizare în vederea îndeplinirii obligațiilor debitoare prevăzute în programul de plăți.

Cu privire la creditorul Banca Transilvania S.A, la momentul realizării inventarului de către administratorul judiciar nu au fost regăsite în patrimoniul debitoarei 2 active reprezentând garanția acestui creditor, respectiv:

Bun mobil garanția BT	Valoare garanție
autoutilitara suprastructura deschisa , marca Volkswagen LT35, nr.de inmatriculare BT-85-VIC , an fabricatie 2002, serie WV1ZZZ2DZ2H008642	25.154 lei
autoturism , marca Hyundai Tucson, nr de inmatriculare BT-80-VIC , an fabricatie 2009, serie KMHJM81BP9U070314	34.118 lei
TOTAL	59.272 lei

De asemenea, în perioada de observație, societatea debitoare a încasat și consumat creanțe din contractul nr. 99/30.04.2018 încheiat cu CNI și cesionat în favoarea creditorului Banca Transilvania S.A în valoare totală de 68.741 lei.

Prin Planul de reorganizare, debitoarea Victor Construct SRL propune constituirea de garanții suplimentare în favoarea creditorului Banca Transilvania SA, care să acopere valoarea garanțiilor consumate, respectiv constituirea unei ipotecii mobiliare asupra activului liber de sarcini mai jos identificat:

NR crt/ nr inventar	Denumire proprietate imobiliară	Valoare de piață
2014/11/31466	CILINDRU VIBROCOMPACTOR - BOMAG TIP BW 100 AD-5	139,700

6.2.6 Măsuri de modificare a actului constitutiv al Societății

Pentru realizarea obiectivelor asumate prin Plan și pentru flexibilizarea circuitului decizional în cadrul Debitoarei, se va putea modifica actul constitutiv al Societății în condițiile legii și ale actului constitutiv al acesteia. Modificarea actului constitutiv al Societății va putea fi realizată inclusiv în condițiile art. 133 alin. (6) din Legea nr. 85/2014 printr-o modificare la prezentul Plan care va putea fi depusă de către creditorii. Prin aprobarea acestui Plan creditorii care

îndeplinesc condițiile prevăzute de lege își exprimă implicit intenția de a reorganiza activitatea debitoare și de a depune o asemenea modificare a actului constitutiv în condițiile art. 133 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, în cazul în care vor aprecia că această măsură este întemeiată în fapt.

7 MODALITĂȚI DE ACOPERIRE A PASIVULUI ȘI SURSE DE FINANȚARE

În vederea îndeplinirii obligațiilor de plată asumate de către Debitoare prin Planul de Reorganizare, aceasta urmează să-și desfășoare în continuare activitatea operațională, cu modificările și ajustările prevăzute în cadrul Capitolului 6 – "Măsuri de reorganizare judiciară".

Principalele surse de finanțare pentru planul de reorganizare, enumerate în ordinea importanței scontate, urmează a fi reprezentate de:

- Încasările obținute în urma serviciilor prestate;
- Încasările obținute în urma vânzării produselor pe care Societatea le are în portofoliu;
- Încasările obținute din valorificarea activelor care aparțin Debitoarei, dar care nu sunt necesare în desfășurarea activității curente;
- Alte încasări din activitatea de exploatare;
- Rescadențarea și/sau refinanțarea creanțelor bancare.

8 Previziunea situațiilor financiare ale Societății în perioada de reorganizare judiciară

8.1 Contul de profit și pierdere previzionat

Estimările privind veniturile și cheltuielile Societății în perioada de reorganizare judiciară sunt prezentate în tabelul următor:

Denumirea indicatorilor (RON)	An 1	An 2	An 3
Cifra de afaceri netă	29,292,415	36,615,519	45,769,399
<i>Venituri din vanzarea produselor</i>	2,867,683	3,584,604	4,480,755
<i>Venituri din servicii prestate</i>	26,424,732	33,030,915	41,288,644
Alte venituri din exploatare - venituri din vanzari de active	-	1,700,000	16,560,000
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	29,292,415	38,315,519	62,329,399
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	7,480,089	9,350,112	11,687,640
Alte cheltuieli materiale	62,368	77,961	97,451
Alte cheltuieli externe	279,006	334,807	401,769
Reduceri comerciale primite	(127,198)	(152,638)	(183,165)
Cheltuieli cu personalul, din care:	6,757,492	7,771,116	8,936,783
<i>Salarii și indemnizații</i>	6,627,735	7,621,896	8,765,180
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	129,756	149,220	171,603
Ajustări de valoare privind activele imobilizate	2,800,776	2,520,698	2,268,628
Alte cheltuieli de exploatare	11,944,265	15,220,577	26,801,718
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe</i>	11,233,729	13,480,474	16,176,569
<i>Onorarii de succes Administrator judiciar</i>	70,333	245,000	1,372,290
<i>Onorariu Plan de Reorganizare</i>	58,200	-	-
<i>Comision UNPIR</i>	-	34,000	331,200
<i>Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	582,003	611,103	641,658
<i>Alte cheltuieli</i>	-	850,000	8,280,000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	29,196,798	35,122,633	50,010,823
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	95,618	3,192,886	12,318,576
VENITURI TOTALE	29,292,415	38,315,519	62,329,399
CHELTUIELI TOTALE	29,196,798	35,122,633	50,010,823
PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(Ă)	95,618	3,192,886	12,318,576
Impozitul pe profit			
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR	95,618	3,192,886	12,318,576
EBITDA (REZULTAT OPERATIONAL INAINTE DE AMORTIZARE SI ALTE ELEMENTE NEMONETARE)	2,896,393	4,863,584	6,307,205

Estimarea veniturilor și cheltuielilor operaționale pentru perioada planului de reorganizare a fost realizată pe baza următoarelor ipoteze principale:

- desfășurarea activității curente a Debitoarei în condiții de profitabilitate, respectiv obținerea unor venituri operaționale suficient de mari pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare;
- menținerea personalului administrativ și direct productiv necesar continuării activităților operaționale prevăzute în Planul de reorganizare și pentru activitățile administrative.

Astfel, au fost estimate creșteri ale veniturilor operaționale obținute de Debitoare cu 10% în primul an de reorganizare, respectiv 25% în următorii ani, nivelul cheltuielilor cu materiile prime, materialele consumabile precum și alte cheltuieli materiale și externe având o creștere direct proporțională cu creșterea veniturilor.

În ceea ce privește cheltuielile cu personalul, pentru primul an de reorganizare este prevăzută o creștere direct proporțională cu cea a veniturilor, iar pentru următorii doi ani pentru aceste cheltuieli se estimează o creștere de aproximativ 15%, preconizându-se stabilirea unui echilibru din punct de vedere al eficientizării utilizării resurselor umane, dar și ca urmare a faptului că o parte a acestor cheltuieli sunt de natura unor cheltuieli fixe.

Pentru cheltuielile privind prestațiile externe este prevăzută o creștere de 12% în primul an de reorganizare, după care se preconizează o majorare de 20% în următorii ani, având în vedere că o pondere importantă a acestora reprezintă cheltuieli variabile (de ex. costurile cu servicii prestate de subcontractori), însă categoria acestor cheltuieli include și costuri fixe (de ex. servicii prestate de terți ce țin de activitatea administrativă a Debitoarei).

Pentru cheltuielile privind impozitele și taxele se estimează o creștere anuală de 5% pe toată perioada de reorganizare.

Cheltuielile cu onorariul administratorului judiciar au fost estimate conform coordonatelor detaliate în secțiunea 9.2. Plățile incluse în Situația fluxurilor de numerar previzionată se referă inclusiv la onorariul de elaborare a planului de reorganizare datorat administratorului judiciar, cât și la onorariile de succes.

8.2 Situația fluxurilor de numerar previzionată

Încasările și plățile din perioada planului de reorganizare au fost estimate pe baza veniturilor și a cheltuielilor incluse în Contul de profit și pierdere previzionat.

Denumirea indicatorilor (RON)	An 1	An 2	An 3
Incasari aferente cifrei de afaceri	29,292,415	36,615,519	45,769,399
<i>Incasari din vanzarea produselor</i>	2,867,683	3,584,604	4,480,755
<i>Incasari din servicii prestate</i>	26,424,732	33,030,915	41,288,644
INCASARI DIN EXPLOATARE – TOTAL	29,292,415	36,615,519	45,769,399
Plati pentru materii prime și materiale consumabile, fara reduceri comerciale primare	7,352,891	9,197,474	11,504,474
Plati pentru alte cheltuieli materiale	62,368	77,961	97,451
Plati pentru alte cheltuieli externe	279,006	334,807	401,769
Plati aferente personalului, din care:	6,757,492	7,771,116	8,936,783
<i>Salarii și indemnizații</i>	6,627,735	7,621,896	8,765,180
<i>Plati pentru cheltuieli de asigurări și protecție socială</i>	129,756	149,220	171,603
Plati pentru alte cheltuieli de exploatare	11,944,265	14,370,577	18,521,718
<i>Plati pentru cheltuieli privind prestațiile externe</i>	11,362,262	13,759,474	17,880,060
<i>Plati de alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	582,003	611,103	641,658
PLATI PENTRU CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	26,396,022	31,751,935	39,462,195
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	2,896,393	4,863,584	6,307,205
Incasari din vanzari de active	-	1,700,000	16,560,000
Plati aferente contractelor de leasing	211,127	50,779	4,232
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	(211,127)	1,649,221	16,555,768
Rescadentarea/Refinantarea soldului creditelor bancare	-	-	16,200,000
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE	-	-	16,200,000
TOTAL FLUXURI DE NUMERAR	2,685,266	6,512,805	39,062,973
PLATI AFERENTE PROGRAMULUI DE PLATI	2,009,515	7,000,000	39,208,293
SOLD DISPONIBILITATI LA INCEPUTUL PERIOADEI	-	675,751	188,557
SOLD DISPONIBILITATI LA SFARSITUL PERIOADEI	675,751	188,557	43,236

Situația fluxurilor de trezorerie previzionată arată faptul că fluxurile de numerar generate de activitatea operațională vor fi în mare parte utilizate pentru acoperirea costurilor aferente activităților operaționale desfășurate conform planului de reorganizare, precum și a celor administrative.

Astfel, pe toată perioada planului de reorganizare finanțarea activității operaționale se va face prin încasările realizate din prestarea serviciilor precum și încasările realizate din vânzarea produselor pe care Societatea le deține în

portofoliu. Din sumele încasate se vor efectua plăți pentru acoperirea cheltuielilor cu materiile prime și materialele consumabile, plăți către subcontractori și alți terți pentru servicii prestate, plăți de salarii și taxe, plăți către Administratorul judiciar, plăți de leasing etc.

De asemenea, se estimează că Societatea va realiza încasări din vânzarea unor active care nu sunt necesare în desfășurarea activității curente.

Începând din primul trimestru al planului de reorganizare, fluxurile de numerar generate de activitatea operațională, precum și cele din vânzările de active vor putea fi folosite parțial pentru acoperirea masei credale.

Menționăm faptul că încasările și plățile previzionate nu conțin TVA, taxa netă colectată urmând a fi achitată lunar conform prevederilor legale în vigoare.

În condițiile în care Societatea ar realiza obiectivele propuse prin Planul de reorganizare conform ipotezelor de calcul prezentate, aceasta ar dispune de fondurile necesare pentru îndeplinirea Programului de Plăți propus, permițându-și totodată continuarea activității de exploatare, după finele reorganizării.

9 PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANȚELOR

9.1 Programul de plată a creanțelor împotriva Debitoarei prevăzut prin Planul de Reorganizare

Potrivit prevederilor art. 133 alin. (2) din Legea nr 85/2014, planul de reorganizare trebuie să prevadă în mod obligatoriu programul de plată a creanțelor.

Conform art. 5 pct. 53 din Legea 85/2014, programul de plată a creanțelor este graficul de achitare al acestora 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.

Modalitatea de rambursare concretă, totală sau parțială, pentru fiecare creanță inclusă în categoriile de creanțe care votează Planul de reorganizare conform art. 138 din Legea nr. 85/2014 se va face prin coroborarea:

- Programului de plăți al creanțelor Debitoarei, atașat la Plan ca Anexa 5 și a
- Prevederilor specifice din cadrul prezentei secțiuni a Planului de reorganizare.

În urma unei analize atente a posibilităților financiare, expusă pe larg în capitolele anterioare, prezentul Plan de reorganizare propune un program de plăți a creanțelor care presupune:

- plata creanțelor garantate prevăzute de art. 159 ¹ alin. (3) lit. a) din Legea nr. 85/2014 în proporție de:
 - 100,00 % pentru Banca Comercială Română,
 - 100,00 % pentru Banca Transilvania,
 - 100,00 % pentru LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL,
- plata creanțelor salariale prevăzute de art. 161 ³ din Legea nr. 85/2014 în proporție de:
 - 100,00 % pentru Salariați,
- plata creanțelor bugetare prevăzute de art. 161 ⁵ din Legea nr. 85/2014 în proporție de:
 - 6,4 % pentru ANAF,
 - 6,4 % pentru CJ Maramureș

Termenul de plată a sumelor aferente fiecărui trimestru din Programul de Plată expiră cel târziu în a 30-a zi a ultimei luni din respectivul trimestru.

Tabelul centralizator al plăților propuse a fi efectuate conform Planului de reorganizare este prezentat mai jos:

Plăți prin Plan (RON)	An 1	An 2	An 3	Total
BCR	1,400,000	4,000,000	24,912,515	30,312,515
BT	400,000	1,600,000	2,947,538	4,947,538
LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL	75,000	300,000	523,239	898,239
Salariați	59,515	-	-	59,515
DGAMC (ANAF)	75,000	100,000	157,932	332,932
CJ Maramures	-	1,000,000	10,667,068	11,667,068
Total plăți	2,009,515	7,000,000	39,208,292	48,217,807

În trimestrul XII al Planului de reorganizare a fost prevăzută rescadențarea sau refinanțarea creanțelor Băncii Comerciale Române S.A. și a Băncii Transilvania S.A. Suma prevăzută a se rescadența și/sau refinanța este de 16.200.000 lei. Includerea acestei surse de finanțare a planului de reorganizare s-a bazat pe: (1) faptul că cele 2 bănci și-au precizat disponibilitatea de lua în considerare posibilitatea rescadențării acestor sume în condițiile în care debitoarea își îndeplinește toate obligațiile de plată până în trimestrul XI al programului de plăți și (2) posibilitatea rezonabilă a societății de a-și refinanța creditele spre finalul perioadei de reorganizare în ipoteza obținerii indicatorilor de performanță financiară estimați începând cu anul 3 de reorganizare.

9.2 Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței

Creanțele născute după data deschiderii procedurii reprezentând creanțe rezultate din continuarea activității Debitoarei, inclusiv taxe, timbre, cheltuieli aferente procedurii, cheltuieli de administrare și conservare, remunerații, inclusiv onorariul Administratorului Judiciar vor fi plătite în perioada de reorganizare judiciară conform actelor juridice care constituie temeiul creanțelor respective având în vedere natura juridică a acestora și prioritatea conferită de lege acestora, în conformitate cu prevederile art. 102 alin. 6.

Cheltuielile salariale vor fi acoperite integral în perioada de reorganizare judiciară din resursele generate prin implementarea Planului.

Cheltuielile bugetare curente, precum și datoriile față de creditorii chirografari comerciali născute și scadente după data deschiderii procedurii insolvenței, în perioada de observație și/sau în perioada de reorganizare judiciară, vor fi achitate de asemenea în proporție de 100% din resursele obținute prin aplicarea Planului și / sau aport acționari.

Remunerația administratorului judiciar va fi plătită din averea Debitoarei din fondurile obținute din continuarea activității.

Prin hotărârea ședinței Adunării Creditorilor Victor Construct SRL ce a avut loc în data de 17.10.2018 s-a aprobat următoarea structură a onorariilor administratorului judiciar: onorariu lunar: 2.500 EUR + TVA; și onorariu de succes: 3,5% - aplicabil sumelor recuperate de către creditorii, calculat la sumele ce vor fi recuperate de către creditorii în perioada de observație și prin Planul de Reorganizare, (inclusiv prin orice mecanism de compensare sau restructurare, în cadrul Planului sau în afara lui).

În plus Administratorul Judiciar solicită prin votul asupra Planului aprobarea unui onorariu de elaborare a Planului de Reorganizare în valoare de 12.000 EUR + TVA.

9.3 Categoriile de creanțe defavorizate în sensul legii care votează Planul de Reorganizare și tratamentul corect și echitabil aplicat prin Planul de Reorganizare acestor categorii de creanțe

Toate categoriile de creanțe prevăzute în Plan, pe baza Tabelului definitiv de creanțe, sunt defavorizate în sensul Legii nr. 85/2014, întrucât cuantumul lor este diminuat, iar Programul de plăți prevede reeșalonarea tuturor datoriilor pe o perioadă mai mare de 30 de zile, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 139 alin. (1) lit. E din Legea nr. 85/2014.

9.3.1 Considerații generale privind tratamentul creanțelor defavorizate

Conform art. 139 alin. (1) lit. E din Legea nr. 85/2014, vor fi considerate creanțe nedefavorizate și vor fi considerate că au acceptat planul creanțele ce se vor achita integral în termen de 30 de zile de la confirmarea planului ori în conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezultă.

Potrivit art. 5 pct. 16 din Legea nr. 85/2014, categoria de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care Planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:

- a) reducere a cuantumului creanței și/sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit legii 85/2014;
- b) reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului, fără acordul expres al acestuia.

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

- a) niciuna dintre categoriile care resping planul și nicio creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;
- b) nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;
- c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului;
- d) 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 creanța sa.

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

- Tabelul definitiv de creanțe împotriva Debitoarei având ca dată de referință 10.08.2018, publicat în BPI în data de 15.06.2020;
- Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare, precum și prevederile prezentului capitol;

- Raportul de evaluare a activelor Debitoarei, întocmit de către societatea Cociobanu și Asociații S.R.L., depus la dosarul cauzei.

Fiecare dintre categoriile de creanțe defavorizate prin Plan potrivit legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referință menționate mai sus.

9.3.1.1 Creanțele care beneficiază de drepturi de preferință

Creanțele care beneficiază de drepturi de preferință născute anterior deschiderii procedurii vor fi achitate conform prevederilor din prezenta Secțiune și Anexei 5 – "Program de plăți".

Această categorie de creanțe este defavorizată întrucât cuantumul creanțelor este diminuat și sunt achitate în alte termene decât cele prevăzute în contractele de credit din care rezultă sau conform legislației aplicabile și nu sunt achitate în termen de 30 de zile de la data confirmării Planului de reorganizare în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit. E din Legea nr. 85/2014.

Prin prezentul Plan de reorganizare s-a prevăzut plata integrală a creanțelor Băncii Comerciale Române SA, Băncii Transilvania SA, LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL, fiind îndeplinite condițiile pentru aplicarea unui tratament corect și echitabil, în conformitate cu concluziile cap 9.3.2.

Creanța deținută de LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL a fost înscrisă în tabelul obligațiilor ca urmare a preluării prin cesiune a creanței CEC BANK S.A., născută în urma acordării unui credit garantat de către Victor Construct SRL, societății Consproiect M S.R.L. În situația în care LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL va încasa creanța de la debitor – Consproiect M SRL, ea va fi considerată a fi plătită și în Victor Construct SRL.

Așa cum prezentam anterior, una dintre sursele de finanțare ale Planului de reorganizare este reprezentată din valorificarea de active neesențiale pentru reorganizarea activității debitoarei. Unele dintre aceste active sunt ipotecate în favoarea creditorilor Banca Comercială Română S.A. și Banca Transilvania S.A.

În situația în care, activele ipotecate în favoarea celor doi creditori vor fi valorificate mai devreme de perioada prognozată, prin plan se prevede ca

sumele obținute din valorificare să fie distribuite cu prioritate creditorului garantat în conformitate cu ordinea de prioritate stabilită la art. 159 din Legea 85/2014.

În Anexa 4 este prezentată situația fluxurilor de numerar previzionată pentru perioada planului de reorganizare. În categoria "*Încasări din serviciile prestate*", în primele 6 trimestre, sunt incluse și încasările din contractele cesionate în favoarea creditorului Banca Comercială Română S.A. Corespunzător încasărilor din aceste contracte, programul de plăți prevede menținerea măsurii de protecție corespunzătoare acordată creditorului BCR S.A. în perioada de observație, respectiv distribuirea cu prioritate către acest creditor a unui procent de 20% din încasările provenite din contractele cesionate. Conform programului de plăți, sumele distribuite către creditorul BCR S.A. în primele 6 trimestre sunt superioare procentului de 20% aplicat la încasările din contracte cesionate, diferența fiind susținută de societatea debitoare din profiturile obținute din activitatea operațională.

9.3.1.2 *Creanțele salariale.*

Această categorie de creanțe este defavorizată întrucât nu sunt achitate în termen de 30 de zile de la data confirmării Planului de reorganizare în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit. E din Legea nr. 85/2014.

9.3.1.3 *Creanțele bugetare chirografare.*

În categoria de creanțe bugetare chirografare au fost înscrise în tabelul definitiv creanțele totalizând suma de 188.706.166 RON, din care creanța detinută de CJ Maramureș în cuantum de 183.470.641 RON, creanță înscrisă conform Deciziei 61/2020 pronunțată de Curtea de Apel Suceava în dosar 1758/40/2018/a1.2*.

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor susține realizarea planului de reorganizare, creanțele înscrise în această categorie vor fi plătite pe perioada de executare a Planului de reorganizare, conform prevederilor prezentei secțiuni și a Anexei 5 – "Program de plăți", respectiv în cuantum de 6.4% din suma înscrisă în Tabelul Definitiv de Creanțe.

Potrivit art. 5 pct. 16 din Legea nr. 85/2014, această categorie de creanțe este considerată categorie de creanțe defavorizată, întrucât cuantumul acesteia este redus la 6.4%.

Ca urmare a hotărârii Comitetului creditorilor din data de 30.10.2020, se va formula cerere de renunțare de către Victor Construct SRL la drept, precum și la judecata în Dosarul nr. 104/2018 conexat cu Dosar nr. 102/2019 aflat pe rolul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României în contradictoriu cu UAT Maramureș. Renunțarea la judecată și la dreptul pretins a fost aprobată de către comitetul creditorilor în contextul susținerii de către creditorul majoritar, respectiv UAT Maramureș a prezentului plan de reorganizare, atât din perspectiva veniturilor bugetate cât și a cheltuielilor prognozate.

9.3.1.4 Alte creanțe chirografare

În categoria Altor Creanțe Chirografare au fost înscrise în tabelul definitiv sume cu un total de 20.306.088 RON.

Sumele datorate către titularii de creanțe din categoria creanțelor chirografare, prevăzută de art. 138 alin. (3) lit. e nu vor fi plătite pe perioada de executare a Planului de reorganizare.

Astfel, această categorie de creanțe este considerată categorie de creanțe defavorizată, întrucât cuantumul acesteia este redus la zero.

9.3.2 Tratamentul corect și echitabil

Situația comparativă analitică a sumelor distribuite în cele două scenarii-reorganizare judiciară versus faliment în vederea fundamentării tratamentului corect și echitabil aplicat prin planul de reorganizare categoriilor de creanțe defavorizate este prezentată în cele ce urmează:

Total valoare recuperabila in scenariul falimentului
Sume in RON

Sold initial disponibilitati la inceputul perioadei de faliment

50,000

Valorificare active in scenariul de faliment, la valoarea de lichidare conform Rap.Evaluare (valoare fara TVA)

34,830,000

Total sume disponibile pentru distribuire
34,880,000

Total valoarea distribuita in caz de faliment, conform ordinii de prioritate	<u>Valoare admisa definitiv in Tab.Definitiv al Creantelor (RON)</u>	<u>Total valoare distribuita in caz de faliment (RON)</u>	<u>Pondere creanta distribuita vs creanta admisa</u>
Cheltuieli aferente procedurii de lichidare		2,000,000	100.0%
Cheltuieli procedură per. obs (159^1(1))		4,000,000	100.0%
Creanțe beneficiare de cauza de preferință (159^1(3))	36,158,293	18,643,862	51.6%
Creanțe salariale (161^3)	59,515	59,515	100.0%
Creanțe chirografare bugetare (161^5) + 159^1(3) neacoperiti de garanții	188,706,166	10,176,623	5.4%
Creanțe chirografare (161^8)	20,306,088	0	0.0%

Note: 1) Cheltuielile estimate aferente procedurii de lichidare includ: servicii contabilitate, cheltuieli cu impozitele locale, paza și asigurare aferente activelor până la valorificarea acestora, cheltuieli de administrare a procedurii de lichidare, taxe UNPIR 2%

2) Datorii nascute dupa data deschiderii procedurii și neachitate pana la data confirmarii planului de reorganizare au fost alocate pro-rata activelor grevate de clauze de preferinta si activelor libere de sarcini, fiind astfel incluse in categoria 159^1(3), respectiv 161^5.

Total valoare recuperabila in scenariul reorganizării judiciare
Sume in RON

Sold initial disponibilitati la inceputul perioadei de reorg.

50,000

Sume disponibile pentru a fi distribuite catre creditori

53,217,808

Total sume disponibile pentru distribuire
53,267,808

Total valoare distribuită în scenariul reorganizării judiciare	<u>Valoare admisă definitiv în Tab.Definitiv al Creantelor (RON)</u>	<u>Total valoare distribuită în cazul reorganizării (RON)</u>	<u>Pondere creanță distribuită vs creanță admisă</u>
Cheltuieli aferente procedurii de reorganizare		1,000,000	100.0%
Cheltuieli procedură per. obs (159^1(1))		4,000,000	100.0%
Creanțe garantate (159^1(3))	36,158,293	36,158,293	100.0%
Creanțe salariale (161^3)	59,515	59,515	100.0%
Creanțe chirografare bugetare (161^5)	188,706,166	12,000,000	6.4%
Creanțe chirografare (161^8)	20,306,088	0	0.0%

Comparație privind ponderea creanțelor distribuite în total creanțe admise	Faliment	Reorganizare judiciară	Tip categorie creanțe din perspectiva votului asupra Planului de reorganizare
Cheltuieli curente	100.00%	100.00%	
Cheltuieli procedură per. obs (159^1(1))	100.00%	100.00%	
Creanțe garantate (159^1(3))	51.56%	100.00%	defavorizata
Creanțe salariale (161^3)	100.00%	100.00%	defavorizata
Creanțe chirografare bugetare (161^5)	5.4%	6.4%	defavorizata
Creanțe chirografare (161^8)	0.00%	0.00%	defavorizata

Se constată faptul că toate categoriile de creanțe, primesc în situația reorganizării cel puțin cât ar primi în scenariul de faliment. Astfel, sunt îndeplinite condițiile unui tratament corect și echitabil în sensul art. 139 alin. 2.

10 DESCĂRCAREA DE OBLIGAȚII ȘI DE RĂSPUNDERE

În conformitate cu prevederile art. 181 alin. (2) din Legea 85/2014, la data confirmării Planului de reorganizare, Debitoarea este descărcată de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea Planului de reorganizare și cea prevăzută prin Plan.

Creanțele curente vor fi achitate în perioada procedurii de reorganizare în condițiile prevăzute în Plan și din actele din care rezultă în condițiile art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014.

De asemenea, de la data închiderii procedurii de reorganizare judiciară, Debitoarea va fi descărcată de orice răspundere în sensul art. 133 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței. Descărcarea de obligații a Debitoarei nu atrage descărcarea de obligații a fidejuserilor sau a codebitorilor principali ai acesteia.

11 CONDIȚIILE PRECEDENTE ÎNCHIDERII PROCEDURII DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

Planul de Reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare judiciară, în cazul în care sunt îndeplinite toate obligațiile de plată ale Debitoarei asumate conform prevederilor prezentului Plan de reorganizare.

12 CONCLUZII

Planul de Reorganizare a activității Debitoarei este menit să prezinte părților interesate perspectivele de redresare ale Societății, în condițiile continuării activității operaționale, a acoperirii într-un grad cât mai ridicat a sumelor înscrise în tabelul definitiv al creanțelor și a tuturor cheltuielilor de procedură generate atât în perioada de observație, cât și în perioada de reorganizare judiciară.

Principalele premise ce stau la baza Planului de Reorganizare sunt intenția acționarilor Societății de a evita falimentul Debitoarei, de a face cu succes față prevederilor programului de plăți către creditori și de a implementa obiectivele asumate prin Planul de reorganizare.

Perioada de aplicare a planului de reorganizare este de 3 ani de la confirmarea acestuia, în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (3) din Legea nr.85/2014, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Planul de reorganizare confirmat se poate modifica oricând pe perioada de executare a acestuia în condițiile art. 139 alin. (5) din Legea nr. 85/2014.

Pe parcursul perioadei de aplicare a Planului de Reorganizare Debitoarea va avea drept de conducere a activității sale.

Finanțarea Planului de Reorganizare se va realiza pe baza a trei surse principale:

- Profituri generate din continuarea activității proprii a Debitoarei cu modificările prevăzute în Plan;
- Vânzări de active non-core (neesențiale în vederea reorganizării) ale

Debitoarei sau ale companiilor deținute de către aceasta;

- Rescadențarea și/sau refinanțarea unei porțiuni din creanțele Băncii Comerciale Române și ale Băncii Transilvania.

Toate categoriile de creanțe sunt defavorizate prin Planul de Reorganizare.

Aceste categorii de creanțe se consideră a fi defavorizate întrucât cuantumul lor este diminuat și sunt rescadențate pe o perioadă mai mare de 30 de zile de la data confirmării planului. Cu toate că acestea au caracter de creanțe defavorizate, Planul aplică un tratament corect și echitabil fiind îndeplinite condițiile cumulative prevăzute de art. 139 alin. (2) din Legea nr. 85/2014, în conformitate cu concluziile cap 9.3.2.

În baza premiselor Planului, a măsurilor de reorganizare menționate în Plan și a previziunilor efectuate pe baza lor se estimează că Societatea va putea să susțină Programul de plată a creanțelor și cheltuielile generate de continuarea activității de la deschiderea procedurii de insolvență.

ANEXE

Anexa 1 – TABELUL DEFINITIV DE CREANȚE ÎMPOTRIVA VICTOR CONSTRUCT SRL LA DATA DE 05.11.2020 (sume în RON)

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159 ¹ (3) garantate	161 ¹ (3) salariale	161 ¹ (5) bugetare	161 ¹ (8) chirografare		
1	BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA	361757	Mun. București, blvd Regina Elisabeta nr. 5, sector 3	39,759,426	30,312,515	23,266,385				7,046,131	Creanța în valoare de 7.046.130,57 lei reprezintă soldul SGB-urilor emise și în vigoare la data tabelului și va fi înscrisă sub condiția suspensivă a executării SGB-urilor. Creanța beneficiază de clauze de preferință - art. 159 ¹ (3)
2	BANCA TRANSILVANIA SA	5022670	SEDIU ALES - Iasi, str. Palat nr. 3C, Clădirea E3, United Business Center 4, jud. Iasi	12,172,217	7,988,181	4,947,539			3,040,642		- Creanța în valoare de 2.309.137,20 lei conform contract de credit 293 (AA 16/30.06.2017) beneficiază de clauze de preferință - art. 159 ¹ (3) - Creanța în valoare de 2.638.401,55 lei conform contract de credit 47 SGB (AA 11/23.04.2018) va fi înscrisă în categoria creanțelor garantate sub condiție rezolutorie a unei soluții favorabile în dosarul 104/2018 de pe rolul Curții de Arbitraj - Creanța chirografară este compusă din: suma de 3.040.475,14 lei conform Contract de Consproiect M SRL, Victor Construct având calitatea de garant și suma de 156,89 comisioane bancare
3	LDC TRUST CONSTRUCTII MV SRL	34146729	Botoșani, str. Mihaili Kogalniceanu nr. 20, Județ Botoșani	-	898,239	898,239					Creanța în valoare de 898.238,58 lei a fost cesionată de la creditorul CEC Bank SA și beneficiază de clauze de preferință - art. 159 ¹ (3)
4	CEC BANK SA prin Sucursala Botoșani	361897	Botoșani, Piața Revoluției nr. 7, jud. Botoșani	3,261,439	1,200,024				1,200,024		Creanța în valoare de 1.200.024 lei conform contract credit RQ16093497842490 acordat Consproiect M SRL nu beneficiază de clauze de preferință - art. 161 ¹ (8)
5	ABABETI IOAN		Botoșani, România	2,100	2,100		2,100				

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
6	ACIOBANITEI I GHEORGHE		Botoșani, România	292	292		292				
7	ACONSTANTINESEI C GHEORGHE		Botoșani, România	3,790	3,790		3,790				
8	AGACHE STELA ADINA		Botoșani, România	292	292		292				
9	AMBROS V VASILICA		Botoșani, România	1,700	1,700		1,700				
10	ANDREICA E ZAMFR		Botoșani, România	292	292		292				
11	BENEA D DUMITRU		Botoșani, România	3,677	3,677		3,677				
12	BIDU VEISEI		Botoșani, România	552	552		552				
13	BOBESCU N CATALIN		Botoșani, România	292	292		292				
14	BODEA S MIRCEA IULIAN		Botoșani, România	292	292		292				
15	CALANCEA C ANDREI		Botoșani, România	292	292		292				
16	CAPTARI GH. CORNELIU		Botoșani, România	292	292		292				
17	CISLARIU V VASILE DANIEL		Botoșani, România	3,477	3,477		3,477				
18	CRETU R CONSTANTIN NICOLAE		Botoșani, România	990	990		990				
19	CRISTEA I COSTEL ALEXANDRU		Botoșani, România	3,842	3,842		3,842				
20	DIMA E CRISTIAN FLORIN		Botoșani, România	339	339		339				
21	DUMITRACHE T. VIOREL		Botoșani, România	1,111	1,111		1,111				
22	GRAMA V IOAN- VASILE		Botoșani, România	292	292		292				

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159x1 (3) garantate	161x3 salariale	161x5 bugetare	161x8 chirografare		
23	GRIGORAS I DANUT		Botoșani, România	292	292		292				
24	HUMINIUC A IOAN		Botoșani, România	292	292		292				
25	HUSAC M DINU		Botoșani, România	3,700	3,700		3,700				
26	IFRIM V MONICA		Botoșani, România	146	146		146				
27	IFTODEANU GHE. PETRU DAN		Botoșani, România	4,200	4,200		4,200				
28	IONEL V GHEORGHE		Botoșani, România	251	251		251				
29	IONESCU E TIBERIU IONUT		Botoșani, România	2,800	2,800		2,800				
30	IVANESCU I RODICA		Botoșani, România	292	292		292				
31	MAHU I MIHAITA		Botoșani, România	3,000	3,000		3,000				
32	MANDEA I MARIA CATALINA		Botoșani, România	2,500	2,500		2,500				
33	MAXIM T ADRIAN		Botoșani, România	2,000	2,000		2,000				
34	MUSTEATA N MARIUS MIHAIL		Botoșani, România	2,500	2,500		2,500				
35	NASTASIU P VASILE		Botoșani, România	4,100	4,100		4,100				
36	NICULITA C MIHAI		Botoșani, România	292	292		292				
37	PANCU D DAN GABRIEL		Botoșani, România	325	325		325				
38	PETRESCU GH GICA		Botoșani, România	292	292		292				
39	PLATICA I DOREL		Botoșani, România	292	292		292				

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
40	POPA F GICU		Botoșani, România	292	292		292				
41	ROBUCU GH EMIL		Botoșani, România	292	292		292				
42	SIMION D VIOREL		Botoșani, România	4,500	4,500		4,500				
43	TODICA D DAN SEBASTIAN		Botoșani, România	292	292		292				
44	UNGURIANU V FLORENTINA		Botoșani, România	1,800	1,800		1,800				
45	VACARU A IOAN AUREL		Botoșani, România	421	421		421				
46	VIERU N NICOLETA		Botoșani, România	292	292		292				
47	ZBANCA N NICOLAE		Botoșani, România	438	438		438				
48	DIRECTIA GENERALA DE ADMINISTRARE A MARILOR CONTRIBUABILI		București, str. Lucretiu Patrascanu nr. 10, corp A, sector 3	5,235,525	5,235,525			5,235,525			Creanta de 3.897.817 lei este nescadentă având în vedere că plata a fost suspendată prin emiterea unui SGB în favoarea creditorului pentru suma de 3.459.127 lei (stabilită prin Decizia de impunere nr. F-MC 254/28.06.2016), la care se adaugă suma de 248.263 lei penalități TVA și suma de 190.427 lei penalități impozit
49	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA JUDETEL MARAMURES prin CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES	3627315	Sediu ales: SCA Zamfirescu Racoti Vasile & Partners str. Plantelor nr. 12 sector 2, Bucuresti	483,710,407	183,470,641			183,470,641			Creanță înscrisă conform Decizie 61/2020 pronunțată de Curtea de Apel Suceava in dosar 1758/40/2018/a1.2*

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
50	AC MOBILE SRL	15909492	Sat Spataresti, com. Fantana Mare, strada Principala, nr. 6, jud. Suceava	12.300	12.300				12.300		
51	ADEPLAST SA	5119976	Sat Corlatesti, str. Adeplast nr.164A, com. Berceni, jud. Prahova	322.698	322.698				322.698		
52	ALMIR SRL	9510216	SEDIU ALES - Botosani, str. Furtunii nr. 4, jud. Botosani	10.581	10.581				10.581		
53	ALUMIL ROM INDUSTRY SA	10042631	SEDIU ALES - București, Nerva Traian, nr.3, et.7, sector 3	18.925	18.925				18.925		
54	ANTREPRIZA MONTAJ INSTALATII SA	2196150	Baia Mare, Aleea Electrolizei nr. 1	1.049.553	1.049.553				52.189	997.364	Creanta de 997.364, lei reprezentand GBE va fi inscrisa sub conditia suspensiva a incheierii PV de receptie finala fara obiectiuni și a restituirii GBE de catre beneficiarul final. Creanța nu este beneficiară de clauze de preferință (chirografară - art. 161^8).
55	ARABESQUE SRL	5340801	SEDIU ALES - Comuna Savinesti, str. Ghe. Caranfil, nr.7, jud. Neamt	5.393	5.393				5.393		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
56	ART & CONSULT ENGINEERING SRL	22475160	SEDIU ALES - Suceava, str. Universitatii nr. 8A, sc. A, ap. 11, jud. Suceava	209,524	194,394				184,040	10,354	Creanta de 10.353,71 reprezentand GBE va fi inregistrata sub conditia suspensiva a incheierii PV de receptie finala fara obiectiuni si a restituirii acesteia de catre beneficiarul final. Creanta nu este beneficiară de clauze de preferință (chirografară - art. 161^8).
57	ASCENSO SRL	207139	Mun. Cluj- Napoca str. Parâng nr.7, ap. 41, jud. Cluj	6,430	6,430					6,430	Creanta de 6.430.08 lei reprezentand GBE va fi inregistrata sub conditia suspensiva a expirării perioadei de garanție de 48 de luni de la data punerii în funcțiune
58	ASIRI INTERNATIONAL SRL în reorganizare judiciară, în judicial reorganisation, en redressement" prin adm. jud. Euroinsolv SPRL	9126542	sediu ASIRI - Piatra Neamt, str. Constantin Matase, bl. 14, ap. 138, jud. Neamt	1,118,124	1,110,806				371,327	739,479	Creanta de 371.325,82 lei a fost inregistrata confor Decize CA Suceava in dosar 1758/40/2018/a1.2 Creanta de 739.479,14 lei va fi inregistrata sub conditia suspensiva a prezentarii unei Scrisori de garantie Bancara sau a implinirii anului 2024 cand se restituie garantia de catre beneficiarul final.
59	ATP EXODUS SRL	7366654	Sasar, str. Sub Dura nr. 4-5, com. Recea, jud. Maramures	7,976	6,611				6,611		
60	AUTONET IMPORT SRL	8539532	Satu Mare, str. Aurel Vlaicu, nr.78, jud. Satu Mare	32,887	32,887				32,887		
61	AUTORAV WERK SRL	29016536	Piatra Neamt, str. Obor, nr. 3, jud. Neamt	20,228	20,228				20,228		
62	AVA STING SRL	16659548	Savinesti, str. Uzinei nr. 6, jud. Neamt	3,201	3,201				3,201		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
63	AX PERPETUUM IMPEX SRL	6818298	Cluj Napoca, str. Branului nr. 53, jud. Cluj	2,187,320	1,878,121				1,878,121		Conform Sentinta Dosar nr. 1758/40/2018/a1
64	BANDRIS SRL	11476193	Borsa, str. Ion Creanga nr. 21D, jud. Maramures	28,680	28,680				28,680		
65	BAZA DE APROVIZIONARE DESTACARE B.A.D. SA	13569602	Botosani, str. Manolesi Deal, nr.67, JUD. Botosani,	226,237	226,237				226,237		
66	BLACK SEA SUPPLIERS SRL	8877045	Constanta, str. Aurel Vlaicu nr. 191, jud. Constanta	383,806	304,579				304,579		
67	CATERIS TRANS SRL	613633	Catamarasti Deal nr. 502, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	31,029	31,029				31,029		
68	CĂRĂMIDA NCV SRL	613633	Botoșani str. Ion Pillat nr.18, jud. Botoșani	277,092	277,092				277,092		
69	CEZ VANZARE SA	12408250	SEDIU ALES - București, BD. Dimitrie Pompei, nr.10A, Clădirea C3, et.7, sector 2	762	762				762		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
70	CHORUS MARKETING AND DISTRIBUTION SRL	13808750	Galati, str. Arad nr. 12, cam.1,2,3,4,6 și 7, unitatea 189/1, bl. PS14A, sc. 3, parter, jud. Galati	38,320	35,532				35,532		
71	CIPRIAN FORAJE SRL	38558498	Mogosoaia, strada Paunului, nr. 54, jud. Ilfov	7,000	7,000				7,000		
72	COMFORTX SRL	268171067	Botosani, Calea Nationala nr. 99, sc. B, et. 5, ap. 13, jud. Botosani	7,750	7,750				7,750		
73	COMPANIA DE UTILITATI PUBLICE SA FOCSANI	1443170	Focsani, str. Nicolae Titulescu, nr.9, jud. Vrancea	137	137				137		
74	COMPANIA NATIONALA DE INVESTITII CNI SA	14273221	București, Piata Natiunilor Unite nr. 9, bl. 107, parter și mezanin, sector 5	1,024,474	684,448					684,448	Creanta se va inscrie sub conditia suspensiva a neindeplinirii obligatiilor contractuale asumate de catre Victor Construct. Creanta nu este beneficiară de clauze de preferință (chirografară - art. 161^8).
75	CONS EXPERTIZA PRO SRL	24865719	Manolesti Deal, str. Narciselor nr. 9, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	170,416	37,894				37,894		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
76	CONSPROIECT M SRL	16537427	Botosani, str. 1 Decembrie nr. 58, jud. Botosani	2,657,699	933,146				933,146		creanta ajustata ca urmare a compensarii creantelor reciproce de 1.724.553,32 lei
77	CONSULTING MTM 2005 SRL	17536640	SEDIU ALES - București, Calea Victoriei nr. 126, et. 3, sediu IAA, sector 1	953,402	376,780				351,058	25,722	Creanta de 279.474,28 lei reprezinta cuanumul penalitatilor de intarziere. Creanta de 60.017,63 reprezinta 70% din valoarea GBE retinute (85.739,48 RON). Creanta de 25.721,84 lei reprezentand 30% GBE va fi inregistrata sub conditia suspensiva a incheierii PV receptie finala fara obiectului, la expirarea perioadei de garantie de 60 de luni - art. 16.1. alin. 2, art. 12.5. lit. B) din contract. Creanta nu este beneficiară de clauze de preferință (chirografară - art. 161^8). Creanta de 11.566,31 lei a fost inregistrata cf. Decizie CA Suceava in dosar 1758/40/2018/a.1.1
78	COSMINGUARD SECURITY SRL	34917319	Botosani, str. Ion Pillat nr. 18, jud. Botosani	26,011	26,011				26,011		
79	COSMINVEST CONSULTING SRL	26644854	Catamarasti Deal. corn. Mihai Eminescu, jud. Botosani	225,962	225,962				225,962		
80	DANTEX GUARD SECURITY SRL	32916961	Botosani, str. Ion Pillat nr. 18, jud. Botosani	933,240	933,240				933,240		
81	DAREX AUTO SRL	14462140	Schela, Suceava, str. Humorului nr. 96	3,106	3,106				3,106		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
82	DELTA BUILDING ISM SRL - în faliment" prin lichidator judiciar MULTICONSULT IPURL	27617769	Suceava, str. Universitatii nr. 8A, sc. C, ap. 5-6	190,479	71,471				71,471		
83	DEN BRAVEN ROMANIA COMEX SRL	9827274	Sediu ales în București, piata Concordiei, nr. 4, parter, sector 4	18,329	18,329				18,329		
84	DUNA ARMATURA BUCURESTI SRL	9164864	București, Bd. Națiunile Unite, nr. 1, bl. 108A, et. 7, sector 5	21,411	21,411				21,411		
85	E.ON ENERGIE ROMANIA SA	22043010	SEDIU ALES - Bd. Dimitrie Pompei, nr.10A, Clădirea C3, et.7, sect.2, București	31,313	31,313				31,313		
86	ECOTERM SRL	14737011	Urziceni, str. Serelor nr.5A, jud. Ialomița	17,414	17,414				17,414		
87	ECO TRADING SRL	7712960	Bacău, str. Izvoare nr. 52, jud. Bacău	8,534	8,534				8,534		
88	ELBI ELECTRIC&LIGHTING SRL	17412685	SEDIU ALES - București, Calea Floreasca nr. 39, et. 3, sector 1	34,987	34,987				34,987		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
89	ELEMATIS TECH SRL	28139310	Iasi, str. Clopotari, nr.16, BL.607, SCA, et.3, ap.9	16,400	16,400				16,400		
90	ERGO SISTEM SRL	22495202	Brehuiesti, com. Vladeni, jud. Botosani	96,046	96,046				91,471	4,575	Creanta de 4.575,04 lei reprezentand GBE va fi inscrisa sub conditia suspensiva a incheierii PV de receptie finala fara obiectiuni si a restituirii acesteia de catre beneficiarul final. Creanta nu este beneficiara de clauze de preferinta (chirografara - art. 161^8).
91	EUROGLASS DOORS & WINDOWS	38515152	Botosani, str. Calea Nationala, nr.4	93,547	91,572				91,572		
92	EUROSPEED SRL	13069275	Scheia, str. Humorului nr. 81, jud. Suceava	26,949	26,949				26,949		
93	FABRYO CORPORATION SRL	6046627	SEDIU ALES - Bucuresti, Sos. Bucuresti-Bucuresti-Magurele nr. 70I, sector 5	12,479	12,479				12,479		
94	FIORD SRL	14412036	Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 287B, Tg. Mures, jud. Mures	2,604	2,604				2,604		
95	FLOOR COVER SOLUTION SRL	32472036	SEDIU ALES - Timisoara, str. Take Ionescu, nr. 51, et. 1, cam. 4, jud. Timis	13,680	13,680				13,680		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
96	FLUX SRL	9100984	Botosani, str. Stefan cel Mare nr. 31, jud. Botosani	55,536	55,536				55,536		
97	FOERCH SRL	22816329	Sediu ales - Brasov, str. Zizinului, nr. 110, et. 1	8,415	8,415				8,415		
98	FOLIPLAST SRL	7776174	Botosani, str. Pacea nr. 36	5,810	5,810				5,810		
99	GEALAN ROMANIA SRL	9141046	Sediu ales - București, Bd. Unirii (Tronson 2B) nr. 45, bl. E3, sc. 3, ap. 76, et. 6-8, sector 3	88,023	88,023				88,023		
100	GENERAL ADULT CONSTRUCT SRL	23615099	Dumbrava Rosie, str. Dumbravei nr. 2, jud. Neamt	15,775	15,775				15,775		
101	GENERAL ENERGETIC SA	18309735	Sat Stejaru, Com. Pingarati, jud. Neamt	4,275	2,023				2,023		
102	GENERAL SERV ELECTRO CONSTRUCT SRL	13747670	Iasi, Aleea Rozelor nr. 11, bl. X14, sc. A, et. 3, ap. 14	9,007	9,007				9,007		
103	GON COMMUNICATIONS SRL	14251673	Iasi, str. Calea Chisnauului nr. 43	9,373	9,373				9,373		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
104	GOVORA S.A. (în insolvență) prin administrator judiciar consorțiu dintre Vizal Consultin IPURL si EURO INSOL SPRL	1474711	Vâlcea Municipiul Râmnicu Vâlcea Str. PRIZA OLT, Numar: 11, Bloc: 5	2,481,744	2,481,744					2,481,744	creanta chirografara inscrisa sub conditia suspendiva a executarii politei de asigurare și a plății efectuate de Govira S.A.
105	GRIFON BETON SRL	23428961	Sediu ales - Focsani, strada Gheorghe Tatulescu, nr. 1, jud. Vrancea	75,151	74,551				74,551		
106	GROUP CONSTRUCT BUCOVINA SRL	24226374	Loc. Plopeni, oras Salcea, str. Palghieni nr. 1B, jud. Suceava	110,737	102,613				102,613		
107	HERALD SRL	7384634	strada Marasti, nr. 18, Suceava	10,000	9,627				9,627		
108	HILTI ROMANIA SRL	17131957	Dragomiresti-Vale, sat Dragomiresti-Deal, str. DE 287/1, jud. Ilfov	38,019	21,800				21,800		
109	IMPEXCERA LUX SRL	30704890	Cristesti, sector cadastral T37, parcela 1A, jud. Iasi	10,664	10,664				10,664		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159A1 (3) garantate	161A3 salariale	161A5 bugetare	161A8 chirografare		
110	INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI DEZVOLTARE TERITORIALA DURABILA	26752660	București, Sos. Pantelimon nr. 266, sector 2	4,182	4,182				4,182		
111	KLEEMANN LIFT RO SRL	19218490	Sediu ales - București, sector 2, str. Mantuleasa nr. 17	148,690	148,690				148,690		
112	KOBER SRL	2005144	Dumbrava Rosie, str. Gheorghe Caranfil nr. 2, jud Neamt	124,828	124,828				124,828		
113	K-SIM INSTALCON SRL	28134703	Darabani, str. Trandafirilor nr. 1, jud. Botosani	90,071	86,498				86,498		
114	MAPEI ROMANIA SRL	18939374	Sediu ales - București, str. Economu Cezarescu, nr. 31B, sector 6	56,660	56,660				56,660		
115	MARCOM RMC"94 SRL	6519610	Otopeni, str. Drumul Odaili, nr.14A	7,565	7,565				7,565		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
116	MASTER SOLUTION SRL	18750668	Com. Scheia, str. Morii nr. 124A, parter, ap. 4, sat Sf. Ilie, jud. Suceava	6,145	6,145				6,145		
117	MELINDA IMPEX INSTAL SRL	15936519	Odorheiu-Secuiesc, str. Beclean, nr. 314, jud. Harghita	51,254	51,254				51,254		
118	MENTOR TRAINING SRL	5232869	Valea Lupului, str. Mircea Eliade nr. 29, jud. Iasi	5,498	5,498				5,498		
119	MFB ELECTRO TERMICA SRL	14716728	Botosani, str. Unirii nr. 7, bl. A1, sc. A, ap. 17	15,768	15,768				15,768		
120	NK SMART CABLES SRL	24032875	Sediu ales - București, bd. Gheorghe Sincal, nr. 12, bl. 12, sc. A, et. 1, ap. 6, sector 4	12,381	12,381				12,381		
121	NOVA APASERV SA	26161230	Sediu ales - Botosani, str. Octav Bancila nr. 3, jud. Botosani	16,204	16,204				16,204		
122	NUTU BETON SRL	23210290	Sat Tupilati, com. Tupilati, jud. Neamt	1,074,556	925,943				925,943		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
123	ONIX CONFORT SRL	6684030	Savinești, str. Uzinei nr. 2, jud. Neamț	7,260	7,260				7,260		
124	PERI ROMANIA SRL	8995865	Balotesti, Calea București nr. 4, jud. Ilfov	90,688	89,942				89,942		
125	PIPELIFE ROMANIA SRL	8743892	București, soseaua București-Ploiești, nr. 42-44, Baneasa Business Technology Park, Clădirea A, etaj 1, biroul nr. 1, sector 1	1,491	1,491				1,491		
126	PRAKTIKER ROMANIA SA	14398713	București, Splaiul Independentei, nr. 319L, și M, etaj 1, sector 6	34,384	34,384				34,384		
127	PREFAB CONSTRUCT SRL	14398713	Comuna Cobadin, Sos. Constantei nr. 37, jud. Constanta	19,301	19,301				19,301		
128	PROFESIONAL CONSTRUCT PROIECTARE SRL	18384001	București, str. Gheorghe Dem Teodorescu, nr. 11, parter, sector 2	33,144	33,145				20,295	12,850	Creanta de 12.849,78 lei reprezentand GBE va fi inscrisa sub conditia suspensiva a incheierii PV la terminarea lucrarilor/receptie finala și a restituirii acesteia de către beneficiarul final. Creanța nu este beneficiară de clauze de preferință (chirografară - art. 161^8).

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi- fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
129	PROFITERM SRL	16765115	Suceava, Bd. George Enescu nr. 17, jud. Suceava	31,500	31,500				31,500		
130	PROTECT WORK CENTER SRL	29086124	Botosani, str. Ion Pillat nr. 18, parter, cam. 10, jud. Botosani	17,000	17,000				17,000		
131	QUALITY MEDIA CERT SRL	717248	Catamarasti Deal, nr. FN, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	34,500	34,500				34,500		
132	R&Z ASCON SRL	28093220	Botosani, Alea George Enescu, nr. 5, jud. Botosani	70,500	70,500				70,500		
133	RADOX SRL	14764539	București, sector 6, Bd. Timisoara nr. 80	36,471	36,471				36,471		
134	RESONANCE DISTRIBUTION SRL	25323457	Sediu ales - Iasi, str. Stihii nr. 2B, et. 1, jud. Iasi	99,098	87,967				87,967		
135	ROBMET SRL	13833118	Comuna Garcina, punct Porcarie", jud. Neamt	3,513	3,513				3,513		
136	ROGLAS IND SRL	15727903	Piatra Neamt, Bd. Decebal nr. 34, jud. Neamt	30,102	30,102				30,102		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159*1 (3) garantate	161*3 salariale	161*5 bugetare	161*8 chirografare		
137	ROSTEEL INVEST SRL	23089466	Sat Costi Str. Soarelui nr. 19, Comuna Vânători, județ Galați	20,000	20,000				20,000		
138	RTC PROFFICE EXPERIENCE SA	6562512	București, drumul Sabareni, nr.24- 26, sector 6	2,609	2,609				2,609		
139	SCHRACK TEHNIK SRL	10980661	București, Bd. Iuliu Maniu, nr. 453-457, sector 6	935	935				935		
140	SEDA INVEST	13043763	SEDIU ALES - Comuna Prejmer, în Parcul Industrial Graells & Lonch, strada Paris, nr.26-30, jud. Brasov	75,201	75,201				75,201		
141	SHINX.COM SRL	9039551	Botosani, strada Cornisa, nr. 23	149,894	143,979				143,979		
142	SIKA ROMANIA SRL	14430652	Brasov, str. Ioan Clopotel nr. 4, jud. Brasov	21,797	21,797				21,797		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	161^5 bugetare	161^8 chirografare		
143	SOCIETATEA ELECTRICA FURNIZARE SA - SEE MUNTENIA NORD PLOIESTI prin AGENTIA FOCSANI	29198969	Bd. Independentei nr. 2, Focsani, jud Vrancea	544	544				544		
144	SPIRU ELECTRA SRL	2368972	Mun. Tulcea str. 1848 nr. 23, camera 1, bl. C15, sc. C, ap. 13, Jud. Tulcea	2,076	2,076					2,076	Creanta de 2.075,82 lei reprezentand GBE va fi inregistrata sub conditia suspensiva a incheierii Procesului Verbal de receptie finala cu beneficiarul la expirarea perioadei de garantie de 36 de luni
145	SRAC CERT SRL	22088675	București, str. Vasile Parvan nr. 14, sector 1	3,136	3,136				3,136		
146	SUCCESS SRL	10251913	Mun. Botosani, Bdul. George Enescu nr.5, bl. 5, sc. A, etaj 2, ap. 9 jud. Botosani	38,770	28,194				28,194		conform Sentinta Dosar nr. 1758/40/2018/a21
147	TEHNOACTIV SRL	7070364	strada Cernauti, nr. 123, Suceava	219,457	219,457				219,457		
148	TEHNOLOGIE SI PRESTARI CU SISTEME DE UTILITATE TERASIERE SRL	14488808	SEDIU ALES - Targu Jiu, Aleea Macului, nr. 1, etaj 3, jud. Gorj	1,071	1,071				1,071		
149	TEHNOPLUS MEDICAL SRL	4261939	București, str. Odobesti nr. 1, sector 3	929,980	929,982				929,982		

Nr. crt.	Denumire creditor	Cod de identifi. fiscală / C.N.P.	Sediu/adresă	Creanțe supuse verificării (RON)	Total creanțe admise (RON)	Creanță admisă definitiv (RON)				Creanțe înscrise sub condiție	Observații
						159^1 (3) garantate	161^3 salariale	162^5 bugetare	161^8 chirografare		
150	TRANS SERVICE TRADING SRL	26817092	Catamarasti Deal, cam. 3 din cladirea nr. cad. 2211, com. Mihai Eminescu, jud. Botosani	428,316	428,316				428,316		
151	TRIPLAST SRL	14516495	Sediu ales - Tg. Mures, str. Morii, nr.15, jud. Mures	12,780	12,780				12,780		
152	URBAN SERV SA	10863076	Botosani, str. 1 Decembrie nr. 19, jud. Botosani	1,125	1,125				1,125		
153	VALBOSS INVEST SRL	18716011	Braila, str. Victor Valcovici nr. 36	33,633	33,633				33,633		
154	VIACON ROMANIA SRL	8169740	Prejmer, str. Berlin nr. 3, jud. Brasov	4,838	4,838				4,838		
155	WERTA PRODCOM SRL	714506	Suceava, str. Aurel Vlaicu, nr. 44 A	7,394	7,394				7,394		
TOTAL GENERAL				563,781,805	245,230,062	29,112,162	59,515	188,706,166	15,341,045	12,011,173	

Anexa 2 – Situația activelor imobiliare aparținând VICTOR CONSTRUER SRL

Nr. Cadastral/ Număr CF	Descriere imobilizări corporale de natura terenurilor și construcțiilor	Valoarea de piață (teren & construcții) - Lei	Valoare de vânzare forțată (teren & construcții) - Lei	Ipoteci și sechestre
51036	Sediu Ion Pillat - situat în Str. Ion Pillat nr. 18, Botosani, jud. Botosani - clădire de birouri structurată pe S+P+2E+M, construită, în anii '80, renovată și mansardată în perioada 2005-2010. Clădirea este construită pe un teren de 1.221 mp, având SC de 1.208 mp și SU de 999 mp	2,140,000	1,610,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
51352-C1-U1 51352-C1-U2 51352-C1-U3	Clădire Luceafărul -Botoșani - situată în Str. 1 Decembrie nr. 58, Botosani, jud. Botosani - clădirea este formată din etajele 1-3 ale fostei Cooperativei Meșteșugărești Confecția, având numere cadastrale distincte, la care se adaugă etajul 4 (în fapt mansardă), conform Autorizației de construire nr. 201 din 27.06.2014. Clădirea este construită pe teren aflat în proprietate comună în cota indiviză și are o SC de 2.843 mp și SU 2,409 mp.	2,510,000	1,880,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020
219119-C1-U34	Apartment 42 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, Et. 4, Sector 4, București - apartamentul este semidecomandat fiind compus din 2 camere, cu SU de 74,57 mp plus terasă de 2,89 mp	549,000	410,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020
219119-C1-U35	Apartment 43 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, Et. 4, Sector 4, București - apartamentul este semidecomandat fiind compus din 2 camere, cu SU de 101,20 mp	699,000	520,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA

Nr. Cadastral/ Număr CF	Descriere imobilizări corporale de natura terenurilor și construcțiilor	Valoarea de piață (teren & construcții) - Lei	Valoare de vânzare forțată (teren & construcții) - Lei	Ipotece și sechestre
219119-C1-U9	Locul de parcare 11 - situat în str. Cuza Voda Vodă nr. 75A, subsol, Sector 4, București, având suprafață de 11,50 mp.	56,000	40,000	Garanție constituită în favoarea BCR SA conform Decizie AC Victor Construct SRL din data de 12.03.2020
50488	Avicola Cătămărăști - Botoșani - imobil situat pe DN 29B, km 7, Cătămărăști Deal, comuna Mihai Eminescu, jud. Botoșani. - imobilul este reprezentat de fostele ferme de creștere a puilor 2 și 4 plus construcțiile conexe, amplasate pe un teren în suprafață de 115.508 mp, având SC 16.731 mp, SCD 201,716 mp și SU de 11.824 mp.	4,660,000	3,500,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
55939-C1-U5	Garsoniere Cătămărăști - Botoșani - imobil situat în Sat Catamarasti-Deal, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani. - Imobilul este reprezentat de etajul unui bloc P+1E+Pod cu spații comerciale la parter și spații de locuit la etaj. Spațiul inițial, compus dintr-o încăpere în suprafață de 244,17 mp și casa scării la parter și etaj de câte 15,92, a fost compartimentat în 8 spații locative individuale.	405,000	300,000	Liber de sarcini
55346	Fabrica pavele și tuburi Cătămărăști - Botoșani - imobil situat în Sat Catamarasti-Deal, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani. - Fabrica de pavele și tuburi a fost edificată în perioada 2006-2013 pe un teren de 26.934 mp. Incinta cuprinde două hale de producție – C1 Hala Prinținc construită în anul 2012 pe structură metalică cu înălțime de 9m în partea din față și 6 m în spate, unde sunt produse tuburile din beton și C2 Hala Rimac construită în anul 2012, pe structură metalică, cu înălțime de 9m, unde sunt produse pavelele. Cele două linii de producție sunt deservite de o stație de betoane cu buncăr de nisip și 2 silozuri. În incintă se mai găsesc 2	4,380,000	3,290,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea LDC Trust Constructii MV SRL

Nr. Cadastral/ Număr CF	Descriere imobilizări corporale de natura terenurilor și construcțiilor	Valoarea de piață (teren & construcții) - Lei	Valoare de vânzare forțată (teren & construcții) - Lei	Ipoteci și sechestre
	stații de betoane cu silozurile și padourile aferente, precum și decantor (C8), stație pompe (C9), bazin vitajabil (C10), rezervor de apă subteran (C11), centrală termică (C14), cântar (C17) și cabină cântar (C18)			
(1) număr CF 51323 (2) număr CF 51034 (3) număr CF 51978	Bază Cătămărești - Botoșani - situată în Sat Cătămărești-Deal, comuna Mihai Eminescu, județul Botoșani - imobilul este reprezentat din trei imobile situate de o parte și de alta a drumului ce duce la fabrica de pavele: (1) nr. cadastral 22/11, număr CF 51323 - Atelier confecții metalice, (2) nr. cadastral 22/12, număr CF 51034 - Atelier mecanic+garaj și (3) nr. cadastral 22/13, număr CF 51978 - Baza +atelier tâmplărie PVC. Cele trei imobile sunt folosite în general pentru parcul auto și activități de producție.	1,300,000	980,000	Liber de sarcini
54590	Casa de vacanță Mănăstirea Doamnei - situată în sat Mănăstirea Doamnei, Comuna Curtești, județul Botoșani - imobilul este reprezentat de un teren de 13.504 mp și o construcție neterminată, structurată pe D+P+1E având o suprafață construită la sol de 776 mp și o suprafață desfășurată estimată la 1.777 mp.	1,460,000	1,100,000	Ipotecă imobiliară înscrisă în favoarea BCR SA
50135 50134 50136 50322 (drum acces)	Ferma Ionășeni - situată în DN 29C, sat Ionășeni, Comuna Vârfu Câmpului județ Botoșani - imobilul este format dintr-un teren în suprafață de 29.322 mp și mai multe clădiri aferente unei ferme zootehnice construite în anii 70-80. Terenul este format din 4 loturi din care unul reprezintă drum de acces	560,000	420,000	Liber de sarcini

Anexa 3 - Contul de Profit și Pierdere previzionat pentru perioada planului de reorganizare (sume în RON)

Denumirea indicatorilor (RON)	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. V	Trim. VI	Trim. VII	Trim. VIII	Trim. IX	Trim. X	Trim. XI	Trim. XII
Cifra de afaceri netă	7,323,104	7,323,104	7,323,104	7,323,104	9,153,880	9,153,880	9,153,880	9,153,880	11,442,350	11,442,350	11,442,350	11,442,350
<i>Venituri din vanzarea produselor</i>	716,921	716,921	716,921	716,921	896,151	896,151	896,151	896,151	1,120,189	1,120,189	1,120,189	1,120,189
<i>Venituri din servicii prestate</i>	6,606,183	6,606,183	6,606,183	6,606,183	8,257,729	8,257,729	8,257,729	8,257,729	10,322,161	10,322,161	10,322,161	10,322,161
Alte venituri din exploatare - venituri din vanzari de active					-	100,000	800,000	800,000	3,650,000	3,650,000	3,600,000	5,660,000
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	7,323,104	7,323,104	7,323,104	7,323,104	9,153,880	9,253,880	9,953,880	9,953,880	15,092,350	15,092,350	15,042,350	17,102,350
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	1,870,022	1,870,022	1,870,022	1,870,022	2,337,528	2,337,528	2,337,528	2,337,528	2,921,910	2,921,910	2,921,910	2,921,910
Alte cheltuieli materiale	15,592	15,592	15,592	15,592	19,490	19,490	19,490	19,490	24,363	24,363	24,363	24,363
Alte cheltuieli externe	69,752	69,752	69,752	69,752	83,702	83,702	83,702	83,702	100,442	100,442	100,442	100,442
Reduceri comerciale primite	(31,800)	(31,800)	(31,800)	(31,800)	(38,159)	(38,159)	(38,159)	(38,159)	(45,791)	(45,791)	(45,791)	(45,791)
Cheltuieli cu personalul, din care:	1,689,373	1,689,373	1,689,373	1,689,373	1,942,779	1,942,779	1,942,779	1,942,779	2,234,196	2,234,196	2,234,196	2,234,196
<i>Salarii și indemnizații</i>	1,656,934	1,656,934	1,656,934	1,656,934	1,905,474	1,905,474	1,905,474	1,905,474	2,191,295	2,191,295	2,191,295	2,191,295
<i>Cheltuieli cu asigurările și protecția socială</i>	32,439	32,439	32,439	32,439	37,305	37,305	37,305	37,305	42,901	42,901	42,901	42,901
Ajustări de valoare privind activele imobilizate	700,194	700,194	700,194	700,194	630,174	630,174	630,174	630,174	567,157	567,157	567,157	567,157
Alte cheltuieli de exploatare	3,029,966	2,971,433	2,971,433	2,971,433	3,575,394	3,627,394	4,008,894	4,008,894	6,286,307	6,286,307	6,260,307	7,968,797

Denumirea indicatorilor (RON)	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. V	Trim. VI	Trim. VII	Trim. VIII	Trim. IX	Trim. X	Trim. XI	Trim. XII
Cheltuieli privind prestațiile externe	2,808,432	2,808,432	2,808,432	2,808,432	3,370,119	3,370,119	3,370,119	3,370,119	4,044,142	4,044,142	4,044,142	4,044,142
Onorarii de succes	17,833	17,500	17,500	17,500	52,500	52,500	70,000	70,000	183,750	183,750	183,750	821,040
Administrativ judiciar												
Onorariu Plan de Reorganizare	58,200											
Comision UNPIR	-	-	-	-	-	2,000	16,000	16,000	73,000	73,000	72,000	113,200
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	145,501	145,501	145,501	145,501	152,776	152,776	152,776	152,776	160,415	160,415	160,415	160,415
Alte cheltuieli						50,000	400,000	400,000	1,825,000	1,825,000	1,800,000	2,830,000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	7,343,099	7,284,566	7,284,566	7,284,566	8,550,908	8,602,908	8,984,408	8,984,408	12,088,583	12,088,583	12,062,583	13,771,073
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	(19,995)	38,538	38,538	38,538	602,972	650,972	969,472	969,472	3,003,767	3,003,767	2,979,767	3,331,276
VENITURI TOTALE	7,323,104	7,323,104	7,323,104	7,323,104	9,153,880	9,253,880	9,953,880	9,953,880	15,092,350	15,092,350	15,042,350	17,102,350
CHELTUIELI TOTALE	7,343,099	7,284,566	7,284,566	7,284,566	8,550,908	8,602,908	8,984,408	8,984,408	12,088,583	12,088,583	12,062,583	13,771,073
PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(Ă)	(19,995)	38,538	38,538	38,538	602,972	650,972	969,472	969,472	3,003,767	3,003,767	2,979,767	3,331,276
Impozitul pe profit												
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR	(19,995)	38,538	38,538	38,538	602,972	650,972	969,472	969,472	3,003,767	3,003,767	2,979,767	3,331,276
EBITDA (REZULTAT OPERATIONAL INAINTE DE AMORTIZARE SI ALTE ELEMENTE NEMONETARE)	680,199	738,732	738,732	738,732	1,233,146	1,231,146	1,199,646	1,199,646	1,745,924	1,745,924	1,746,924	1,068,433

Anexa 4 – Situația fluxurilor de numerar previzionată pentru perioada planului de reorganizare (sume în RON)

Denumirea indicatorilor (RON)	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. V	Trim. VI	Trim. VII	Trim. VIII	Trim. IX	Trim. X	Trim. XI	Trim. XII
Incasari aferente cifrei de afaceri	7,323,104	7,323,104	7,323,104	7,323,104	9,153,880	9,153,880	9,153,880	9,153,880	11,442,350	11,442,350	11,442,350	11,442,350
<i>Incasari din vanzarea produselor</i>	716,921	716,921	716,921	716,921	896,151	896,151	896,151	896,151	1,120,189	1,120,189	1,120,189	1,120,189
<i>Incasari din servicii prestate</i>	6,606,183	6,606,183	6,606,183	6,606,183	8,257,729	8,257,729	8,257,729	8,257,729	10,322,161	10,322,161	10,322,161	10,322,161
INCASARI DIN EXPLOATARE - TOTAL	7,323,104	7,323,104	7,323,104	7,323,104	9,153,880	9,153,880	9,153,880	9,153,880	11,442,350	11,442,350	11,442,350	11,442,350
Plati pentru materii prime și materiale consumabile, fara reduceri comerciale primite	1,838,223	1,838,223	1,838,223	1,838,223	2,299,368	2,299,368	2,299,368	2,299,368	2,876,119	2,876,119	2,876,119	2,876,119
Plati pentru alte cheltuieli materiale	15,592	15,592	15,592	15,592	19,490	19,490	19,490	19,490	24,363	24,363	24,363	24,363
Plati pentru alte cheltuieli externe	69,752	69,752	69,752	69,752	83,702	83,702	83,702	83,702	100,442	100,442	100,442	100,442
Plati aferente personalului, din care:	1,689,373	1,689,373	1,689,373	1,689,373	1,942,779	1,942,779	1,942,779	1,942,779	2,234,196	2,234,196	2,234,196	2,234,196
<i>Salarii și indemnizații</i>	1,656,934	1,656,934	1,656,934	1,656,934	1,905,474	1,905,474	1,905,474	1,905,474	2,191,295	2,191,295	2,191,295	2,191,295
<i>Plati pentru cheltuieli de asigurări și protecție socială</i>	32,439	32,439	32,439	32,439	37,305	37,305	37,305	37,305	42,901	42,901	42,901	42,901
Plati pentru alte cheltuieli de exploatare	3,029,966	2,971,433	2,971,433	2,971,433	3,575,394	3,577,394	3,608,894	3,608,894	4,461,307	4,461,307	4,460,307	5,138,797
<i>Plati pentru cheltuieli privind prestațiile externe</i>	2,884,465	2,825,932	2,825,932	2,825,932	3,422,619	3,424,619	3,456,119	3,456,119	4,300,892	4,300,892	4,299,892	4,978,383
<i>Plati de alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate</i>	145,501	145,501	145,501	145,501	152,776	152,776	152,776	152,776	160,415	160,415	160,415	160,415

Denumirea indicatorilor (RON)	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. V	Trim. VI	Trim. VII	Trim. VIII	Trim. IX	Trim. X	Trim. XI	Trim. XII
PLATI PENTRU CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	6,642,905	6,584,372	6,584,372	6,584,372	7,920,734	7,922,734	7,954,234	7,954,234	9,696,426	9,696,426	9,695,426	10,373,916
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE	680,199	738,732	738,732	738,732	1,233,146	1,231,146	1,199,646	1,199,646	1,745,924	1,745,924	1,746,924	1,068,433
Incasari din vanzari de active	-	-	-	-	-	100,000	800,000	800,000	3,650,000	3,650,000	3,600,000	5,660,000
Plati aferente contractelor de leasing	73,808	66,036	47,136	24,147	12,695	12,695	12,695	12,695	4,232	-	-	-
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE INVESTITII	(73,808)	(66,036)	(47,136)	(24,147)	(12,695)	87,305	787,305	787,305	3,645,768	3,650,000	3,600,000	5,660,000
Rescudentarea/Refinantarea soldului creditelor bancare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,200,000
FLUXURI NETE DIN ACTIVITATEA DE FINANTARE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,200,000
TOTAL FLUXURI DE NUMERAR	606,390	672,696	691,595	714,585	1,220,451	1,318,451	1,986,951	1,986,951	5,391,692	5,395,924	5,346,924	22,928,433
PLATI AFERENTE PROGRAMULUI DE PLATI	509,515	500,000	500,000	500,000	1,500,000	1,500,000	2,000,000	2,000,000	5,250,000	5,250,000	5,250,000	23,458,293
SOLD DISPONIBILITATI LA INCEPUTUL PERIOADEI	-	96,875	269,571	461,166	675,751	396,203	214,654	201,605	188,557	330,249	476,172	573,096
SOLD DISPONIBILITATI LA SFARSITUL PERIOADEI	96,875	269,571	461,166	675,751	396,203	214,654	201,605	188,557	330,249	476,172	573,096	43,236

Anexa 5 – Programul de plată a creanțelor împotriva averii debitoarei Victor Construct SRL (sume în RON)

Plăți prin Plan (RON)	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	Trim. V	Trim. VI	Trim. VII	Trim. IX	Trim. X	Trim. XI	Trim. XII	TOTAL
BCR	350,000	350,000	350,000	350,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	3,000,000	2,866,384	2,000,000	17,046,131	30,312,515
BT	100,000	100,000	100,000	100,000	425,000	425,000	375,000	625,000	600,000	472,538	1,250,001	4,947,539
LDC Trust		25,000	25,000	25,000	50,000	50,000	100,000	100,000	100,000	150,000	173,239	898,239
Salariați	59,515										0	59,515
DGAMC (ANAF)	-	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	50,000	50,000	32,932	332,932
CJ												
Maramures	-		-				500,000	1,500,000	1,633,616	2,577,462	4,955,990	11,667,068
Total plăți	509,515	500,000	500,000	500,000	1,500,000	1,500,000	2,000,000	5,250,000	5,250,000	5,250,000	23,458,293	48,217,808