

Notă: Cu mențiunea că are obligația de a depune întâmpinare în termen de 10 zile de la primirea contestației.  
Sunt chemați la această instanță, camera E 29 etaj 1 completul C 15 în data de 05.10.2022, ora 11:00, în calitate de debitor VIOLETA BEVERAGES SRL-București, sector 6, Aleea Arieșul Mare, nr. 3, bl. 33, sc. B, et. P, ap. 12, bir.3, CUI 17582388.

Odată cu prezenta se comunică și următoarele acte:

Până la termen sunteți obligat a depune taxă judiciară de timbru, în sumă de ..... lei, și timbru judiciar, în sumă de ..... lei, sub sancțiunea anulării cererii.

Parafa președintelui instanței,

Grefier,

### **Județul Ialomița**

Secțiunea I - Profesioniști

**1. Societatea LU & PO SRL**, cod unic de înregistrare: 24764811

Tribunalul Ialomița – Secția Civilă

Dosar nr. 376/98/2020

#### **Convocarea adunării creditorilor LU & PO SRL**

<b>Creditor</b>	<b>Adresa</b>
Unicredit Bank SA	București, b-dul Expozitiei, nr. 1F, sector 1
FNGCIMM SA – IFN	București, str. Ștefan Iulian, nr. 38, sector 1
Alcedo SRL	București, str. Alexandru Constantinescu, nr. 63, sector 1
Elton Corporation SRL	Județul Ilfov, Oras Pantelimon, str. Campului nr. 5
Cofco International Romania SRL	București, Sos. Pipera, nr. 46D – 46E-48, Oregon Park, cladirea B, etaj 5, sector 2
Saaten Romania SRL	București, str. G – ral Praporgescu, nr. 1-5, etaj 2, apartament 3, camera 10-15, sector 2
Raapool Ring Romania SRL	București, str. G – ral Praporgescu, nr. 1-5, etaj 4, apartament 9, camera 5 și 7, sector 2
Netagro SRL	Județul Ilfov, Ștefanestii de Jos, Sos. Ștefanestii, nr. 13,
FMC AGRO Bulgaria EOOD	Craiova, str. Vasile Conta, Nr.47, Jud. Dolj

Subscrisa TURMAC INSOLVENCY IPURL, cu sediul în Bd.Unirii nr. 78, Bl. J2, sc.2, Etj. 3, ap. 39, sector 3, București, reprezentata prin asociat coordonator Turmac Mihaela, în calitate de lichidator judiciar al debitorului LU & PO SRL, cu sediul în Municipiul Slobozia, str. MIHAI EMINESCU, Bloc 56, Scara A, Etaj 1, ap. 3, Județul Ialomița, având CUI 24764811, nr. de ordine în registrul comerțului J21/817/2008, desemnata prin Hotărârea intermediară nr. 1326 din data de 26.11.2021, pronunțată de Tribunalul Ialomița - Secția Civilă, în Dosarul nr. 376/98/2020,

prin prezenta convocăm Adunarea creditorilor LU & PO SRL pentru data de 15.07.2022 ora 13:00, la sediul lichidatorului judiciar din București, Bd. Unirii nr. 78, Bl. J2, sc. 2, et. 3, ap. 39, sector 3, cu următoarea ordine de zi:

Punctul unu: Prezentarea și supunerea spre aprobare a Regulamentului de vânzare continuând propunerea de diminuare a pretului de pornire al sedintelor de licitație întocmit pentru valorificarea bunurilor mobile, aparținând debitoarei LU&PO SRL, precum și a metodei de vânzare propuse de lichidatorul judiciar, astfel cum acesta a fost publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 11553/06.07.2022.

Sedința Adunării creditorilor va fi prezidată de către reprezentantul lichidatorului judiciar. Potrivit art. 48 alin. 3 din lege, creditorii pot fi reprezentați în adunarea comitetului creditorilor prin împuterniciți cu procura specială autentică sau, în cazul creditorilor bugetari și al celorlalte persoane juridice, cu delegație semnată de conducătorul unității. Va mai încunostiintam ca în temeiul art. 48 alin. 4 din Legea nr. 85/2014 puteți să vă exprimați votul prin corespondență.

TURMAC INSOLVENCY IPURL Lichidator judiciar al LU & PO SRL

Prin Asociat coordonator Turmac Mihaela

### **Județul Iași**

Secțiunea I - Profesioniști

**1. Societatea SORADI DEVELOPMENT S.A.**, cod unic de înregistrare: 32396028

Debitor: Soradi Development SA în insolvență, în insolvency, en procedure collective

sediul social: Șoseaua Păcurari nr. 131-131 A, Tr. 1, parter, ap. 1, Iași, județul Iași

Număr de ordine în Registrul Comerțului J22/1812/2013 Cod Unic de Înregistrare 32396028

Dosar nr. Dosar nr. 1887/99/2022

Tribunalul Iași –Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ Și Fiscal

Administrator judiciar: RomInsolv SPRL

Splaiul Unirii nr. 223, etaj 4 Sector 3, București, CP 030136

Tel: +4-021-3211342, Fax: +4-021-5394928

home@rominsolv.ro, www.rominsolv.ro

#### **Raport asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitorului Soradi Development S.A.**

Preambul

Raportul privind cauzele și împrejurările care au generat apariția stării de insolvență a Soradi Development SA a fost întocmit de administratorul judiciar RomInsolv SPRL, în temeiul art. 64 lit. a) și art. 97 alin. (1) din Legea nr. 85/2014.

Capitolele care analizează activitatea debitorului din punct de vedere economico-financiar sunt realizate pe baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de reprezentanții debitorului, iar realismul și veridicitatea concluziilor

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

sunt influențate de consistența și reprezentativitatea datelor primite, fiind prezumate competența și autoritatea persoanelor din cadrul Soradi Development SA care au elaborat rapoartele, răspunsurile la întrebări, analizele și comentariile solicitate de administratorul judiciar, precum și corectitudinea și integralitatea datelor furnizate de aceștia. Față de diversele chestiuni de fapt, administratorul judiciar nu a făcut verificări sau investigații independente și a prezumat caracterul complet și veridicitatea tuturor datelor și informațiilor furnizate de Soradi Development SA. Administratorul judiciar a transpus și prelucrat informația economică, pornind de la premisa că datele și informațiile primite sunt corecte, complete, esențiale și relevante în ceea ce privește activitatea Soradi Development SA, utilizând modele și șabloane matematice corecte. Așadar, valorile indicatorilor economico-financiari sunt consecința interpretării soldurilor contabile și reflectă cu acuratețe performanța și echilibrele entității, așa cum sunt ele reflectate în contabilitatea sa.

Concluziile prezentului raport pot să nu țină cont de unii factori determinanți despre a căror existență administratorul judiciar nu a avut cunoștință și, în lipsa unei viziuni de ansamblu, este posibil ca anumite informații să fi fost corelate la nivel pur teoretic.

În acest sens, administratorul judiciar își asumă obligația de a completa prezentul raport cu datele și informațiile relevante, identificate ulterior, rezervându-și dreptul de a modifica concluziile și recomandările efectuate.

## 1. Cuprins

### 1. Prezentarea debitorului 5

1.1 Scurt istoric privind activitatea desfășurată de Soradi Development SA 6

1.2 Activitatea Soradi Development SA - în prezent 9

1.3 Resurse umane 12

### 2. Piața Soradi Development SA 20

Analiza situațiilor financiare – Bilanțul 25

Scurtă analiză a rapoartelor de audit 26

### 3. Bilanțul 27

3.1 Activele imobilizate 29

3.1.1 Imobilizările necorporale 30

3.1.2 Imobilizările corporale 32

3.1.3 Imobilizările financiare 38

3.2 Active circulante 38

3.2.1 Stocurile 39

3.2.2 Creanțele 43

3.2.3 Casa și conturile la bănci 46

3.2.4 Cheltuielile în avans 47

3.3 Datorii 47

3.4 Provizioane 54

3.6 Litigii 55

### 4. Contul de Profit și Pierderi 56

4.1 Structura veniturilor 57

4.2 Structura cheltuielilor 58

4.3 Analiza rezultatelor financiare 61

### 5. Bilanțul, Contul de profit și pierderi și Analiza indicatorilor economici – situații ajustate 64

5.1 Bilanțul și Contul de profit și pierderi – situații ajustate 64

5.2 Tabelul echilibrului financiar 68

5.3 Tabelul soldurilor intermediare de gestiune 71

5.4 Analiza rentabilității economice și financiare 72

5.5 Analiza ratelor de rotație 73

5.6 Analiza ratelor de lichiditate 74

5.7 Analiza solvabilității 75

5.8 Analiza riscului de faliment 76

### 6. Cauzele și împrejurările care au condus la insolvență 78

### 7. Posibilitatea de reorganizare a debitoarei 87

#### 1. Prezentarea debitorului

Societatea Soradi Development S.A a fost înființată în anul 2013 ca societate cu răspundere limitată, iar în anul 2021 a avut loc modificarea formei juridice în societate pe acțiuni, conform Hotărârii adunării generale a asociaților nr. 6/30.08.2021. Domeniul principal de desfășurare a activității conform nomenclatorului Clasificării activităților din economia națională: 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea, dar conform certificatului constatator al societății, aceasta poate desfășura și alte activități legate de aria construcțiilor, conform codurilor CAEN secundare.

Sediul social este în orașul Iași, str. Gării nr. 1, Șoseaua Păcurari nr. 131-131 A, Tr. 1, parter, ap. 1, județul Iași. Societatea nu are declarate puncte de lucru.

Capitalul social al societății subscris și vărsat este de 1.500.000 lei în numerar, fiind divizat în 150.000 de acțiuni, fiecare având o valoare nominală de 10 lei.

Structura actuală a acționariatului societății este următoarea:

- Actfin Invest SRL, persoană juridică română, cu sediul în București, având număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/7474/2020, deținătoarea a unui număr 60.000 de acțiuni, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 60%;
- Gînga Iulian, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de acțiuni, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%;
- Haba Vasile-Sorin, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de acțiuni, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%;
- Loghin Adrian, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de acțiuni, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%.

Consiliul de administrație al Soradi Development SA a avut următoarea componență:

Nr. crt.	Data numirii	Data încetării mandatului	Nume Prenume	Cetățenia
1	30.08.2021	Administrator – Președinte al Consiliului de administrație (calitate încetată la 18.04.2022)	Haba Vasile-Sorin	Română
2	30.08.2021	Administrator – Vicepreședinte al Consiliului de administrație (calitate încetată la 18.04.2022)	Ciucă Sorin	Română
3	30.08.2021	Administrator –Membru al Consiliului de administrație- administrator neexecutiv (calitate încetată la 18.04.2022)	Tudor Marian	Română

La data de 18.04.2022, data deschiderii procedurii, conducerea societății era asigurată prin Consiliul de administrație, respectiv: domnul Haba Vasile-Sorin, cetățean român, președinte al Consiliului de administrație, numit la data de 30.08.2021, având mandat cu durată de 2 ani, de domnul Ciucă Sorin, cetățean român, vicepreședinte al Consiliului de administrație, numit la data de 30.08.2021, având mandat cu durată de 2 ani și domnul Tudor Marian, cetățean român, membru al Consiliului de administrație, administrator neexecutiv, numit la data de 30.08.2021, având mandat cu durată de 2 ani.

Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor din data de 29.04.2022 a fost numit Administratorul special al Soradi Development SA în persoana domnului Haba Vasile-Sorin.

#### 1.1 Scurt istoric privind activitatea desfășurată de Soradi Development SA

Soradi Development SA a fost înființată în 2013 de domnii Haba Vasile-Sorin și Loghin Adrian având forma juridică de societate cu răspundere limitată și un capital social de 10.000 lei.

În anul 2019, prin Hotărârea asociaților din data de 14.02.2019, capitalul social al societății a fost majorat cu 490.000 de lei ajungând la 500.000 divizat în 50.000 de părți sociale cu valoarea de 10 lei fiecare, egal împărțite între cei doi asociați. Majorarea de capital social a fost efectuată prin înglobarea profitului nerepartizat.

În anul 2020, prin Hotărârea asociaților din data de 28.02.2020 a avut loc o nouă majorare de capital social cu 1.000.000 de lei, ajungând la 1.500.000 de lei, divizat în 150.000 de părți sociale cu valoarea egală de 10 lei fiecare, egal împărțite între cei doi asociați, la fel, prin înglobarea profitului nerepartizat.

Prin Hotărârea asociaților din data de 18.05.2021 a fost aprobată cesiunea de la asociatul Haba Vasile Sorin către Nuclearmontaj International SRL (denumire actuală Actfin Invest SRL) a unui număr de 45.000 de părți sociale, în valoare egală de 10 lei fiecare, respectiv valoare totală de 450.000 de lei, Nuclearmontaj International (denumire actuală Actfin Invest SRL) fiind cooptat în societate. Prin aceeași Hotărâre a fost aprobată și cesiunea de la asociatul Loghin Adrian către Nuclearmontaj International SRL (denumire actuală Actfin Invest SRL) a unui număr de 15.000 de părți sociale, în valoare egală de 10 lei fiecare, respectiv valoare totală de 150.000 de lei, Nuclearmontaj International (denumire actuală Actfin Invest SRL) fiind cooptat în societate și către Gînga Iulian a unui număr de 30.000 de părți sociale, în valoare egală de 10 lei fiecare, respectiv valoare totală de 300.000 de lei, Gînga Iulian fiind cooptat în societate.

Ca efect al cesiunilor intervenite, capitalul social al societății în valoare de 1.500.000 de lei a fost deținut de asociați astfel:

- Nuclearmontaj International (denumire actuală Actfin Invest SRL), persoană juridică română, cu sediul în București, având număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/7474/2020, deținătoarea a unui număr 60.000 de părți sociale, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 40%;
- Gînga Iulian, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de părți sociale, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%;
- Haba Vasile-Sorin, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de părți sociale, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%;
- Loghin Adrian, persoană fizică română, deținător al unui număr de 30.000 de părți sociale, respectiv cu o cotă de participare la beneficii și pierderi de 20%.

În anul 2021, prin Hotărârea asociaților din data de 30.08.2021 a avut loc modificarea formei juridice a societății din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni, precum și modificarea structurii capitalului social, urmând ca acesta să fie divizat în 150.000 de acțiuni nominative, cu valoarea nominală de 10 lei fiecare.

Compania Soradi Development SA este executată în principal în lucrări de construcții ce variază de la lucrări de amenajare și reorganizare spații comerciale după standarde actualizate, la lucrări de reabilitare și extindere a

conductelor de aducțiune, rețelelor de distribuție și rețelelor de canalizare sau la lucrări de construcție la cheie a unor spații comerciale, imobile sau hoteluri.

Activitatea economică a început în anul 2014 cu construirea Kaufland Brăila. După această lucrare a început colaborarea cu lucrări mici, de mentenanță cu Kaufland în Suceava și Iași (2014-2015).

Soradi Development SA colaborează în calitate de constructor agreeat cu mari retailerii din România: Penny Market, Kaufland, Lidl și Alpha Real Estate Investment SRL. Acest fapt solicită o calitate ridicată a lucrărilor efectuate, profesionalism și seriozitate în contractare și asumarea unor condiții de lucru la nivel ridicat, în condițiile în care contractele sunt cu termeni foarte restrictivi, presupun angajamente de responsabilitate atât față de beneficiari, cât și față de mediu înconjurător sau față de proprii angajați sau subcontractori, încheierea unor asigurări care să acopere atât accidentele de muncă sau răspunderea civilă față de terți.

Ca urmare a experienței acumulate și a calității lucrărilor s-a început o colaborare pe proiecte mai mari cu Kaufland pentru lucrări de reorganizare magazine construite, începând cu vara anului 2016: Kaufland Barbu-Văcărescu, Kaufland Pavlov, Kaufland Mitropolita Varlam, Kaufland Timișoara, Kaufland Cluj, proiecte cu valori de aproape 10.000.000 lei. Tot din 2016 a fost demarată colaborarea cu Alpha Real Estate, prima lucrare fiind construirea Galeriilor comerciale Tulcea, proiect în valoare de cca. 8.000.000 lei.

Din informațiile primite de la societate, Soradi Development SA a derulat peste 70 de proiecte, precum: lucrări de amenajare și reorganizare spații comerciale sau construcție la cheie cu lanțuri de retail precum Lidl, Penny, Kaufland, extinderi de galerii comerciale în orașe precum Slatina, Călărași, Brăila sau execuție rețele de apă și canalizare în localitatea Sănnicolau Mare, Cenad și reabilitarea și extinderea conductelor de aducțiune, rețelelor de distribuție și rețelelor de canalizare din Reșița.

Soradi Development SA deține atestate și avize necesare pentru desfășurarea activității, precum:

✓ Atesat nr. 12885/23.10.2017 de tip B pentru "proiectare și executare instalații electrice exterioare/interioare pentru incinte/construcții civile și industrial, bransamente aeriene și subterane, la tensiunea nominală de 0,4kV" emis de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei (ANRE) în conformitate cu Decizia președintelui ANRE nr. 1515/23.10.2017, valabil pe termen nelimitat. Valabilitatea este condiționată de verificarea și vizarea periodică a acestuia în condițiile Regulamentului pentru atestarea operatorilor economici care proiectează, execută și verifică instalații electrice, aprobat prin ordin al președintelui ANRE nr. 45/2016, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Atestat nr. 17895/21.12.2021 de tip C1A pentru "proiectare de linii electrice, aeriene sau subterane, cu tensiuni nominale de 0,4 kV-20 kV, posturi de transformare cu tensiunea nominală superioară de cel mult 20 kV, stații de medie tensiune, precum și partea electrică de medie tensiune a stațiilor de înaltă tensiune" emis de ANRE în conformitate cu Decizia președintelui ANRE nr. 2328/21.12.2021, valabil pe termen nelimitat. Valabilitatea este condiționată de verificarea și vizarea periodică a acestuia în condițiile Regulamentului pentru atestarea operatorilor economici care proiectează, execută și verifică instalații electrice, aprobat prin ordin al președintelui ANRE nr. 45/2016, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Atestat nr. 17896/21.12.2021 de tip C2A pentru "executare de linii electrice, aeriene sau subterane, cu tensiuni nominale de 0,4 kV-20 kV, posturi de transformare cu tensiunea nominală superioară de cel mult 20 kV, stații de medie tensiune, precum și partea electrică de medie tensiune a stațiilor de înaltă tensiune" emis de ANRE în conformitate cu Decizia președintelui ANRE nr. 2328/21.12.2021, valabil pe termen nelimitat. Valabilitatea este condiționată de verificarea și vizarea periodică a acestuia în condițiile Regulamentului pentru atestarea operatorilor economici care proiectează, execută și verifică instalații electrice, aprobat prin ordin al președintelui ANRE nr. 45/2016, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Autorizația seria A nr. 6532/08.12.2016 emisă de Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situații de Urgență – Centrul Național pentru Securitate la Incendiu și Protecție Civilă prin care debitoarea este autorizată pentru efectuarea lucrărilor de instalarea și întreținere a sistemelor și instalațiilor de limitare și stingere a incendiilor, cu excepția celor care conțin anumite gaze fluorurate cu efect de seră. Autorizația este acordată pentru o perioadă nedeterminată.

✓ Certificat ISO 9001 emis de Societatea Română pentru Certificare (ROCERT) prin care este certificate faptul că societatea are implementat și menține un sistem de management al calității în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015 în domeniul de activitate, respectiv: proiectare și execuție lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, proiectare și execuție de instalații electrice interioare pentru construcții de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, bransamente aeriene și subterane la tensiunea nominală de 0,4 kV, proiecte și execuție lucrări de construcții drumuri și poduri, lucrări de îmbunătățiri funciare. Certificatul este valabil până la data de 28 iulie 2023.

✓ Certificat ISO 14001 emis de Societatea Română pentru Certificare (ROCERT) prin care este certificate faptul că societatea are implementat și menține un sistem de management al mediului în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 14001:2015 în domeniul de activitate, respectiv: proiectare și execuție lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, proiectare și execuție de instalații electrice interioare pentru construcții de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, bransamente aeriene și subterane la tensiunea nominală de 0,4 kV, proiectare și execuție lucrări de construcții drumuri și poduri, lucrări de îmbunătățiri funciare. Certificatul este valabil până la data de 28 iulie 2023.

## 1.2 Activitatea Soradi Development SA - în prezent

Activitatea de execuție lucrări a Soradi Development SA

Contractele încheiate de Soradi Development SA se pot clasifica în două mari categorii

I. Contracte în care Soradi Development SA este titularul lucrării sau lider de asociere, pentru care principalele caracteristici sunt:

- Obiect: execuția unei lucrări de construcție obiective;
- Valoarea: valoare se stabilește prin estimarea costurilor și întocmirea ofertei pe baza specificațiilor transmise de beneficiar;
- Predarea lucrării/fazelor de execuție: se face prin întocmirea unor procese verbale de finalizare a execuției lucrărilor sau parțial pentru unele obiective sau părți din lucrare;
- Calitatea procesului de execuție se realizează prin personal calificat: din partea beneficiarului (diriginte de santier, consultanță sau manager beneficiar); din partea constructorului (responsabil tehnic cu execuția, CQ); din partea statului (Inspectoratul de stat în construcții ISC, Inspectoratul pentru situații de urgență – ISU, Ministerul Culturii - prin inspector propriu – dacă este cazul);
- Verificări și recepția lucrărilor: se fac la finalizarea lucrărilor de execuție, prin convocarea și întrunirea unei comisii tehnice, din care fac parte Dirigintele de șantier, Beneficiarul, Constructorul, Inspectori din partea organelor Statului, după caz, și specialiști independenți, și care hotărăsc admiterea sau respingerea recepției;
- Subcontractare: Soradi Development SA poate, de regulă, subcontracta parțial în condițiile descrise în caietele de sarcini și/sau contractele încheiate, unor societăți specializate în domeniile respective;
- Confidențialitate: conform condițiilor contractuale, în funcție de cerințele fiecărui beneficiar;
- Termen: Termenele de execuție sunt cuprinse între 6 și 12 luni în funcție de complexitatea și anvergura proiectului; unele proiecte, precum cele de Apa-Canal se derulează pe o perioadă de 24 de luni.
- Reziliere: se face în conformitate cu condițiile contractuale;
- Plăți: la 30 sau 60 de zile de la facturare

II. Contracte în care Soradi Development SA este subantreprenor, pentru care principalele caracteristici sunt:

- Obiect: execuția unei lucrări de construcție obiective;
- Valoarea: valoare se stabilește prin estimarea costurilor și întocmirea ofertei pe baza specificațiilor transmise de beneficiar;
- Predarea lucrării/fazelor de execuție: se face prin întocmirea unor procese verbale de finalizare a execuției lucrărilor sau parțial pentru unele obiective sau părți din lucrare ;
- Calitatea procesului de execuție se realizează prin personal calificat: din partea beneficiarului (diriginte de santier, consultanță sau manager beneficiar); din partea constructorului (responsabil tehnic cu execuția, CQ); din partea statului (Inspectoratul de stat în construcții - ISC, Inspectoratul pentru situații de urgență – ISU, Ministerul Culturii - prin inspector propria – dacă este cazul);
- Verificări și recepția lucrărilor: se face la finalizarea lucrărilor de execuție, prin convocarea și întrunirea unei comisii tehnice, din care fac parte Dirigintele de șantier, Beneficiarul, Constructorul, Inspectori din partea organelor Statului, după caz, și specialist independenți, și care hotărăsc admiterea sau respingerea recepției;
- Subcontractare: Soradi Development SA poate, de regulă, subcontracta parțial în condițiile descrise în caietele de sarcini și/sau contractele încheiate, unor societăți specializate în domeniile respective;
- Confidențialitate: conform condițiilor contractuale, în funcție de cerințele fiecărui beneficiar;
- Termen: Termenele de execuție sunt cuprinse între 6 și 12 luni în funcție de complexitatea și anvergura proiectului;
- Reziliere: se face în conformitate cu condițiile contractuale;
- Plăți: la 30 sau 60 de zile de la facturare

Soradi Development SA este proactiv în vederea diversificării portofoliului de clienți, prin participarea la diverse licitații în calitate de Antreprenor General, licitații cu o gamă variată de lucrări: Retail (LIDL, KAUFMANN, PENNY, ALTEX, ROMSTAL) Domeniul Medical ( AMETIST), Producție (ZAUNER, CONTINENTAL), Hotelier (Grand HOTEL DU BOULEVARD, Hotel ELDOMIR), Logistic (Depozit MEGA IMAGE, Depozit TRIPLET)

Soradi Development SA – societatea care activează în activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea funcționează prin următorul model departamental de afaceri:

Activitatea de logistică

Soradi Development SA este responsabilă în mod direct pentru gestionarea și asigurarea tuturor resurselor necesare în șantierele în care activează ca antreprenor general

Achiziția/utilizarea activelor

Soradi Development S.A nu deține toate activele de producție necesar a fi folosite în cadrul lucrărilor, acesta având acces la acestea fie prin intermediul subcontractorilor, fie prin contracte directe de închiriere a unor utilaje și echipamente.

Descriere utilajelor utilizate aflate în proprietatea Soradi Development SA

Conform informațiilor puse la dispoziție de Soradi Development SA, activele de producție utilizate sunt reprezentate de utilaje precum:

Autotractor Volvo Ph

Buldozer Cat D6nxl

Cilindru Vibrocompactor

Compactor Vibrator Cat

Excavator pe pneuri Caterpillar

Excavator pe senile Caterpillar  
 Miiniincarcator pe senile Caterpillar CAT 289 D  
 Semiremorca 3 axe Maxtrailer  
 Autobasculanta Volvo 8X4  
 Autobasculanta Volvo 8X4  
 Autobasculanta Volvo 8X4  
 Autobasculanta Volvo 8X4  
 Buldoexcavator Caterpillar 434F2  
 Buldoexcavator Caterpillar 434F2  
 Miniexcavator Caterpillar  
 Controlul calității

Soradi Development SA este compania responsabilă pentru asigurarea calității lucrărilor, prin contractele desfășurate având, de regulă, obligația constituirii de garanții de bună execuție și de asigurarea a mentenanței lucrărilor pe perioade cuprinse între 2 ani și 10 ani - garanții în cuantum de 5% din valoarea lucrărilor. Această activitate de mentenanță presupune acoperirea atât a materialelor, cât și a manoperei pentru remedierea unor eventuale defecte ulterioare.

Predarea lucrărilor executate

Se face prin întocmirea unor procese verbale de finalizare a execuției lucrărilor sau parțial pentru unele obiective sau părți din lucrare;

Marketing, publicitate și promovare

Soradi Development SA nu a efectuat o promovare clasică, activă, promovarea făcându-se prin recomandări ale beneficiarilor, iar lucrările de referință sunt prezentate potențialilor clienți pentru a demonstra experiența similară pe un anumit tip de proiecte în funcție de specificul fiecărui potențial beneficiar.

Lucrările efectuate pentru entități publice sunt accesate prin participarea la licitații.

### 1.3 Resurse umane

Administrarea Societății

Până la data deschiderii procedurii, Soradi Development SA a fost administrat de Consiliul de administrație desemnat de acționari.

La data deschiderii procedurii, Consiliul de administrație al Soradi Development SA era compus din 3 membri, respectiv Haba Vasile-Sorin în calitate de membru și Președinte al Consiliului de administrație și Director general; Ciucă Sorin în calitate de membru și Vicepreședinte al Consiliului de administrație și Tudor Marian în calitate de membru neexecutiv în Consiliul de administrație și administrator neexecutiv. Atribuții prevăzute în Actul constitutiv au fost după cum urmează:

”Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru adunarea generală a acționarilor

Stabilește direcțiile principale de activitate și de dezvoltare ale societății;

Stabilește politicile contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare;

Numește și revocă directorii și stabilește remunerația lor;

Supraveghează activitatea directorilor;

Pregătește raportul anual, organizează adunarea generală a acționarilor și implementează hotărârile acestora;

Deschide conturi bancare;

Adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi bancare;

Introduce cererea pentru deschiderea procedurii insolvenței societății”

Structura organizatorică și Organigrama

Evoluția numărului mediu de salariați pentru anii 2018-2021 este următoarea:

Departament	Număr mediu de salariați			
	2018	2019	2020	2021
TOTAL	134	248	205	163
Personal tehnic	10	14	16	15
Personal execuție	120	226	181	141
Personal financiar-contabil	3	5	5	5
Personal resurse umane	1	2	2	1
Dezvoltare	0	1	1	1
SSM (sănătate și securitate în muncă)	extern-colaborare			
Juridic	extern-colaborare			

Modificările procentuale anuale pentru perioada prezentată sunt următoarele:

Departament	Variație % număr mediu de salariați		
	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
TOTAL	85%	-17%	-20%
Personal tehnic	40%	14%	-6%
Personal execuție	88%	-20%	-22%
Personal financiar-contabil	67%	0%	0%
Personal resurse umane	100%	0%	-50%
Dezvoltare		0%	0%

Din tabelul de mai sus se poate observa trendul descrescător al numărului mediu de salariați în perioada 2019 – 2021. Astfel, dacă în anul 2019 figurau 248 de angajați, la nivelul anului 2021 numărul acestora a ajuns la 163.

Nivelul cheltuielilor cu personalul pentru perioada analizată este:

Departament	Fond total salarii - inclusiv cost angajator -			
	2018	2019	2020	2021
TOTAL	7.161.391	12.543.655	11.932.426	10.404.124
Personal tehnic	501.969	1.293.951	1.654.662	1.644.449
Personal execuție	6.409.914	10.757.051	9.150.446	7.882.870
Personal financiar-contabil	191.220	298.799	783.584	665.518
Personal resurse umane	58.288	121.925	205.824	129.577
Dezvoltare	-	71.929	137.910	81.710
SSM (sănătate și securitate în muncă)	extern-colaborare			
Juridic	extern-colaborare			

Departament	2018	2019	2020	2021
TOTAL	4.454	4.215	4.851	5.319
Personal tehnic	4.183	7.702	8.618	9.136
Personal execuție	4.451	3.966	4.213	4.659
Personal financiar-contabil	5.312	4.980	13.060	11.092
Personal resurse umane	4.857	5.080	8.576	10.798
Dezvoltare		5.994	11.493	6.809
SSM (sănătate și securitate în muncă)	extern-colaborare			
Juridic	extern-colaborare			

Evoluția fondului de salarii urmează ca tendință evoluția numărului de salariați, însă ratele de descreștere sunt semnificativ mai mici, fiind o rezultată a creșterii fondului de salarii pentru anumite categorii de personal în paralel cu scăderi în cadrul altor categorii. Indiferent de categoria de personal, salariul mediu brut lunar a înregistrat creșteri pe parcursul întregii perioade analizate și la nivelul tuturor departamentelor, cu excepția celui financiar și dezvoltare.

Departament	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
TOTAL	75%	-5%	-13%
Personal tehnic	158%	28%	-1%
Personal execuție	68%	-15%	-14%
Personal financiar-contabil	56%	162%	-15%
Personal resurse umane	109%	69%	-37%
Dezvoltare		92%	-41%

Randamentul la 1 leu investit în salarii are evoluție oscilantă de la un an la altul, cel mai scăzut nivel fiind atins în anul 2020:

An	2018	2019	2020	2021
1. Cifra de afaceri (lei)	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197
2. Cheltuieli cu salariile -total - inclusiv cost angajator	7.161.391	12.543.655	11.932.426	10.404.124
3. Randament la 1 leu investit în salarii 3=1/2	9,55	11,17	9,03	10,61

Din informațiile furnizate de societate, structura salariaților în salariați direct productivi și indirect productivi este:

	2018	2019	2020	2021
Total, din care:	100%	100%	100%	100%
Pondere salariați direcți	88,90%	91,53%	88,78%	87,12%
Pondere salariați indirecti	11,10%	8,47%	11,22%	12,88%

Structura organizatorică a Soradi Development SA este una de tip funcțională, în care pozițiile sunt grupate în funcție de aria sau domeniul funcțional principal (sau de specializare). Cu alte cuvinte, pozițiile sunt combinate în unități pe baza asemănărilor privind expertiza, calificările, deprinderile în activitățile de muncă.

Organigrama se compune astfel din 7 departamente mari: Tehnic, Execuție, Financiar Contabil, Resurse Umane, Sănătate și Securitate în Muncă, Dezvoltare și Juridic. Pentru a acoperi necesarul de resurse umane și a ocupa posturile vacante, societatea a încheiat atât contracte individuale de muncă, cât și contracte de colaborare.

Departamentul Tehnic înglobează trei mari arii, și anume: ofertare (tehnică și financiară), achiziții și logistică/mecanizare.

Departamentul Execuție este cel mai mare din companie, înglobând: construcții civile, infrastructură apă/canal, electrice, responsabili tehnici. La rândul lor, subdepartamentele construcții civile, infrastructură apă/canal și electrice au în subordine personal specializat pe categoriile de lucrări executate.

În perioada 2019-prezent, numărul de posturi ocupate a scăzut prin încetări de contracte individuale de muncă din inițiativa angajaților și, de asemenea, prin pensionări la limita de vârstă astfel că, personalul angajat al Soradi Development SA la luna mai 2022 are în componența 81 persoane, fiind împărțit în următoarele categorii de personal:

Personal indirect productiv:

Departament resurse umane: 1 post specialist resurse umane

Departament financiar contabil: 1 post contabil șef

2 posturi economist

1 post asistent manager

Departament tehnic: 1 post inginer ofertare tehnic

3 posturi inginer ofertare financiară

1 post specialist achiziții

1 post inginer mecanic responsabil parc auto/ mecanizare/logistică

2 posturi magazineri

4 posturi mecanic utilaj

1 post șofer profesionist

Departament dezvoltare: 1 post manager

Departament SSM: 2 posturi specialist SSM

Departament juridic: 1 post

Personal direct productiv

Departament producție: 1 post manager producție

7 posturi ingineri constructori

2 posturi inginer constructor cartea construcții

1 post director tehnic

1 post electrician de întreținere în construcții

1 post electrician echipamente electrice și energetice

8 posturi electricieni în construcții

6 posturi inginer rețele electroenergetice

6 posturi muncitor calificat

1 post topometrist

3 posturi responsabili tehnici cu execuția

3 posturi asistent manager

1 post tehnician

5 posturi ingineri construcții apă/canal

1 post geotehnician

16 posturi muncitor necalificat



- 2 posturi paznic
- 1 post maestru construcții
- 1 post sudor
- 1 post îngrijitor clădiri

Societatea a demarat reducerea numărului de personal cu 24 de posturi, astfel:

- 1 post economist - departamentul financiar contabil,
- 1 post director tehnic - departamentul producție,
- 1 post electrician de întreținere în construcții - departamentul producție,
- 1 post electrician echipamente electrice și energetice - departamentul producție,
- 7 posturi electricieni în construcții - departamentul producție,
- 1 post inginer construcții civile, industriale și agricole - departamentul producție,
- 1 post inginer mecanic - departamentul tehnic,
- 6 posturi inginer rețele electroenergetice - departamentul producție,
- 1 post maestru construcții civile, industriale și agricole - departamentul producție,
- 1 post manager - departamentul dezvoltare,
- 1 post muncitor necalificat - departamentul producție,
- 1 post specialist în achiziții - departamentul tehnic,
- 1 post sudor - departamentul producție.

Procesul de restructurare, demarat pe fondul deschiderii procedurii insolvenței și a reducerii activității, deși piața muncii în domeniul construcțiilor este una extrem de dificilă la acest moment, personalul necesar preponderent fiind format din muncitori calificați și necalificați, ingineri, manageri de proiect, responsabili tehnici, diriginți de șantier, diverși specialiști, proiectanți, etc. Dificultățile în recrutare au fost resimțite la toate palierele de specializare.

Având în vedere că Soradi Development SA a avut aproape toate proiectele în afara locației față de sediul social, cel mai adesea invocat motiv pentru nefinalizarea angajării și/sau încheierea colaborării a fost parcurgerea unei distanțe foarte mari între domiciliu și șantierul unde persoana ar fi fost repartizată. De asemenea, din informațiile primite de la societate, a rezultat că a fost resimțită o reală dificultate în a identifica angajați specializați pe diverse categorii de lucrări, precum terasamente, zidărie, tâmplărie, dulgherie, fierar-betonist, care să reușească finalizarea corespunzătoare din punct de vedere calitativ a lucrărilor, fiind slab pregătiți și/sau renunțând la scurt timp după angajare.

Cu toate că pachetul de beneficii este unul atractiv (salariu fix + bonusuri în funcție de performanța șantierului, transport asigurat, diurnă, cazare la pensiuni/apartamente închiriate, program flexibil), domeniul fiind unul foarte ofertant, angajații, în special cei cu o calificare minimă, preferau să încheie colaborarea și să se angajeze la o altă societate chiar și pentru un supliment total nesemnificativ la salariu, dar cu alte mari dezavantaje. Criza forței de muncă în domeniul construcțiilor generează mari fluctuații de personal între societățile de profil.

Legislația specifică privind salarizarea în construcții

Conform OUG 114/2018 pentru sectorul construcțiilor salariul minim brut pe economie este stabilit la 3.000 de lei. Astfel, începând cu 01.01.2019, Soradi Development SA a asigurat tuturor angajaților săi cel puțin salariul minim reglementat.

De asemenea, conform prevederilor aceluiasi act normativ, în perioada 01.01.2019-31.12.2028, angajații sunt scutiți de la plata contribuțiilor astfel:

- integral impozitul pe venit de 10%;
- integral CASS (Asigurări Sociale de Sănătate) de 10%;
- parțial CAS (Asigurari Sociale-Pensii), o scutire de 3,75% de la 25% la 21,25%.

Contribuția asiguratorie de muncă a rămas la aceeași valoare ca pentru toate sectoarele de activitate, și anume în cotă de 2,25%.

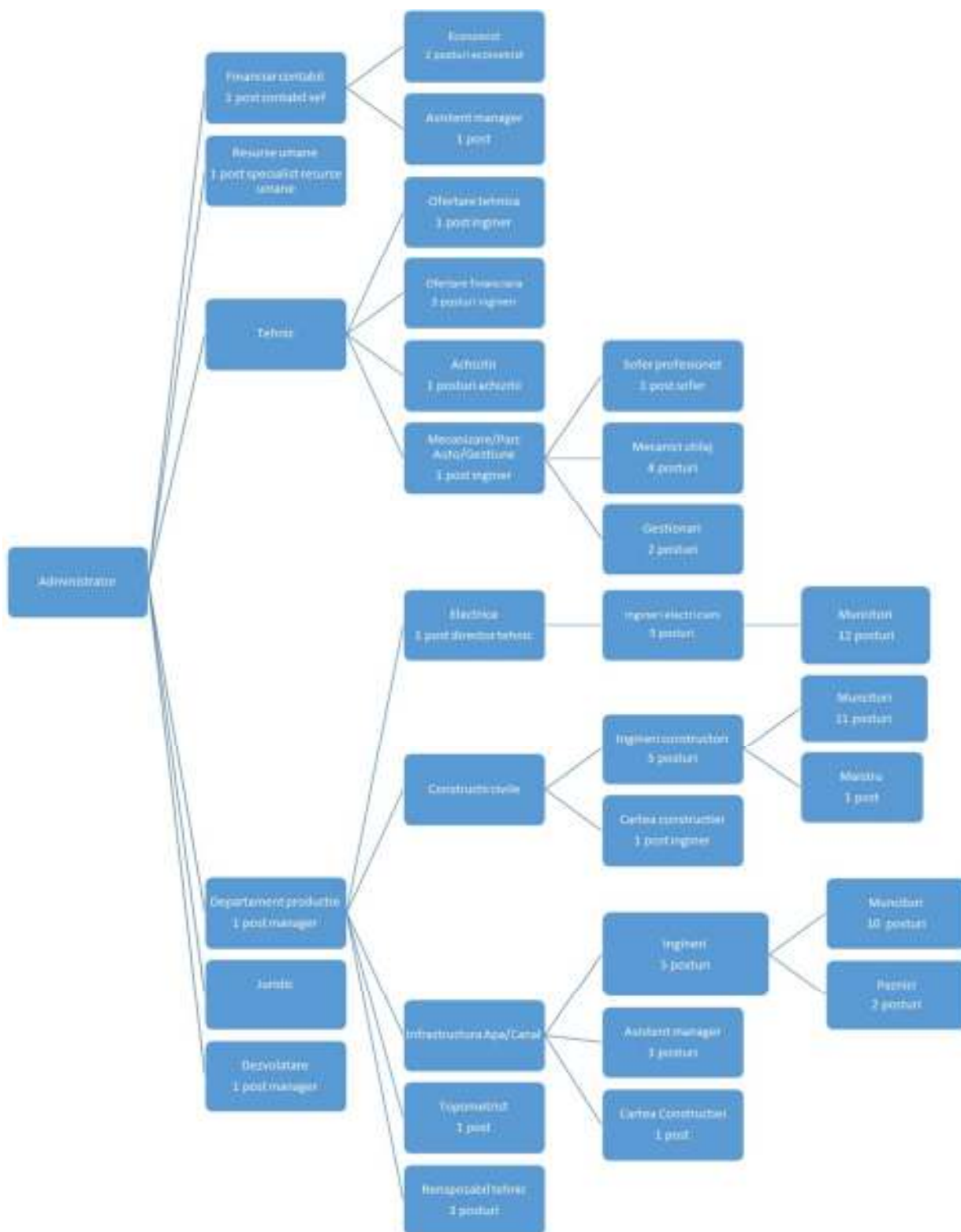
Toate facilitățile fiscale menționate se aplică pentru salarii brute cuprinse între 3.000 și 30.000 de lei. Toate sumele ce depășesc pragul de 30.000 de lei sunt impozitate și reținute fără a se aplica facilitățile fiscale.

De asemenea, pentru a beneficia de scutirile amintite mai sus, angajatorul trebuie să realizeze cifră de afaceri din activitățile din construcții în limita a cel puțin 80% din cifra de afaceri totală, calculată cumulată de la începutul anului, inclusiv luna în care aplică scutirea.

Colaboratori-PFA

În prezent, Soradi Development SA colaborează cu un număr de 3 PFA-uri pe activități SSM, inginer constructor și o persoană fizică autorizată pentru coordonare departament producție.

ORGANIGRAMA SORADI DEVELOPMENT SA \*



\*din care 24 salariați propunere restructurare

## 2. Piața Soradi Development SA

Piața Soradi Development SA este reprezentată de sectorul de construcții, caracterizată de o concurență extrem de puternică și una dintre piețele care au înregistrat creștere de la un an la altul pe întreaga perioadă analizată.

Conform unor analize efectuate de KeysFin, în anul 2018, cifra de afaceri a pieței locale de construcții (construcții de clădiri, inginerie civilă și lucrări speciale de construcții) a crescut cu 17% față de 2017 și a depășit cu aproape 30% nivelul din 2014, ajungând la peste 84,4 miliarde de lei în 2018.

Tot potrivit acestei analize, în 2018, din totalul de 75.104 companii, 26 erau companii mari (cu cifra de afaceri mai mare de 50 milioane de euro și peste 250 angajați), 952 medii (cu cifra de afaceri cuprinsă între 50-10 milioane de euro și un număr de angajați cuprins între 250 și 50), 6.503 mici (cu cifra de afaceri cuprinsă între 10-2 milioane de euro și un număr de angajați cuprins între 50 și 10) și 67.600 microîntreprinderi (cu cifra de afaceri mai mică de 2 milioane de

euro și cu mai puțin de 10 angajați).

Potrivit datelor KeysFin, Bog'art SRL era liderul pieței construcțiilor, cu o cifră de afaceri de 925,5 milioane lei în 2018 (1,1% din total), urmat de Strabag SRL (687,8 milioane lei și 0,8% din total) și de Porr Construct SRL (551 milioane lei și 0,7 % din total).

Analiza arată faptul că, la nivel cumulat, cele mai mari 10 companii au generat doar 6% din cifra de afaceri totală, ceea ce face ca sectorul construcțiilor să fie una din cele mai echilibrate industrii locale. Totodată, cea mai mare parte din cifra de afaceri a industriei (36,7%) a fost generată de companiile mici. Însă, pe de altă parte, peste 24 de mii de companii (32%) din acest sector au avut cifra de afaceri egală cu zero în 2018. (sursa:<https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/piata-de-construcții-din-romania-va-depasi-pragul-de-90-de-miliarde-19425671> – accesat mai 2022)

La nivelul anului 2019, tot conform unei analize KeysFin, cifra de afaceri a sectorului de construcții (construcții de clădiri, inginerie civilă și lucrări speciale de construcții) a crescut cu aproape 30% față de 2018 și a depășit cu 40% nivelul din 2015, ajungând la peste 108,7 miliarde de lei în 2019, la acel moment estimându-se pentru 2020 un maximum istoric, de peste 126 de miliarde de lei.

Aproximativ 80 mii de companii (10,5% din total) care au raportat rezultatele pentru 2019 au avut ca principal domeniu de activitate unul dintre codurile CAEN aferente sectorului de construcții, în creștere cu 6,7% față de 2018 și cu 19,5% față de 2015 și, totodată, au avut loc rocade în topul firmelor din construcții din România.

Potrivit datelor KeysFin, Astaldi SpA (sucursala România) a devenit liderul sectorului de construcții în 2019, după o dublare a cifrei de afaceri la aproape 986 milioane lei în 2018 (1,1% din total), depășind liderul din 2018, Bog'art SRL, care a încheiat anul 2019 pe locul 5 după o scădere anuală de 33%. Astaldi SPA (sucursala România) este urmată de Strabag SRL (687,8 milioane lei și 0,8% din total), iar pe locul 3 Construcții Erbașu SA (551 milioane lei și 0,7% din total) în 2019. Mai mult, pentru 2020 a fost estimată o posibilă modificare a topului din cauza frânării proiectelor de clădiri de birouri.

În total, primele 10 companii din domeniul construcțiilor din România însumează o cotă de piață de 5,3% și un volum de afaceri de 5,8 miliarde lei în 2019, ceea ce reflectă echilibrul dintr-o piață în care marii jucători nu dețin monopolul.

În ceea ce privește profitabilitatea este de remarcat că niciuna din primele 5 companii din topul profitului în 2019 nu se regăsește și în top 10 companii din domeniu, în funcție de cifra de afaceri (sursa:<https://economedia.ro/analiza-sectorul-construcțiilor-din-romania-va-atinge-un-nivel-record-de- peste-126-miliarde-lei-in-2021-topul-firmelor-din-construcții.html#.YooyXahBy5c> – accesat mai 2022)

Notă: Analiza KeysFin are la bază datele financiare anuale, neajustate, agregate, raportate de companii la Ministerul Finanțelor (la sfârșitul perioadei) și care au ca domeniu principal de activitate unul dintre codurile CAEN aferente grupelor 41 – construcții de clădiri, 42 – lucrări de geniu civil, 43 – lucrări speciale de construcții.

La nivelul anului 2020, conform unor materiale de presă, lucrările de construcții la clădiri rezidențiale și nerezidențiale au înregistrat cea mai mare cotă de piață. Sectorul construcțiilor a ajuns la o valoare de 127,9 miliarde de lei în 2020, după o creștere de circa 17% față de anul precedent, arată calculele făcute de Ziarul Financiar pe baza datelor centralizate și furnizate de Oficiul Național al Registrului Comerțului. Este al doilea an în care construcțiile depășesc de 100 de miliarde de lei ca valoare, un lucru important cu atât mai mult cu cât anul 2020 a fost unul intens și dificil pentru economie, din cauza provocărilor aduse de pandemia de COVID-19. (sursa: <https://www.zf.ro/companii/analiza-zf-radiografia-construcțiilor-in-2020-o-piata-de-128-mld-lei-20256382> - accesat mai 2022)

O altă descriere a pieței construcțiilor pentru anul 2020 arată că volumul lucrărilor de construcții a avansat față de anul 2019, ca serie brută, cu 15,9%, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Pe elemente de structură au avut loc creșteri la lucrările de reparații capitale (+46,0%), lucrările de întreținere și reparații curente (+24,4%) și la construcțiile noi (+9,3%).

Pe obiecte de construcții au avut loc creșteri astfel:

- ✓ construcții ingineresti (+18,5%)
- ✓ clădiri rezidențiale (+17,8%)
- ✓ clădiri nerezidențiale (+10,9%).

(sursa:<https://jurnaluldeafaceri.ro/piata-construcțiilor-2020-crestere-impresionanta/>-accesat mai 2022).

Pentru sectorul construcțiilor, după ce în anul 2020 construcțiile au fost locomotiva economiei, 2021 a adus primele probleme majore, anul începând sub semnul majorărilor de preț la materiale și chiar al indisponibilității acestora. Blocarea acordării PUZ-urilor în București a venit să agraveze situația dezvoltatorilor și a constructorilor (sursa: <https://www.zf.ro/companii/previziuni-2022-piata-construcțiilor-dupa-un-2021-tumultuos-20438298> - accesat mai 2022).

Conform unei analize publicate pe site-ul economedia.ro, în anul 2021 în România s-au aflat în derulare 26.269 de proiecte, în diverse stadii de evoluție, conform datelor centralizate la solicitarea economedia de compania de consultanță IBC Focus, care monitorizează șantiere la nivel național. Peste 10.000 de proiecte vizează construirea de locuințe, o cifră aflată nu doar peste nivelul celei înregistrate în anul de debut al pandemiei, dar și peste valoarea din 2019. Dintre acestea, 7821 au fost în construcție și un număr similar e reprezentat de proiecte în curs de autorizare.

Stadiile proiectelor monitorizate în 2021:

- Proiectare și Intenție: 3.143
- Autorizare: 7.222
- Înainte de execuție: 4.457
- Construcție: 7.821

- Amenajare: 1.433
- Finalizat: 3.621

Cum era ușor de anticipat, cel mai popular domeniu e cel al clădirilor rezidențiale private – aproximativ 40% dintre proiectele aflate în derulare în 2021 vizând construirea de locuințe. Cu toate că pandemia a adus restricții de călătorie, lovind puternic în piața turismului și a consacrat munca de la distanță, lovind în piața de birouri, chiar și în acest an dezvoltatorii au continuat să investească și în aceste sectoare.

Domenii:

- Clădiri rezidențiale private: 10.530
- Industrial: 5.051
- Birouri/Comercial: 2.874
- Hotel & Relaxare: 3.877
- Retail: 2.588
- Construcții sociale și Comunitate: .2977
- Medical: 918
- Infrastructură: 1.791
- Utilități: 1.338.

În ceea ce privește distribuția proiectelor în țară, cele mai active piețe au fost zona București – Ilfov și județele Cluj, Timiș și Bihor (sursa: <https://economedia.ro/analiza-piata-construcțiilor-in-2021-si-perspectivile-pentru-anul-viitor-numar-de-proiecte-sectoare-active-cele-mai-dinamice-piete.html#.Yopa3qhBy5c> – accesat mai 2022). În cursul acestui an, în România s-au aflat în derulare 26.269 de proiecte, în diverse stadii de evoluție, conform datelor centralizate la solicitarea Economedia de compania de consultanță IBC Focus, care monitorizează șantiere la nivel național. Peste 10.000 de proiecte vizează construirea de locuințe, o cifră aflată nu doar peste nivelul celei înregistrate în anul de debut al pandemiei, dar și peste valoarea din 2019.

Conform datelor existente pe site-ul Institutului Național de Statistică în comunicatul de presă intitulat ”Activitatea întreprinderilor din industrie, construcții, comerț și servicii de piață” (pentru anul 2021 nu sunt date publicate), evoluția sectorului de construcții în termeni de rezultate brute este următoarea:

Rezultatul brut al exercițiului (mil.lei)

Sector	DIVIZIUNI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 <sup>1)</sup>
TOTAL		32.534	13.089	5.732	15.649	19.753	27.594	34.964	49.977	69.754	81.479	97.151	111.765	127.615
INDUSTRIE	05 - 39	9.171	2.484	6.042	9.255	8.638	14.091	12.503	13.868	20.389	25.206	27.753	28.061	34.951
CONSTRUCȚII	41 - 43	5.156	3.017	1.005	763	(623)	482	1.495	3.650	5.377	5.454	9.755	12.757	15.084
COMERȚ	45 - 47	9.400	3.495	248	4.861	5.864	7.260	10.474	15.476	21.874	22.906	27.583	32.351	38.736
SERVICII DE PIAȚĂ	49 - 96	8.807	4.092	(1.563)	769	5.874	6.111	10.512	16.883	22.114	27.913	32.060	38.616	38.844

<sup>1)</sup> Date provizorii

<sup>2)</sup> Servicii de piață – diviziuni CAEN Rev 2 – 49 la 96 (cu excepția diviziunilor 64, 65, 66, 84, 94). În diviziunile CAEN Rev 2 - 85 (Învățământ) și 86 la 88 (Sănătate și Asistență Socială) sunt incluse numai întreprinderile organizate ca societăți comerciale.

sursa: [https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/actv\\_intrep\\_2020r.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/actv_intrep_2020r.pdf) - accesat mai 2022

La nivelul unor indicatori, precum numărului de companii, al numărului de salariați existent pe piața de construcții, al cifrei de afaceri, investițiilor brute, valorii adăugate brute și rezultatului brut al exercițiilor financiare, datele comparative la nivelul anilor 2018, 2019 și 2020 publicate de Institutului Național de Statistică se prezintă astfel:

Ancheta Structurală 2018 <sup>1)</sup>							
	Diviziuni	Număr de întreprinderi	Număr mediu de salariați	Cifra de afaceri	Investiții brute	Valoarea adăugată brută	Rezultatul brut al exercițiului
		număr	număr	mil.lei	mil.lei	mil.lei	mil.lei
TOTAL		547.568	4.119.272	1.540.047	127.442	363.023	97.085
INDUSTRIE	5--39	57.756	1.383.775	529.023	48.693	125.743	26.829
CONSTRUCȚII	41,42,43	55.978	356.187	90.676	18.976	26.720	9.605
COMERȚ	45,46,47	172.856	890.791	617.416	17.934	82.670	27.875
SERVICII DE PIAȚĂ	49--96	260.978	1.488.519	302.932	41.839	127.890	32.776
Ancheta Structurală 2019 <sup>1)</sup>							
	Diviziuni	Număr de întreprinderi	Număr mediu de salariați	Cifra de afaceri	Investiții brute	Valoarea adăugată brută	Rezultatul brut al exercițiului
		număr	număr	mil.lei	mil.lei	mil.lei	mil.lei
TOTAL		563.279	4.126.999	1.666.385	151.018	406.102	115.674

Ancheta Structurală 2018 <sup>1)</sup>							
	Diviziuni	Număr de întreprinderi	Număr mediu de salariați	Cifra de afaceri	Investiții brute	Valoarea adăugată brută	Rezultatul brut al exercițiului
		număr	număr	mil.lei	mil.lei	mil.lei	mil.lei
INDUSTRIE	5--39	58.920	1.343.972	551.939	50.803	137.460	32.173
CONSTRUCȚII	41,42,43	59.536	394.809	111.821	23.142	35.719	12.761
COMERȚ	45,46,47	170.267	877.471	667.126	20.469	90.087	31.655
SERVICII DE PIAȚĂ	49--96	274.556	1.510.747	335.499	56.604	142.836	39.085
Ancheta Structurală 2020 <sup>1)</sup>							
	Diviziuni	Număr de întreprinderi	Număr mediu de salariați	Cifra de afaceri	Investiții brute	Valoarea adăugată brută	Rezultatul brut al exercițiului
		număr	număr	mil.lei	mil.lei	mil.lei	mil.lei
TOTAL		595.895	4.023.992	1.640.369	139.148	409.848	127.615
INDUSTRIE	05 - 39	61.793	1.271.997	517.099	45.262	128.518	34.951
CONSTRUCȚII	41 - 43	66.247	431.969	129.011	22.809	38.534	15.084
COMERȚ	45 - 47	174.973	852.966	674.226	19.246	97.167	38.736
SERVICII DE PIAȚĂ <sup>2)</sup>	49 - 96	292.882	1.467.060	320.033	51.831	145.629	38.844
1) Date provizorii							
2) Servicii de piață – diviziuni CAEN Rev.2 – 49 la 96 (cu excepția diviziunilor 64,65,66,84,94).							
În diviziunile CAEN Rev.2 - 85 (Învățământ) și 86 la 88 (Sănătate și Asistență Socială) sunt incluse numai întreprinderile organizate ca societăți comerciale.							
	Diviziuni	Număr de întreprinderi	Număr mediu de salariați	Cifra de afaceri	Investiții brute	Valoarea adăugată brută	Rezultatul brut al exercițiului
		număr	număr	mil.lei	mil.lei	mil.lei	mil.lei
Construcții 2019 vs 2018	41 - 43	6%	11%	23%	22%	34%	33%
Construcții 2020 vs 2019	41 - 43	11%	9%	15%	-1%	8%	18%

sursa: [https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/actv\\_intrep\\_2020r.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/actv_intrep_2020r.pdf) - accesat mai 2022; date prelucrate de RomInsolv SPRL

#### Analiza situațiilor financiare – Bilanțul

În baza analizei datelor economico-financiare puse la dispoziție de Soradi Development SA, administratorul judiciar a întocmit o analiză detaliată a următoarelor elemente:

✓ poziția financiară a debitorului, așa cum este reflectată în bilanțul contabil;

✓ rezultatele înregistrate de către debitoare, așa cum rezultă din contul de profit și pierdere;

ce acoperă perioada cuprinsă între anii 2018 – 2021. Datele sunt, în principal, preluate din situațiile financiare. Până în anul 2018 societatea nu are auditate situațiile financiare, neexistând obligația legală în acest sens, fiind efectuat audit pentru anii 2018-2020, iar pentru anul 2021 situațiile financiare sunt neauditate. Administratorul judiciar a solicitat informații suplimentare pentru situațiile în care cele existente în situațiile financiare analizate nu au fost suficiente.

Toate sumele sunt în lei, dacă nu se specifică altceva. Separatorii sunt ”.” pentru mii și ”,” pentru zecimale.

Situațiile financiare au fost întocmite conform OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare. Situațiile financiare sunt compuse din:

Bilanț;

Cont de profit și pierdere;

Situația fluxurilor de trezorerie;

Situația modificărilor capitalului propriu;

Politici contabile și note explicative la situațiile financiare.

Situațiile financiare au fost auditate în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit.

Scurtă analiză a rapoartelor de audit

Pentru situațiile financiare analizate (la 31.12.2019 și la 31.12.2020) raportul auditorului independent a fost întocmit de Selaudit.Ro SRL.

Responsabilitatea auditorului este de a exprima o opinie cu privire la situațiile financiare în baza auditului. Auditul s-a desfășurat în conformitate cu Standardele de Audit adoptate de Camera Auditorilor Financiară din România.

Asupra situațiilor financiare individuale prezentate la 31.12.2019 și 31.12.2020, auditorul independent a exprimat următoarea opinie fără rezerve.: În opinia noastră, situațiile financiare individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2019, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014")."

Bilanțul și situațiile financiare la 31.12.2021 au fost depuse fără audit, din discuțiile cu reprezentanții societății rezultând faptul că nu au fost achitate costurile legate de activitatea de audit, astfel că nu a putut fi obținut raportul.

La Capitolele 3 și 4, respective "Bilanțul" și "Contul de profit și pierderi" sunt prezentate sumele preluate din bilanțurile și situațiile financiare ale societății, astfel cum au fost depuse la autoritățile competente.

La Capitolul 5 "Bilanțul, Contul de profit și pierderi și Analiza indicatorilor economici" datele sunt prezentate cu ajustările care, în opinia administratorului judiciar, conduc la reflectarea în situația patrimonială a unor elemente identificate pentru care este necesar un tratament prudent, respectiv reflectarea unor riscuri și costuri asociate.

### 3. Bilanțul

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	152.906	135.359	145.431	155.365
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	12.997.103	7.018.410	4.473.021	3.149.118
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	-	-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL -	13.150.009	7.153.769	4.618.452	3.304.483
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I STOCURI	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937
II CREANTE	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280
III INVESTITII PE Termen SCURT	-	-	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	270.359	297.511	1.555.427	502.194
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL -	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	119.772	11.559	72.872	72.872
Sume de reluat într-o perioadă de pana la un an	119.772	11.559	72.872	72.872
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	-	-	-	-
<b>D. Datorii: sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la 1 an</b>	24.468.693	43.779.169	48.987.246	61.397.503
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	2.574.427	10.896.148	19.489.208	40.916.780
<b>F. Total active minus datorii curente</b>	15.724.436	18.049.917	24.107.660	44.221.263
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PESTE 1 AN</b>	5.469.593	3.956.217	7.302.592	25.114.130
<b>H. PROVIZIOANE</b>	-	-	-	-
<b>I. VENITURI ÎN AVANS</b>	-	-	-	-
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL</b>	500.000	500.000	1.500.000	1.500.000
I. Capital subscris vărsat	500.000	500.000	1.500.000	1.500.000
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>				
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>	-	-	-	-
<b>IV. REZERVE</b>	1.358.963	1.366.963	1.524.379	1.524.379
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>				
PROFIT	2.311.095	8.395.879	11.226.737	13.780.689
PIERDERE	-	-		
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
PROFIT	6.084.784	3.838.858	2.711.368	2.302.065
PIERDERE				
Repartizarea profitului	-	8.000	157.416	-
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL -</b>	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133
Patrimoniul public	-	-	-	-
Patrimoniul privat	-	-	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL -</b>	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

Pozițiile bilanțiere, ca procent din total activ/pasiv sunt următoarele:

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>A.ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0,38%	0,22%	0,20%	0,15%
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	32,34%	11,35%	6,12%	2,98%
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL -	32,72%	11,57%	6,32%	3,13%
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I STOCURI	33,22%	52,41%	60,19%	62,43%
II CREANTE	33,09%	35,52%	31,27%	33,90%
III INVESTITII PE Termen SCURT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	0,67%	0,48%	2,13%	0,48%
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL -	66,98%	88,41%	93,58%	96,80%
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	0,30%	0,02%	0,10%	0,07%
Sume de reluat într-o perioadă de pana la un an	0,30%	0,02%	0,10%	0,07%
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN</b>	60,88%	70,81%	67,02%	58,13%
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	6,41%	17,62%	26,66%	38,74%
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	39,12%	29,19%	32,98%	41,87%
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PESTE 1 AN</b>	13,61%	6,40%	9,99%	23,78%
<b>H. PROVIZIOANE</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I. VENITURI ÎN AVANS	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
J. CAPITAL ȘI REZERVE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I. CAPITAL	1,24%	0,81%	2,05%	1,42%
I. Capital subscris vărsat	1,24%	0,81%	2,05%	1,42%
II. PRIME DE CAPITAL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
III. REZERVE DIN REEVALUARE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IV. REZERVE	3,38%	2,21%	2,09%	1,44%
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROFIT	5,75%	13,58%	15,36%	13,05%
PIERDERE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROFIT	15,14%	6,21%	3,71%	2,18%
PIERDERE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Repartizarea profitului	0,00%	0,01%	0,22%	0,00%
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL -</b>	25,51%	22,79%	22,99%	18,09%
Patrimoniul public	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Patrimoniul privat	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd.46+47+48)</b>	25,51%	22,79%	22,99%	18,09%

Se constată o creștere constantă a ponderii totalului datoriilor și o scădere a capitalurilor proprii, pe fondul diminuării marjei de profit. Variațiile bilanțiere, de la un an la altul, sunt exprimate în tabelul de mai jos:

Descriere element	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
<b>A.ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	-17.547	10.072	9.934
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	-5.978.693	-2.545.389	-1.323.903
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	0	0	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL -	-5.996.240	-2.535.317	-1.313.969
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>	0	0	0
I STOCURI	19.051.439	11.590.419	21.939.565
II CREANTE	8.661.819	891.489	12.951.497
III INVESTITII PE Termen SCURT	0	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	27.152	1.257.916	-1.053.233
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL -	27.740.410	13.739.824	33.837.829
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	-108.213	61.313	0

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

Descriere element	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	-108.213	61.313	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	0	0	0
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	19.310.476	5.208.077	12.410.257
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	8.321.721	8.593.060	21.427.572
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	2.325.481	6.057.743	20.113.603
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PESTE 1 AN	-1.513.376	3.346.375	17.811.538
H. PROVIZIOANE	0	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS	0	0	0
J. CAPITAL ȘI REZERVE	0	0	0
I. CAPITAL	0	1.000.000	0
I. Capital subscris vărsat	0	1.000.000	0
II. PRIME DE CAPITAL	0	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	0	0	0
IV. REZERVE	8.000	157.416	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	0	0	0
PROFIT	6.084.784	2.830.858	2.553.952
PIERDERE	0	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	0	0	0
PROFIT	-2.245.926	-1.127.490	-409.303
PIERDERE	0	0	0
Repartizarea profitului	8.000	149.416	-157.416
CAPITALURI PROPRII - TOTAL -	3.838.857	2.711.368	2.302.065

Pe fondul diminuării profiturilor de la un an la altul și în lipsa disponibilităților bănești (acumulări de creanțe și creșterea stocurilor), societatea a acumulat datorii totale de aproximativ 86 mil lei.

### 3.1 Activele imobilizate

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an. Ele trebuie evaluate la costul de achiziție sau la costul de producție.

Activele imobilizate amortizabile sunt prezentate în bilanț la valoarea contabilă, aceasta fiind reprezentată de costul de achiziție, costul de producție sau altă valoare care substituie costul, diminuată cu amortizarea cumulată până la acea dată, precum și cu ajustările cumulate din depreciere.

În categoria activelor imobilizate regăsim:

- ✓ Imobilizări necorporale;
- ✓ Imobilizări corporale;
- ✓ Imobilizări financiare.

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021 -preliminar-
A.Active imobilizate				
I. Imobilizari necorporale	152.906	135.359	145.431	155.365
II. Imobilizări corporale	12.997.103	7.018.410	4.473.021	3.149.118
III. Imobilizări financiare	-	-	-	-
Active imobilizate - Total -	13.150.009	7.153.769	4.618.452	3.304.483

#### 3.1.1 Imobilizările necorporale

O imobilizare necorporală este un activ nemonetar identificabil, fără formă fizică și este prezentată în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Imobilizări necorporale	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Alte imobilizări				
Valoare brută	131.586	218.088	259.058	331.892
Creștere	86.503	40.970	72.834	82.745
Reevaluare pozitivă	0	0	0	0
Reducere	0	0	0	0
Reevaluare negativă	0	0	0	0
Total valoare brută imobilizări corporale	218.089	259.058	331.892	414.637
Amortizare-sold inițial	26.654	65.182	123.699	186.461



<b>Imobilizări necorporale</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Amortizare în cursul exercițiului	38.529	58.517	62.762	72.811
Reduceri sau reluări	0	0	0	0
Anulare amortizare ca efect al reevaluării	0		0	0
Total amortizare imobilizări corporale	65.183	123.699	186.461	259.272
Ajustări pentru depreciere	0	0	0	0
Creșteri	0	0	0	0
Total ajustări pentru depreciere	0	0	0	0
Valoare contabilă netă	152.906	135.359	145.431	155.365

Categoria imobilizărilor necorporale cuprinde:

- cheltuielile cu cercetarea nu se capitalizează, acestea se recunosc drept cheltuieli la momentul producerii lor;
- cheltuielile de dezvoltare sunt capitalizate dacă acestea reprezintă o aplicare practică a rezultatelor cercetărilor efectuate în cadrul întreprinderii, realizate în scopul obținerii de produse sau servicii noi sau substanțial îmbunătățite;
- concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare primite ca aport, achiziționate sau dobândite pe alte căi sunt capitalizate la valoarea de aport sau la costul de achiziție, după caz. Nu se capitalizează concesiunile primite, ale căror contracte prevăd plata unor chirii, acestea sunt tratate ca leasing operațional;
- fondul comercial;
- avansuri acordate pentru imobilizări necorporale;
- imobilizările necorporale în curs de execuție
- în categoria alte imobilizări necorporale sunt incluse, în principal, programele informatice (software), create în cadrul întreprinderii sau achiziționate de la terți.

Printre imobilizările necorporale deținute de societate menționăm licențe Windows, licențe Autocad, licențe Office și pachetul de programe Winmentor (utilizat pentru evidența contabilă). Produsele software identificate distinct de componentele hardware sunt tratate ca active necorporale.

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development, un activ necorporal trebuie recunoscut dacă și numai dacă:

- a) se estimează că beneficiile economice viitoare care sunt atribuibile activului vor fi obținute de către entitate; și
- b) costul activului poate fi evaluat în mod fidel.

Un activ necorporal se înregistrează inițial la costul de achiziție sau de producție.

Activele necorporale sunt măsurate și evaluate inițial la costul lor, cost care este diferențiat și are un conținut diferit în raport cu modalitatea de procurare:

- achiziție individuală separată;
- achiziție în cadrul proceselor de combinare a întreprinderilor;
- obținere ca subvenție guvernamentală;
- alte intrări neonerose, producție proprie.

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development SA, valoarea amortizabilă a unui activ necorporal trebuie să fie alocată pe o bază sistematică de-a lungul celei mai bune estimări a duratei sale de viață.

Dacă este realizat un control asupra beneficiilor economice viitoare dintr-un activ necorporal prin dreptul de proprietate care a fost garantat pentru o perioadă definită, durata de viață utilă a activului necorporal nu trebuie să fie mai mare decât perioada garantată de dreptul de proprietate, cu excepția cazului în care:

- ✓ drepturile de proprietate pot fi reînnoite;
- ✓ reînnoirea este aproape sigură.

Metoda de amortizare trebuie să reflecte modul în care activul aduce beneficii economice. Revizuirea perioadei de amortizare și a metodei de amortizare trebuie efectuată cel puțin la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar.

Cheltuiala cu un element necorporal trebuie să fie recunoscută direct în contul de profit și pierdere atunci când este efectuată, cu excepția cazului în care:

- ✓ face parte din costul unui activ necorporal care întrunește criteriile de recunoaștere;
- ✓ elementul este achiziționat în combinații de întreprinderi de tipul unei achiziții și nu poate fi recunoscut ca un activ necorporal. În acest caz, cheltuiala trebuie să facă parte din suma atribuită fondului comercial negativ la achiziție.

Toate cheltuielile ulterioare aferente unui activ necorporal, realizate după cumpărarea sau finalizarea sa, sunt recunoscute drept cheltuieli atunci când sunt efectuate, cu excepția cazului în care:

- este probabil că această cheltuială să permită activului să genereze beneficii economice viitoare suplimentare față de cele estimate inițial; și
- această cheltuială poate fi evaluată cu fidelitate și atribuită activului.

Dacă aceste condiții sunt îndeplinite, cheltuielile ulterioare trebuie adăugate la costul activului necorporal.

Un activ necorporal trebuie prezentat în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulată și ajustările cumulate de valoare.

### 3.1.2 Imobilizările corporale

Imobilizările corporale reprezintă active care:

- a) sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producerea sau furnizarea de bunuri ori servicii, pentru a fi

închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative;

b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

O imobilizare corporală trebuie prezentată în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulate și ajustările cumulate de valoare.

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development, evidența operativă a imobilizărilor corporale se ține cu ajutorul programului informatic în Registrul mijloacelor fixe, care se reconciliază lunar cu evidența contabilă.

Costul unui element de imobilizări corporale va fi recunoscut ca activ dacă și numai dacă este posibilă generarea către entitate de beneficii economice viitoare aferente activului și dacă costul activului poate fi evaluat în mod credibil.

Amortizarea unui activ corporal este recunoscută ca o cheltuială, cu excepția cazului în care ea este inclusă în valoarea contabilă a unui activ construit în regie proprie.

Se aplică următoarele principii:

- valoarea amortizabilă este alocată sistematic de-a lungul duratei de viață utilă;
- metoda de amortizare reflectă modul de consumare preconizată a beneficiilor;
- fiecare parte a unui element de imobilizări corporale care are un cost semnificativ în raport cu costul total al elementului trebuie amortizat separat, folosindu-se ratele de amortizare diferite corespunzătoare;
- părțile componente sunt tratate ca elemente separate dacă activele aferente au durate de viață utilă diferite sau furnizează beneficii economice într-un mod diferit (de exemplu, o navă și motoarele sale).

Valoarea contabilă a unui element de imobilizări corporale va fi recunoscută:

a. la cedare; sau

b. când nu se mai așteaptă beneficii economice viitoare din utilizarea sa.

Câștigul sau pierderea care rezultă din derecunoașterea unui element de imobilizări corporale va fi inclus(ă) în profit sau pierdere. Câștigul sau pierderea se determină ca fiind diferența dintre încasările nete la cedare, dacă există, și valoarea contabilă a elementului cedat sau casat.

O imobilizare corporală trebuie prezentată în bilanț:

- la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate de valoare;
- la valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, mai puțin ajustările cumulate de valoare.

<b>Imobilizări corporale</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Imobilizari corporale -total -				
Valoare brută	8.885.170	15.566.502	10.428.014	8.802.180
Creștere	6.983.989	1.806.831	0	0
Reevaluare pozitivă	0	0		
Reducere	302.657	6.945.319	1.625.834	68.313
Reevaluare negativă	0	0	0	0
<b>Total valoare brută imobilizări corporale</b>	<b>15.566.502</b>	<b>10.428.014</b>	<b>8.802.180</b>	<b>8.733.867</b>
Amortizare-sold inițial	884.550	2.569.400	3.409.604	4.329.159
Amortizare în cursul exercițiului	1.684.849	840.204	919.555	1.255.590
Reduceri sau reluări	0	0	0	
Anulare amortizare ca efect al reevaluării	0		0	0
<b>Total amortizare imobilizări corporale</b>	<b>2.569.399</b>	<b>3.409.604</b>	<b>4.329.159</b>	<b>5.584.749</b>
Ajustări pentru depreciere	0	0	0	0
Creșteri	0	0	0	0
<b>Total ajustări pentru depreciere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valoare contabilă netă</b>	<b>12.997.103</b>	<b>7.018.410</b>	<b>4.473.021</b>	<b>3.149.118</b>

Evoluția anuală pe grupe a imobilizărilor corporale deținute de Soradi Development SA este:

<b>Imobilizări corporale - valoare brută -</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Terenuri și amenajari de terenuri	1.487.520	0	0	0
Constructii	2.766.793	1.705.625	1.305.625	1.305.625
Instalatii tehnice și masini	10.195.478	8.718.538	7.492.704	7.424.391
Alte instalatii, utilaje și mobilier	3.851	3.851	3.851	3.851
Investiții imobiliare	1.112.860	0		
Imobilizari corporale în curs	0	0	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	0	0	0	0
<b>Total imobilizări corporale - valoare brută -</b>	<b>15.566.502</b>	<b>10.428.014</b>	<b>8.802.180</b>	<b>8.733.867</b>

<b>Imobilizări corporale - valoare brută -</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Imobilizări corporale - amortizare -	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Terenuri și amenajari de terenuri	0	0	0	0
Constructii	130.094	192.999	274.947	340.228
Instalații tehnice și mașini	2.438.182	3.214.840	4.051.805	5.241.472
Alte instalații, utilaje și mobilier	1.123	1.765	2.407	3.049
Investiții imobiliare	0	0		
Imobilizări corporale în curs	0	0	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	0	0	0	0
<b>Total amortizare imobilizări corporale</b>	<b>2.569.399</b>	<b>3.409.604</b>	<b>4.329.159</b>	<b>5.584.749</b>
Imobilizări corporale - valoare netă -	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Terenuri și amenajari de terenuri	1.487.520	0	0	0
Constructii	2.636.699	1.512.626	1.030.678	965.397
Instalații tehnice și mașini	7.757.296	5.503.698	3.440.899	2.182.919
Alte instalații, utilaje și mobilier	2.728	2.086	1.444	802
Investiții imobiliare	1.112.860	0		
Imobilizări corporale în curs	0	0	0	0
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	0	0	0	0
<b>Total imobilizări corporale - valoare netă</b>	<b>12.997.103</b>	<b>7.018.410</b>	<b>4.473.021</b>	<b>3.149.118</b>

Imobilizările corporale recunoscute în bilanț sunt înregistrate inițial la valoarea de intrare în patrimoniu. În funcție de modalitatea de dobândire/intrare în patrimoniu, acestea pot fi recunoscute la:

- costul de achiziție - pentru imobilizările corporale achiziționate de la terți, format din: prețul de cumpărare, taxele vamale și alte taxe nerecuperabile, cheltuielile de transport, precum și celelalte cheltuieli direct legate de punerea în funcțiune a imobilizării. Reducerile comerciale primite de la furnizori sunt scăzute din costul de achiziție;
- costul de producție - pentru imobilizările realizate în cadrul societății, ce cuprinde: costul de achiziție a materiilor prime și materialelor consumabile, celelalte cheltuieli directe aferente producției, precum și cota cheltuielilor indirecte de producție alocată în mod rațional ca fiind legată de producția acestora. În costul de producție nu sunt incluse cheltuielile generale de administrație, cheltuielile legate de desfacere;
- valoarea de aport (stabilită prin evaluare) - pentru imobilizările intrate ca aport la capitalul social;
- valoarea justă - pentru imobilizările intrate în societate cu titlu gratuit.

Ulterior recunoașterii inițiale, un element de imobilizări corporale va fi înregistrat la costul său minus orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere. După recunoașterea ca activ, un element de imobilizări corporale a cărui valoare justă poate fi evaluată credibil va fi înregistrat la o valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea sa justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere.

Reevaluările se vor face cu suficientă regularitate pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă prea mult de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la data bilanțului. Pentru imobilizările care nu sunt supuse unor fluctuații mari de valoare, o periodicitate a reevaluării de 3-5 ani este suficientă.

Amortizarea mijloacelor fixe este calculată utilizând metoda liniară de amortizare și duratele de viață utile conform Legii nr. 15/ 1994 (republicată în 1999) și Hotărârii de Guvern nr. 2139/2004, aplicate la costul imobilizării, mai puțin valoarea reziduală. Valoarea reziduală reprezintă valoarea netă pe care o întreprindere estimează că o va obține pentru un activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia, după deducerea prealabilă a costurilor de cedare estimate. Conducerea societății consideră că valoarea reziduală a imobilizărilor este zero, iar duratele de amortizare stabilite în limitele admise de legislația în vigoare sunt reprezentative pentru modul în care activele imobilizate participă la obținerea beneficiilor economice.

Terenurile se înregistrează la costul de achiziție și nu se amortizează.

Principalele durate de viață utilizate la diferitele categorii de imobilizări corporale sunt:

Ani

Construcții 20 – 50

Instalații și echipamente 2 – 9

Vehicule 4 – 5

Echipamente de birou 2 – 9

Imobilizările în curs nu se amortizează. Aceste imobilizări sunt amortizate începând cu momentul transferării lor în categoria mijloacelor fixe în funcțiune.

Scoaterea din evidență a imobilizărilor corporale, prin vânzare, cedare sau casare, se face atunci când nu mai este de așteptat nici un beneficiu viitor din utilizarea acestora sau când beneficiile viitoare sunt inferioare cheltuielilor pe care le presupune menținerea acestora. Profiturile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării imobilizărilor corporale se determină ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea lor neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de scoaterea din evidență a imobilizărilor și se recunosc la venituri sau cheltuieli în contul de

profit și pierdere (elemente similare veniturilor/cheltuielilor).

Deprecierea activelor imobilizate: ori de câte ori apar evenimente sau anumite indicii că valoarea contabilă a unui activ imobilizat ar putea fi superioară valorii recuperabile a acestuia, este efectuat un test de verificare a deprecierei. Atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea recuperabilă, pierderea înregistrată din depreciere se regăsește în contul de profit și pierdere al perioadei. Valoarea recuperabilă a activului este maximul dintre prețul de vânzare net al activului și valoarea de utilizare.

Prețul de vânzare net este suma obținută din vânzarea unui activ dintr-o tranzacție la valoare de piață, în timp ce valoarea de utilizare este valoarea actualizată a fluxurilor nete de numerar estimate a fi obținute din uzul continuu al unui activ și din casarea acestuia la sfârșitul duratei sale de viață. Valorile recuperabile sunt estimate pentru active grupate în unități generatoare de numerar.

În categoria Terenuri, pentru anul 2018, este cuprins terenul în suprafață de 1.257 mp cu număr de Carte Funciară 150244, situat în localitatea Iași. Valoarea din actele de dobândire a proprietății a fost de 150.000 euro la cursul BNR din ziua plății. La data de 08.05.2019 prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3082 la Notar Macovei Raluca-Mihaela, terenul a fost înstrăinat la valoarea de 800.000 lei (taxare inversă).

Tot în categoria Terenuri, pentru anul 2018, este cuprins terenul în suprafață de 1.540 mp cu număr de Carte Funciară 150245, situat în localitatea Iași. Valoarea din actele de dobândire a proprietății a fost de 170.000 euro la cursul BNR din ziua plății. La data de 26.08.2019 prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6582 la Notar Macovei Raluca-Mihaela, terenul a fost înstrăinat la valoarea de 950.000 lei (taxare inversă).

În categoria Construcții, societatea deține următoarele imobile:

Din Extrasul de Carte Funciară emis de OCPI CLUJ, nr. cadastral 330686-c1-u99, pentru Apartamentul nr. 609 Cluj Napoca, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 59, etajul 6, din jud. Cluj rezultă suprafața totală de 81,74 mp din care suprafața utilă 53,74 mp și suprafață terasă 28 mp, iar din evidențele contabile rezultă o valoare de intrare de 390.982,03 lei.

Din Extrasul de Carte Funciară emis de OCPI Iași, nr. cadastral 134589-C1-U104, pentru Apartamentul nr. 36 Municipiul Iași, Șos. Păcurari 131-131A, tronson 1, etajul 5, jud. Iași rezultă suprafața totală de 99,25 mp din care suprafața utilă 95,33 mp și suprafață balcon 3,92mp, iar din evidențele contabile rezultă o valoare de intrare de 492.000 lei.

Din Extrasul de Carte Funciară emis de OCPI Iași, nr. cadastral 134589-c1-u69 pentru Apartamentul nr. 1 Municipiul Iași, sos Păcurari 131-131A, tronson 1, parter, jud. Iași rezultă suprafața totală de 91,13 mp din care suprafața utilă 88,15 mp și suprafață balcon 2,98mp, iar din evidențele contabile rezultă o valoare de intrare de 337.500 lei.

Alte active cuprinse în categoria construcții sunt: cabine de pază și containere.

În categoria instalații tehnice și mașini – sunt incluse, fără ca enumerarea să fie exhaustivă, mijloace fixe precum: buldoexcavatoare, buldozere, excavatoare, generatoare electrice, aparate de măsură și verificare, mașini de fasonat fier, de filetat, de finisat, de rindeluit, de sudat, de tencuit, motocompressoare și alte tipuri de astfel de echipamente necesare desfășurării activității. Totodată, societatea deține și autoturisme și echipamente de birou și telecomunicații (calculatoare, telefoane etc.).

Mijloacele de transport sau utilitare deținute de societate în proprietate și care sunt bunuri nefinanțate sunt:

Nr crt	Denumire	Valoare intrare contabilitate
1	Autoturism SKODA OCTAVIA	46.210
2	Autoturism SKODA OCTAVIA	46.210
3	Autoturism MERCEDES BENZ A 180CDI	72.505
4	Buldoexcavator CATERPILLAR 434F2	367.851
5	Buldoexcavator CATERPILLAR 434F2	379.885
6	Autoutilitară IVECO DAYLY	104.212
7	Miniexcavator CATERPILLAR	148.164
	TOTAL	1.165.037

Mijloacele de transport sau utilitare deținute de societate și care sunt bunuri finanțate în cadrul contractelor de leasing financiar sunt:

Nr. crt.	Denumire	Valoare intrare contabilitate	Finanțator
1	Autotractor VOLVO PH	395.837	Idea Leasing
2	Buldozer CAT D6NXL	855.291	BRD SOGELEASE
3	Cilindru Vibrocompactor	489.216	Idea Leasing
4	Compactor Vibrator CAT	321.090	BRD SOGELEASE
5	Excavator pe pneuri CATERPILLAR	593.892	BRD SOGELEASE
6	Excavator pe senile CATERPILLAR	596.310	BRD SOGELEASE
7	Miiniincarcator pe senile Caterpillar CAT 289 D	319.788	BRD SOGELEASE
8	Semiremorca 3 axe Maxtrailer	239.830	Idea Leasing
9	Autobasculanta Volvo 8X4	302.835	BRD SOGELEASE

Nr. crt.	Denumire	Valoare intrare contabilitate	Finanțator
10	Autobasculanta Volvo 8X4	302.835	BRD SOGELEASE
11	Autobasculanta Volvo 8X4	302.835	BRD SOGELEASE
12	Autobasculanta Volvo 8X4	302.835	BRD SOGELEASE
	TOTAL	5.022.594	

### 3.1.3 Imobilizările financiare

Imobilizările financiare conform datelor din bilanț au valoare zero pentru toată perioada prezentată.

3.2 Active circulante: Un activ se clasifică ca activ circulant atunci când:

- ✓ se așteaptă să fie realizat sau este deținut cu intenția de a fi vândut sau consumat în cursul normal al ciclului de exploatare al entității;
- ✓ este deținut, în principal, în scopul tranzacționării;
- ✓ este reprezentat de creanțe aferente ciclului de exploatare;
- ✓ se așteaptă a fi realizat în termen de 12 luni de la data bilanțului; sau
- ✓ este reprezentat de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată.

Un activ se clasifică ca activ circulant atunci când:

- a. este achiziționat sau produs pentru consum propriu sau în scopul comercializării și se așteaptă să fie realizat în termen de 12 luni de la data bilanțului;
- b. este reprezentat de creanțe aferente ciclului de exploatare;
- c. este reprezentat de trezorerie sau echivalente de trezorerie a căror utilizare nu este restricționată.

În categoria activelor circulante ale Soradi Development SA, regăsim:

stocuri;  
creanțe;  
numerar și echivalente de numerar;  
cheltuieli în avans.

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
I STOCURI	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937
II CREANTE	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280
III INVESTIȚII PE Termen SCURT	-	-	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	270.359	297.511	1.555.427	502.194
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL -	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	119.772	11.559	72.872	72.872

### 3.2.1 Stocurile

Stocurile Soradi Development SA prezintă următoarea structură:

Stocuri	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Materii prime, materiale, piese de schimb	4.203.956	-	1.946.357	800.456
Materii prime și materiale aflate la terți	-	-	-	-
Produse în curs de execuție	9.081.865	30.991.422	39.551.000	61.187.684
Produse finite	-	-	-	-
Mărfuri	-	-	-	-
Ambalaje	-	-	-	-
Alte stocuri	66.692	-	120.151	345.570
Avansuri pentru stocuri	-	1.412.531	2.376.864	3.600.227
Diferente de pret la produse	-	-	-	-
Provizioane pentru deprecierea stocurilor	-	-	-	-
Total stocuri	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937

Conform principiilor, politicilor și metodelor contabile din notele situațiilor financiare ale Soradi Development SA, recunoașterea inițială a stocurilor se face la costul de achiziție sau de producție.

Costul stocurilor trebuie să cuprindă totalitatea cheltuielilor, inclusiv taxele nerecuperabile, aferente achiziției și prelucrării, precum și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în forma și în locul în care se găsesc. Reducerile comerciale, rabaturile și alte astfel de elemente vor fi deduse la determinarea costului stocurilor. Dacă nu se procedează astfel înseamnă că stocurile vor fi raportate la valori care sunt în exces față de costurile istorice fidele.

Costul stocurilor nu este recuperabil pentru acele stocuri care au suferit deteriorări, au fost uzate moral integral sau

parțial sau prețurile lor de vânzare s-au diminuat. Costul stocurilor este de asemenea nerecuperabil și în condițiile în care au crescut costurile estimate pentru finalizare sau costurile estimate necesare pentru a efectua vânzarea. Costul nerecuperabil al stocurilor afectează rezultatul perioadei în care a fost constat. Stocurile trebuie evaluate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului și a costurilor aferente desfacerii.

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development SA, situațiile financiare trebuie să prezinte următoarele informații referitoare la stocuri:

- politicile contabile adoptate la evaluarea stocurilor, inclusiv formulele folosite pentru determinarea costului;
- valoarea contabilă totală a stocurilor și valoarea contabilă a categoriilor de stocuri, grupate într-un mod adecvat entității;
- valoarea contabilă a acelor stocuri care au fost evaluate la valoarea realizabilă netă minus costurile de vânzare;
- valoarea stocurilor recunoscută ca o cheltuială din timpul perioadei;
- valoarea oricărei diminuări a valorii stocurilor recunoscută ca o cheltuială a perioadei;
- circumstanțele sau evenimentele care au condus la stornarea unei diminuări a valorii stocurilor până la nivelul valorii realizabile nete;
- valoarea contabilă a stocurilor gajate în contul datoriilor.

Astfel cum se poate observa, ponderea cea mai mare în cadrul stocurilor o are producția în curs de execuție, care, cu excepția anului 2018 când reprezenta 68% din totalul valoric al stocurilor, ajunge și se menține la finalul anilor următori la peste 90% din valoarea totală a stocurilor (96% în 2019, 90% în 2020 și 93% în 2021).

Societatea utilizează pentru evidențierea producției în curs de execuție metoda inventarului intermitent. În esență metoda inventarului intermitent constă în debitarea conturilor de cheltuieli la achiziția stocurilor și stocurile sunt cunoscute doar în momentul realizării inventarului, la sfârșitul perioadei. Entitățile care utilizează metoda inventarului intermitent efectuează inventarierea faptică a stocurilor conform politicilor contabile, dar nu mai târziu de finele perioadei de raportare pentru care au de determinat obligații fiscale. Aplicarea metodei inventarului intermitent presupune respectarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii. Totodată, la data redactării prezentului raport, administratorul judiciar semnalează posibilitatea ajustării acestora, în funcție de datele prezente în inventarierea necesară în cadrul procedurii de insolvență, conform Legii nr. 85/2014.

Astfel, din evidențele analitice solicitate, Soradi Development SA, lucrările în curs de execuție cuprinse în sold sunt:

→ la 31 decembrie 2018:

Client	Nr./ Data	Obiectul contractului	Valoare lucrări în curs
REWE Projektentwicklung România SRL	201/20.07.2018	Construire la cheie a unui magazin Market Baia Sprie	481.294,06
Continental Automotive România	po	Executie lucrari de constructie și instalatii pentru realizare lucrarilor de moderizare Continental Timisoara	864.124,00
LIDL România Societate In Comandita	276/23.08.2018	Construcție Magazin Lidl din orașul Huedin	1.540.141,00
LIDL România Societate In Comandita	CE 207/ 18.09.2018	Construcție Magazin Lidl din Zarnesti, jud Brașov	1.925.176,25
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	B191/06,09,2018	Construcție Magazin Lidl din Voluntari, București	1.925.176,25
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	TM15/20,03,2018	Construcție Magazin Lidl din Oradea, jud Bihor	143.000,00
REWE Projektentwicklung România SRL	207/23.07.2018	Construire la cheie a unui magazin Bragadiru, București	277.776,80
REWE Projektentwicklung România SRL	243/06.09.2018	Construire la cheie a unui magazin Chiajna, București	1.925.176,25
		Total	9.081.864,61

→ la 31 decembrie 2019

Client	Nr./ Data	Obiectul contractului	Valoare lucrări în curs
REWE PROJEKTENTWICKLUNG România SRL	135/20.05.2019	Magazinul Penny Market Constanța Brick din localitatea Constanța, situat la intersecția str. IL Caragiale cu str. Eliberării, Lot 1, jud. Constanța, inclusiv instalațiile anexe externe și toate racordurile	1.917.652,10

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

<b>Client</b>	<b>Nr./ Data</b>	<b>Obiectul contractului</b>	<b>Valoare lucrări în curs</b>
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	CE277/03.09.2019	Construcția la cheie. în stare Funcțională a magazinului standard Lidl (lucrări de construcții), din orașul Mioveni, Bulevardul Dacia, nr 136-138, Jud Arges	3.622.400,00
MANGO DROBETA	484/12.12.2018	Construire Retail Park str. Tg. Jiului nr. 44, Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinti	250.000,00
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	TM51/19.08.2019	Construcția la cheie. în stare Funcțională a magazinului standard Lidl (lucrări de construcții), din Șoseaua București-Targoviste, nr 50, sector 1, București	4.825.110,00
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	84/14.03.2019	Construcția la cheie. în stare Funcțională a magazinului standard Lidl (lucrări de construcții), din orașul Mioveni, Bulevardul Dacia, nr 136-138, Jud Arges	623.000,00
LIDL România SOCIETATE IN COMANDITA	IS2732/22.03.2019	Construcție Magazin Lidl din orașul Iași, sos Bucium, nr 53E, Jud Iasi	393.500,00
GRAND HOTEL DU BOULEVARD/NIRO INVESTMENT	15111901/15.11.2019	PROIECT CORINTHIA GRAND HOTEL DU BOULEVARD BUCHAREST	2.783.100,00
REWE PROJEKTENTWICKLUNG G România SRL	300/20.09.2019	Magazinul Penny Market Lunca Cetățuiei din localitatea Lunca Cetățuiei, Com Ciurea, Jud Iasi, inclusiv instalațiile anexe externe și toate racordurile	2.875.000,00
REWE PROJEKTENTWICKLUNG G România SRL	293/19.09.2020	Magazinul Penny Market Navodari 2 din localitatea Navodari, Str Albinelor, Jud Constanta, inclusiv instalațiile anexe externe și toate racordurile	2.532.750,00
CONTINENTAL AUTOMOTIVE România		Executie lucrari de constructie și instalatii pentru realizare lucrarilor de moderizare Continental Timișoara	1.306.250,00
APOLLO PROJECT MANAGEMENT	58/03.06.2019	Construire Centru Comercial Retail Park în localitatea Brăila, Str General Gheorghe Avramescu, Nr 10 E	1.870.000,00
INTERCORA PROPERTY SRL	1213/17.12.2015	Reparații și înlocuire hidranți exteriori la GALERIE COMERCIALĂ CORP C DIN BUZĂU, STR FRASINET NR 17	637.659,90
ELDOMIR IMPEX SRL	1949/02.08.2019	CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT CU PROFIL BALNEAR LEGAT DE HOTELUL EXISTENT PRINTR-O PASARELA PIETONALA SUSPENDATA,FORMAT DIN PISCINE ACOPERITE ȘI NEACOPERITE, ANEXE, STAȚIE DE POMPE PT CAPTARE ȘI DEVERSARE APA DIN / IN LAC, RESTAURANTE, TERASE SI FOISOARE, PARCARI, ALEI SI DRUMURI, LOC DE JOACĂ PT COPII ȘI AMENAJARE PLAJĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, UTILITATI SI BRANȘAMENTE.;	6.530.000,00
	1362/04.06.2019	Construire recepție, restaurant, baza de tratament și recuperare, sala de evenimente, camere de cazare, amenajări exterioare (parcari, drumuri de acces, foisoare), împrejmuire teren, utilitati și branșamente — Construcție Sp+P+El+E2+E3+E4p; Alimentare cu energie electrică a hotelului Diana; Control access în camerele și hotelul Diana;	
	208/30.01.2019	Obiectivele: - Corp A = Construire Pasarela; - Corp B = Baza de Tratament; - CORP C = Piscine exterioare; - CORP D = Restaurante; - CORP E = Spații Tehnice și Rampe Tobogane; - Amenajări Exterioare - Sistematizări, Parcari, Alei, Terase;	
ZAPODEANU IOAN PERSOANA FIZICA AUTORIZATA	241/04.03.2019	Construire imobil - situat în Str Sararie, Nr 212, nr cadastral 131986	825.000,00
		<b>Total</b>	<b>30.991.422,00</b>

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

→ la 31 decembrie 2020

<b>Client</b>	<b>Nr./ Data</b>	<b>Valoare lucrări în curs</b>
LIDL DEJ	1633/11.08.2020	6.273.000
LIDL FOCȘANI	693/28.04.2020	759.559
LIDL COVASNA	127/26.03.2020	419.181
LIDL LUDUS	50/09.01.2020	1.507.468
REWE PROJEKTENTWICKLUNG România SRL	325/18.08.2020	1.825.304
RAL CONSTRUCT	894/04.06.2020	4.853.824
MACON GRUP, LIDL SNAGOV		1.006.000
MASTER BUILD	966/27.05.2020	938.649
LIDL CORBEANCA	342/18.09.2020	196.124
ELDOMIR	208/30.01.2019	4.506.214
ELDOMIR	1362/04.06.2019	3.641.120
ELDOMIR	1949/02.08.2019	3.535.634
CATEX	175/30.01.2020	2.620.875
GRAND HOTEL	1511901/15.11.2019	3.419.212
LIDL MOTRU	150/02.11.2020	1.403.000
LIDL GHERGHITEI	370/20.10.2020	1.615.810
REWE CONSTRANTA		152.000
ZAPODEANU IOAN	241/04.03.2019	878.026
	<b>Total</b>	<b>39.551.000</b>

→ la 31 decembrie 2021

<b>Nr. contract</b>	<b>Beneficiar</b>	<b>Nr. contract</b>	<b>Data semnării contractului</b>	<b>Obiectul contractului</b>	<b>Valoare lucrări în curs</b>
1633	Lidl Romania SC	1633	11-Aug-20	Lidl Dej	790.000
342	Lidl Romania SC	342	18-Sep-20	Lidl Corbeanca	-
150	Lidl Romania SC	150	2-Nov-20	Lidl Motru	1.540.000
266	Lidl Romania SC	266	9-Feb-21	Lidl Sovata	840.000
223	Lidl Romania SC	223	23-Nov-21	Lidl Zalau	1.257.261
262	Kaufland Romania SC	262	7-May-21	Kaufland Turnu Magurele	1.524.204
1282	Apg Development Slatina	1282	30-Jun-21	Galerii Slatina	8.041.161
86	Master Build	86	6-May-21	Lidl - lucrare instalații și electrice	-
ACORD DIN 30,06,2021	Apa serv	ACORD DIN 30,06,2021	30-Jun-21	Contract apa canal structure gogan	-
163	Aquatim	163	4-Aug-21	Apa canal	827.000
2666	Aquacaras	2666	11-Aug-21	Apa canal	1.950.000
1281	Agroindustrială Santim Sinandrei Sa	1281	30-Jun-21	Lucrari demolare	1.793.163
325	Vulcan Upe	325	17,02,2021	Lucrari constructii	-
1542	Vulcan Upe	1542	25-Aug-21	Lucrări de canalizare și lucrări de sistematizare	2.481.076
1816	Palace SRL	1816	21-Oct-21	Lucrări de modernizare Hotel Johann Strauss	1.337.413
1511901	Grand Hotel du Boulevard -HOTEL	1511901	15-Nov-19	Modernizare grand hotel	220.000
208,1362,1949	Complex hotelier Eldomir 208/30,01,2019	208,1362,1949	30.01.2019-02.08.2019	Modernizare și lucrări de construcții și instalații hotel Eldomir	38.586.405
				<b>Total</b>	<b>61.187.684</b>



Așadar, realitatea și acuratețea stocurilor depinde de exactitatea informațiilor cuprinse în inventarul efectuat la finalul fiecărui exercițiu financiar. În ipoteza în care datele prezentate în situațiile de inventariere nu reflectă situația reală și concretă, atunci corectarea stocurilor va presupune, după caz, diminuarea sau majorarea acestora concomitent cu valoarea veniturilor aferente producției în curs de execuție.

### 3.2.2 Creanțele

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development SA, conturile de creanțe reprezintă sume datorate de clienți pentru bunuri sau servicii oferite în cursul normal al operațiunilor de activitate. Astfel, creanțele includ:

- creanțe comerciale, care sunt sume datorate de clienți pentru bunuri vândute sau servicii prestate în cursul normal al activității;
- efectele comerciale de încasat, acceptări comerciale, instrumente ale terților;
- sume datorate de directori, acționari, angajați sau companii afiliate.

În cadrul politicilor contabile ale Soradi Development SA nu sunt descrise politicile de ajustare pentru deprecierea creanțelor comerciale, astfel încât recunoașterea acestora să fie efectuată și înregistrată la suma inițială a facturilor, din care se scad ajustările pentru depreciere pentru sumele necolectabile, în baza informațiilor relevante privind gradul de colectare. Ajustările pentru depreciere trebuie constituite când există dovezi conform cărora societatea nu va putea încasa creanțele, iar creanțele neîncasabile sunt înregistrate pe cheltuieli când sunt identificate. Așadar, societatea nu a constituit provizioane/ajustări specifice pentru eventuale deprecieri ale creanțelor devenite incerte, pe baza celor mai bune informații legate de recuperarea acestora, la momentul redactării prezentului raport neexistând o analiză a creanțelor în acest sens.

Creanțe	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Alte creanțe imobilizate	218.994	105.243	1.997.293	4.463.244
Avansuri către furnizorii de servicii				
Clienți terți	4.629.084	5.878.152	4.612.336	13.149.844
Clienți garanții	8.116.412	14.703.066	14.773.774	17.608.925
Ajustări de valoare creanțe - clienți			35.440	35.440
TVA neexigibilă	197.753	417.269	490.369	309.466
TVA de recuperat				
Alte creanțe față de bugetul statului	63.044	111.904	157.737	163.361
Debitori diverși și alte creanțe	75.189	746.660	786.835	75.000
Clienți facturi de întocmit intra grup				
Total	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280

În opinia administratorului judiciar, preluarea integrală în cadrul creanțelor, fără defalcarea pe scadențe, a garanțiilor și a altor creanțe imobilizate nu este justificată. Garanțiile a căror scadență este mai mare de un an trebuie prezentate ca imobilizări financiare în situațiile financiare anuale, în paralel cu constituirea de provizion de rezervă a cărui reluare parțială la venituri are loc pe măsura efectuării lucrărilor de remediere sau la expirarea garanției și încasarea acesteia, iar garanțiile cu scadența sub un an sunt considerate creanțe.

Clienții terți aflați în sold la finalul fiecărui an sunt:

Nr. crt.	Clienți	2018	2019	2020	2021
1	ALPHA REAL ESTATE INVESTMENT SRL	1.050.916,98			
2	APOLLO PROJECT MANAGEMENT SRL		231.509,91		1.673.000,07
3	CONIS-STAR SRL	539.219,37	539.219,37	539.219,37	170.854,39
4	Continental Automotive Products SRL	436.706,04	1.062.970,26		
5	Continental Automotive România SRL	1.089.698,14			
6	ELMIS SRL		8.399,12	8.399,12	8.399,12
7	KAUFLAND România SCS				1.996.009,99
8	LIDL România SOCIETATE	975.745,67	2.214.557,57	1.233.817,60	1.055.055,86

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Clienți</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	IN COMANDITA				
9	NORTEK TRUST A.G. SRL		1.129.632,76	1.129.632,76	1.129.632,76
10	PROFI IZO.BEK SRL		(0,06)	(0,06)	(0,06)
11	REWE Projektentwicklung România SRL	536.797,84	187.553,78	242.359,99	
12	SCORILLO INTERCOM SRL		35.440,00		
13	STEF-INVEST SRL		10.025,47	10.025,47	10.025,47
14	STUDIUM GREEN SRL		174.438,70	174.438,70	
15	VLG RO SRL		1.740,38	0,01	
16	ELDOMIR IMPEX SRL			21.534,88	2.694.846,41
17	I.V.P.A. OMONIM PREST SERV SRL		2.353,00	2.353,00	2.353,00
18	LIV-INSTAL SRL		0,98	0,98	1,96
19	SORADI SRL		(35.610,71)		
20	TRANSCROWN SRL		218.794,40		
21	ZAPODEANU IOAN PERSOANA FIZICA AUTORIZATA		97.126,82		
22	APOLLO ELECTRIC SRL			502.161,93	
23	CATEX SA			0,02	0,04
24	DESANT SECURITY SRL			134.479,21	
25	MACON GRUP			98.344,91	
26	MASTER BUILD			507.809,47	
27	NILGOM SRL				3.885.559,46
28	RAL Construct INVEST SRL				0,01
29	Rezidence Holding D & C SRL			17.266,55	22.678,06
30	THERMFATADE SRL			(9.508,10)	
31	WIKO COMPANY				0,85
32	APOLLO INSTAL HOLDING SRL				63.252,61
33	AQUACARAS SA				0,00
34	Everest International Holding SRL				38.082,09
35	ILAMAR TECHNOLOGIES				6.783,11
36	NIRO INVESTMENT SA				219.135,33
37	OASIS GREEN ENERGY 2				27.940,01
38	STRUCTURE GOGAN				95.574,61
39	TRADING YULIO CONSTRUCT SRL				50.658,74
	<b>TOTAL</b>	<b>4.629.084,04</b>	<b>5.878.151,75</b>	<b>4.612.335,81</b>	<b>13.149.843,89</b>

Garanțiile de bună execuție al căror sold este cuprins la categoria creanțe și care, în opinia administratorului judiciar, ar trebui evidențiate ca imobilizări financiare, sunt garanțiile a căror scadență este mai mare de 1 an, respectiv din totalul de 17.608.322,12 suma de 17.008.322,15 sunt garanții cu scadență într-o perioadă mai mare de 1 an:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Lucrare</b>	<b>Total garantie retinuta</b>	<b>Suma scadentă peste 1 an</b>	<b>Data expirare</b>	<b>Suma scadentă sub 1 an</b>	<b>Data expirare</b>
1	STRABAG SORADI	161.648,36	161.648,36	2/28/2023		
2	NESS	275.008,11	247.507,30	7/30/2022	27.500,81	7/30/2027
3	IMPLENIA	52.703,96	52.703,96	7/4/2022		

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

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

Nr. crt.	Lucrare	Total garantie retinuta	Suma scadentă peste 1 an	Data expirare	Suma scadentă sub 1 an	Data expirare
4	KAUFLAND CLUJ AGROMECC	98.409,02	98.409,02	8/28/2024		
5	KAUFLAND HUNEDOARA - NORTEK	410.716,55	410.716,55			
6	LIDL TUNARI	93.510,16	93.510,16	7/7/2025		
7	LIDL ORADEA	415.852,13	394.147,66	6/5/2024	21.704,47	6/5/2029
8	INTERCORA	53.196,00	39.196,00	2/12/2023	14.000,00	2/12/2025
9	LIDL I DEC	16.500,00	16.500,00	12/20/2024		
10	REWE- PENNY ZARNESTI	302.542,73	302.542,73	7/31/2025		
11	ALPHA- MIOVENI	40.928,50	40.928,50	11/15/2028		
12	CONTINENTAL AUTOMOTIVE România	276.098,80	276.098,80			
13	LIDL HUEDIN	573.650,00	552.838,00	4/25/2024	20.812,00	2/25/2029
14	REWE- PENNY BRAGADIRU	340.194,64	13.968,33	6/19/2022	326.226,31	7/1/2026
15	REWE CHIAJNA	336.524,86	336.524,86	6/25/2026		
16	LIDL IASI	19.234,78	19.234,78	9/9/2029		
17	LIDL MOGOSOAIA	19.880,16	19.880,16	8/30/2029		
18	LIDL VOLUNTARI	21.505,00	21.505,00	3/18/2029		
19	LIDL RM	12.989,61	12.989,61	9/7/2028		
20	LIDL ZARNESTI	25.726,06	25.726,06	4/23/2029		
21	LIDL MORENI	17.865,25	17.865,25	7/21/2029		
22	LIDL MIOVENI	22.322,50	22.322,50	4/2/2030		
23	ALPHA- PASCANI	22.900,00	22.900,00	11/27/2027		
24	ALPHA- BACAU	20.000,00	20.000,00	11/7/2029		
25	LIDL GALATI	543.936,53	522.408,97	9/23/2024	21.527,56	9/23/2029
26	MANGO DEVELOPMENT	392.600,00	357.600,00	6/21/2024	35.000,00	6/21/2029
27	LIDL MOSNITA	504.748,55	466.693,64	4/8/2025	38.054,90	4/8/2030
28	REWE CONSTANTA	681.771,28	681.771,28			
29	REWE NAVODARI	709.243,72	709.243,72			
30	LIDL LUDUȘ	530.801,45	498.124,45	9/7/2025	32.677,00	9/7/2030
31	LIDL FOCȘANI	486.847,36	465.350,26	3/9/2026	21.497,10	12/9/2030
32	LIDL BAICOI	64.397,15	64.397,15	12/16/2025		
34	LIDL DOMNESTI	156.872,21	156.872,21	IN CURS		
35	LIDL MOTRU	726.000,00	726.000,00	IN CURS		
36	REWE FLĂMÎNZI	331.266,96	331.266,96	8/19/2026		
37	LIDL GHERGHITAI	567.068,80	545.937,95	10/30/2026	21.130,85	7/30/2031
38	LIDL CORBEANCA	465.023,98	444.551,94	12/22/2026	20.472,04	12/22/2031
39	LIDL SOVATA	518.000,00	518.000,00	IN CURS		
40	LDL DEJ	1.501.000,00	1.501.000,00	IN CURS		
41	GRAND HOTEL DU BOULEVARD	209.768,19	209.768,19	IN CURS		
42	MACON GRUP	56.303,89	56.303,89	4/28/2026		
43	RAL CONSTRUCT	352.180,99	352.180,99	6/23/2023		
44	CATEX	877.207,96	877.207,96			
45	ELDOMIR	3.280.258,03	3.280.258,03			
46	LIDL ZALAU	98.625,00	98.625,00			
47	GALERII SLATINA	88.653,14	88.653,14	IN CURS		
48	APOLLO PROJECT MANAGEMENT	828.930,08	828.930,08	3/23/2022		
49	KAUFLAND	7.512,75	7.512,75			
	<b>TOTAL VALOARE</b>	<b>17.608.925,20</b>	<b>17.008.322,15</b>		<b>600.603,04</b>	

**3.2.3 Casa și conturile la bănci**

Casa și conturile la bănci reprezintă disponibilitățile și elementele asimilate de care dispune societatea, în această categorie fiind cuprinse: valorile de încasat, numerarul din casierie, conturile curente deschise la bănci, în lei și valută, și depozitele bancare, cecurile entității, creditele bancare pe termen scurt, dobânzile aferente disponibilităților și creditelor acordate de bănci în conturile curente, alte valori (bonuri valorice de carburant auto, tichete de masă, timbre poștale, etc).

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

Disponibilitățile bănești și elementele asimilate exprimate în moneda națională se înregistrează la valoarea lor nominală. La finele fiecărei luni, disponibilitățile în valută și alte valori de trezorerie, precum titluri de stat în valută, acreditive și depozite în valută, se evaluează la cursul de schimb al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României din ultima zi bancară a lunii în cauză.

Diferențele de curs înregistrate se recunosc în contabilitate la venituri sau cheltuieli din diferențe de curs valutar, după caz. Soldurile pentru perioada analizată se prezintă astfel:

<b>Numerar și echivalente de numerar</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Conturi la bănci în lei	131.614	1.246	1.463.239	412.463
Conturi la bănci în valută	2.037	0	3	0
Numerar în casă	136.708	296.265	92.184	11.576
Sume în curs de decontare	0	0	0	78.156
Alte valori	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>270.359</b>	<b>297.511</b>	<b>1.555.427</b>	<b>502.194</b>

Disponibilitățile bănești în valută și alte valori de trezorerie exprimate în valută (titluri de stat, acreditive și depozite pe termen scurt) se reevaluează la cursul de referință comunicat de Banca Națională a României, valabil la data închiderii, iar diferențele de curs valutar se recunosc drept cheltuieli/venituri și se reflectă în contul de profit și pierdere al perioadei.

Sumele reprezentând avansuri de trezorerie acordate potrivit legii și nedecontate până la data bilanțului, se evidențiază în contul de debitori diverși (461 "Debitori diverși") sau creanțe în legătură cu personalul (4282 "Alte creanțe în legătură cu personalul"), în funcție de natura creanței.

### 3.2.4 Cheltuielile în avans

Cheltuielile în avans sunt exclusiv reprezentate de asigurări:

<b>Cheltuieli în avans</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Abonamente	0	0	0	0
Asigurări	119.772	11.559	72.872	72.872
Servicii informatice	0	0	0	0
Rovinetă	0	0	0	0
Taxe locale	0	0	0	0
Altele (descriere)	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>119.772</b>	<b>11.559</b>	<b>72.872</b>	<b>1.872</b>

### 3.3 Datorii

Datorii pe termen scurt din exploatare

<b>Toate sumele prezentate sunt în lei</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Situația datoriilor pe termen scurt				
Datorii catre banci	3.941.794	9.864.373	7.885.801	20.098.407
Obligații de leasing financiar	0	223.360	738.613	753.690
Furnizori și alte datorii	18.154.034	32.094.338	34.165.687	35.911.804
Datorii catre stat	2.007.139	1.213.063	5.882.432	4.287.182
Datorii catre personal	365.725	384.036	314.713	346.420
Datorii către entități din grup	0	0	0	0
<b>Total datorii înregistrate pe termen scurt</b>	<b>24.468.692</b>	<b>43.779.169</b>	<b>48.987.246</b>	<b>61.397.503</b>

Societatea recunoaște orice obligație existentă la data întocmirii situațiilor financiare, la cost istoric, care decurge ca urmare a unor tranzacții sau evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice.

Datoriile reprezintă angajamente financiare ale debitorilor cu privire la sume de bani sau bunuri convenite creditorilor și reprezintă surse atrase de unitatea patrimonială la finanțarea activității de exploatare a acesteia.

Conform politicilor și metodelor contabile ale Soradi Development SA, datoriile trebuie clasificate ca datoric pe termen scurt, denumită și datoric curentă atunci când:

- se așteaptă să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare al entității, sau
- este exigibilă în termen de 12 luni de la data bilanțului.

Toate celelalte datorii trebuie clasificate ca datorii pe termen lung.

În contabilitatea furnizorilor se înregistrează operațiunile privind cumpărările, respectiv achizițiile de mărfuri și

produse, de lucrări și servicii, precum și alte operațiuni similare efectuate, iar avansurile primite de la clienți se înregistrează în conturi distincte.

Datoriile exprimate sau consolidate în valută existente în sold la închiderea exercițiului se reevaluează la cursul din data închiderii exercițiului financiar, cu excepția celor care se lichidează în cursul exercițiului financiar, care se reevaluează la data lichidării, și a celor care potrivit clauzelor contractuale riscul cursului de schimb este asumat de către împrumutat, iar rambursarea se face în lei obținuți prin utilizarea cursului valabil la data acordării.

Dividendele reprezintă partea din profitul net al societății care se distribuie acționarilor, proporțional cu partea deținută de către fiecare dintre aceștia în capitalul social. Dividendele nu sunt recunoscute ca datorie la data situațiilor financiare și se prezintă în evidențele contabile, după aprobarea lor.

Datorii pe termen lung

Toate sumele prezentate sunt în lei	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Situația datoriilor pe termen mediu și lung				
Datorii către bănci	701.977	223.360	5.205.516	23.626.979
Împrumuturi și dobânzile aferente nebancale/leasing	4.505.117	3.128.306	1.482.735	723.040
Furnizori și alte datorii pe termen lung	112.839	454.891	464.680	614.450
Datorii către entități din grup	149.661	149.661	149.661	149.661
Total datorii înregistrate pe termen mediu și lung	5.469.593	3.956.217	7.302.592	25.114.130

Descrierea contractelor de credit:

I. Credite Banca de Export-Import a României EximBank SA

1. Contract de credit pentru emiterea de scrisori de garanție bancară nr. 7 -AIS/24.06.2020

- Durata contractului: 72 de luni de la data semnării contractului, respectiv 23.06.2026;
- Plafon: 7.000.000 lei, în baza căruia Banca va emite una sau mai multe scrisori de garanție bancară de bună execuție pentru contracte finalizate (post execuție) în favoarea unor terți indicați de Ordonator, numiți Beneficiari, în limita valorii Plafonului. Beneficiarii vor fi clienți ai Împrumutatului pentru care a fost finalizat contractul de execuție, companii cu o bună reputație, fără risc de executare abuzivă a SGB-urilor. Plafonul funcționează în sistem revolving;
- Perioada de tragere din plafon reprezintă perioada pe parcursul căreia Ordonatorul poate solicita emiterea/majorarea/prelungirea scrisorilor de garanție bancară în cadrul plafonului și a expirat la 23.06.2021;
- Suma utilizată la data prezentului raport este de 2.303.153,15 lei;
- Garanții: ipoteca imobiliară asupra conturilor prezente și viitoare, în lei și valută, deschise de Împrumutat la Bancă; două bilete la ordin emise de Împrumutat, stipulate "fără protest" și avalizate de două persoane fizice în nume personal; ipotecă mobilă asupra depozitului colateral în valoare de maxim 2.100.000 lei, care se poate constitui treptat, pe măsura utilizărilor din plafon (la data redactării prezentului raport, valoarea depozitului colateral este de 690.945,95 lei); contragarantie emisă de Eximbank în numele și contul statului român, în valoare de 4.900.000 lei, reprezentând maxim 70% din valoarea plafonului; ipoteca mobilă asupra unor contracte cu valoare de piață de minim 3.000.000 lei, cu notificare, fără acceptarea debitorului cedat, cu obligația de înlocuire a acestora în cazul finalizării/reducerii lucrărilor rămase de executat
- În cazul executării scrisorilor de garanție și transformării acestora în credit, acesta se acordă cu o rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+2,7%.

2. Contract de credit pentru emiterea de scrisori de garanție bancară nr. 17 -AIS/16.07.2020

- Durata contractului: 36 de luni de la data semnării contractului, respectiv 15.06.2023;
- Plafon: 5.000.000 lei, linie de credit în cadrul programului IMM Invest pentru finanțarea activității curente a împrumutatului. Creditul este de tip revolving, cu trageri și rambursări multiple;
- Perioada creditare este de la data semnării contractului până la 15.06.2023;
- Suma utilizată la data prezentului raport este de 5.000.000 lei;
- Garanții: ipoteca mobilă asupra conturilor prezente și viitoare, în lei și valută, deschise de Împrumutat la Bancă; două contracte de fidejusiune încheiate cu două persoane fizice; ipotecă mobilă asupra depozitului colateral în valoare de 1.000.000 lei; garanție acordată de statul român, prin MFP, reprezentat prin FNGCIMM, în procent de 80% din valoarea creditului;
- Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+2,5%;
- Rambursarea: creditul va fi rambursat într-o singură rată, la data rambursării integrale a creditului.

3. Contract de credit pentru emiterea de scrisori de garanție bancară nr. 5 -AIS/23.03.2021

- Durata contractului: 48 de luni de la data semnării contractului, respectiv 21.03.2025;
- Plafon: 25.000.000 lei, credit în pentru finanțarea activității curente a împrumutatului;
- Perioada creditare este de la data semnării contractului până la 21.03.2025, data rambursării integrale a creditului;

- Utilizarea integrală a creditului până la data de 22.03.2022, prin decontarea documentelor justificative furnizate băncii și în baza cererilor de tragere depuse de Împrumutat la bancă;
- Suma utilizată la data prezentului raport este de 25.000.000 lei;
- Garanții: ipoteca mobilă asupra conturilor prezente și viitoare, în lei și valută, deschise de Împrumutat la Bancă; două contracte de fidejusiune încheiate cu două persoane fizice; ipotecă mobilă asupra depozitului colateral în valoare de 2.500.000 lei; ipotecă mobilă de prim rang asupra încasărilor din contracte comerciale încheiate de împrumutat cu partenerii săi contractuali, cu notificare și confirmare de primire (fără declarație de acceptare), care să acopere minim 120% fără TVA din valoarea utilizată a facilității (valoarea contractelor corespunzătoare utilizării maxime este de 30 milioane fără TVA); garanție emisă de EximBank SA în nume și cont stat în cadrul "Schemei cadru de ajutor de stat sub formă de credite cu dobânda subvenționată și garanții la credite în contextul pandemiei COVID-19" în valoare de 22.500.000 lei, reprezentând 90% din valoarea creditului;
- Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 6 luni+3,2%;
- Rambursarea: creditul va fi rambursat după expirarea perioadei de grație de 12 luni, în 36 de rate lunare egale, cu valoarea de 694.445 lei fiecare, respectiv începând cu 20.04.2022 până la 21.03.2025.

## II. Credit Banca Comercială Română

### 1. Facilitate de credit multiprodus monovalută nr. 20210405167/12.04.2021

- Durata contractului: 72 de luni de la data semnării contractului, respectiv 12.04.2027;
- Plafon: 15.000.000 lei, credit de tip linie de credit, cu caracter revolving;
- Perioada de utilizare a plafonului începe la data îndeplinirii Condițiilor Precedente și ia sfârșit la data expirării unei perioade de 12 luni de la data semnării. Plafonul disponibil neutilizat în cadrul acestei perioade de utilizare va fi anulat;
- Suma utilizată la data prezentului raport este de 12.805.191,79 lei;
- Garanții: cesionarea în favoarea băncii a creanțelor rezultate din contractele finanțate prin plafon, pentru fiecare contract finanțat fiind deschis un credit de tip linie de credit, având asociat contul special de încasare a veniturilor din contractual finanțat; creditul de tip linie de credit nu va depăși 20% din valoarea contractului finanțat de bancă (pentru utilizarea maximă a liniei de credit corespunde o valoare de 75 mil lei a contractelor cesionate). Când valoarea totală a plăților efectuate pentru fiecare contract va atinge 80% din valoarea totală a contractului respectiv, Banca va sista utilizările din creditul de tip linie de credit dedicate contractului, precum și caracterul revolving al acestuia;
- Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+1,9%;
- Rambursarea: la data expirării duratei plafonului, respectiv 12.04.2027.

## III. Credit Patria Bank SA

### 1. Contract de credit "Plafon de credit pentru emitere de Scrisori de garanție bancară, Acreditiv și Incasso-uri" nr. 262/22.10.2018

- Durata contractului: până la data de 21.10.2021, expirat.
- Plafon: 1.485.264 lei, credit de tip linie de credit, cu caracter revolving;
- Perioada de utilizare a plafonului începe de la data semnării până la data de 21.10.2019 (perioada de tragere);
- Suma utilizată la data prezentului raport este de 238.590,00 lei;
- Garanții: ipotecă mobilă asupra conturilor deschise de client la Bancă; ipotecă imobiliară de rang superior asupra proprietății Soradi Development SA reprezentată de apartament nr. 609, situate în Cluj Napoca, jud. Cluj, str. Alexandru Vaida Voievod nr. 59, sc Corp 2, etaj 6, identificat cu NC 330686-C1-U99, evidențiat în CF nr. 330686-C1-U99 Cluj-Napoca; garanție personală (fidejusiune) două persoane fizice; garanție expresă, irevocabilă și necondiționată emisă de FNGCMM în valoare maximă de 1.188.211,20 lei;
- Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+4%;
- Rambursarea: la data expirării

## IV. Credit Libra Bank SA

### 1. Contract de credit 13091 din data de 22.12.2017 – cu garanție parțială constituită de Fondul European de Investiții în cadrul Programului Inițiativa privind IMM-urile (SME Inițiative)

Durata contractului: 24 de luni până la data de 22.12.2019, prelungit până la 20.04.2024;

Plafon: 1.000.000 lei, credit pentru finanțare activitate curentă;

Perioada de utilizare: scadența sumelor utilizate este la fiecare 12 luni. Creditul astfel rambursat va putea fi reutilizat în cadrul perioadei maxime de 24 de luni pentru o nouă perioadă de 12 luni, fără a putea depăși scadența finală;

Suma utilizată la data prezentului raport este de 155.778,85 lei;

Garanții: ipotecă mobilă asupra conturilor deschise de client la Bancă; ipotecă imobiliară de rang superior asupra proprietății Soradi Development SA reprezentată de apartament nr. 36, situat în Iași, jud. Iași, Șoseaua Păcurari nr. 131-131A, tronson 1, etaj 5 cu NC 330686-C1-U99, înscris în CF nr. 134589-C1-U104 Iași și cotă indiviză reprezentând echivalentul a 27,30 mp din terenul în suprafață totală de 1.380 mp pe care se află amplasată construcția (CF 134589 Iași) și cotă indiviză de 1,98% din părțile comune ale construcției; garanție personală (fidejusiune) două persoane fizice; garanție emisă de Fondul European pentru Investiții în valoare de 60% din valoarea creditului (principal plus dobânda curentă);

Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+2,03%, modificabilă trimestrial;

Rambursarea: la data expirării prelungirii, respectiv 20.04.2024.

2. Contract de credit 13093 din data de 22.12.2017 – cu garanție parțială constituită de Fondul European de Investiții în cadrul Programului Inițiativa privind IMM-urile (SME Inițiative)  
 Durata contractului: 36 de luni până la data de 20.12.2020, expirat;  
 Plafon: 1.000.000 lei, credit pentru finanțare activitate curentă;  
 Perioada de utilizare: în maxim 90 de zile de la data semnării;  
 Suma utilizată la data prezentului raport este de 1.000.000 lei;  
 Garanții: comune cu cele aferente contractului 13091, respectiv ipotecă mobilă asupra conturilor deschise de client la Bancă; ipotecă imobiliară de rang superior asupra proprietății Soradi Development SA reprezentată de apartament nr. 36, situat în Iași, jud. Iași, Șoseaua Păcurari nr. 131-131A, tronson 1, etaj 5 cu NC 330686-C1-U99, înscris în CF nr. 134589-C1-U104 Iași și cotă indiviză reprezentând echivalentul a 27,30 mp din terenul în suprafață totală de 1.380 mp pe care se află amplasată construcția (CF 134589 Iași) și cotă indiviză de 1,98% din părțile comune ale construcției; garanție personală (fidejusiune) două persoane fizice; garanție emisă de Fondul European pentru Investiții în valoare de 60% din valoarea creditului (principal plus dobânda curentă);  
 Dobânda: rată de dobândă variabilă compusă din ROBOR la 3 luni+2,03%, modificabilă trimestrial;  
 Rambursarea: la data expirării

V. Contract Unicredit Bank SA nr. IAS3/20/2017

Plafon: 530.000 lei, credit pentru emitere scrisori de garanție bancară. Plafonul este diminuat prin Actul adițional nr.5/30.07.2021 la suma de 100.000 lei;  
 Perioada de utilizare: până la 08.08.2018;  
 Suma utilizată la data prezentului raport este de 100.000 lei;  
 Garanții: creditul la valoarea inițială a avut ipotecă imobiliară, radiată ca urmare a diminuării plafonului și înlocuită cu cash collateral în sumă de 100.000 lei;  
 Dobânda: în cazul executării se aplică dobânda penalizatoare compusă din rata dobânzii curente+10% pe an;  
 Rambursarea: la data expirării

Descrierea contractelor de leasing

Societatea are încheiate 6 contracte de leasing financiar, astfel:

Contracte de leasing financiar încheiate cu Idea Leasing IFN SA:

	<b>IDEA Leasig IFN SA</b>	<b>IDEA Leasig IFN SA</b>	<b>Idea Leasig IFN SA</b>
	Contract 92658/09.03.2018	Contract 93061/30.03.2018	Contract 93063/30.03.2018
	euro	euro	euro
Denumire bun	HAMM/20l/Cilindru vibrocompactor	Semiremorcă transport agabaritic	Autotractor Volvo
Preț fără TVA	105.000,00	51.500	85.000
Avans	(10.500,00)	(5.150)	(8.500)
Valoare finanțată	94.500,00	46.350	76.500
Valoare reziduală inclusă în rate (20%)	21.000,00	10.300	17.000
Dobânda anuală	3,40%	3,40%	3,40%
Taxa de administrare (0,4%*preț)	420,00	206	340,00
Cheltuieli prestări (facturat cu avansul)	50,00	180,00	180,00
Comision de gestiune lunar	21,00	10,30	17,00
Perioada de finanțare (în luni)	60	60	60
Valoare de plată lunară fără TVA	1.836,89	910,67	1.412,92
Valoare de plată lunară cu TVA	2.166,76	1.072,44	1.779,92
Valoare rămasă de facturat	21.667,60	11.796,84	21.359,04
Număr de luni rămase de facturat	10	11	12

Astfel, contractele de leasing încheiate cu societatea Idea Leasing IFN SA sunt executate în proporții cuprinse între 80% și 83%. Contracte de leasing financiar încheiate cu BRD Sogelease

	<b>BRD Sogelease</b>	<b>BRD Sogelease</b>	<b>BRD Sogelease</b>
	Contract 118858/29.10.2018	Contract 118868/30.10.2018	Contract 11999/07.03.2019
	euro	euro	euro

	BRD Sogelease	BRD Sogelease	BRD Sogelease
Denumire bun	Excavator 320 E8 & Miniîncărcător rigid	Excavator; Compactor de Sol, Buldozer Caterpillar	Volvo FMX 84R X-HIGH Carosat cu Benă basculabilă semirotundă - 4 bucăți
Preț fără TVA	83.774,98	219.432,00	255.164,00
Avans	0,00%	-	
Valoare finanțată	83.774,98	219.432,00	255.164,00
Valoare reziduală	837,75	2.194,32	255,16
Dobânda anuală	2,99%	2,99%	2,99%
Taxa de administrare	335,1	877,73	1.020,66
Cheltuieli prestări (facturat cu avansul)			
Comision de gestiune lunar			
Perioada de finanțare (în luni)	60	60	60
Valoare de plată lunară fără TVA	1.491,99	3.907,98	4.579,88
Valoare de plată lunară cu TVA	1.775,47	4.650,50	5.450,06
Valoare rămasă de facturat	31.958,46	83.709,00	119.901,32
Număr de luni rămase de facturat	18	18	22

Contractele de leasing încheiate cu BRD Sogelease sunt executate în proporții cuprinse între 63% și 70%.

3.4 Provizioane Societatea nu are constituite provizioane.

Provizioanele sunt recunoscute ca datorii atunci când acestea constituie obligații curente la data bilanțului și este probabil că vor fi necesare ieșiri de resurse pentru stingerea obligațiilor și poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

3.5 Capital și rezerve

Capitalul și rezervele (capitaluri proprii) reprezintă dreptul acționarilor asupra activelor unei entități, după deducerea tuturor datoriilor. Capitalurile proprii cuprind: aporturile de capital, primele de capital, rezervele, rezultatul reportat, rezultatul exercițiului financiar. Modificările legate de capitalul social sunt descrise anterior, la istoricul societății.

Societatea a constituit rezerve legale în valoare de 300.000 lei.

La elaborarea situațiilor financiare, entitățile adoptă conceptul financiar de capital. Conform acestui concept, capitalul este sinonim cu activele nete sau cu capitalurile proprii ale entității.

Capitaluri proprii	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Capital social	500.000	500.000	1.500.000	1.500.000
Rezerve din reevaluare	0	0	0	0
Rezerve legale	2.000	10.000	167.416	300.000
Alte rezerve	1.356.963	1.356.963	1.356.963	1.356.963
Profitul sau pierderea reportat	2.311.095	8.395.879	11.226.737	13.780.689
Profitul sau pierderea Exercițiului Financiar	6.084.784	3.838.858	2.711.368	2.302.065
Repartizarea profitului	0	-8.000	-157.416	-132.584
Capitaluri Proprii - Total -	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133

Alte rezerve reprezintă profitul reinvestit la nivelul anului 2016.

3.6 Litigii

La data de 17.06.2022 societatea SORADI DEVELOPMENT este parte în 9 dosare în următoarea structură:

3 dosare în care are calitatea de creditor pentru recuperarea sumei de 1.708.953,8 lei (anexa 1);

7 dosare în care are calitatea de pârât din care 2 dosare au fost suspendate în baza art.75 din Legea nr.85/2014 (anexa 2).

4. Contul de Profit și Pierderi

Contul de profit și pierdere sintetizează fluxurile economice, respectiv veniturile și cheltuielile perioadei de gestiune

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Cifra de afaceri netă	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197
Producția vândută	68.155.816	139.990.435	107.005.522	110.396.271
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct.	340.820	135.568	838.439	209.609



Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
707)				
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	79.484	36.143	134.918	219.683
Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct. 711 +712)				
SOLD C	5.179.455	21.909.557	8.559.578	21.636.684
SOLD D				
Producția realizată de entitate pentru scopurile sale proprii și capitalizată				
Alte venituri din exploatare	179.463	5.351.898	968.543	212.620
Venituri din exploatare - Total -	73.514.734	167.251.890	116.533.643	132.245.575
a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	26.755.983	72.465.587	42.376.254	49.651.174
Alte cheltuieli materiale	233.224	421.774	184.633	19.365
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	102.972	229.106	208.972	284.526
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct. 607)	332.792	122.369	815.504	195.407
Reduceri comerciale primite	141.838	396.837	158.292	64.581
Cheltuieli cu personalul	7.107.293	12.506.854	11.736.545	10.349.903
a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	1.830.288	1.825.389	2.024.267	1.376.702
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	-	-	-	-
Alte cheltuieli de exploatare	29.737.473	75.380.079	56.263.659	66.367.102
8.1. Cheltuieli privind prestațiile externe	29.139.565	69.591.100	55.015.861	65.101.257
8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	141.454	300.554	211.395	234.554
Alte cheltuieli	456.454	5.488.425	1.036.403	1.031.291
Ajustări privind provizioanele	-	-	-	-
Cheltuieli de exploatare - Total-	65.958.187	162.554.321	113.451.542	128.179.598
Profitul sau pierderea din exploatare:				
Profit din exploatare	7.817.883	4.796.994	3.785.622	4.055.903
Pierdere din exploatare				
Venituri din dobânzi	-	-	-	-
Alte venituri financiare	55.004	396.051	197.865	25.852
VENITURI FINANCIARE - TOTAL-	55.004	396.051	197.865	25.852
Cheltuieli privind dobânzile	-	-	733.440	1.331.344
Alte cheltuieli financiare	606.656	626.414	101.736	44.945
Cheltuieli financiare - Total -	606.656	626.414	835.176	1.376.289
Profitul sau pierderea financiară:				
Profit financiar	-	-	-	-
Pierdere financiară	551.652	230.363	637.311	1.350.437
VENITURI TOTALE	73.569.738	167.647.941	116.731.508	132.271.427
CHELTUIELI TOTALE	66.564.843	163.180.735	114.286.718	129.555.887
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT				
- Profit brut	7.266.231	4.566.631	3.148.311	2.705.466
- Pierdere brută				
Impozitul pe profit	1.181.778	727.773	436.943	403.401
PROFITUL SAU PIERDEREA NETĂ A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit net	6.084.453	3.838.858	2.711.368	2.302.065
- Pierdere netă				

#### 4.1 Structura veniturilor

Veniturile cuprind, sub forma de fluxuri, valoarea tuturor actelor de îmbogățire a societății, legate sau nu de activitatea sa normală și curentă. Partea preponderentă a veniturilor o reprezintă cifra de afaceri realizată de societate în cursul exercițiului. Cifra de afaceri este indicatorul care permite caracterizarea mărimii entității economice, precum și analiza

economico-financiară a acesteia.

În cazul Soradi Development SA, cifra de afaceri este realizată în principal din venituri din serviciile prestate, acestea reprezentând în mod constant peste 99% din totalul cifrei de afaceri.

Cifra de afaceri	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 - preliminar-
Venituri din vânzarea produselor finite (701)	0	0	0	0
Venituri din vânzarea semifabricatelor (ct 702)	0	0	0	0
Venituri din vânzarea produselor reziduale (ct 703)	0	0	0	0
Venituri din prestări servicii (ct 704)	68.135.802	139.955.920	106.905.797	110.012.797
Venituri din studii și cercetări (ct 705)	0	0	0	0
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii (ct 706)	6.000	0	6.098	15.293
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct 707)	340.820	135.568	838.439	209.609
Venituri din activități diverse	14.014	34.516	93.627	368.182
Reduceri comerciale acordate	-79.484	-36.143	-134.918	-219.683
Total	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197

Procedura de stabilire a valorii contractelor la momentul transmiterii ofertelor către beneficiari este descrisă la Capitolul 6 al prezentului raport. Veniturile din exploatare au următoarea structură:

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Cifra de afaceri netă	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197
Producția vândută	68.155.816	139.990.435	107.005.522	110.396.271
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	340.820	135.568	838.439	209.609
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	79.484	36.143	134.918	219.683
Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct. 711 +712)				
Sold C	5.179.455	21.909.557	8.559.578	21.636.684
Alte venituri din exploatare	179.463	5.351.898	968.543	212.620
Venituri din exploatare - Total -	73.514.734	167.251.890	116.533.643	132.245.575

În veniturile aferente costului de producție în curs de execuție sunt reflectate costurile de producție al produselor stocate, precum și variația acestora. Cifra de afaceri netă evidențiată în contul de profit și pierdere se calculează prin însumarea veniturilor din exploatare obținute pe parcursul exercițiului, din care sunt scăzute reducerile comerciale acordate clienților. Astfel cum a fost prezentat în capitolul "Creanțe", veniturile și, în consecință, rezultatele Soradi Development SA, depind de posibilitatea reală a transformării "Veniturilor aferente costului producției în curs de execuție" în venituri facturabile și încasabile. Orice modificare în sens negativ a stocurilor în curs de execuție va conduce la diminuarea (stornarea) veniturilor aferente, cu o influență directă și în același sens și quantum a rezultatelor înregistrate. Veniturile financiare au o pondere redusă în totalul veniturilor realizate de societate, iar structural sunt formate din diferențe favorabile de curs valutar legate de elemente monetare exprimate în valută venituri din dobânzi și diferențe de curs valutar.

Venituri financiare	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
Venituri din dobânzi				
Alte venituri financiare/ din diferențe de curs valutar	55.004	396.051	197.865	25.852
Total	1.789.090	2.877.579	2.565.248	3.484.396

4.2 Structura cheltuielilor. Cheltuielile constituie ansamblul elementelor de costuri suportate de întreprindere în cursul exercițiului financiar, exprimate sub formă de fluxuri.

Cheltuielile de exploatare reprezintă totalul cheltuielilor generate de desfășurarea activității Soradi Development SA și au o evoluție crescătoare pe tot parcursul perioadei analizate.

Structura sintetizată a cheltuielilor de exploatare este următoarea:

Cheltuieli de exploatare	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	26.755.983	72.465.587	42.376.254	49.651.174
Alte cheltuieli materiale	233.224	421.774	184.633	19.365
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	102.972	229.106	208.972	284.526
Cheltuieli privind mărfurile (ct. 607)	332.792	122.369	815.504	195.407
Reduceri comerciale primite	(141.838)	(396.837)	(158.292)	(64.581)
Cheltuieli cu personalul, din care:	7.107.293	12.506.854	11.736.545	10.349.903
Salarii și indemnizații	6.913.343	12.137.467	11.417.388	10.073.462
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	193.950	369.387	319.157	276.441
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	1.830.288	1.825.389	2.024.267	1.376.702
a.1) Cheltuieli (ct. 6811 +6813)	1.830.288	1.825.389	2.024.267	1.376.702
a.2) Venituri (ct. 7813)	-	-	-	-
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	29.737.473	75.380.079	56.263.659	66.367.102
Cheltuieli privind prestațiile externe	29.139.565	69.591.100	55.015.861	65.101.257
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	141.454	300.554	211.395	234.554
Alte cheltuieli	456.454	5.488.425	1.036.403	1.031.291
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL-	65.958.187	162.554.321	113.451.542	128.179.598

Ponderea cea mai mare în totalul cheltuielilor de exploatare este deținută de cheltuielile cu prestațiile externe, urmate de cheltuielile cu materii prime și materiale și de cheltuielile cu salariile (însurate reprezintă între 95% în 2018 și 96,70% în 2021). Mai jos este prezentată situația ponderii cheltuielilor pe categorii în totalul cheltuielilor de exploatare în anii 2018-2021, astfel:

Cheltuieli de exploatare -structură-	% în total 31 decembrie 2018	% în total 31 decembrie 2019	% în total 31 decembrie 2020	% în total 31 decembrie 2021
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	40,57%	44,58%	37,35%	38,74%
Alte cheltuieli materiale	0,35%	0,26%	0,16%	0,02%
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	0,16%	0,14%	0,18%	0,22%
Cheltuieli privind mărfurile (ct. 607)	0,50%	0,08%	0,72%	0,15%
Reduceri comerciale primite	-0,22%	-0,24%	-0,14%	-0,05%
Cheltuieli cu personalul, din care:	10,78%	7,69%	10,34%	8,07%
Salarii și indemnizații	10,48%	7,47%	10,06%	7,86%

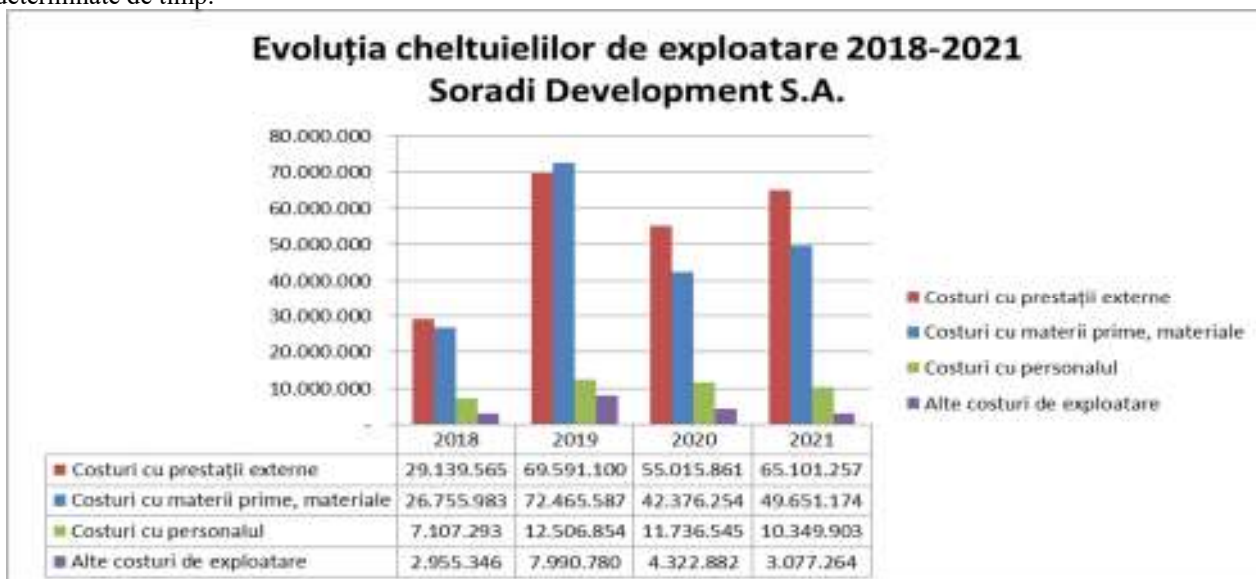
Cheltuieli de exploatare -structură-	% în total 31 decembrie 2018	% în total 31 decembrie 2019	% în total 31 decembrie 2020	% în total 31 decembrie 2021
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	0,29%	0,23%	0,28%	0,22%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	2,77%	1,12%	1,78%	1,07%
a.1) Cheltuieli (ct. 6811 + 6813)	2,77%	1,12%	1,78%	1,07%
a.2) Venituri (ct. 7813)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustări de valoare privind activele circulante	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
b.1) Cheltuieli (ct. 654 + 6814)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
b.2) Venituri (ct. 754 + 7814)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	45,09%	46,37%	49,59%	51,78%
Cheltuieli privind prestațiile externe	44,18%	42,81%	48,49%	50,79%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	0,21%	0,18%	0,19%	0,18%
Alte cheltuieli	0,69%	3,38%	0,91%	0,80%
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - structură-</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Nivelul cheltuielilor cu materiile prime și materialele, servicii cu prestații externe (costuri variabile) variază în funcție de volumul lucrărilor, având o evoluție direct proporțională cu acesta.

Cheltuielile cu prestațiile externe reprezintă preponderent cheltuieli direct legate de producție (cu subcontractorii), respectiv contul 628 "Alte servicii prestate de terți", pentru lucrări precum montaje prefabricate, execuție element din beton și armare elemente de beton, montaj confecții metalice montaj tablă acoperiș, montaj panouri sandwich, execuție zidărie cărămidă/bca, montaj vată acoperiș, realizare hidroizolație acoperiș, pardoseli industriale din beton, placaje fațadă, montaj elemente de tinichigerie, montaj tâmplărie, placări ceramice, execuție lucrări gips carton, zugrăveli și vopsitorii, execuție lucrări terasamente săpături/umpluturi, execuție lucrări de asfaltare, lucrări de amenajare spații verzi, lucrări HVAC, lucrări instalații interioare și exterioare, instalații electrice interioare și exterioare, instalații stingere incendiu, instalații curenți slabi și detecție:

Alte servicii prestate de terți, din care	2018	2019	2020	2021
Cheltuieli directe - subcontractori	22.813.475,55	56.673.381,49	43.218.254,44	51.475.148,99
Cheltuieli indirecte - diverse	1.071.030,72	1.366.503,91	1.810.616,83	3.151.772,01
<b>Total</b>	<b>23.884.506,27</b>	<b>58.039.885,40</b>	<b>45.028.871,27</b>	<b>54.626.921,00</b>

Cheltuielile cu salariile au o pondere relativ constantă, acestea sunt doar marginal variabile, variabilitatea fiind dată de situațiile în care nivelul lucrărilor presupune efectuarea de ore suplimentare sau atragerea de personal pe perioade determinate de timp.



Cheltuielile financiare sunt reprezentate de dobânzi și alte cheltuieli financiare (cheltuieli din diferențe de curs valutar):

Cheltuieli financiare	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
Cheltuieli privind dobânzile	565.648	485.184,82	733.440	1.331.344
Alte cheltuieli financiare/ diferențe de curs valutar	41.008	141.229	101.736	44.945
Cheltuieli financiare - total -	606.656	626.414	835.176	1.376.289

#### 4.3 Analiza rezultatelor financiare

Rezultatul de exploatare înregistrat de societate în perioada supusă analizei este prezentat în tabelul următor:

Rezultat exploatare	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL -	73.776.070	167.351.315	117.237.164	132.235.501
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - Total -	65.958.187	162.554.321	113.451.542	128.179.598
Profitul sau (-pierderea) din exploatare:	7.817.883	4.796.994	3.785.622	4.055.903

Astfel, în întreaga perioadă analizată societatea a obținut profit din exploatare, însă cu scăderea continuă și accentuată a marjei de profit din exploatare, de la peste 10% la nivelul anului 2018 la 3% la nivelul anului 2021.

Rezultatul financiar înregistrat de societate este negativ pe întreaga perioadă supusă analizei, pe fondul, în principal, al nivelului costurilor cu dobânzile:

Rezultat financiar	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
VENITURI FINANCIARE - TOTAL-	55.004	396.051	197.865	25.852
CHELTUIELI FINANCIARE - Total -	606.656	626.414	835.176	1.376.289
Profitul sau (-Pierderea) FINANCIARĂ:	-551.652	-230.363	-637.311	-1.350.437

În ceea ce privește rezultatul brut al exercițiului, acesta este pozitiv pe întreaga perioadă analizată, nivelul marjei de profit fiind sub cel din exploatare, fiind erodat de pierderea financiară, astfel că marja profitului brut în totalul veniturilor scade de la 9% în anul 2018 la aproximativ 2% la sfârșitul anului 2021.

Rezultat brut	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
VENITURI TOTALE	73.831.074	167.747.366	117.435.029	132.261.353
CHELTUIELI TOTALE	66.564.843	163.180.735	114.286.718	129.555.887
Profitul sau (-Pierderea) Brută:	7.266.231	4.566.631	3.148.311	2.705.466

În ceea ce privește rezultatul net al exercițiului, acesta are aceeași evoluție, marja profitului net fiind în scădere de la peste 8% în anul 2018 la sub 2% în anul 2021:

Rezultat net	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
VENITURI TOTALE	73.831.074	167.747.366	117.435.029	132.261.353
CHELTUIELI TOTALE	66.564.843	163.180.735	114.286.718	129.555.887
IMPOZIT PE PROFIT	1.181.778	727.773	436.943	403.401
PROFITUL SAU (-PIERDEREA) NETĂ	6.084.453	3.838.858	2.711.368	2.302.065

Ca o concluzie generală, datele prezentate în bilanțurile contabile și contul de profit și pierderi arată că activitatea societății a fost rentabilă pe parcursul întregii perioade analizate, însă profitabilitatea este sensibilă la ajustări considerate necesare în temeiul principiului prudenței, ajustări care conduc la rezultat negativ.

Pozițiile contului de profit și pierdere, în cadrul fiecărui exercițiu financiar, ca procent în cifra de afaceri, sunt menționate în tabelul de mai jos:

Contul de profit și pierdere - % venituri și cheltuieli în cifra de afaceri

Descriere element	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Cifra de afaceri netă	100%	100%	100%	100%
Producția vândută	99,62%	99,93%	99,35%	100,01%
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	0,50%	0,10%	0,78%	0,19%
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	0,12%	0,03%	0,13%	0,20%
Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct. 711 +712)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Venituri aferente costului producției în curs de execuție SOLD C	7,57%	15,64%	7,95%	19,60%
Alte venituri din exploatare	0,26%	3,82%	0,90%	0,19%
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL -</b>	<b>107,45%</b>	<b>119,39%</b>	<b>108,19%</b>	<b>119,80%</b>
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	39,11%	51,73%	39,34%	44,98%
Alte cheltuieli materiale	0,34%	0,30%	0,17%	0,02%
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	0,15%	0,16%	0,19%	0,26%
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct. 607)	0,49%	0,09%	0,76%	0,18%
Reduceri comerciale primite	0,21%	0,28%	0,15%	0,06%
Cheltuieli cu personalul	10,39%	8,93%	10,90%	9,38%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	2,68%	1,30%	1,88%	1,25%
Ajustări de valoare privind activele circulante	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alte cheltuieli de exploatare	43,46%	53,81%	52,24%	60,12%
Cheltuieli privind prestațiile externe	42,59%	49,68%	51,08%	58,98%
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	0,21%	0,21%	0,20%	0,21%
Alte cheltuieli	0,67%	3,92%	0,96%	0,93%
Ajustări privind provizioanele	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL-</b>	<b>96,41%</b>	<b>116,04%</b>	<b>105,33%</b>	<b>116,12%</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:</b>				
Profit din exploatare	11,43%	3,42%	3,51%	3,67%
Pierdere din exploatare				
Venituri din dobânzi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alte venituri financiare	0,08%	0,28%	0,18%	0,02%
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL-</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,02%</b>
Cheltuieli privind dobânzile	0,00%	0,00%	0,68%	1,21%
Alte cheltuieli financiare	0,89%	0,45%	0,09%	0,04%
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL -</b>	<b>0,89%</b>	<b>0,45%</b>	<b>0,78%</b>	<b>1,25%</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARĂ:</b>				
Profit financiar	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pierdere financiară	0,81%	0,16%	0,59%	1,22%
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>107,53%</b>	<b>119,67%</b>	<b>108,38%</b>	<b>119,83%</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>97,29%</b>	<b>116,48%</b>	<b>106,11%</b>	<b>117,37%</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT</b>				
- Profit brut	10,62%	3,26%	2,92%	2,45%
- Pierdere brută				
Impozitul pe profit	1,73%	0,52%	0,41%	0,37%
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NETĂ A PERIOADEI DE RAPORTARE:</b>				
- Profit net	8,89%	2,74%	2,52%	2,09%
- Pierdere netă				

Se constată o creștere a procentului cheltuielilor de exploatare de la 96,41% la 116,12% în cifra de afaceri în 2021 față de 2018, ceea ce exprimă, în condițiile unei activități care înregistrează profit, creșterea producției în curs de execuție.

#### 5. Bilanțul, Contul de profit și pierderi și Analiza indicatorilor economici – situații ajustate

##### 5.1 Bilanțul și Contul de profit și pierderi – situații ajustate

Administratorul judiciar a efectuat ajustările pornind de la rezultatul la 31.12.2021, întrucât, indiferent de momentul apariției necesității unei ajustări, ultimul an analizat preia istoricul aferent anilor anteriori.

Ajustările sunt reflectate cu prudența necesară pentru scopul procedurii și nu iau în considerare posibile aspecte pozitive ce ar putea interveni în ipoteza în care eventuale litigii ar putea fi câștigate sau ar fi încasate la termen garanțiile de bună execuție fără costuri de remediere, însă cu depășirea perioadei care vizează procedura, respectiv o perioadă de maxim 4 ani (perioada de observație și cea de reorganizare).

Observând intenția de reorganizare judiciară a debitorului și, în consecință, necesitatea identificării cu realism a

obiectivelor planului de reorganizare, opinia administratorului judiciar, construită pe baza propriei analize asupra datelor prezentate de Soradi Development SA, este că se impun ajustări prudentiale ce vizează trei mari categorii de posturi bilanțiere, respectiv: 1) garanțiile de bună execuție scadente într-o perioadă mai mare de un an, 2) lucrările în curs de execuție și 3) clienții comerciali.

1) Pentru garanțiile de bună execuție scadente într-o perioadă mai mare de un an, administratorul judiciar a considerat necesară efectuarea a două categorii de ajustări, respectiv:

➤ Suma de 17.008.322,15 lei, reprezentând garanții de bună execuție cu scadența într-o perioadă mai mare de un an, a fost recalificată din creanțe în imobilizări financiare, respectiv alte creanțe imobilizate, în conformitate cu Ordinul MFP nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, punctul 265, care prevede faptul că la creanțe imobilizate se cuprind garanțiile, depozitele și cautiunile depuse de entitate la terți. Această ajustare nu are impact asupra activului total și nici asupra contului de profit și pierdere, ci se reflectă în indicatorii de solvabilitate și lichiditate.

➤ Pentru aceeași sumă, administratorul judiciar a constituit provizion pentru elemente cum sunt cheltuielile legate de activitatea de remediere în perioada de garanție și alte cheltuieli privind garanția acordată clienților, potrivit pct.377 din Reglementările contabile menționate. Precizăm că valoarea unui provizion reprezintă cea mai bună estimare a cheltuielilor probabile sau, în cazul unei obligații, a sumei necesare pentru stingerea acesteia, însă administratorul judiciar a procedat cu prudență maximă, constituind provizioane la nivelul garanțiilor reflectat în contabilitatea Soradi. Provizioanele nu pot depăși din punct de vedere valoric sumele care sunt necesare stingerii obligației curente la data bilanțului, iar înregistrarea la venituri a provizioanelor constituite pentru garanțiile de bună execuție se va face pe măsura efectuării cheltuielilor cu remedierile sau la expirarea perioadei de garanție înscrise în contract. Această ajustare are impact asupra rezultatului și asupra pasivului bilanțier, întrucât reprezintă înregistrarea unei obligații pe seama unei cheltuieli cu provizionul.

Utilizarea provizioanelor este utilă și importantă întrucât provizioanele sunt cheltuieli posibile constituite în baza constatării fie a reducerii valorii activelor – situație în care are loc realizarea unor demersuri de a identifica pierderile sau deprecierea suferite, soluția concretă fiind crearea provizioanelor pentru depreciere, fie a sporirii unor datorii – caz în care sunt create provizioane pentru riscuri și cheltuieli pentru eventualitatea în care apar pierderi sau câștiguri. Aceste provizioane au scopul de a acoperi cheltuielile pe care acțiunile economice întreprinse le-ar putea genera.

Utilizarea provizioanelor, ca instrument contabil, vizează soluționarea problemelor ce implică contabilizarea rezultată în urma evaluării activelor, precum și indicarea unor posibilele cheltuieli sau riscuri.

2) Lucrările în curs de execuție reflectate în evidențele Soradi Development SA au fost ajustate cu suma de 44.198.057 lei, prin diminuarea cuantumului acestora în corespondență cu un minus de venit, această ajustare având impact la nivelul activului bilanțier și al contului de profit și pierdere. Ajustarea este motivată de incertitudinea ridicată actuală ca, în lipsa unor litigii și/sau renegocieri, lucrările în curs să se transforme în venituri și, respectiv, încasări. Administratorul judiciar a optat pentru ajustare prin stornarea înregistrărilor inițiale și nu prin constituire de provizioane, întrucât problematica nu este legată de deprecierea acestor lucrări, ci de acceptarea facturilor de beneficiari. Așadar, din prudență maximă, deși, în urma unor litigii sau renegocieri, pot exista șanse de obligare a beneficiarilor la acceptarea facturilor și la plata acestora sau de acceptare totală sau parțială ca urmare a renegocierilor, cunoscând durata mare a unor astfel de litigii care implică expertize și analize extrem de complexe și voluminoase, administratorul judiciar a considerat necesară diminuarea integrală a valorii producției în curs de execuție pentru perioada procedurii.

3) Ajustarea aferentă clienților comerciali, în cuantum de 3.836.857,64 lei, are la bază discuțiile purtate cu reprezentanții societății în legătură cu șansele reale de recuperare rapidă a sumelor de la beneficiari. Această ajustarea a avut la bază crearea unui provizion în relație directă cu postul bilanțier de clienți (pentru simplificare) și are impact în activul bilanțier și în contul de profit și pierdere. La fel ca în situația lucrărilor în curs de execuție, și la nivelul clienților pot fi recuperate sume în urma unor litigii.

În urma efectuării ajustărilor sus-menționate, bilanțul ajustat devine conform tabelului de mai jos:

Descriere element	31.12.2021	AJUSTĂRI	31.12.2021 -ajustat-
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	155.365	-	155.365
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	3.149.118	-	3.149.118
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	17.008.322	17.008.322
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL -	3.304.483	17.008.322	20.312.805
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
I STOCURI	65.933.937	(44.198.057)	21.735.880
II CREANTE	35.805.280	(20.845.180)	14.960.100
III INVESTIȚII PE Termen SCURT	-	-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	502.194	-	502.194
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL -	102.241.411	(65.043.237)	37.198.174
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>			
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	72.872	-	72.872
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	-	-	-

Descriere element	31.12.2021	AJUSTĂRI	31.12.2021 -ajustat-
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN	61.397.503	-	61.397.503
E. active circulante nete/datorii curente nete	40.916.780	(65.043.237)	(24.126.457)
F. total active minus datorii curente	44.221.263	(48.034.915)	(3.813.652)
G. Datorii: sumele care trebuie plătite într-o perioadă de peste 1 an	25.114.130	-	25.114.130
H. PROVIZIOANE	-	17.008.322	17.008.322
I. VENITURI ÎN AVANS	-	-	-
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL	1.500.000	-	1.500.000
I. Capital subscris vărsat	1.500.000	-	1.500.000
II. PRIME DE CAPITAL			
III. REZERVE DIN REEVALUARE	-	-	-
IV. REZERVE	1.656.963	-	1.656.963
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)			
PROFIT	13.780.689	-	13.780.689
PIERDERE			
VI. Profitul sau pierderea exercițiului financiar			
PROFIT	2.302.065	-	-
PIERDERE		65.043.237	62.741.172
Repartizarea profitului	132.584	-	132.584
CAPITALURI PROPRII - TOTAL -	19.107.133	(65.043.237)	(45.936.104)
Patrimoniul public	-	-	-
Patrimoniul privat	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL -	19.107.133	(65.043.237)	(45.936.104)

Așadar, impactul total la nivelul rezultatului al ajustărilor este de 65.043.237 lei, rezultând astfel o pierdere în anul 2021 de 62.741.172 lei, față de un profit înainte de ajustări de 2.302.065 lei, o pierdere cumulată la 31.12.2021 de 48.960.483 lei ( 62.741.172 lei rezultat ajustat la 2021 minus 13.780.689 lei profit reportat al anilor anteriori) și capitaluri proprii negative în valoare de 45.936.104 lei.

Ajustările contului de profit și pierdere și Contul de profit și pierdere sunt prezentate în tabelul următor:

Descriere element	31.12.2021	Ajustări	31.12.2021 -ajustat-
Cifra de afaceri netă	110.386.197	-	110.386.197
Producția vândută	110.396.271	-	110.396.271
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	209.609	-	209.609
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	219.683	-	219.683
Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct. 711 +712)			
Sold C	21.636.684	(44.198.057)	(22.561.373)
Alte venituri din exploatare	212.620	-	212.620
Venituri din exploatare - Total -	132.245.575	(44.198.057)	88.047.518
a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	49.651.174	-	49.651.174
Alte cheltuieli materiale	19.365	-	19.365
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	284.526	-	284.526
Reduceri comerciale primite	64.581	-	64.581
Cheltuieli cu personalul	10.349.903	-	10.349.903
a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	1.376.702	-	1.376.702
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	-	3.836.858	3.836.858
Alte cheltuieli de exploatare	66.367.102	-	66.367.102
8.1. Cheltuieli privind prestațiile externe	65.101.257	-	65.101.257
8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	234.554	-	234.554
Alte cheltuieli	1.031.291	-	1.031.291
Ajustări privind provizioanele	-	17.008.322	17.008.322
Cheltuieli de exploatare - Total-	128.179.598	20.845.180	149.024.778
Profitul sau pierderea din exploatare:			



**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 11645/07.07.2022**

<b>Descriere element</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Ajustări</b>	<b>31.12.2021 -ajustat-</b>
Profit din exploatare	4.055.903	-	-
Pierdere din exploatare		65.043.237	60.987.334
Venituri din dobânzi	-	-	-
Alte venituri financiare	25.852	-	25.852
Venituri financiare - Total-	25.852	-	25.852
Cheltuieli privind dobânzile	1.331.344	-	1.331.344
Alte cheltuieli financiare	44.945	-	44.945
Cheltuieli financiare - Total -	1.376.289	-	1.376.289
Profitul sau pierderea financiară:			
Profit financiar	-	-	-
Pierdere financiară	1.350.437	-	1.350.437
VENITURI TOTALE	132.271.427	(44.198.057)	88.073.370
CHELTUIELI TOTALE	129.555.887	20.845.180	150.401.067
Profitul sau pierderea brut			
- Profit brut	2.705.466	-	-
- Pierdere brută		65.043.237	62.337.771
Impozitul pe profit	403.401	-	403.401
Profitul sau pierderea netă a perioadei de raportare:			
- Profit net	2.302.065	-	-
- Pierdere netă		65.043.237	62.741.172

Față de cele prezentate mai sus, situația și analiza indicatorilor economici va fi efectuată și la nivel ajustat.

**5.2 Tabelul echilibrului financiar**

<b>Indicator</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021-ajustat-</b>
Activ total (At)	40.193.129	61.829.086	73.094.906	105.618.766	57.583.851
Imobilizari nete (Imn)	13.150.009	7.153.769	4.618.452	3.304.483	20.312.805
Active circulante (AC)	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411	37.198.174
Stocuri (S)	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937	21.735.880
Creante (C)	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280	14.960.100
Disponibil (D)	270.359	297.511	1.555.427	502.194	502.194
Cheltuieli înregistrate în avans (CIA)	119.772	11.559	72.872	72.872	72.872
Datorii totale (Dt)	29.938.286	47.735.386	56.289.838	86.511.633	103.519.955
Datorii pe termen scurt (DTS)	24.468.693	43.779.169	48.987.246	61.397.503	61.397.503
Datorii pe termen scurt de exploatare (DTSe)	20.175.911	33.691.436	41.101.445	41.299.096	41.299.096
Datorii pe termen scurt bancare (DTSb)	4.292.782	10.087.733	7.885.801	20.098.407	20.098.407
Datorii pe termen mijlociu și lung (DTML)	5.469.593	3.956.217	7.302.592	25.114.130	25.114.130
Venituri înregistrate în avans (VIA)	-	-	-	-	-
Provizioane*					17.008.322
Capital propriu (CP)	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133	(45.936.104)
Activ net contabil (ACN)	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133	(45.936.104)
Capital permanent (Cpm)	15.724.436	18.049.917	24.107.660	44.221.263	(20.821.974)
Fondul de rulment (FR)	2.574.427	10.896.148	19.489.208	40.916.780	(41.134.779)
Necesarul de fond de rulment (NFR)	6.596.850	20.686.370	25.819.582	60.512.993	(21.538.566)
Trezoreria neta (TN)	(4.022.423)	(9.790.222)	(6.330.374)	(19.596.213)	(19.596.213)
Formula de calcul	$ANC = At - Dt$ $Cin = Imn + D + FR$ $Cpm = DTML + CP$ $FR = Cpm - Imn$ $NFR = FR - TN$ $TN = D - DTSb$				

\* provizionul este o datorie cu exigibilitate sau valoare incertă, recunoscut în momentul în care o entitate are o obligație curentă generată de un eveniment anterior, este probabil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă și poate fi realizată o estimare credibilă a valorii obligației, în situația ajustărilor este preluat în total pasiv și datorii. Din punct de vedere financiar, bilanțul reprezintă un echilibru între resursele atrase de societate (capitaluri și datorii) și alocările realizate (active). Fondul de rulment este un indicator de echilibru financiar pe termen lung care verifică finanțarea activelor cu durata mai mare de un an din resurse cu scadența de peste un an. Cu alte cuvinte, acesta are în vedere confruntarea resurselor permanente (capitalul propriu și datoriile pe termen lung) cu alocările permanente (activele imobilizate), conform următoarei formule de calcul:

FR = Capitaluri permanente – Alocări permanente = Capital propriu + Datorii pe termen lung – Active imobilizate nete  
Fondul de rulment reprezintă partea din capitalurile permanente rămasă la dispoziția societății după finanțarea imobilizărilor. Prin urmare, acesta este utilizat de societate la finanțarea elementelor de activ pe termen scurt, elemente ce presupun o lichiditate ridicată, adică surplusul de surse permanente degajat de ciclul de finanțare al investițiilor poate fi “rulat” pentru reînnoirea stocurilor și creanțelor, pentru acoperirea financiară a unei părți din activele circulante. Practic, indicator are caracterul unei marje de siguranță care permite firmei independența financiară față de creditorii în momentul în care există probleme ale activității curente.

Deși nici nivelul mare al acestui indicator nu denotă un aspect pozitiv, deoarece înseamnă, de fapt, resurse pe termen lung atrase în exces pentru finanțarea unor nevoi curente, deci o gestiune financiară defectuoasă, fiind preferat ca fondul de rulment să aibă un nivel nul sau cât mai apropiat de zero. În cazul valorilor ajustate, se constată faptul că fondul de rulment devine negativ, respectiv că un procent din imobilizări sunt finanțate din datoriile curente, adică semnalează o incapacitate a resurselor permanente pentru finanțarea necesarului permanent. Cauzele a unui rezultat negativ este creșterea activului imobilizat net (garanții de bună execuție – imobilizări financiare) în paralel cu diminuarea capitalului propriu. Un alt indicator de echilibru, parte din fondul de rulment, este fondul de rulment propriu (FRp). Acesta pune în evidență structura de finanțare a societății și practic gradul de autonomie financiară atunci când vine vorba despre finanțarea necesarului pe termen lung (active imobilizate):

FRp = Capitaluri proprii – Active imobilizate nete. În cazul Soradi Development SA, acest indicator este negativ, așadar denotă faptul că societatea nu este independentă pe termen lung și aptă să își finanțeze necesarul de active imobilizate din resursele proprii, coroborat cu existența de credite pe termen lung, ceea ce arată că acestea finanțează nevoi pe termen scurt, aspect ce nu poate fi considerat o gestiune eficientă.

Pornind de la principiul că trebuie să existe un anumit echilibru între nevoile temporare și resursele temporare, bilanțul patrimonial scoate în evidență un alt indicator de echilibru financiar numit Nevoia de fond de rulment (NFR).

Necesitățile de finanțare ale ciclului de exploatare (în stocuri și creanțe) sunt acoperite, în cea mai mare parte, din surse temporare corespunzătoare (datorii curente). Diferența dintre necesitățile de finanțare ale ciclului de finanțare și datoriile de exploatare dă conținut noțiunii de nevoie de fond de rulment.

NFR = Nevoi temporare - Resurse temporare  
(exclusiv activele de trezorerie) (exclusiv pasivele de trezorerie)

Nevoia de fond de rulment este expresia realizării echilibrului financiar pe termen scurt, respectiv a echilibrului dintre necesarul și resursele de capitaluri temporare, reînnoibile permanent.

Altfel, nevoia de fond de rulment arată un decalaj nefavorabil între lichiditatea stocurilor și a creanțelor și exigibilitatea datoriilor de exploatare (încetinirea încasărilor și urgentarea plăților), respectiv o încetinire a rotației activelor circulante și a angajării de datorii cu scadențe mai relaxate.

Valoarea pozitivă și ridicată a acestui indicator arată că societatea are alocări suplimentare pe termen scurt în comparație cu resursele atrase la același termen. Practic, finanțarea nevoilor pe termen scurt se realizează fie pe seama fondului de rulment, fie pe seama creditărilor pe termen scurt. O valoare negativă ar indica un surplus de resurse pe termen scurt, adică un ciclu de afaceri rapid, ceea ce în general este de dorit, însă, pentru anumite domenii de activitate, cu cicluri mai lungi de producție și execuție, este normal să se obțină o valoare pozitivă.

Trezoreria netă este indicatorul general de echilibru. Aceasta analizează echilibrul atât pe termen lung, cât și pe termen scurt, formula de calcul fiind următoarea:

TN = Fondul de rulment – Necesarul de fond de rulment sau

TN = Active de trezorerie – Pasive de trezorerie

Activele de trezorerie sunt disponibilitățile curente din cadrul societății la care se adaugă plasamentele pe termen scurt (valori mobiliare de plasament, dacă este cazul). Pasivele de trezorerie reprezintă în principiu creditele bancare curente. Valoarea negativă a acestui indicator arată un deficit de disponibilități în comparație cu datoriile financiare imediate, așadar nu există un echilibru general.

### 5.3 Tabelul soldurilor intermediare de gestiune

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -AJUSTAT-
Cifra de afaceri (CA)	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197	110.386.197
Variația stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție - Sold C	5.179.455	21.909.557	8.559.578	21.636.684	-22.561.373
Cheltuieli cu materiile prime, marfa și total materiale	27.180.161	72.612.893	43.218.099	49.801.365	49.801.365

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

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -AJUSTAT-
Cheltuieli cu energia, apa, gazul	102.972	229.106	208.972	284.526	284.526
Cheltuieli cu prestațiile externe	29.139.565	69.591.100	55.015.861	65.101.257	65.101.257
Valoarea adaugata (VA)	17.173.909	19.566.318	17.825.689	16.835.733	-27.362.324
Cheltuieli cu personalul (Chp)	7.107.293	12.506.854	11.736.545	10.349.903	10.349.903
Cheltuieli cu impozite și taxe ((Chit)	141.454	300.554	211.395	234.554	234.554
Venituri din subvenții (Vs)	0	0	0	0	0
Excedentul brut de exploatare (EBE)	9.925.162	6.758.910	5.877.749	6.251.276	-37.946.781
Amortizare și provizioane nete (AP)	1.830.288	1.825.389	2.024.267	1.376.702	1.376.702
Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate nete (ajustare valoare active circulante)	0	0	0	0	3.836.858
Alte cheltuieli de exploatare (Ace)	456.454	5.488.425	1.036.403	1.031.291	1.031.291
Alte venituri de exploatare (Ave)	179.463	5.351.898	968.543	212.620	212.620
Cheltuieli cu provizioanele nete (ajustari valoare privind provizioanele)	0	0	0	0	17.008.322
Rezultatul exploatării (Re)	7.817.883	4.796.994	3.785.622	4.055.903	-60.987.334
Rezultatul activității financiare (Raf)	-551.652	-230.363	-637.311	-1.350.437	-1.350.437
Rezultatul activității extraordinare (Rae)	0	0	0	0	0
Profit brut (Pb)	7.266.231	4.566.631	3.148.311	2.705.466	-62.337.771
Impozit pe profit	1.181.778	727.773	436.943	403.401	403.401
Profit net (Pn)	6.084.453	3.838.858	2.711.368	2.302.065	-62.741.172
Capacitatea de autofinanțare (CAF)	7.914.741	5.664.247	4.735.635	3.678.767	-61.364.470
Formula de calcul	VA = EBE + Chp + Chit - Vs				
	EBE = Re + AP + Ace - Avep				
	Pb = Re + Raf + Rae				
	Pn = Pb - Ip				
	CAF = Pn + Ap				

Se observă că rezultatele soldurilor intermediare de gestiune, valoarea adăugată, excedentul brut din exploatare, rezultatul din exploatare, rezultatul financiar, rezultatul brut, rezultatul net și capacitatea de autofinanțare au un trend descrescător conform situațiilor neajustate, și valori negative ulterior ajustărilor. Acest fapt arată că este nevoie de un plan rapid și amplu de restructurare, precum și de revizuire a politicilor de contractare și a celor de formare a prețurilor. În plus, capacitatea de autofinanțare, ce exprimă un surplus financiar degajat de activitatea rentabilă a unei societăți, și care în situațiile neajustate are doar un caracter potențial, nefiind susținută de mijloace financiare efective, de o trezorerie efectiv disponibilă, ajunge la valori negative ca urmare a ajustărilor.

Capacitatea de autofinanțare, reprezentând fondurile ce pot autofinanța societatea (calculată ca pierderea netă plus amortizări și provizioane care nu reprezintă fluxuri de numerar) are, de asemenea, o evoluție negativă, arătând dificultăți de autofinanțare a societății și cu valoare negative după ajustări.

#### 5.4 Analiza rentabilității economice și financiare

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -AJUSTAT-
Excedentul Brut al Exploatarii (EBE)	9.925.162	6.758.910	5.877.749	6.251.276	-37.946.781
Profit inaintea platii dobanzii și impozitului (PIDIT)	7.266.231	4.566.631	3.881.751	4.036.810	-61.006.427
Profit net (Pn)	6.084.453	3.838.858	2.711.368	2.302.065	62.741.172
Capacitatea de autofinanțare (CAF)	7.914.741	5.664.247	4.735.635	3.678.767	-61.364.470
Active totale (At)	40.193.129	61.829.086	73.094.906	105.618.766	57.583.851
Capitaluri proprii (CP)	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133	-45.936.104
Rentabilitatea economica bruta a activelor (Rreb)	24,69%	10,93%	8,04%	5,92%	-65,90%
Rentabilitatea economica neta a activelor (Rren)	18,08%	7,39%	5,31%	3,82%	-105,94%
Rentabilitatea financiara bruta (Rrfb)	77,18%	40,19%	28,18%	19,25%	-133,59%
Rentabilitatea financiara neta (Rrfn)	59,33%	27,24%	16,13%	12,05%	-136,58%
Efectul de levier (EL)	41,25%	19,85%	10,82%	8,23%	-30,64%
Formula de calcul	Rreb = (EBE/At) x 100				
	Rren = (PIDIT/At) x 100				
	Rrfb = (CAF/CP) x 100				
	Rrfn = (Pn/CP) x 100				
	EL = Rrfn - Rren				

Rentabilitatea constituie o forma sintetică de exprimare a eficienței economice, care reflectă capacitatea unei firme de a realiza profit. Rata rentabilității economice a capitalului investit se determină ca raport între profitul înaintea dobânzilor și taxelor sau excedentul brut din exploatare și activul total de care dispune compania.

Rata rentabilității financiare exprimă eficiența utilizării capitalului propriu al firmei. Rata rentabilității financiare se calculează prin raportarea profitului net sau a capacității de autofinanțare la mărimea capitalului propriu. Efectul de levier exprimă creșterea ratei de remunerare a capitalurilor proprii determinată de creșterea gradului de îndatorare. Efectul de levier este cu atât mai mare cu cât rentabilitatea economică este superioară ratei dobânzii capitalurilor împrumutate, calculându-se ca diferență între rata rentabilității economice nete și rata rentabilității financiare nete. Pentru o întreprindere privată viabilă, rentabilitatea economică recomandată este de peste 15%, de preferat peste 25%, iar cea financiară de peste 10%, de preferat peste 20% pentru a justifica riscul și investiția în afacere. În cazul Soradi Developmet SA, observăm că atât ratele nete, cât și cele brute de rentabilitate economică și financiară, înregistrează o scădere constantă de la un an la altul pe întreaga perioadă analizată și valori negative după ajustări. Efectul de levier (efectul de pârgie financiară) măsoară efectul îndatorării firmei asupra rentabilității capitalului propriu al unei entități. În consecință, efectul de levier pune în evidență legătura existentă între rata rentabilității financiare și rata rentabilității economice, evaluând variabilitatea rentabilității capitalului propriu în funcție de politica financiară a entității.

#### 5.5 Analiza ratelor de rotație

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -ajustat-
Cifra de afaceri (CA)	68.417.152	140.089.860	107.709.043	110.386.197	110.386.197
Activ total (At)	40.193.129	61.829.086	73.094.906	105.618.766	57.583.851
Imobilizari nete (Imn)	13.150.009	7.153.769	4.618.452	3.304.483	20.312.805
Active circulante (Ac)	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411	37.198.174
Stocuri (S)	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937	21.735.880
Creante (C)	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280	14.960.100
Datorii pe termen scurt de exploatare (Dtse)	20.175.911	33.691.436	41.101.445	41.299.096	41.299.096
Datorii bancare totale (DBT)	4.994.759	10.686.600	13.091.317	43.725.386	43.725.386
Rotația activului total (Zile) RATZ	214	161	248	349	190
Rotatia imobilizarilor nete (Zile) RImnZ	70	19	16	11	67
Rotatia activelor circulante (Zile) RAcZ	144	142	232	338	123
Rotatia stocurilor (Zile) RSZ	71	84	149	218	72
Recuperarea creanțelor - debitelor (Zile) RCZ	71	57	77	118	49
Rotația furnizorilor - creditorilor (Zile) RFZ	108	88	139	137	137
Ciclul de conversie al numerarului (Zile) CCN	35	54	87	200	(15)
Formula de calcul	$RATZ = (At/CA) \times 365$ $RImnZ = (Imn/CA) \times 365$ $RAcZ = (Ac/CA) \times 365$ $RSZ = (S/CA) \times 365$ $RCZ = (C/CA) \times 365$ $RFZ = (Dtse/CA) \times 365$ $CCN = RSZ + RCZ - RFZ$				

Ratele de rotație pot fi considerate ca fiind indicatori sintetici calitativi de eficiență, în care se reflectă toate schimbările intervenite în activitatea de exploatare și cea financiară a întreprinderii. Indicatorii au capacitatea de a sintetiza aspecte legate de aprovizionare și producție, de reducerea costurilor, scurtarea ciclului de producție și a perioadei de finalizare și încasare a producției.

Ratele de rotație arată una dintre principalele cauze ale insolvenței. Rata de rotație a activului total după ajustări este de 190 de zile în 2021, în principal ca urmare a diminuării activului cu o parte a producției în curs de execuție, astfel că și viteza de rotație a stocurilor a scăzut de la 218 zile înainte de ajustări la 72 de zile ulterior ajustării. Însă, ajustările au condus și la indicarea unui ciclu de conversie al numerarului negativ, așadar compania își plătește furnizorii după ce

reușește să vândă stocurile și să încaseze banii de la clienți. În această situație, compania folosește creditul furnizor pentru finanțarea activității curente. În general, situația poate fi favorabilă pentru o companie în ascensiune, fără credite, dar în situația de față arată o situație de criză, defavorabilă companiei, deoarece datoriile furnizori reprezintă deja o povară pe termen scurt.

#### 5.6 Analiza ratelor de lichiditate

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -ajustat-
Active circulante (Ac)	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411	37.198.174
Stocuri (S)	13.352.514	32.403.953	43.994.372	65.933.937	21.735.880
Creante (C)	13.300.475	21.962.294	22.853.783	35.805.280	14.960.100
Datorii pe termen scurt de exploatare (DTSe)	20.175.911	33.691.436	41.101.445	41.299.096	41.299.096
Rata curenta de lichiditate (Rcl)	1,33	1,62	1,66	2,48	0,90
Nivel de referinta al Rcl	1,20 - 2,00	1,20 - 2,00	1,20 - 2,00	1,20 - 2,00	1,20 - 2,00
Rata rapida de lichiditate (Rrl)	0,67	0,66	0,59	0,88	0,37
Nivel de referinta al Rrl	0,65 - 1, 00	0,65 - 1, 00	0,65 - 1, 00	0,65 - 1, 00	0,65 - 1, 00
Rata imediata de lichiditate (Ril)	0,01	0,01	0,04	0,01	0,01
Nivel de referinta al Ril	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30
Formula de calcul	Rcl=Ac/DTS				
	Rrl=(Ac-S)/DTS				
	Ril=(Ac-S-C)/DTS				

Lichiditatea curentă reprezintă capacitatea societății de a își acoperi obligațiile pe termen scurt din active circulante și se calculează ca raport între activele circulante și datoriile pe termen scurt. Lichiditatea rapidă exprimă capacitatea întreprinderii de a-și acoperi obligațiile pe termen scurt din activele circulante care pot fi transformate rapid în lichidități, calculându-se ca raport între activele circulante lichide (creanțe și disponibil) și datoriile pe termen scurt. Lichiditatea imediată arată capacitatea întreprinderii de a-și acoperi obligațiile pe termen scurt din disponibilități, calculându-se ca raport între disponibilități și datoriile pe termen scurt.

Lichiditatea curentă: valoarea optimă a indicatorului trebuie să fie mai mare de 1,2, iar cu o rotație mai lentă a elementelor de activ circulant, este preferabil ca rata să depășească 1,33.

Cu alte cuvinte, activele circulante (stocuri, creanțe și disponibil) ar trebui să fie suficiente pentru acoperirea datoriilor pe termen scurt, rata de lichiditate curentă după ajustări reflectă o valoare sub nivelul de referință, respective de 0,90.

Ca urmare a ajustărilor, toate ratele de lichiditate au ajuns la valori sub nivelurile de referință.

#### 5.7 Analiza solvabilității

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -ajustat-
Activ total (At)	40.193.129	61.829.086	73.094.906	105.618.766	57.583.851
Datorii totale (Dt)	29.938.286	47.735.386	56.289.838	86.511.633	103.519.955
Datorii pe termen scurt (DTS)	24.468.693	43.779.169	48.987.246	61.397.503	61.397.503
Datorii pe termen scurt exploatare (DTSe)	20.175.911	33.691.436	41.101.445	41.299.096	41.299.096
Datorii pe termen scurt bancare (DTSb)	4.292.782	10.087.733	7.885.801	20.098.407	20.098.407
Datorii pe termen mijlociu și lung (DTML)	5.469.593	3.956.217	7.302.592	25.114.130	25.114.130
DTML financiare (DTMLf)	701.977	598.867	5.205.516	23.626.979	23.626.979
DTML nonfinanciare (DTMLn)	4.767.616	3.357.350	2.097.076	1.487.151	1.487.151
Datorii bancare totale (DFT)	4.994.759	10.686.600	13.091.317	43.725.386	43.725.386
Capital propriu (CP)	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133	-45.936.104
Capital social (Cs)	500.000	500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Cheltuieli cu dobanzile (CD)	565.648	485.185	733.440	1.331.344	1.331.344
Rezultatul exploatarii (Re)	7.817.883	4.796.994	3.785.622	4.055.903	-60.987.334
Rata solvabilitatii generale (Rsg)	134%	130%	130%	122%	56%
Nivelul de referinta al Rsg	120%	120%	120%	120%	120%

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -ajustat-
Rata solvabilitatii financiare (Rsf)	805%	579%	558%	242%	132%
Nivelul de referinta al Rsf	166%	166%	166%	166%	166%
Rata autonomiei financiare (Raf) - gradul de indatorare	0,53	0,28	0,43	1,31	(0,55)
Nivelul de referinta al Raf	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
Rata de acoperire a dobanzilor (Rad)	7,24%	10,11%	19,37%	32,82%	-2,18%
Nivelul de referinta al Rad	<60-100%	<60-100%	<60-100%	<60-100%	<60-100%
Formula de calcul	Rsg = (At/Dt) x 100				
	Rsf = (At/DFT) x 100				
	Raf = (DTML/CP)				
	Rad = (CD/Re) x 100				

Rata solvabilității generale reflectă capacitatea unei întreprinderi de a face față tuturor scadențelor sale, atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung și se determină ca raport între activele totale și totalul datoriilor. Acest indicator reflectă gradul de acoperire a datoriilor pe seama activelor totale, arătând posibilitatea întreprinderii de a transforma activele în lichidități, în vederea onorării obligațiilor de plată. Solvabilitatea financiară măsoară inclusiv capacitatea debitorului de a rambursa la scadență ratele și dobânzile aferente creditelor angajate față de instituțiile financiare. Valorile solvabilității generale după ajustări nu se încadrează în intervalul de siguranță.

Indicatorii de solvabilitate generală după ajustări indică apariția dificultăților financiare și necesitatea unor măsuri de redresare și restructurare.

#### 5.8 Analiza riscului de faliment

Analiza riscului de faliment o facem prin două modele consacrate. Primul este „modelul Altman”, prin care, în funcție de ratele obținute se calculează un scor general „Z”, care dacă este sub 1.8, riscul de faliment este considerabil. Scorul ulterior ajustărilor se situează sub nivelul de risc.

Indicator	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021 -AJUSTAT-	Formule
Activ total (At)	40.193.129	61.829.086	73.094.906	105.618.766	57.583.851	At
Venituri totale (Vt)	73.831.074	167.747.366	117.435.029	132.261.353	-44.198.057	Vt
Dividende (Div)	0	0	0	0	0	Div
Profit nedistribuit (Pnd)	6.084.784	3.838.858	2.711.368	2.302.065	0	Pnd = Pn-Div
Capital propriu (CP)	10.254.843	14.093.700	16.805.068	19.107.133	-45.936.104	CP
Datorii totale (Dt)	29.938.286	47.735.386	56.289.838	86.511.633	86.511.633	Dt
Profit brut (Pb)	7.266.231	4.566.631	3.148.311	2.705.466	0	Pb
Active circulante (Ac)	26.923.348	54.663.758	68.403.582	102.241.411	37.198.174	Ac
T1-flexibilitatea întreprinderii	0,67	0,88	0,94	0,97	0,65	Ac/At
T2 - rata autofinanțării At	0,67	0,88	0,94	0,97	0,65	Pr/At
T3 - rata rentabilitatii economice	0,18	0,07	0,04	0,03	0,00	Pb/At
T4 - capacitatea de indatorare	0,26	0,23	0,23	0,22	-0,53	CP/Dt
T5 - randamentul activelor	1,84	2,71	1,61	1,25	-0,77	Vt/At
Z= 1,2xT1+1,4xT2+3,3xT3+0,6xT4+ T5	4,33	5,39	4,32	3,99	0,59	F<1,8; ok>2,99

Cauzele și împrejurările care au determinat insolvența

#### 6. Cauzele și împrejurările care au condus la insolvență

Din informațiile și documentele pe care le-am analizat apreciem că starea de insolvență a Soradi Development SA este certă și este rezultatul următoarelor cauze, interne și externe, a căror ordine de prezentare nu reprezintă o ierarhizare a acestora:

- Managementul clienților, contractele rigide ale clienților lanțuri internaționale de supermarketuri.
  - Managementul intern, decizii insuficient fundamentate;
  - Lipsa postcalculului continuu pe etape de producție a întârziat identificarea și aplicarea măsurilor destinate echilibrării și a condus la risipă de resurse;
  - Dificultatea în recuperarea creanțelor, uneori generată de insuficienta documentație specifică agreerii stadiilor intermediare, modificărilor și rectificărilor lucrărilor, majorărilor de termene sau de prețuri etc.
- Starea de dificultate a fost potențată de factori externi, mai precis de situația existentă pe piața specifică a construcțiilor, extrem de competitivă, pe de o parte, însă cu fluctuații puternice și imprevizibile începând cu anul 2020 în ce privește categorii cu impact semnificativ în structura costurilor construcțiilor:

- evoluția abruptă a prețurilor materiilor prime și materialelor de construcții;
- creșterea extremă a prețurilor carburanților și energiei.

Pentru a evidenția presiunile externe la care a fost supus sectorul construcțiilor în perioada anterioară deschiderii procedurii Soradi Development SA, extragem câteva argumente din Nota de fundamentare redactată în scopul susținerii necesității modificării actelor normative în vigoare, la Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normative, capitolul I Descrierea situației actuale:

”Legea achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare, prevede, la art. 221 alin. (1) posibilitatea modificării contractelor de achiziție publică fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, printre altele, atunci când modificările, indiferent de valoarea acestora, au fost prevăzute în documentele achiziției inițiale sub forma unor clauze de revizuire clare, precise și fără echivoc, care pot include clauze de revizuire a prețului [lit. a)], precum și atunci când modificările, indiferent de valoarea lor, nu sunt substanțiale [lit. e)].

Din datele și semnalele primite din partea actorilor prezenți în sectorul investițiilor publice, în prezent ne confruntăm cu o escaladare a prețurilor din domeniul construcțiilor, fapt ce a condus la o criză în domeniu, atât la nivel național, cât și la nivel mondial.

Pandemia Covid-19 a accelerat și agravat situația preexistentă din domeniul construcțiilor prin reducerea în mod forțat a capacității de producție la nivel mondial, prin diminuarea stocurilor la materialele de construcții, prin afectarea fluxurilor transporturilor de mărfuri la nivel internațional.

Potrivit scrisorii Federației Europene pentru Industria Construcțiilor (FIEC) din data de 6 mai 2021 adresate Comisiei Europene, prețul bitumului a crescut cu 15% în doar trei luni, prețul cimentului a crescut cu 10% într-o singură lună, iar prețul la lemn a crescut cu peste 20% față de ianuarie anul curent. De asemenea pe lângă creșterea prețurilor de materiale, companiile se confruntă cu întârzieri în livrarea produselor. Extrasele de mai jos din presa internațională de specialitate se bazează pe statistici oficiale care demonstrează o evidentă criză a materialelor de construcții la nivel mondial.

- Oțel: conform „European Steel Review”, între noiembrie 2020 și martie 2021 au fost observate creșteri de preț pentru toate produsele din oțel, de exemplu prețul produsului de bază în construcții "bare de armătură din oțel" a crescut cu aproximativ 110% în Italia, cu peste 70% în Franța și Germania și aproximativ 64% în Spania.
- Bitum: o creștere a prețului cu aproximativ 15% între noiembrie 2020 și februarie 2021.
- Ciment: o creștere de aproximativ 10% în ianuarie 2021, comparativ cu luna precedentă.
- Lemn: crește cu până la 20% față de prețurile din ianuarie 2021.
- Altele: polietilenă (o creștere de peste 40%), cupru (+17%), ulei (+34%) și produsele sale derivate, între noiembrie 2020 și februarie 2021.

În ceea ce privește piața din România, conform statisticii realizate de eDezize (operator independent de programe de procesare devaloare), prețul materialelor de construcții au înregistrat următoarele creșteri:

Materiale 15.06.2020 – 15.06.2021

- Beton C20/25 - 12,2%;
- Oțel beton - 17,5%;
- Ciment - 11%;
- Cupru - 33,2%;
- Lemn - 38,9%.

Exemple de creșteri transmise la sfârșitul lunii mai 2021 de asociațiile profesionale din domeniul construcțiilor:

- polistiren expandat EPS 120 creștere până la 58%;
- polistiren extrudat creștere până la 14%;
- oțel beton nefasonat creștere până la 59%;
- ciment creștere până la 15%.

Deși legea achizițiilor publice conține mecanisme de abordare și corectare a situațiilor în care prețurile cresc accelerat, aceste mecanisme nu au fost preluate întotdeauna în cuprinsul contractelor de achiziție publică, făcând astfel dificilă actualizarea valorilor contractelor în acest moment. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (2) lit. f) din Instrucțiunea președintelui Agenției Naționale pentru Achiziții Publice nr. 1/2021, modificarea unui contract/acord-cadru este considerată nesubstanțială în conformitate cu prevederile art. 221 alin. (1) lit. e) și alin. (7) din Legea nr. 98/2016, respectiv ale art. 240 alin. (2) și (3) din Legea nr. 99/2016, atunci când prin modificare contractul/acordul-cadru nu prezintă caracteristici care diferă în mod substanțial de cele ale documentului inițial, cum ar fi și fără a se limita la:

„f) ajustarea prețului contractului într-o situație care nu putea fi prevăzută de către contractant, dacă aceasta este strict necesară pentru acoperirea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, cu respectarea prevederilor alin. (1) lit. a)-d) privind încadrarea modificărilor ca fiind nesubstanțiale; prin situație care nu putea fi prevăzută se înțelege un eveniment a cărui apariție sau ale cărui efecte nu puteau fi prevăzute în mod rezonabil de către un ofertant diligent la data de clarificare, este mai presus de controlul contractantului, nu intră sub responsabilitatea contractuală a contractantului și are ca efect crearea unei disproporții de prestații între părți, afectând interesele comerciale legitime ale contractantului;”

Plecând de la principiile menționate, apreciem că o majorare a prețului materialelor de construcții în contextul crizei mondiale în domeniu se circumscrie condițiilor excepționale enunțate mai sus.

Necesitatea actualizării valorilor contractelor de achiziție publică de lucrări intervine cu atât mai mult cu cât realitatea economică actuală este masiv influențată de pandemia Covid-19, aceasta fiind un factor imprevizibil ale căror efecte nu

au putut fi anticipate și cuantificate anterior declanșării acesteia.

Efectele situației generate de creșterea prețurilor în domeniul construcțiilor pot ajunge până la renunțarea la executarea sau neîncheierea contractelor de achiziție publică de lucrări, la întârzierea finalizării acestora, chiar și la intrarea în insolvență a contractanților, într-un ritm accelerat față de condițiile normale, ce pot duce la creșterea ratei șomajului, a ratei inflației, a incapacităților de plată a taxelor și impozitelor datorate la bugetul general consolidat, dar nu în ultimul rând și la scăderea masivă a investițiilor publice.

Având în vedere impactul posibil al crizei asupra sectorului de construcții, care asigura în 2020 un procent de 9,7% din PIB-ul României, impact care poate însemna întârzieri majore în graficele de execuție sau chiar blocaj total, este necesară intervenția legislativă în vederea instituirii unor măsuri care să asigure acoperirea în prețul contractelor de achiziții publice de lucrări a fluctuației prețurilor materialelor de construcții.”

Tot prin Nota de fundamentare, capitolul II Schimbări preconizate este menționat:

”Prin proiectul de act normativ se reglementează posibilitatea ajustării prețului contractelor de achiziție publică de lucrări aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentului proiect de ordonanță, prin actualizarea prețurilor aferente materialelor, prin aplicare unui coeficient de ajustare, pentru a ține seama de orice creștere sau diminuare a costului materialelor pe baza căruia s-a fundamentat prețul contractelor, conform prevederilor art. 221 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Ajustarea se va aplica contractelor de achiziție publică de lucrări aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate, integral sau parțial, din fondurile publice prevăzute la art. 1 alin. (2) din Legea finanțelor publice nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și, respectiv, la art. 1 alin. (2) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare, definite conform legislației achizițiilor publice în vigoare la data încheierii, precum și celor încheiate după data intrării în vigoare a Legii nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de durata de execuție a acestora și în cuprinsul cărora și al documentației de atribuire inițiale nu au fost prevăzute clauze de revizuire cu privire la preț, conform prevederilor art. 221 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare. Ajustarea se aplică restului de executat și se realizează la fiecare solicitare de plată, pe întreaga durată a derulării contractului, până la finalizarea și recepționarea lucrărilor aferente obiectivelor/proiectelor de investiții, ca urmare a unei solicitări justificate din partea contractantului având la bază situațiile de lucrări însușite de executant, diriginte de șantier și autoritatea contractantă.

Contractanții vor justifica solicitarea de ajustare a prețului prin raportare la indicii de cost în construcții, diseminați de către Institutul Național de Statistică în Buletinul Statistic de Prețuri, tabelul 15 „Indicii de cost în construcții pe categorii de obiecte și pe elemente de structură”.

Ponderile materialelor de construcții, exprimate procentual, utilizate pentru determinarea valorii aferentă cheltuielilor cu materiale din solicitarea de plată, se determină de către contractant în funcție de categoriile principale de lucrări de construcții și de tipurile de obiecte de construcții prevăzute în Buletinul Statistic de Prețuri, prin raportare la obiectul contractului de achiziție publică de Lucrări, astfel:

- a) clădiri rezidențiale noi - 47,31%;
- b) clădiri nerezidențiale noi - 45,82%;
- c) construcții ingineresti noi - 47,21%;
- d) clădiri rezidențiale reparații capitale - 37,76%;
- e) clădiri nerezidențiale reparații capitale - 42,42%;
- f) construcții ingineresti reparații capitale - 33,89%;
- g) clădiri rezidențiale reparații - 42,82%;
- h) clădiri nerezidențiale reparații - 46,95%;
- i) construcții ingineresti reparații - 46,82%.

Ponderile menționate sunt cele stabilite de Institutul Național de Statistică prin Metodologia de calcul a indicatorilor statistici oficiali. Metodologia de calcul este rezultatul activităților statistice realizate în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 348/2016 privind aprobarea Programului statistic național anual 2016, având ca referință anul 2015. Ponderile celor 5 categorii de cheltuieli care au fost determinate în vederea calculării indicilor statistici sunt aferente a 3 tipuri de obiecte de construcții:

→ clădiri rezidențiale - sunt destinate în exclusivitate, sau în principal, pentru locuit (peste 50% din spațiul locuibil sau din volumul construit este utilizat pentru locuit);

→ clădiri nerezidențiale - sunt destinate în exclusivitate, sau în principal, altor scopuri decât cele rezidențiale (magazine, cinematografe, birouri, spații administrative, clădiri industriale);

→ construcții ingineresti - reprezintă acele obiecte de construcții care nu îndeplinesc caracteristicile de clădiri și au ca scop crearea condițiilor pentru realizarea activităților de producție sau desfășurarea activităților social-culturale (drumuri, căi ferate, poduri, aeroporturi, stadioane, viaducte etc.);

și 3 categorii principale de lucrări de construcții:

→ construcții noi - reprezintă rezultatul acelor activități care determină direct crearea de noi spații (de locuit sau cu altă utilizare) sau crearea de noi structuri la construcțiile civile existente;

→ lucrări de reparații capitale - reprezintă complexul de lucrări care se execută la clădiri și construcții existente după expirarea fiecărui ciclu de funcționare prevăzut în normativele tehnice și care au ca scop asigurarea menținerii caracteristicilor tehnico-economice pe întreaga durată de serviciu normată;



→ lucrări de întreținere și reparații curente - reprezintă ansamblul de operații (lucrări curente de zidărie, lucrări de vopsitorie, lucrări de încălzire și climatizare, lucrări de instalații de distribuire a gazului etc.) ce se realizează la o construcție existentă pentru a se asigura continuitatea folosirii ei, împiedicarea unei uzuri rapide și prelungirea duratei de funcționare.

Ponderile folosite sunt prezentate în tabelele de mai jos și se regăsesc pe site-ul INS (secțiunea Produse statistice/Date/Structura sistemului de ponderare utilizat la calculul indicilor din domeniul indicatorilor pe termen scut/sheetul COST). Suma ponderilor pentru fiecare categorie este 100%.

Categorie de cheltuieli	Clădiri rezidențiale noi	Clădiri nerezidențiale noi	Construcții ingineresti noi
Materiale	47,31%	45,82%	47,21%
Manopera	34,05%	24,58%	19,16%
Utilaj	4,05%	10,69%	11,07%
Indirecte	12,24%	15,17%	17,91%
Transport	2,34%	3,73%	4,66%

Categorie de cheltuieli	Clădiri rezidențiale reparații capitale	Clădiri nerezidențiale reparații capitale	Construcții ingineresti reparații capitale
Materiale	37,76%	42,42%	33,89%
Manopera	35,71%	31,53%	31,69%
Utilaj	6,05%	7,08%	10,90%
Indirecte	17,89%	15,00%	14,59%
Transport	2,59%	3,97%	8,93%

Categorie de cheltuieli	Clădiri rezidențiale reparații	Clădiri nerezidențiale reparații	Construcții ingineresti reparații
Materiale	42,82%	46,95%	46,82%
Manopera	20,11%	35,13%	22,37%
Utilaj	0,00%	0,00%	0,00%
Transport	0,00%	0,00%	0,00%
Indirecte	37,07%	17,92%	30,81%

(sursa: <https://www.mdlpa.ro/pages/proiectogreglementaremasurifiscalbugetare>, accesat mai 2022)

Așadar, astfel cum este descris mai sus, situația este cunoscută, înțeleasă, acceptată și cvasi-soluționată în legătură cu partenerii din sectorul public, însă legislația este neaplicabilă sectorului privat, în contractele cărora sunt refuzate orice fel de corecții referitoare la valoare din cauze ce nu provin din culpa prestatorilor.

a) Managementul clienților, contractele clienților lanțuri internaționale de supermarketuri.

Contractele încheiate cu beneficiarii din sectorul privat au fost, în general, caracterizate prin lipsa flexibilității în legătură cu valoarea lucrării înscrisă în contract, astfel că Soradi Development SA s-a aflat în situația de a absorbi toate dezechilibrele pieței întrucât nu a putut transfera nici măcar parțial către clienții săi creșterile pretinse de furnizori.

Perioadele lungi de negociere, modalitatea de facturare la date ulterioare finalizării unor faze de execuție, uneori mari consumatoare de timp și resurse, paralel cu refuzul de acceptare a unor riscuri de piață obiective care nu au fost în controlul Soradi Development SA au condus la obligarea acestuia de a suporta întregul deficit dintre valoarea efectivă a costurilor și cele estimate la momentul ofertării.

În timp ce pentru contractele încheiate cu beneficiari din sectorul public legislația actuală permite aplicarea unor coeficienți de majorare a valorii contractelor care pornesc tocmai de la înțelegerea situației existente în piață, lipsa de flexibilitate față de corelarea valorii contractelor cu evoluția prețurilor materialelor, energiei și forței de muncă se menține și în prezent în cazul sectorului privat corporatist.

În anul 2021, debitorul a făcut un pas pentru diversificarea portofoliului de contracte prin participarea la licitații publice de lucrări de infrastructură (apă-canal) și a consolidat un serviciu intern de realizare a documentației necesară participării la licitații publice.

b) Managementul intern, decizii insuficient fundamentate

În cazul unor proiecte de anvergură, derularea lor fără analiză de etape care să determine luarea măsurilor interne de reorganizare a fluxurilor și resurselor, respectiv, renegocieri punctuale și periodice cu beneficiarii, a generat, în opinia administratorului judiciar, probleme de o gravitate mai ridicată decât ar fi generat decizia de stopare și conservare a acestora. Pierderile și deficitul de trezorerie induse de continuarea unor proiecte au devenit imposibil de recuperat și/sau de asimilat din profitul și excedentul altor proiecte.

Totodată, profitabilitatea este un factor important, dar nu suficient, dacă sunt ignorate elementele neincluse în venituri și cheltuieli, precum garanțiile de bună execuție, asigurări și altele. În ipoteza includerii lor, acestea au impact în fluxurile de numerar și dublu efect negativ: unul principal și direct, respectiv un potențial deficit de numerar aferent lucrării în

cauză și unul secundar, reprezentat de costurile de finanțare necesare pentru finalizarea lucrării.

Astfel, din perspectiva administratorului judiciar, structura financiară este dezechilibrată societatea fiind obligată la contractarea de credite din care să asigure disponibilul necesar achitării furnizorilor.

Lipsa posibilității de a automatiza procesul de efectuare a postcalculului la nivelul fiecărei faze de execuție pentru fiecare contract/lucrare în parte și la finalul fiecărei luni. Costul unei lucrări este determinat prin antecalcul și, conform discuțiilor purtate cu reprezentanții Soradi Development SA, fluxul este, în general, conform celor de mai jos:

→ beneficiarul transmite invitația de participare la licitația organizată pentru contractarea lucrărilor de execuție;

→ Soradi Development SA răspunde la adresa de invitație prin adresă de răspuns cu privire la interesul și disponibilitatea asupra proiectului aflat în licitație;

→ beneficiarul transmite Caietul de sarcini al licitației împreună cu documentația tehnică și listele de cantități în baza cărora se va întocmi oferta de preț. Documentația tehnică cuprinde detaliile tehnice pentru toate specialitățile pentru care se va întocmi oferta de preț, precum (daca este cazul): arhitectura, structura, instalații, sistematizare verticală.

În unele cazuri documentația tehnică cuprinde și documentația aferentă dosarului de autorizare a construcției împreună cu autorizația de construire (avize, autorizații, studii de teren geotehnice și topografice);

→ după primirea documentației:

✓ se analizează proiectul tehnic și corelarea acestuia cu listele de cantități;

✓ se verifică listele de cantități;

✓ se analizează posibilitatea optimizării prin utilizarea unor soluții tehnice alternative cu costuri mai reduse pentru materiale, manoperă sau timp de execuție – în funcție de situație.

✓ se analizează condițiile contractuale, termenele și tranșele de plată;

✓ se solicită ofertele de preț de la producători, furnizori și subantreprenori (pentru partea de manoperă sau material+manoperă, după caz);

✓ se centralizează cele mai bune oferte de preț, ținând cont de mai multe criterii: preț, termen de livrare, disponibilitate, mod de punere în operă, timp de punere în operă, termene de plată, istoric colaborare din punct de vedere al respectării angajamentelor contractuale;

→ se întocmește o primă ofertă de preț de buget, în care sunt prinse toate costurile de realizare aferente proiectului: material, material mărunț, manoperă, utilaj, transport, cheltuieli neprevăzute, indirecte. Tot în această etapă se întocmește documentația de calificare (documente referitoare la situația financiară a societății din anii anteriori, experiența similară pe proiecte din trecut, grafice de execuție preconizate, situația tehnică a firmei cu privire la personal, echipamente și utilaje);

→ oferta se discută cu persoanele decidente, pentru stabilirea cotei de AG, pentru fiecare lucrare în parte, în funcție de situație, în corelare cu strategia financiară a societății;

→ se transmite Oferta 1 către beneficiar împreună cu documentația de calificare;

→ beneficiarul analizează oferta și propune o primă rundă de discuții tehnico-economice

→ discuții tehnico-economice pentru corectarea/completarea ofertei în funcție de observațiile noastre sau ale beneficiarului (proponeri de optimizări, necorelări, omisiuni, etc);

→ refacerea și transmiterea ofertei de preț - Oferta 2;

→ negocieri finale în cadrul discuțiilor economice și stabilirea ofertei finale de preț ( în funcție de beneficiar, pot fi mai multe runde de discuții tehnico-economice);

→ dacă oferta este cea câștigătoare, se trece la etapa de pregătire a documentelor necesare semnării contractului de execuție și semnarea contractului de execuție.

Diferențele de preț față de sumele menționate în devizul ce stă la baza ofertei acceptate de beneficiar aferente lucrărilor executate de Soradi Development SA, care trebuie să facă obiectul unui postcalcul, nu sunt cunoscute și semnalate în timp real, în lipsa unui program de gestiune care să permită urmărirea acestora.

Dificultățile în recuperarea creanțelor și recuperarea acestora pe faze foarte lungi de execuție, ulterior avansării de societate a unor fonduri consistente, în paralel cu lipsa unor lucrări mici cu timpi reduși de execuție, care să asigure un rulaj rapid de recuperare a sumelor alocate și a profitului, au condus la blocarea de fonduri pe perioade mari de timp. Unul din principalele efecte pe care această imobilizare a resurselor în proiecte foarte mari l-a generat a fost de a nu permite participarea la unele licitații sau contracte care ar fi asigurat un excedent de cash sau accesarea unui portofoliu de contracte mult mai echilibrat.

#### 6. Identificarea persoanelor vinovate de cauzarea stării de insolvență

Așa cum s-a arătat în cuprinsul prezentului raport, în prezent societatea își desfășoară activitatea într-un context economico-financiar dificil, marcat de o serie de aspecte imprevizibile ale pieței.

Dispozițiile art. 169 din Legea nr. 85/2014 prevăd că „ (1) La cererea administratorului judiciar sau a lichidatorului judiciar, judecătorul-sindic poate dispune ca o parte sau întregul pasiv al debitorului, persoana juridică, ajuns în stare de insolvență, fără să depășească prejudiciul aflat în legătură de causalitate cu fapta respectivă, să fie suportată de membrii organelor de conducere și/sau supraveghere din cadrul societății, precum și de orice alte persoane care au contribuit la starea de insolvență a debitorului, prin una dintre următoarele fapte:

a) au folosit bunurile sau creditele persoanei juridice în folosul propriu sau în cel al unei alte persoane;

b) au făcut activități de producție, comerț sau prestări de servicii în interes personal, sub acoperirea persoanei juridice;

c) au dispus, în interes personal, continuarea unei activități care ducea, în mod vădit, persoana juridică la încetarea de plăți;

- d) au ținut o contabilitate fictivă, au făcut să dispară unele documente contabile sau nu au ținut contabilitatea în conformitate cu legea. În cazul nepredării documentelor contabile către administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, atât culpa, cât și legătura de cauzalitate între faptă și prejudiciu se prezumă. Prezumția este relativă;
- e) au deturnat sau au ascuns o parte din activul persoanei juridice ori au mărit în mod fictiv pasivul acesteia;
- f) au folosit mijloace ruinătoare pentru a procura persoanei juridice fonduri, în scopul întârzierii încetării de plăți;
- g) în luna precedentă încetării plăților, au plătit sau au dispus să se plătească cu preferință unui creditor, în dauna celorlalți creditori;
- h) orice altă faptă săvârșită cu intenție, care a contribuit la starea de insolvență a debitorului, constatată potrivit prevederilor prezentului titlu.”

Referitor la incidența dispozițiilor art. 169 din Legea nr. 85/2014, pe baza documentelor și informațiilor furnizate Soradi Development SA și a analizei efectuate până în prezent, în opinia administratorului judiciar nu sunt constituite premisele cu privire la formularea unei cereri de atragere a răspunderii personale patrimoniale față de administratorii și conducerea Societății.

În situația în care apar alte documente și informații noi cu privire la activitatea Societății, vom completa în mod corespunzător raportul cu informațiile, concluziile și propunerile care se impun.

#### 7. Posibilitatea de reorganizare a debitoarei

În urma analizei financiare considerăm că o eventuală reorganizare a activității Soradi Development SA este posibilă în condițiile în care vor fi implementate cumulativ un număr de măsuri necesare, al căror efecte pot fi vizibile în termen scurt sau cu efecte lente, de durată (măsuri care necesită investiții majore, financiare și de ordin tehnic). În esență, măsurile pe termen scurt vizează două obiective majore:

- stabilizarea clienților are ca scop conservarea cifrei de afaceri prin creșterea ponderii contractelor cu posibilitate de modificare a valorii în funcție de fluctuațiile prețurilor de materii prime, materiale, ș.a.;
- semnarea de noi contracte;
- echilibrarea financiară a societății presupune un mix de măsuri tehnice și economice. Este esențial ca societatea își echilibreze portofoliul de clienți pentru conservarea sau creșterea veniturilor, precum și stoparea eventualelor pierderi prin optimizări de costuri și creșteri de prețuri. În acest sens, considerăm că structura financiară se va putea îmbunătăți printr-o combinație de soluții :

- ✓ ștergerea unei părți a datoriilor pe termen scurt, conform unui plan de reorganizare, votat de creditori și confirmat de judecătorul sindic;
- ✓ renegocierea termenelor de plată a contractelor, pe faze de execuție mai scurte, astfel încât, prin eliminarea decalajului față de termenul de încasare, să se asigure capital de lucru;
- ✓ reorganizarea internă cu scopul urmăririi eficienței demersurilor pentru încasarea la zi a tuturor creanțelor;
- ✓ aprobarea unor devize care să acopere cheltuielile reale, respectiv riscul de creștere;
- ✓ optimizarea fluxurilor și operațiunilor interne;
- ✓ renegocierea contractelor de vânzare.

Estimarea specialiștilor este că în 2022 se vor menține sau chiar intensifica cele două mari provocări ale sectorului construcțiilor: deficitul de forță de muncă și majorarea prețurilor pentru materialele de construcții, riscuri ce trebuie acoperite prin modalitatea de ofertare și contractare, pentru evitarea dificultăților în menținerea termenelor de livrare. Totodată, specialiștii susțin faptul că pentru 2022, antreprenorii generali din sectorul construcțiilor așteaptă în continuare deblocarea unor proiecte majore de infrastructură care ar putea oferi numeroase oportunități.

În esență, strategia de reorganizare a Soradi Development SA are ca principal obiectiv rentabilizarea activității și echilibrarea fluxurilor de numerar - practic, măsurile pe termen scurt propuse de administratorul judiciar vor viza scăderea cheltuielilor fixe și acoperirea celor variabile ale societății printr-o bună comunicare între echipele de proiect și cost management, dezvoltatori și furnizori, care să poată conduce la creșterea veniturilor și obținerea unor marje de profit care să fie traduse în excedent de numerar capabil să acopere datoriile curente și o cotă rezonabilă a celor anterioare. Pe lângă măsurile de ordin organizatoric și managerial, îmbunătățirea indicatorilor se va realiza și prin măsuri de forță specifice Legii insolvenței în interiorul Planului de reorganizare.

Având în vedere intenția de reorganizare manifestată de societatea debitoare prin cererea de deschidere a procedurii de insolvență, în temeiul dispozițiilor art. 67 alin. (1) lit. g) din Legea 85/2014, administratorul judiciar își manifestă disponibilitatea atât în ceea ce privește întocmirea unui plan de reorganizare, cât și în ceea ce privește colaborarea cu debitoarea la întocmirea unui plan de reorganizare propus de aceasta.

#### ANEXA – LISTA CREDITORI INDISPENSABILI

Administrator judiciar, RomInsolv S.P.R.L.

Lista creditorilor indispensabili ai societății

Soradi Development SA

în insolvență, în insolvency, en procedure collective

#### 1. Cinfra Development EU SRL

Administrator judiciar, RomInsolv S.P.R.L.

SORADI CREDITOR la 17.06.2022

1.Dosar CONIS-STAR SRL - debitor DOSAR 2766/110/2021 Tribunalul BACĂU

1.Natura problemei	Procedura INSOLVENTEI
--------------------	-----------------------

2. Evoluția cauzei până în momentul actual	- 13.10.2021 s-a deschis procedura insolvenței; - admisă cererea de înscriere la masa credală; Termen: 19.10.2022
3. Suma	170.854,39 lei

2. Dosar NORTEK TRUST AG - debitor DOSAR 3156/110/2019 Tribunalul BACĂU

1.Natura problemei	Procedura Falimentului
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	- 19.12.2019 s-a deschis procedura insolvenței; - admisă cererea de înscriere la masa credală în temeiul Contractului nr.1166/05.09.2019 Termen: 19.10.2022
3. Suma	1.534.568,26 lei

2. Dosar ROMCAB - debitor DOSAR 50/1371/2017 Tribunalul Specializat MUREȘ

1.Natura problemei	Procedura reorganizării
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	- 20.02.2017 s-a deschis procedura insolvenței; - admisă cererea de înscriere la masa credală Termen: 26.09.2022
3. Suma	3.531,15 lei

Total sume 1.708.953,8 lei

SORADI PĂRĂT la 17.06.2022

1.Dosar ASPIRE ATC CONSULTING DOSAR 10890/245/2022 Judecătoria IAȘI

1.Natura problemei	Acțiune în răspundere contractuală
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	Fără termen

2. Dosar CICU IOAN CORNEL Dosar 2080/99/2022 Tribunalul IAȘI

1.Natura problemei	Drepturi bănești
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	30.06.2022

3. Dosar CINFRA DEVELOPMENT EU Dosar 2062/99/2022 Tribunalul IAȘI

1.Natura problemei	Ordonanță de plată OUG 117/2009
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	15.09.2022

4. Dosar DIANA TRANS DOSAR 5712/245/2022 Judecătoria IAȘI

1.Natura problemei	Cerere de valoare redusă
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	Suspendat în baza art.75 din Legea nr.85/2014

5. Dosar ENDORCE CONSULTING DOSAR 2955/299/202 Judecătoria SECTOR 1

1.Natura problemei	Ordonanță de plată OUG 117/2009
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	Suspendat în baza art.75 din Legea nr.85/2014

6. Dosar TIAB DOSAR 878/245/2022 Judecătoria IAȘI

1.Natura problemei	Cerere de valoare redusă
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3. Termen	27.09.2022

7. Dosar Croitoru Gheorghe DOSAR 3255/263/2021 Judecătoria MOTRU

1.Natura problemei	Pretenții
2. Evoluția cauzei până în momentul actual	
3 Termen	22.06.2022

\*

\*

\*

**EDITOR: MINISTERUL JUSTIȚIEI - OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI**

Bd. Unirii, nr. 74, Bl.J3b, Tr. II+III, sect. 3, Cod poștal 030837, București, Tel. (+40-21)3160804, 3160810

Fax (+40-21) 3160803. E-mail: [onrc@onrc.ro](mailto:onrc@onrc.ro), Website [www.onrc.ro](http://www.onrc.ro), [www.buletinulinsolventei.ro](http://www.buletinulinsolventei.ro)

Cod de identificare fiscală: 14942091,

IBAN: RO72TREZ7035032XXX011591, deschis la TREZORERIA SECTOR 3

Tiparul: Oficiul Național al Registrului Comerțului

Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 11645/07.07.2022 conține 54 pagini. ISSN 1842-3094

