

2. **Societatea FORTUS SA**, cod unic de înregistrare: 1958479

**Raport (lunar)
privind descrierea modului de îndeplinire a atribuțiilor**

Nr.12.223/20.12.2017

Număr dosar: 2291/99/2007 Tribunalul Specializat Mureș, Judecător-sindic: Berindean Adriana Loredana

Temei juridic: art.21 alin.(1) din Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței

Administrator judiciar: Mureș Insolvency SPRL, cu datele din antet, desemnată prin încheierea din 28.09.2016, pronunțată în Camera de consiliu

Debitor: Fortus SA, cu sediul social în Iași, B-dul Poitiers nr.10, județul Iași, CUI 1958479, nr. ORC J22/683/1991

Raportul lunar depus la dosarul cauzei sub nr.11982/11.12.2017 a fost publicat în BPI nr.23424/12.12.2017. Anexăm dovada privind îndeplinirea procedurii de publicare.

După cum am menționat în cadrul raportului lunar, a fost convocată adunarea creditorilor pe data de 12.12.2017, ora 14:00, la sediul administratorului judiciar, cu ordinea de zi: prezentarea bunurilor casate de administratorul judiciar.

Cvorumul legal al ședinței a fost asigurat de următorii creditori: AAAS - creditor majoritar, Municipiul Iași, Chișcă Gheorghe și Apavital SA. Voturile exprimate de creditori și concluziile ședinței au fost consemnate în procesul-verbal încheiat sub nr.12028/12.12.2017, ce a fost depus la dosarul cauzei și publicat în BPI nr.23514/13.12.2017. Ca și concluzii, s-a reținut faptul că au fost prezentate adunării creditorilor bunurile casate de administratorul judiciar. Anexăm dovada publicării procesului-verbal în BPI.

În convocatorul emis sub nr.11906/07.12.2017 și publicat în BPI nr.23107/07.12.2017 am cuprins informații suplimentare potrivit cărora bunurile casate vor fi valorificate conform regulamentului aprobat de adunarea creditorilor din data de 08.12.2016, făcând totodată precizarea că prețul de pornire a licitațiilor aprobat de adunarea creditorilor din 08.12.2016, de 0,75 lei/kg, coincide cu prețul ofertelor depuse de societățile specializate în colectarea și valorificarea deșeurilor.

Față de ordinea de zi și, totodată, cu referire la informațiile suplimentare înscrise în convocator de către administratorul judiciar, creditorul AAAS a votat negativ asupra problemei de pe ordinea de zi (nu a luat act de bunurile casate dat fiind faptul că nu s-a arătat nici modalitatea de casare și nici necesitatea realizării acestei măsuri) și, de asemenea, a învederat faptul că se opune categoric vânzării acestor bunuri întrucât regulamentul de vânzare aprobat în Adunarea creditorilor din data de 08.12.2016 se referă la alte bunuri și la cu totul altă categorie de active, iar modalitatea de valorificare nu poate fi adoptată și folosită și în cazul de față, fiind necesară propunerea unei metode de vânzare și aprobarea acesteia în Adunarea creditorilor, conform dispozițiilor art.116 din Legea nr.85/2006”.

Este de menționat faptul că, Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului – AAAS, prin natura voturilor exprimate în cadrul ședințelor (atât în adunările creditorilor în calitate sa de creditor majoritar, cât și în cadrul ședințelor comitetului creditorilor), practic blochează realizarea măsurilor procedurale ce ar trebui adoptate de administratorul judiciar cu acordul creditorilor.

În opinia noastră creditorul AAAS manifestă un abuz de majoritate constând în faptul că afectează în mod negativ drepturile creditorilor minoritari, afectând totodată și realizarea scopului și finalitatea procedurii insolvenței, în speță, realizarea planului de reorganizare pe care și creditorul majoritar l-a votat. Așa fiind, abuzul de majoritate deși nu este o violare de lege, acest abuz este sancționabil ca și conflictul de interese, motiv pentru care considerăm că, judecătorul-sindic poate cenzura votul exprimat prin abuz de majoritate, sens în care solicităm examinarea atitudinii creditorului majoritar, prin aspectele semnalate.

În acest sens vă informăm asupra desfășurării adunărilor creditorilor și a comitetului creditorilor, după cum urmează:

ADUNĂRILE CREDITORILOR:

I. Ședința din data de 13.07.2017

Ordinea de zi:

1. Aprobarea reducerii prețului de pornire al licitațiilor pentru Hala Turnătorie de Fontă și terenului aferent astfel:

- organizarea a 2 licitații la 75% din valoarea actuală de evaluare.

- organizarea a 2 licitații la 50% din valoarea actuală de evaluare.

2. Aprobarea reducerii prețului de pornire al licitațiilor pentru Hala Mecanică Grea și terenului aferent astfel:

- organizarea a 2 licitații la 75% din valoarea actuală de evaluare.

- organizarea a 2 licitații la 50% din valoarea actuală de evaluare.

Vot AAAS București: a comunicat că solicită prorogarea ședinței la o dată ulterioară

II. Ședința din data de 03.08.2017 ora 12:00

Ordinea de zi:

1. Prezentarea raportului de evaluare a Căii Ferate Uzinale întocmit de evaluatorul Dan Nistor Nițescu.

2. Aprobarea raportului/metodei de valorificare a Căii Ferate Uzinale și al activului reconfigurat , Teren Liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp”.

3. Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului reconfigurat , Teren Liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp.

4. Prezentarea regulamentului privind valorificarea Căii Ferate Uzinale.

5. Supunerea spre dezbatere și aprobare a dării în plată a unor bunuri mobile ale debitoarei în contul creanței de 1.529.034,60 lei deținute de SC GIP EST SRL.

Vot AAAS București: „Față de propunerile de pe ordinea de zi, având în vedere contextul juridic creat de sentința nr.473/11.07.2017 pronunțată de Tribunalul Specializat Mureș în dosarul nr.2291/99/2007/a66 și până la clarificarea aspectelor referitoare la perioada de executare a planului de reorganizare, așa cum a fost supusă soluționării în dosarul de fond, solicităm prorogarea ședinței la o dată ulterioară și amânarea discutării tuturor propunerilor care fac obiectul ordinii de zi. Totodată, în legătură cu propunerile de pe ordinea de zi vă prezentăm, așa cum am făcut-o și pentru ședința din data de 12.07.2017, observațiile noastre:

1. La punctul unu al ordinii de zi, vă aducem la cunoștință că raportul de evaluare prezentat pentru stabilirea valorii căii ferate uzinale este criticabil sub următoarele aspecte:

- față de raportul de evaluare realizat în anul 2013 se constată o diminuare substanțială a valorii, nejustificată în nici un fel de către evaluator, mai ales că procesul de uzură a bunului evaluat nu este un proces accelerat, dată fiind natura bunului, cu atât mai mult cu cât acest bun nu a fost utilizat în intervalul scurs între cele două perioade de evaluare;

- metoda costului de înlocuire net aplicată în actualul raport de evaluare este incompletă, în sensul neprezentării valorii de înlocuire de nou și nici a gradului de uzură sau uzuri a bunurilor evaluate, evaluatorul determinând direct valoarea finală;

- față de aprecierile evaluatorului potrivit cărora piața specifică acestui bun este una restrânsă, precizăm că există tranzacții având ca obiect acest tip de bunuri, astfel încât considerăm că era posibilă și aplicarea metodei comparației directe (sursa:Bursa Romana de Mărfuri - tip activ , deșeuri feroase provenite din infrastructura feroviară”). Cu atât mai mult, aprecierea valorii unui bun superior ca destinație economică deșeuri feroase, ar trebui să conducă la o valoare superioară.

Pe cale de consecință, considerăm că se impune refacerea raportului de evaluare în raport cu elementele critice prezentate mai sus.

2. La punctul doi al ordinii de zi, precizăm că nu avem obiecțiuni față de metoda de valorificare a activului excedentar-Cale Ferată Uzinală- respectiv licitație publică. În ceea ce privește însă valoarea de pornire pentru aceasta, considerăm că Raportul de evaluare prezentat nu este adecvat.

În ce privește aprobarea metodei de valorificare a activului reconfigurat ,teren liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp”, precizăm că nu avem obiecțiuni față de metoda de valorificare a activului excedentar- licitație cu strigare. În ceea ce privește valoarea bunului ne menținem punctul de vedere cu privire la oportunitatea valorificării la valoarea cea mai mare a variabilei de piață luată ca reper în raportul de evaluare.

3. La punctul trei al ordinii de zi, precizăm că ne menținem observațiile arătate în paragraful anterior iar responsabilitatea cu privire la identificarea și inventarierea acestui activ excedentar și nefuncțional, revine în exclusivitate reprezentantului legal al debitoarei, Mures Insolvency SPRL având în vedere dispozițiile art.20 coroborat cu art.113 din Legea 85/2006. Administratorul judiciar va respecta procedura de expunere pe piață într-o formă adecvată și lărgită a activului și va efectua câte două publicații lunar, pentru setul de 4 (patru) ședințe de licitații organizate.

Administratorul judiciar își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea, veridicitatea, acuratețea datelor prezentate în regulamentul de valorificare precum și pentru lipsa la data prezentei adunări a unei interdicții de înstrăinare a bunului ce face obiectul acestei strategii.

4. La punctul patru al ordinii de zi, vă facem cunoscut că ne menținem criticile prevăzute la pct.1 și întreaga responsabilitate cu privire la identificarea și inventarierea acestui activ nefuncțional, revine în exclusivitate reprezentantului legal al debitoarei, Mureș Insolvency SPRL, având în vedere dispozițiile art.20 coroborat cu art. 113 din Legea 85/2006.

Administratorul judiciar va respecta procedura de expunere pe piață într-o formă adecvată și lărgită a activului excedentar Cale Ferată Uzinală și va efectua două publicații lunare, pentru ședințele de licitații organizate.

La punctul 5 al ordinii de zi solicităm prorogarea motivat de necomunicarea adresei nr.1376/25.07.2017 precum și acordul scris al creditorului privind stingerea creanței sale prin operațiunea de dare în plată”.

III. Ședința din data de 03.08.2017 ora 14:00

Ordinea de zi:

1.Aprobarea reducerii prețului de pornire al licitațiilor pentru Hala Turnătorie de Fontă și terenului aferent astfel:

- organizarea a 2 licitații la 75% din valoarea actuală de evaluare.

- organizarea a 2 licitații la 50% din valoarea actuală de evaluare.

2. Aprobarea reducerii prețului de pornire al licitațiilor pentru Hala Mecanică Grea și terenului aferent astfel:

- organizarea a 2 licitații la 75% din valoarea actuală de evaluare.

- organizarea a 2 licitații la 50% din valoarea actuală de evaluare.

Vot AAAS București: „până la clarificarea aspectelor referitoare la perioada de executare a planului de reorganizare, așa cum a fost supusă soluționării în dosarul de fond, solicităm prorogarea ședinței la o dată ulterioară și amânarea discutării tuturor propunerilor care fac obiectul ordinii de zi. Totodată, în legătură cu propunerile de pe ordinea de zi vă prezentăm, așa cum am făcut-o și pentru ședința din data de 13.07.2017, observațiile noastre: La punctul unu al ordinii

de zi precizăm că, în opinia AAAS, nu poate fi acceptată reducerea valorii de pornire la licitație în condițiile în care a fost determinată o valoare de piață actualizată la nivelul lunii noiembrie 2016 iar bunul nu a fost expus pe piață, la valoarea evaluată (100%), ținând cont de elementele care au condus la determinarea acestei valori, prin cel puțin cinci licitații. La punctul doi al ordinii de zi precizăm că în opinia AAAS, nu poate fi acceptată reducerea valorii de pornire la licitație în condițiile în care a fost determinată o valoare de piață actualizată la nivelul lunii noiembrie 2016 iar bunul nu a fost expus pe piață, la valoarea evaluată (100%), ținând cont de elementele care au condus la determinarea acestei valori, prin cel puțin cinci licitații. Reiterăm că exprimarea unui vot față de propunerile de pe ordinea de zi este condiționată de clarificarea situației juridice a dosarului, așa cum s-a precizat mai sus, la o ședință ce va fi reprogramată ca urmare a solicitării noastre de prorogare.”

IV. Ședința din data de 28.08.2017

Ordinea de zi:

1. Prezentarea raportului de evaluare al activului nefuncțional întocmit de evaluatorul Ing. Dan Nistor Nițescu.
2. Aprobarea raportului privind modalitatea de valorificare a activului nefuncțional al debitoarei.
3. Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului nefuncțional.

Vot AAAS București: Având în vedere și votul exprimat de AAAS în Comitetul creditorilor Societății din data de 09.08.2017 (punct de vedere consemnat diferit în Hotărârea adoptată cu acea ocazie, motiv pentru care a fost contestat de AAAS și contestația face obiectul dosarului nr.2291/99/2007/a71 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Mureș, cu prim termen de judecată la data de 14.09.2017) învederăm următoarele considerente referitoare la subiectele aflate pe ordinea de zi a acestei adunări:

Față de punctul 1 de pe ordinea de zi, acordăm un vot negativ raportului de evaluare a activului nefuncțional, întocmit de evaluatorul ing. Dan Nistor Nițescu, având în vedere următoarele considerente:

Raportul de evaluare Bunuri patrimoniale aparținând SC Fortus Iași” întocmit de Evaluator Dan Nistor Nițescu în iulie 2017 prin modul de prezentare și terminologia sa, nu exprimă o opinie clară, neechivocă și suficient de detaliată pentru a garanta că informează corect despre toate aspectele cheie și poate da naștere la neînțelegeri asupra situației reale și asupra valorilor estimate în raportul de evaluare analizat.

Raportul de evaluare trebuie să explice metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și să prezinte informațiile semnificative care au fost folosite în analiză. În raportul de evaluare analizat acestea sunt total ignorate.

Evaluarea terenului a fost realizată conform declarației evaluatorului prin metoda comparației de piață.

Conform Ghidului metodologic de evaluare – 630 raportul de evaluare trebuie să conțină sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în procesul de evaluare”. De asemenea raționamentul utilizat pentru selectarea granițelor ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul ar trebui să identifice tipul/tipurile specific(e) de proprietate/proprietăți luat(e) în considerare și să analizeze factorii ce pot afecta relația dintre cerere și ofertă.

Conform Ghidului metodologic de evaluare – 630 Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren”.

Considerăm că nu au fost aplicate la întocmirea raportului de evaluare, criteriile de mai sus.

Raportul de evaluare analizat cuprinde doar valorile finale ale terenurilor evaluate, fără nicio altă explicație.

Evaluarea clădirilor

Raportul de evaluare analizat nu cuprinde metodologia de calcul, algoritmul de determinare a tipurilor de uzură ce afectează bunurile evaluate, în speță uzura fizică ce reprezintă pierderea treptată a proprietății lui tehnice de exploatare, ca urmare a folosirii productive și a factorilor naturali și uzura morală datorată progresului tehnologic de la data punerii în funcțiune și până la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Astfel, raportul de evaluare cuprinde doar valoarea de piață stabilită de evaluator, nefiind evaluate conform metodologiei specifice și standardelor de evaluare.

Mijloacele fixe aferente activului nefuncțional sunt trecute doar sub formă de listă de inventar, necuprinzând valoarea contabilă, uzurile aferente, în concluzie nu au fost evaluate ci doar menționate.

În concluzie, considerăm necesară refacerea raportului de evaluare, respectându-se standardele de evaluare, metodologia și codul deontologic de evaluare, motiv pentru care acordăm un vot negativ.

Având în vedere votul negativ exprimat la punctul 1 de pe ordinea de zi, cât și necesitatea refacerii raportului de expertiză, acordăm, pe cale de consecință, un vot negativ și propunerilor de la punctele 2 și 3 de pe ordinea de zi, întrucât atât modalitatea de valorificare cât și regulamentul de valorificare ale activului nefuncțional au la bază un raport de evaluare criticabil.

În aceste condiții, recomandăm ca după refacerea raportului de expertiză, atât modalitatea, cât și regulamentul de valorificare a activului funcțional să fie refăcute având la bază elementele noului raport de evaluare.”

V. Ședința din data de 29.11.2017

Ordinea de zi:

-Prezentarea raportului de evaluare al activului nefuncțional întocmit de evaluatorul ing. Dan Nistor Nițescu

- Aprobarea raportului privind modalitatea de valorificare al activului nefuncțional al debitoarei.

-Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului nefuncțional al debitoarei.

Vot AAAS București: „Față de punctul 1 de pe ordinea de zi, acordăm un vot negativ raportului de evaluare al activului nefuncțional, întocmit de evaluatorul ing. Dan Nistor Nițescu, având în vedere faptul că explicațiile transmise de către expertul Dan Nițescu nu au înlăturat obiecțiunile exprimate de subscrisa în votul negativ acordat pentru Adunarea creditorilor din 28.08.2017.

Având în vedere votul negativ exprimat la punctul 1 de pe ordinea de zi, acordăm, pe cale de consecință, un vot negativ și propunerilor de la punctele 2 și 3 de pe ordinea de zi, întrucât atât modalitatea de valorificare cât și regulamentul de valorificare ale activului nefuncțional au la bază un raport de evaluare criticabil.”

VI. Ședința din data de 08.12.2017

Ordinea de zi:

Aprobarea negocierii colective pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.79/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sensul includerii/majorării salariului brut al salariaților cu suma aferentă contribuțiilor datorate de angajat.

Vot AAAS București: „Față de unicul punct aflat pe ordinea de zi, respectiv Aprobarea negocierii colective pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.79/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sensul includerii/majorării salariului brut al salariaților cu suma aferentă contribuțiilor datorate de angajat, acordăm VOT NEGATIV, pentru următoarele considerente:

1.Perioada de desfășurare a planului de reorganizare a expirat, iar instanța a amânat punerea în discuție a cererii AAAS de constatare a îndeplinirii condiției suspensive a planului de reorganizare, ceea ce face incertă situația juridică a societății;

2.Relatiile angajator-angajat se desfășoară strict între administratorul judiciar al Fortus SA și angajații societății, ceea ce face ca propunerea supusă aprobării să fie, de fapt, un aspect ce ține de managementul administratorului judiciar.”

VII. Ședința din data de 12.12.2017

Ordinea de zi:

Prezentarea bunurilor casate de administratorul judiciar.

Vot AAAS București: „Față de ordinea de zi a adunării creditorilor respectiv Prezentarea bunurilor casate de administratorul judiciar, ca informație suplimentară se precizează că bunurile casate vor fi valorificate conform regulamentului de vânzare aprobat în adunarea creditorilor din data de 08.12.2016. Față de ordinea de zi, învederăm că AAAS nu poate lua act de bunurile casate și exprimă un vot negativ dat fiind faptul că nu s-a arătat nici modalitatea de casare și nici necesitatea realizării acestei măsuri. De asemenea, învederăm faptul că AAAS se opune categoric vânzării acestor bunuri și acordă un vot negativ vânzării acestora întrucât regulamentul de vânzare aprobat în adunarea creditorilor din data de 08.12.2016 se referă la alte bunuri și la cu totul altă categorie de active, iar modalitatea de valorificare nu poate fi adoptată și folosită în cazul de față, fiind necesară propunerea unei metode de vânzare și aprobarea acesteia în adunarea creditorilor conform dispozițiilor art.116 din Legea 85/2006.Totodată, în subsidiar solicită să se precizeze care dintre bunurile propuse spre casare și propuse spre valorificare fac parte din activul denumit funcțional”.

Față de aceste precizări, în cadrul procesului verbal întocmit cu ocazia ședinței, am menționat următoarele:

- lista bunurilor propuse spre casare de comisia de inventariere a fost depusă la dosarul cauzei la data de 08.06.2017;

- casarea bunurilor a fost realizată de comisia de casare numită în baza deciziei nr.10023/02.10.2017, decizie depusă la dosarul cauzei împreună cu procesele verbale de casare;

- procesele verbale de casare au fost depuse la dosarul cauzei la data de 24.10.2017 (anexate la raportul nostru nr.10803/23.10.2017).

În urma efectuării casării au rezultat deșeuri metalice nepregătite. Actele de vânzare aprobate în cadrul adunării creditorilor din data de 08.12.2016 se referă tocmai la valorificarea deșeurilor metalice (pct.III, pachetul C - deșeu metalic nepregătit la prețul de 0,75 lei/kg - pv.nr.12358/08.12.2017) prin organizarea licitațiilor publice de vânzare. Deci, împotrivirea creditorului în ceea ce privește valorificarea bunurilor aprobate de adunarea creditorilor din data de 08.12.2016 nu reprezintă altceva decât continuarea acțiunilor de împiedicare a desfășurării în condițiile normale a procedurii.

COMITETUL CREDITORILOR

I. Ședința din data de 12.07.2017

Ordinea de zi:

1. Prezentarea raportului de evaluare a Căii Ferate Uzinale întocmit de evaluatorul Dan Nistor Nițescu.

2. Prezentarea raportului/metodei de valorificare a Căii Ferate Uzinale și al activului reconfigurat , Teren Liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp”.

3. Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului reconfigurat , Teren Liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp.

4. Prezentarea regulamentului privind valorificarea Căii Ferate Uzinale.

Vot AAAS București: „Față de propunerile de pe ordinea de zi, având în vedere contextul juridic creat de sentința nr.473/11.07.2017 pronunțată de Tribunalul Specializat Mureș în dosarul nr.2291/99/2007/a66 și aspectele pe care le vom prezenta mai jos, solicităm prorogarea ședinței la o dată ulterioară.

2. La punctul unu al ordinii de zi, vă aducem la cunoștință că raportul de evaluare prezentat pentru stabilirea valorii căii

ferate uzinale este criticabil sub următoarele aspecte:

- față de raportul de evaluare realizat în anul 2013 se constată o diminuare substanțială a valorii, nejustificată în nici un fel de către evaluator, mai ales că procesul de uzură a bunului evaluat nu este un proces accelerat, dată fiind natura bunului, cu atât mai mult cu cât acest bun nu a fost utilizat în intervalul scurs între cele două perioade de evaluare;

- metoda costului de înlocuire net aplicată în actualul raport de evaluare este incompletă, în sensul neprezentării valorii de înlocuire de nou și nici a gradului de uzură sau uzuri a bunurilor evaluate, evaluatorul determinând direct valoarea finală;

- față de aprecierile evaluatorului potrivit cărora piața specifică acestui bun este una restrânsă, precizăm că există tranzacții având ca obiect acest tip de bunuri, astfel încât considerăm că era posibilă și aplicarea metodei comparației directe (sursa: Bursa Romana de Mărfuri - tip activ , deșeuri feroase provenite din infrastructura feroviară”). Cu atât mai mult, aprecierea valorii unui bun superior ca destinație economică deșeuri feroase, ar trebui să conducă la o valoare superioară.

Pe cale de consecință, considerăm că se impune refacerea raportului de evaluare în raport cu elementele critice prezentate mai sus.

2. La punctul doi al ordinii de zi, precizăm că nu avem obiecțiuni față de metoda de valorificare a activului excedentar- Cale Ferată Uzinală- respectiv licitație publică. În ceea ce privește însă valoarea de pornire pentru aceasta, considerăm că Raportul de evaluare prezentat nu este adecvat.

În ce privește aprobarea metodei de valorificare a activului reconfigurat ,teren liber între UTCG și SMS în suprafață de 65.686 mp”, precizăm că nu avem obiecțiuni față de metoda de valorificare a activului excedentar- licitație cu strigare. În ceea ce privește valoarea bunului ne menținem punctul de vedere cu privire la oportunitatea valorificării la valoarea cea mai mare a variabilei de piață luată ca reper în raportul de evaluare.

3. La punctul trei al ordinii de zi, precizăm că ne menținem observațiile arătate în paragraful anterior iar responsabilitatea cu privire la identificarea și inventarierea acestui activ excedentar și nefuncțional, revine în exclusivitate reprezentantului legal al debitoarei, Mures Insolvency SPRL având în vedere dispozițiile art.20 coroborat cu art.113 din Legea 85/2006. Administratorul judiciar va respecta procedura de expunere pe piață într-o formă adecvată și lărgită a activului și va efectua câte două publicații lunar, pentru setul de 4 (patru) ședințe de licitații organizate.

Administratorul judiciar își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea, veridicitatea, acuratețea datelor prezentate în regulamentul de valorificare precum și pentru lipsa la data prezentei adunări a unei interdicții de înstrăinare a bunului ce face obiectul acestei strategii.

5. La punctul patru al ordinii de zi, vă facem cunoscut că ne menținem criticile prevăzute la pct.1 și întreaga responsabilitate cu privire la identificarea și inventarierea acestui activ nefuncțional, revine în exclusivitate reprezentantului legal al debitoarei, Mureș Insolvency SPRL, având în vedere dispozițiile art.20 coroborat cu art. 113 din Legea 85/2006.

Administratorul judiciar va respecta procedura de expunere pe piață într-o formă adecvată și lărgită a activului excedentar Cale Ferată Uzinală și va efectua două publicații lunare, pentru ședințele de licitații organizate”.

II. Ședința din data de 03.08.2017

Ordinea de zi:

-Prezentarea raportului privind modalitatea de valorificare al activului nefuncțional al debitoarei.

-Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului nefuncțional al debitoarei.

Vot AAAS București:, Față de propunerile de pe ordinea de zi, având în vedere contextul juridic creat de sentința nr.473/11.07.2017 pronunțată de Tribunalul Specializat Mureș în dosarul nr.2291/99/2007/a66 și până la clarificarea aspectelor referitoare la perioada de executare a planului de reorganizare, așa cum a fost supusă soluționării în dosarul de fond, solicităm prorogarea ședinței la o dată ulterioară și amânarea discutării tuturor propunerilor care fac obiectul ordinii de zi. Totodată un alt motiv de prorogare îl constituie și necesitatea clarificării situației anumitor bunuri care fac parte din activul nefuncțional pentru care alți creditor ai societății și-au exprimat intenția de luare în plată (APA VITAL și Primăria Municipiului Iași).Ca aspecte preliminare, prezentăm următoarele observații în legătură cu raportul de evaluare: Raportul de evaluare , Bunuri patrimoniale aparținând SC FORTUS IASI” întocmit de evaluator Dan Nistor Nițescu în iulie 2017 prin modul de prezentare și terminologia sa, nu exprimă o opinie clară, neechivocă și suficient de detaliată pentru a garanta că informează corect despre toate aspectele cheie și poate da naștere la neînțelegeri asupra situației reale și asupra valorilor estimate în raportul de evaluare analizat. Raportul de evaluare trebuie să explice metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și să prezinte informațiile semnificative care au fost folosite în analiză. În raportul de evaluare analizat acestea sunt total ignorate. Evaluarea terenului a fost realizată conform declarației evaluatorului prin metoda comparației de piață. Conform Ghidului metodologic de evaluare - 630 raportul de evaluare trebuie să conțină sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în procesul de evaluare. De asemenea raționamentul utilizat pentru selectarea granițelor ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul ar trebui să identifice tipul/tipurile specifice de proprietate/proprietăți luate în considerare și să analizeze factorii ce pot afecta relația dintre cerere și ofertă. Conform Ghidului metodologic de evaluare - 630 Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele

selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren. Considerăm că nu au fost aplicate la întocmirea raportului de evaluare, criteriile de mai sus. Raportul de evaluare analizat cuprinde doar valorile finale ale terenurilor evaluate, fără nici o altă explicație. Evaluarea clădirilor.

Raportul de evaluare analizat nu cuprinde metodologia de calcul, algoritmul de determinare a tipurilor de uzură ce afectează bunurile evaluate, în speță uzura fizică ce reprezintă pierderea treptată a proprietății lui tehnice de exploatare, ca urmare a folosirii productive și a factorilor naturali de uzură morală datorată progresului tehnologic de la data punerii în funcțiune și până la data întocmirii prezentului raport de evaluare. Astfel, raportul de evaluare cuprinde doar valoarea de piață stabilită de evaluator, nefiind evaluate conform metodologiei specifice și standardelor de evaluare. Mijloacele fixe aferente activului nefuncțional sunt trecute doar sub formă de listă de inventar, necuprinzând valoarea contabilă, uzurile aferente, în concluzie nu au fost evaluate ci doar menționate. În concluzie considerăm necesară refacerea raportului de evaluare, respectându-se standardele de evaluare, metodologia și codul deontologic de evaluare”.

III. Ședința din data de 09.08.2017

Ordinea de zi:

-Prezentarea raportului de evaluare al activului nefuncțional întocmit de evaluatorul Ing. Dan Nistor Nițescu

-Prezentarea raportului privind modalitatea de valorificare al activului nefuncțional al debitoarei.

-Prezentarea regulamentului privind valorificarea activului nefuncțional al debitoarei

Vot AAAS București: , Față de punctul 1 de pe ordinea de zi, acordăm un vot negativ raportului de evaluare al activului nefuncțional întocmit de evaluatorul Ing. Dan Nistor Nițescu, având în vedere următoarele considerente: Raportul de evaluare „Bunuri patrimoniale aparținând SC FORTUS IASI” întocmit de evaluator Dan Nistor Nițescu în iulie 2017 prin modul de prezentare și terminologia sa, nu exprimă o opinie clară, neechivocă și suficient de detaliată pentru a garanta că informează corect despre toate aspectele cheie și poate da naștere la neînțelegeri asupra situației reale și asupra valorilor estimate în raportul de evaluare analizat. Raportul de evaluare trebuie să explice metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și să prezinte informațiile semnificative care au fost folosite în analiză. În raportul de evaluare analizat acestea sunt total ignorate. Evaluarea terenului a fost realizată conform declarației evaluatorului prin metoda comparației de piață. Conform Ghidului metodologic de evaluare - 630 raportul de evaluare trebuie să conțină sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în procesul de evaluare. De asemenea raționamentul utilizat pentru selectarea granițelor ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul ar trebui să identifice tipul/tipurile specifice de proprietate/proprietăți luate în considerare și să analizeze factorii ce pot afecta relația dintre cerere și ofertă. Conform Ghidului metodologic de evaluare - 630 Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren. Considerăm că nu au fost aplicate la întocmirea raportului de evaluare, criteriile de mai sus. Raportul de evaluare analizat cuprinde doar valorile finale ale terenurilor evaluate, fără nici o altă explicație. Evaluarea clădirilor.

Raportul de evaluare analizat nu cuprinde metodologia de calcul, algoritmul de determinare a tipurilor de uzură ce afectează bunurile evaluate, în speță uzura fizică ce reprezintă pierderea treptată a proprietății lui tehnice de exploatare, ca urmare a folosirii productive și a factorilor naturali de uzură morală datorată progresului tehnologic de la data punerii în funcțiune și până la data întocmirii prezentului raport de evaluare. Astfel, raportul de evaluare cuprinde doar valoarea de piață stabilită de evaluator, nefiind evaluate conform metodologiei specifice și standardelor de evaluare. Mijloacele fixe aferente activului nefuncțional sunt trecute doar sub formă de listă de inventar, necuprinzând valoarea contabilă, uzurile aferente, în concluzie nu au fost evaluate ci doar menționate. În concluzie considerăm necesară refacerea raportului de evaluare, respectându-se standardele de evaluare, metodologia și codul deontologic de evaluare, motiv pentru care acordăm un vot negativ.

Având în vedere votul negativ exprimat la punctul 1 de pe ordinea de azi, cât și necesitatea refacerii raportului de expertiză, acordăm, pe cale de consecință, un vot negativ și propunerilor de la punctele 2 și 3 de pe ordinea de zi, întrucât modalitatea de valorificare și regulamentul de valorificare al activului nefuncțional să fie refăcute având la bază elementele noului raport de evaluare.”

IV. Ședința din data de 25.10.2017

Ordinea de zi:

-Prezentarea spre dezbatere și aprobare în temeiul art. 106 alin.(1) din Legea nr. 85/2006 a rapoartelor privind situațiile financiare a debitorului FORTUS SA aferente trimestrelor XV și XVI al planului de reorganizare.

Vot AAAS București: prin adresa emisă a comunicat votul său negativ cu privire la rapoartele privind situațiile financiare ale Fortus SA supuse aprobării. A solicitat de asemenea în temeiul art.106 alin.3 din Legea 85/2006 să se convoace adunarea creditorilor în vederea dezbaterii și în acest forum a Rapoartelor privind situația economică a Fortus SA Iași.

V. Ședința din data de 23.11.2017

Ordinea de zi:

1. Aprobarea ofertei în valoare de 16.000 EUR depusă de societatea Center General Recycling SRL pentru preluarea

substanțelor chimice și toxice, transportul și distrugerea lor, precum și decontaminarea, curățirea, spălarea și ecologizarea zonelor din interiorul incintelor contaminate cu aceste substanțe.

Vot AAAS București: prin adresa emisă a comunicat votul său negativ cu privire la unicul punct înscris pe ordinea de zi respectiv „Aprobarea ofertei în valoare de 16.000 EUR depusă de societatea Center General Recycling SRL pentru preluarea substanțelor chimice și toxice, transportul și distrugerea lor, precum și decontaminarea, curățirea, spălarea și ecologizarea zonelor din interiorul incintelor contaminate cu aceste substanțe”, pentru următoarele considerente: Necesitatea prestării acestui serviciu nu a fost cunoscută de creditorii până în acest moment, iar informațiile prezentate succint în convocator nu pot reprezenta un raport de necesitate din care să reiasă nevoia realizării acțiunii de decontaminare. De asemenea nici angajarea persoanei de specialitate care să facă decontaminarea nu a fost supusă anterior aprobării creditorilor, iar simpla afirmație a administratorului judiciar cu privire la faptul că a realizat o selecție de oferte, fapt pe care nu îl probează, nu lămurește situația cu privire la modalitatea de selecție a persoanei de specialitate care să realizeze decontaminarea. Totodată, creditoarea nu este de acord cu metoda de plată propusă, respectiv compensarea contravalorii serviciului cu fier vechi calculat la prețul pieței/kg, întrucât aceasta nu reprezintă o metodă de valorificare menită să optimizeze veniturile obținute de către debitoare.

Recapitulând cele prezentate, ajungem la concluzia că, AAAS București în calitate de creditor majoritar, prin intermediul voturilor exprimate a dorit să blocheze procedura valorificării bunurilor, indiferent de natura acestora. Astfel, a refuzat practic și refuză în continuare – contrar dispozițiilor judecătorului-sindic preluarea bunurilor denumite generic – activ funcțional – prin luarea în plată așa cum este prevăzută această operațiune în cadrul planului de reorganizare. Prin voturile exprimate dorește să blocheze valorificarea celorlalte bunuri care nu fac parte din activul funcțional. Astfel, în cadrul adunării din data de 28.08.2017 și 29.11.2017 votează împotriva valorificării bunurilor (care nu fac parte din activul funcțional) în condițiile în care nu este chemat să voteze numai în ceea ce privește modalitatea de vânzare a bunurilor, nefiind necesară exprimarea vreunei opinii în legătură cu regulamentul de vânzare sau în legătură cu un raport de evaluare efectuat de către un evaluator membru ANEVAR. Trebuie menționat că raportul de evaluare - dar nici explicațiile date de evaluator făcute la observațiile creditorului în legătură cu acest raport - nu au fost contestate de creditorul majoritar. În aceste condiții, considerăm că nu avea nici un fel de temeie să solicite blocarea valorificărilor datorită celor conținute în raportul de evaluare.

Același blocaj s-a dorit să se realizeze în problema valorificării bunurilor casate în cadrul adunării creditorilor la ședința din 12.12.2017, conform regulamentului aprobat de adunarea creditorilor din data de 08.12.2016.

Având în vedere situația arătată mai sus administratorul judiciar va proceda la vânzarea prin licitație publică a bunurilor casate și a tuturor bunurilor prevăzute a fi valorificate în baza prevederilor planului de reorganizare și ale planului de reorganizare modificat. Măsura administratorului judiciar poate fi contestată în termenul și condițiile stabilite la art.21 alin.(2) și (3) din Legea nr.85/2006.

Alte mențiuni:

A fost comunicată Decizia nr.675/R/21.09.2017, pronunțată în dosarul nr.2291/99/2007/a66 al Curții de Apel Tg-Mureș, Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, prin care a fost respins recursul formulat de creditoarea AAAS împotriva Sentinței nr.473/11.07.2017, pronunțată de judecătorul-sindic în dosarul Tribunalului Specializat Mureș nr.2291/99/2007/a66.

Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului – AAAS a formulat contestație în anulare împotriva Deciziei nr.675/R/21.09.2017, pronunțată de Curtea de Apel Tg-Mureș în dosarul nr.2291/99/2007/a66. Totodată, în conformitate cu dispozițiile art.319¹ din vechiul Cod de procedură civilă, s-a solicitat suspendarea executării hotărârii atacate până la soluționarea irevocabilă a contestației în anulare. Cauza formează obiectul dosarului nr.362/43/2017 al Curții de Apel Tg-Mureș, Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, cu termen pentru soluționarea cererii de suspendare a executării hotărârii atacate la data de 20.12.2017 și termen de judecată la data de 25.01.2018 pentru soluționarea contestației în anulare.

În raportul lunar nr.11982/11.12.2017 am făcut referire la faptul că, am notificat creditoarea AAAS în sensul de a se prezenta în perioada 18 – 19 decembrie 2017 la Societatea Profesională Notarială Pantilimon Tataru & Florea, cu sediul în Iași, str. A. Panu, nr.27, bl. Moldova, parter, județul Iași, în vederea semnării contractului autentic de dare în plată a activului denumit generic Activ funcțional”. Am adus la cunoștința creditoarei AAAS inclusiv faptul că, în aceeași perioadă se va semna și contractul autentic de dare în plată a unor active în contul creanței deținute de Municipiul Iași.

Notificarea emisă sub nr.11928/08.12.2017 a fost trimisă la sediul creditoarei AAAS prin e-mail (xerocopia notificării și doada transmițerii acesteia au fost depuse la dosarul cauzei împreună cu raportul lunar). De asemenea, a fost trimisă către AAAS, prin Biroul Executorului Judecătoresc Cojocaru Bogdan Mihai, notificarea nr.12027/12.12.2017 (Notificare – privind oferta reală de plată – Somație de punere în executare). Anexăm la prezentul raport copia adresei nr.12030/12.12.2017 ce a fost transmisă către executorul judecătoresc, împreună cu Notificarea nr.12027/12.12.2017 (fila ce a fost înregistrată prin intermediul executorului judecătoresc la sediul AAAS).

De asemenea, anexăm adresa AAAS emisă sub nr.P/17/33617 din data de 15.12.2017, din care rezultă că, în legătură cu toate procedurile legale privind operațiunea de dare în plată, o echipă de la AAAS va fi prezentă în data de 19.12.2017, ora 11:00, la Iași, la notarul public indicat. În cadrul acestei adrese sunt menționate o serie de aspecte pentru care nu se poate realiza tranzacția de dare în plată.

La această adresă, am răspuns prin scrisoarea noastră nr.12.173/18.12.2017 xerocopia căreia o anexăm prezentului raport.

La data de 19.12.2017 a fost încheiat la Societatea Profesională Notarială Paula Pantilimon Tataru & Bogdan Daniel

Florea Contractul de dare în plată precedat de dezlipirea imobilului dat în plată”, între debitorul Fortus SA, prin administratorul judiciar Mureș Insolvency SPRL, în calitate de Proprietară Debitoare – Transmițătoare, pe de o parte, și Municipiul Iași, prin Primar Chirica Mihai, reprezentat convențional de consilier juridic Florescu Doina, în calitate de Creditor – Dobânditor, pe de altă parte.

Cu privire la dezlipire: s-a hotărât dezlipirea, conform celor consemnate actul menționat mai sus, dezlipirea imobilelor proprietatea debitorului situate în Iași, Bulevardul Poitiers nr.10: 1. Imobil teren și construcții identificat cu numărul cadastral 9013/1/1/2, înscris în CF 131217 a localității Iași, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.27907 a localității Iași; 2. teren și construcții identificat cu numărul cadastral 156399, înscris în cartea funciară nr.156399 a localității Iași; 3. imobil teren și construcții situat în Bulevardul Poitiers nr.10, Iași, cu numărul cadastral 9013/17, înscris în CF 131190, provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare nr.27907 a localității Iași; 4. teren situat în Iași, Bulevardul Poitiers nr.10, identificat cu numărul cadastral 9013/1/1/1/6, înscris în CF 131234 a localității Iași, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.27907 a localității Iași; 5. Teren situat în Iași, Bulevardul Poitiers nr.10, identificat cu numărul cadastral 9013/1/1/1/1/1/4, înscris în CF 131244 a localității Iași, provenită din conversia de pe hârtie a CF 27907 a localității Iași, în suprafață totală măsurată de 5477,02 mp; 6. Imobil Teren și construcții identificat cu numărul cadastral 9013/1/2/1/1, înscris în CF nr.27907 a localității Iași, provenită din conversia de pe hârtie a CF 27907 Iași.

În ceea ce privește convenția de dare în plată, s-a încheiat aceasta în scopul expres declarat de părți de stingere totală a obligației debitorului Fortus SA față de Municipiul Iași în valoare totală de 87.066.811 lei, la care se adaugă TVA în cuantum de 10.941.863,00 lei, prin procedura juridică a dării în plată reglementată de art.1492 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, precum și de dispozițiile art.95 alin.(6) lit. E. și art.53 din Legea nr.85/2006. Anexăm xerocopia actului menționat, precum și a duplicatului procesului-verbal de predare-primire încheiat între părți.

La data de 19.12.2017 a fost încheiat procesul-verbal privind negocierea colectivă a salariilor în temeiul prevederilor OUG nr.82/2017 și a dispozițiilor art.130 din Legea nr.62/2011 (pv. Nr.12214/19.12.2017). Vă informăm că la data de 20.12.2017, debitorul are un număr de 339 de angajați. Reprezentanții angajaților nu au acceptat propunerea administratorului judiciar, mai mult au exprimat verbal, că vor refuza să se prezinte la locul de muncă în aceste condiții. Subliniem faptul că, pentru asigurarea desfășurării în condițiile legale – gestiunea bunurilor aflate în patrimoniu, manipularea/mutarea unor bunuri din spațiile valorificate (arhiva și bunurile materiale din Pavilion și altele), expedierea bunurilor valorificate, asigurarea condițiilor PSI și de mediu) avem nevoie de un efectiv de 73 de persoane. Având în vedere această situație, vom lua măsura includerii accesoriilor salariale în salariul brut ale celor 73 de persoane, așa cum este prevăzut de acest act normativ, majorând cu aceste sume salariul brut, menținând cuantumul salariului net. Pentru restul personalului vom iniția procedura desfacerii colective a contractelor de muncă, conform Legii nr.53/2003. Vom respecta și în cazul acestora, majorarea salariilor la nivelul salariului minim stabilit la 1.900 lei, începând din 01.01.2018.

Depunem, de asemenea, copia încheierii de certificare nr.57 din 19.12.2017 întocmită la Societatea Profesională Notarială Paula Pantilimon Tataru & Bogdan Daniel Florea, prin care se constată faptul că, nu s-a procedat la încheierea tranzacției de dare în plată cu creditorul A.A.A.S. București. Acest creditor a solicitat îndeplinirea unor condiții practic imposibile, cu intenția vădită de a bloca orice șansă de realizare a acestei tranzacții. Trebuie subliniat că reprezentanții acestei autorități nu au deținut nici o procură în vederea semnării actelor privitoare la realizarea actului de dare în plată.

Cu toate că proiectul actului de transfer a fost pregătit de notarul public, reprezentanții autorității nu și-au arătat nici măcar interesul să studieze actul respectiv, declarând faptul că AAAS București, poate prelua numai un activ aflat în funcțiune și nu este interesată de preluarea unor fiare vechi, clădiri și terenuri”. Față de această afirmație, trebuie subliniat faptul că, societatea a funcționat până în luna mai 2015, iar modificarea planului de reorganizare a fost votată și confirmată în luna februarie 2016.

Mureș Insolvency SPRL
prin asociatul coordonator, ec. Todor-Soo Ignăție

[REDACTED]