

[REDACTED]

Judetul Iasi

Secțiunea I - Profesioniști

1. Societatea STEF-INVEST SRL, cod unic de înregistrare: 15804763

**Raport asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitoarei STEF-INVEST SRL
întocmit de administratorul judiciar reprezentat de consorțiul format din
Infinea Restructuring S.P.R.L.
&
Prime Insolv Practice S.P.R.L.**

PREAMBUL

Prezentul raport are ca temei juridic art. 97 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, potrivit căruia administratorul judiciar are obligația de a întocmi și supune judecătorului-sindic, în termenul stabilit de către acesta, dar care nu va putea depăși 40 de zile de la data desemnării, un raport asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitorului, cu menționarea persoanelor cărora le-ar fi imputabilă.

Prin Încheierea de ședință nr. 121 prin care s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței, pronunțată în data de 18.10.2023, în cadrul dosarului nr. 5595/99/2023, aflat pe rolul Tribunalului Iași - Secția a II-a Civilă, judecătorul-sindic a pus în vedere administratorului judiciar desemnat să întocmească și să depună „în termen de 40 de zile de la deschiderea procedurii un raport asupra cauzelor și împrejurărilor ce au dus la apariția stării de insolvență a debitoarei cu menționarea eventualelor indicii sau elemente preliminare privind persoanele cărora le-ar fi imputabilă și cu privire la existența premiselor angajării răspunderii acestora, în condițiile prevederilor art. 169-173 din Legea nr. 85/2014, precum și asupra posibilității reale de reorganizare a activității debitorului ori a motivelor care nu permit reorganizarea, conform art. 58 lit. b) din Legea nr. 85/2014.”

Respectând dispozițiile legale, precum și obligațiile expres stabilite în sarcina sa de către judecătorul-sindic, Consorțiul format din INFINEXA RESTRUCTURING S.P.R.L. și PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L., în calitate de administrator judiciar al societății debitoare STEF-INVEST SRL în insolvență, în insolvency, en procedure collective, a întocmit prezentul „Raport privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței debitoarei STEF-INVEST SRL”, pe care îl depunem la dosarul cauzei înregistrate sub nr. 5595/99/2023 aflată pe rolul Tribunalului Iași - Secția a II-a Civilă.

Cuprins

1. Aspecte introductive	4
1.1. Date de identificare a societății	4
1.2. Structură asociativă	5
2. Analiza situației financiare a societății debitoare	5
2.1. Scopul general al raportului de cauze și împrejurări	5
2.2. Analiza situației patrimoniale	7
2.3. Analiza contului de profit și pierdere	17
3. Cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței societății STEF-INVEST SRL	24

4. Plăți efectuate în cele 6 (șase) luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență	26
5. Transferurile patrimoniale din ultimii 2 ani anteriori deschiderii procedurii	27
6. Răspunderea organelor de conducere	28
7. Concluzii privind șansele de reorganizare	29

1. Aspecte introductive

Consortiul format din INFINEXA RESTRUCTURING S.P.R.L., societate profesională cu răspundere limitată cu sediul în București, City Gate Building Southern Tower, Piața Presei, nr. 3-5, et. 13, sector 1, Tel: 0374.904.282, e-mail: office@infinexa.ro, număr de înregistrare în Registrul Formelor de Organizare: RFO II 1378, având Cod Unic de Înregistrare RO46855120, reprezentată prin Asociat coordonator, Adrian Lotrean, și PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L., societate profesională cu răspundere limitată, cu sediul social în București, B-dul Aviatorilor nr. 52, parter, apt. 1-2, sector 1, Tel: 021.340.04.22, e-mail: office@primeinsolv.ro, număr de înregistrare în Registrul Formelor de Organizare: RFO II 0488, având Cod Unic de Înregistrare RO27362568, reprezentată prin Asociat coordonator, Ioana Toma,

desemnat în calitate de Administrator judiciar al societății STEF-INVEST SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective), înregistrată și funcționând în conformitate cu legislația din România, cu sediul social în Municipiul Iași, Șos. Bucium nr. 22, Scara Tr1, Etaj P, ap. 2, jud. Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/1833/2003, având Cod Unic de Înregistrare 15804763, conform Încheierii de ședință nr. 121/18.10.2023, pronunțată în Dosarul nr. 5595/99/2023, de către Tribunalul Iași – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în temeiul dispozițiilor art. 97 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, depunem prezentul:

**RAPORT ASUPRA CAUZELOR ȘI ÎMPREJURĂRILOR CARE AU DUS LA APARIȚIA INSOLVENȚEI
DEBITOAREI STEF-INVEST SRL**

1.1. Date de identificare a societății

Conform prevederilor art. 225 – 231 din Titlului IV ”Persoana juridică”, Capitolului IV ”Identificarea persoanei juridice” din Codul civil și a prevederilor speciale din Legea nr. 31/1990 ”Legea societăților” societatea debitoare se identifică prin următoarele elemente:

Denumire:	STEF-INVEST SRL
Forma juridică:	Societate cu răspundere limitată (S.R.L.)
Sediu social:	Șos. Bucium nr. 22, Scara Tr 1, Etaj P, ap. 2, jud. Iași
Localitate:	Municipiul Iași
Obiect:	Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
CAEN:	4120
CUI:	15804763
Nr. ORC:	J22/1833/2003

1.2. Structură asociativă

STEF-INVEST SRL, este o societate cu răspundere limitată cu un capital social în valoare de 5.000.200 lei, divizat în 500.020 de părți sociale în valoare de 10 lei fiecare. Structura asociaților societății este următoarea:

Asociați	Nr. părți sociale deținute	Procent deținere (%)	Valoarea unitară (Lei)
Apălimăriței Răzvan	500.020	100%	10 lei

Societatea STEF-INVEST SRL are ca obiect principal de activitate conform codificării (Ordin 337/2007) rev. Caen (2):

Activitatea principală:	4120 – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
-------------------------	---

2. Analiza situației financiare a societății debitoare

2.1. Scopul general al raportului de cauze și împrejurări

Analiza întocmită în cadrul Raportului prevăzut de art. 97 din Legea insolvenței urmărește trei scopuri principale prevăzute de reglementările legii:

➤ identificarea cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență a societății STEF-INVEST SRL;

Raportul prevăzut de art. 97 alin. (1) din Legea insolvenței are ca și principal obiectiv identificarea motivelor pentru care societatea a ajuns în situația de a fi în imposibilitatea de a-și achita datoriile exigibile cu resursele financiare avute la dispoziție. Prin urmare, își propune identificarea cauzelor pentru care lichiditățile disponibile au ajuns să fie insuficiente pentru achitarea datoriilor exigibile ale societății și identificarea motivelor pentru care societatea a ajuns în situația de a se îndatora peste posibilitățile de plată a datoriilor asumate.

➤ menționarea eventualelor indicii sau elemente preliminare privind persoanele cărora această stare de insolvență le-ar fi imputabilă și cu privire la existența premiselor angajării răspunderii acestora;

Conform art. 169 din Legea insolvenței, în cazul în care sunt identificate persoane cărora le-ar fi imputabilă apariția stării de insolvență a debitorului, la cererea administratorului judiciar sau a lichidatorului judiciar, judecătorul-sindic poate dispune ca o parte sau întregul pasiv al debitorului, persoană juridică, ajunsă în stare de insolvență, fără să depășească prejudiciul aflat în legătură de cauzalitate cu fapta respectivă, să fie suportată de membrii organelor de

conducere și/sau supraveghere din cadrul societății, precum și de orice altă persoană care a 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 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.

Prezentul raport își propune să identifice existența vreuneia din faptele expres prevăzute de lege care ar determina angajarea răspunderii persoanelor vinovate de ajungerea companiei în stare de insolvență și indicarea persoanelor care se fac vinovate de săvârșirea acestora.

Cu toate acestea, precizăm încă de pe acum faptul că prezentul raport are doar scopul limitat de a face anumite constatări de fapt pentru a le aduce la cunoștința creditorilor, urmând ca eventuala atragere a răspunderii patrimoniale a eventualelor persoane culpabile de intrarea în insolvență a societății, în cazul în care se va promova ulterior o acțiune pentru angajarea răspunderii, să fie dovedite ulterior, distinct și exhaustiv. Nu în ultimul rând, se vor avea în vedere textele de lege incidente, respectiv Art. 58 alin (1) lit b. b) care pun în sarcina administratorului judiciar “examinarea activității debitorului și întocmirea unui raport amănunțit asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență, cu menționarea eventualelor indicii sau elemente preliminare privind persoanele cărora le-ar fi imputabilă și cu privire la existența premiselor angajării răspunderii acestora, în condițiile prevederilor art. 169-173, precum și asupra posibilității reale de reorganizare a activității debitorului ori a motivelor care nu permit reorganizarea și depunerea la dosarul cauzei, într-un termen stabilit de judecătorul-sindic, dar care nu va putea depăși 40 de zile de la desemnarea administratorului judiciar;”

➤ posibilitățile reale de reorganizare a activității societății versus prezentarea motivelor care nu permit reorganizarea activității;

În același timp raportul de cauze trebuie să indice, în urma analizei efectuate de către administratorul judiciar, dacă există o posibilitate reală de reorganizare a activității debitorului ori, după caz, motivele care nu permit reorganizarea și, în acest caz, se va propune intrarea în faliment.

În cele ce urmează în cadrul prezentului raport urmează a fi analizate în mod detaliat cele trei obiective anterior enunțate

2.2. Analiza situației patrimoniale

La realizarea analizei cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență s-a pornit de la analiza activității desfășurată de către societate în cei doi ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență.

Analiza situației societății s-a realizat pe baza documentelor predate de către societatea debitoare: bilanțuri contabile, fișe de cont, balanțe de verificare sintetice și analitice, situații întocmite de departamentul de contabilitate al debitoarei, pornind de la premisa că acestea oferă o imagine fidelă a situației economice. Astfel, reprezentanții societății poartă întreaga responsabilitate cu privire la acuratețea informațiilor furnizate administratorului judiciar în vederea întocmirii prezentului raport.

Analiza patrimonială are rolul de a evidenția principalele dezechilibre cu care se confruntă o companie, precum și raportul dintre datoriile acesteia și capitalurile proprii de care dispune.

Analiza de mai jos este întocmită în baza informațiilor primite de la societatea debitoare care poartă răspunderea pentru corectitudinea și acuratețea datelor puse la dispoziția administratorului judiciar, concluziile fiind asumate în limita informațiilor puse la dispoziție.

Situația patrimonială a societății STEF-INVEST SRL, prezentată în evoluție în perioada Decembrie 2021 – Septembrie 2023 (luna anterioară deschiderii procedurii de insolvență), conform bilanțelor de verificare transmise de către reprezentanții societății, este următoarea:

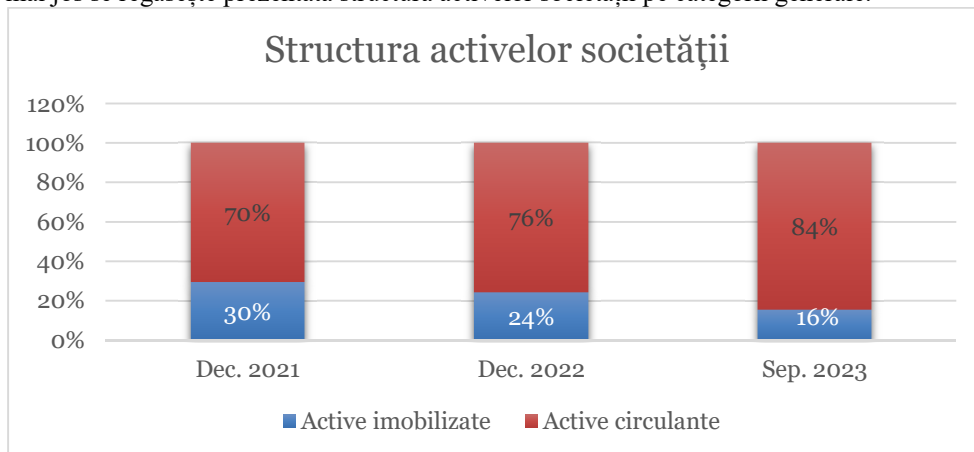
Bilanț	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023	Total variație	Total variație
Moneda	RON	RON	RON	RON	%
Active imobilizate	16,322,979	16,324,672	14,251,171	(2,071,808)	-13%
1. Imobilizări necorporale, nete	10,715	6,802	3,109	(7,606)	-71%
Alte imobilizări necorporale	10,715	6,802	3,109	(7,606)	-71%
2. Imobilizări corporale, nete	8,307,264	7,372,713	2,780,692	(5,526,572)	-67%
Terenuri și construcții	3,837,926	3,789,348	615,409	(3,222,517)	-84%
Instalații tehnice și mașini	4,356,012	3,493,000	2,080,190	(2,275,822)	-52%
Alte instalații, utilaje și mobilier	113,325	90,364	85,092	(28,233)	-25%
3. Imobilizări financiare	8,005,001	8,945,157	11,467,371	3,462,370	43%
Acțiuni deținute la filiale	-	4,100,000	4,100,000	4,100,000	
Alte împrumuturi/Creanțe imobilizate	8,005,001	4,845,157	7,367,371	(637,630)	-8%
Active circulante	38,734,792	50,519,567	76,546,032	37,811,240	98%
1. Stocuri	19,525,083	29,103,285	31,050,244	11,525,161	59%
Materii prime și materiale	1,852,587	1,291,762	169,703	(1,682,884)	-91%
Producția în curs de execuție	16,976,000	26,145,000	30,342,000	13,366,000	79%
Produse finite și mărfuri	507,896	316,087	82,335	(425,561)	-84%
Avansuri pentru achiziții de stocuri	188,600	1,350,437	456,205	267,605	142%
2. Creanțe	17,544,548	16,789,398	34,454,862	16,910,314	96%
Creanțe comerciale	10,406,551	13,656,762	34,550,072	24,143,522	232%
Alte creanțe	3,137,998	3,132,636	(95,210)	(3,233,208)	-103%
Capital subscris și nevărsat	4,000,000	-	-	(4,000,000)	
4. Casa și conturile la bănci	1,665,161	4,626,884	11,040,926	9,375,765	563%
Datorii pe termen scurt	23,538,452	31,744,660	56,645,444	33,106,992	141%
Sume datorate instituțiilor de credit	4,760,914	9,489,759	23,814,677	19,053,763	400%
Avansuri încasate în contul comenzilor	937,990	581,447	2,707,636	1,769,647	189%
Datorii comerciale - furnizori	8,918,442	5,627,031	13,098,258	4,179,816	47%
Efecte de comerț de plătit	8,525,301	15,278,932	15,611,996	7,086,696	83%
Datorii salariale	118,033	120,032	142,362	24,329	21%
Datorii bugetare	277,774	822,920	1,270,515	992,742	357%
Alte datorii	-	(175,461)	-	-	
Active circulante nete	15,196,340	18,774,907	19,900,588	4,704,248	31%
Datorii pe termen lung	16,982,145	18,560,913	21,738,836	4,756,691	28%
Sume datorate instituțiilor de credit (TL)	13,743,978	15,827,143	19,355,614	5,611,636	41%
Alte datorii pe termen lung	3,238,166	2,733,770	2,383,221	(854,945)	-26%
Venituri în avans	1,077,795	849,336	(17,463)	(1,095,257)	-102%
Capital și rezerve	7,669,835	7,809,957	7,456,677	(213,157)	-3%
1. Capital	5,000,200	5,000,200	5,000,200	-	0%
Capital subscris vărsat	1,000,200	5,000,200	5,000,200	4,000,000	400%
Capital subscris nevărsat	4,000,000	-	-	-	
2. Rezerve din reevaluare	1,039,430	1,039,430	686,151	(353,280)	-34%
3. Alte rezerve	1,630,204	1,770,327	1,770,327	140,122	9%
4. Rezultatul reportat (profit/pierdere)	3,826,960	5,789,545	6,816,504	2,989,544	78%
5. Rezultatul exercițiului (profit/pierdere)	2,064,659	2,229,952	(1,842,796)	(3,907,455)	-189%
Repartizarea profitului	(102,074)	(140,122)	-	102,074	
Capitaluri proprii	14,537,174	16,538,667	12,412,923	(2,124,251)	-15%

A. Activul Societății

La data de 30.09.2023, societatea STEF-INVEST SRL, înregistra active totale cu o valoare contabilă netă în sumă de 90.797.203 lei, iar acestea se prezintă în evoluție conform tabelului de mai jos:

Bilanț	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Active imobilizate	16,322,979	16,324,672	14,251,171
Active circulante	38,734,792	50,519,567	76,546,032
Cheltuieli în avans	-	-	-
Total	55,057,772	66,844,240	90,797,203

În graficul de mai jos se regăsește prezentată structura activelor societății pe categorii generale.

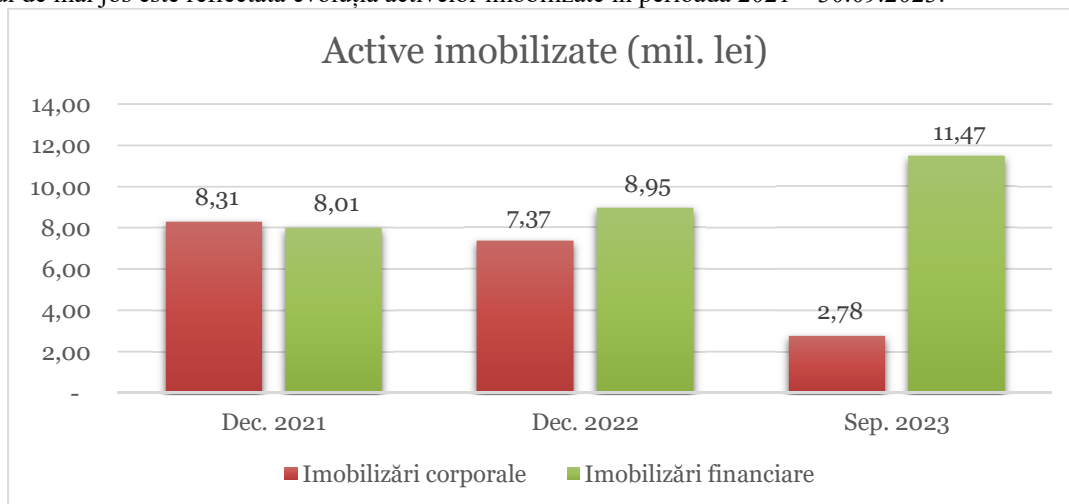


Activele societății cresc în perioada analizată, majorându-se de la finalul anului 2021, până la data de 30.09.2023, cu cca. 39% (cu o valoare netă de 35,74 mil. Lei). În ceea ce privește structura activelor, aceasta se menține în proporții similare, cu o tendință crescătoare pe activele circulante și descrescătoare pe activele imobilizate. Ponderea cea mai mare din totalul activelor o au activele circulante, cu o valoare cuprinsă între 70%-84%.

❖ Activele imobilizate

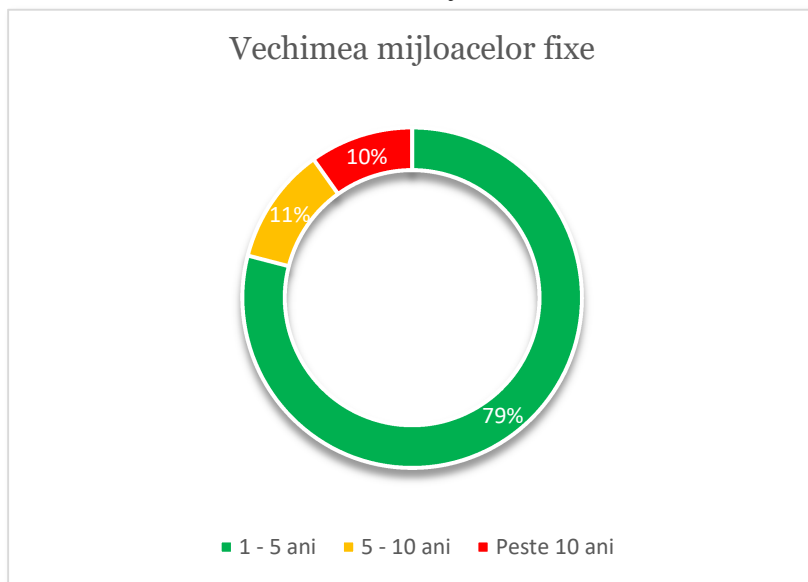
La data de 30.09.2023, societatea debitoare deținea active imobilizate cu o valoare netă contabilă de 14.251.171 lei, iar acestea reprezentau imobilizări necorporale în cuantum de 3,1 mii lei (licențe și alte imobilizări necorporale), imobilizări corporale 2,78 mil. lei (echipamente, utilaje, mijloace de transport și construcții) și imobilizări financiare (titluri de participare – 4,1 mil. lei și creanțe imobilizate – garanții de bună execuție – 7,37 mil. lei) în sumă de 11,47 mil. lei. Evoluția acestora are un trend descendent acestea scăzând în perioada 2021 – 30.09.2023, cu cca. 13% (2,07 mil. lei), determinată de înregistrarea amortizării, dar și de scoaterea din gestiune a unor active.

În graficul de mai jos este reflectată evoluția activelor imobilizate în perioada 2021 – 30.09.2023:



Principalul obiect de activitate al debitoarei este conform codului CAEN „4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, prin urmare activitatea companiei presupune că pentru generarea de venituri viitoare să fie utilizate activele imobilizate, respectiv, imobilizările corporale constând în utilaje și echipamente destinate producției, fapt specific pentru companiile care au ca obiect de activitate din sfera lucrărilor de construcții.

Din analiza mijloacelor fixe se observă că societatea debitoare are în patrimoniul său echipamente, utilaje, instalații tehnice și mijloace de transport, cu o valoare de intrare în contabilitate de 7,63 mil. Lei, care însă sunt amortizate în proporție de 64%, de unde rezultă o valoare contabilă netă a mijloacelor fixe în valoare de 2,78 mil. lei.

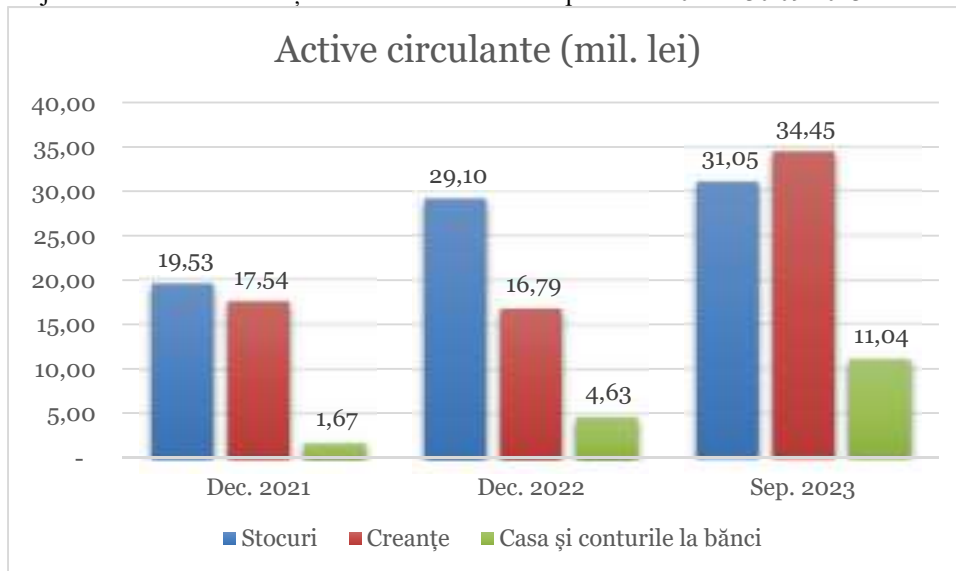


Conform graficului de mai sus mijloacele fixe ale debitoarei au fost grupate în trei categorii, astfel se observă că 78% dintre mijloacele fixe ale debitoarei au o vechime între 1 și 5 ani, în timp ce 11% au o vechime cuprinsă între 5 și 10 ani, iar cca. 10% au o vechime de peste 10 de ani (vechimea maximă fiind de 16 de ani, pentru unele mijloace fixe). Astfel, se constată că deși activele deținute de societate sunt amortizate în proporție de peste 64%, acestea prezintă o vechime relativ medie, societatea dispunând de mijloacele necesare desfășurării activității în conformitate cu obiectul de activitate.

❖ Activele circulante

La data de 30.09.2023, societatea debitoare deținea active circulante cu o valoare netă contabilă de 76.546.032 lei, iar acestea reprezentau stocuri în cuantum de 31,05 mil. lei (avansuri pentru achiziții de stocuri, materii prime și materiale și în cea mai mare proporție producția în curs de execuție), creanțe în sumă de 34,45 mil. lei (creanțe comerciale), și disponibilități bănești (numerar în casă și în bancă și alte echivalente de numerar, care constituie în proporție de cca. 50% garanții de bună execuție blocate în conturile bancare pentru lucrările finalizate sau în curs de realizare) în sumă de 11,04 mil. lei. Evoluția acestora are un trend ascendent acestea crescând în perioada 2021 – 30.09.2023, cu cca. 98% (37,81 mil. lei).

În graficul de mai jos este reflectată evoluția activelor circulante în perioada 2021 – 30.09.2023:



Stocurile au o pondere de cca. 41% din totalul activelor circulante, reprezentând în cea mai mare parte producția în curs de execuție (ce urmează să facă obiectul unei analize mai detaliate), precum și materii prime și materiale utilizate în lucrările de construcții. Structura pe elemente componente ale stocurilor se prezintă în tabelul de mai jos:

Stocuri	Sep. 2023 (lei)	Sep. 2023 (%)
Avansuri pentru achiziții de stocuri	456,205	1%
Materii prime și materiale	169,703	1%
Producția în curs de execuție	30,342,000	98%
Produse finite și mărfuri	82,335	0%
Total	31,050,244	100%

Din analiza detaliată a stocurilor în funcție de vechimea intrării acestora în patrimoniul societății, rezultă că cea mai mare parte a materiilor prime și materialelor utilizate în lucrările de construcții au sub 30 de zile vechime, ceea ce înseamnă că societatea rulează eficient stocurile de materii prime și materiale și că nu există deficiențe semnificative determinate de supra-stocare.

Din totalul avansurilor acordate pentru achiziții de stocuri 21% (Acubond Fatade SRL, care se află în procedura insolvenței) constituiau sume de recuperat cu caracter litigios sau incert, iar 68% reprezintă facturi emise de furnizori, dar care au fost stornate în perioada următoare.

Creanțele societății constituie cca. 45% din totalul activelor circulante și au o valoare netă de 34.454.862 lei, la finalul lunii Septembrie 2023. Din totalul creanțelor clienți, aproximativ 71% au o vechime mai mică de 30 de zile, 22% sunt creanțe cu o vechime cuprinsă între 30 și 180 de zile și doar 7% constituie creanțe ce au o vechime de peste 180 de zile. Din totalul creanțelor de recuperat de la clienți, în tabelul de mai jos se prezintă topul celor mai mari 10 creanțe de recuperat, conform evidențelor contabile la data de 30.09.2023:

Nr. Crt.	Denumire client	Suma (lei)
1	AEROPORTUL ȘTEFAN CEL MARE SUCEAVA RA	13,179,959
2	COMPANIA NATIONALA DE INVESTITII "C.N.I." SA	2,330,034
3	REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL	1,827,154
4	LIDL ROMANIA SCS	1,755,054
5	MUNICIPIUL MOINEȘTI	907,221
6	VEGA 93 SRL	670,074
7	STRABAG SRL	575,329
8	STEF INVEST LOGISTIC SRL	499,995
9	PRO INVEST SRL	324,627

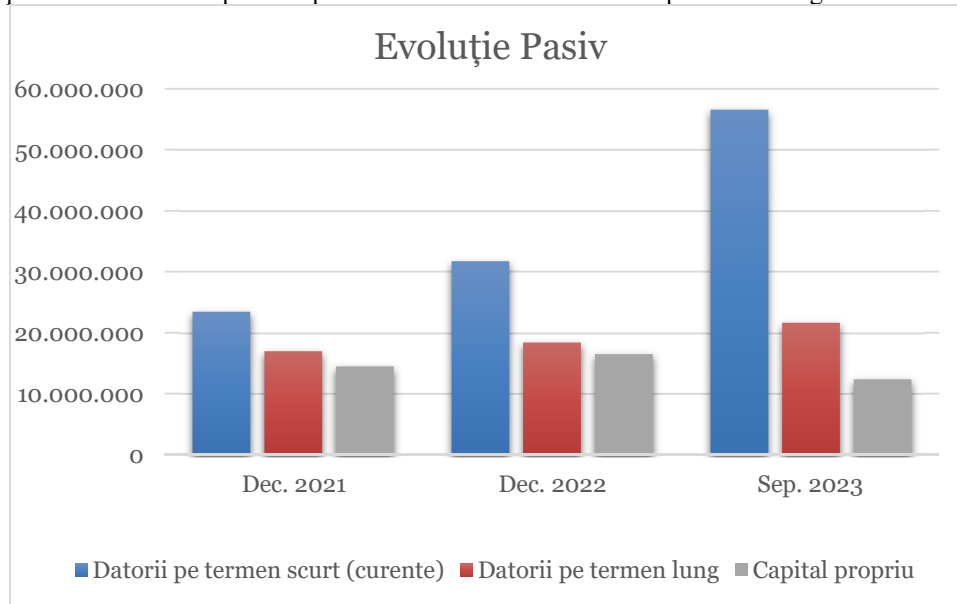
10	SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ "PROF. DR. NICOLAE OBLU" IAȘI	208,250
----	--	---------

Societatea deținea la data de 30.09.2023, disponibilități bănești și echivalente de numerar în sumă de 11.040.926 lei, care reprezintă 14% din totalul activelor circulante. Din totalul disponibilităților bănești cca. 4,86 mil. Lei constituie sume blocate în conturile societății sub formă de cash colateral pentru scrisori de garanție de bancară aferente garanțiilor de bună execuție pentru lucrările de construcții finalizate (și aflate în perioada de garanție) sau în curs de realizare. La sumele blocate sub formă de cash colateral se adaugă și garanții de bună execuție în cuantum de 7.367.371 lei, constituite sub formă de rețineri succesive la beneficiarii lucrărilor, astfel totalul garanțiilor de bună execuție se ridică la suma de 12,23 mil. lei.

B. Pasivul Societății

La data de 30.09.2023, societatea debitoare înregistra datorii pe termen scurt cu o valoare de 56.645.444 lei, datorii pe termen lung în sumă de 21.738.836 lei și capitaluri proprii cu o valoare de 12.412.923 lei, compuse din: capital social (5 mil. Lei), rezultat reportat – profit (6,82 mil. Lei), rezultatul curent – pierdere (-1,84 mil. Lei).

Evoluția principalelor elemente de pasiv în perioada 2021 – 30.09.2023 este prezentată în graficul următor:



În perioada analizată (Decembrie 2021 – Septembrie 2023), datoriile totale ale societății au o evoluție crescătoare, majorându-se de la 40,52 mil. Lei, la finalul anului 2021, până la 78,38 mil. Lei, la finalul lunii Septembrie 2023, înregistrând astfel o creștere de cca. 48% (în valoare netă de 37,86 mil. Lei).

Datoriile pe termen scurt (curente) ale debitoarei au o evoluție crescătoare acestea majorându-se cu cca. 33,11 mil. Lei (cca. 141%), în perioada analizată, iar structura acestora, la data de 30.09.2023, se prezintă conform tabelului de mai jos:

Datorii pe termen scurt	Sep. 2023 (lei)	Sep. 2023 (%)
Avansuri încasate în contul comenzilor	2,707,636	4.78%
Datorii bugetare	1,270,515	2.24%
Datorii comerciale - furnizori	13,098,258	23.12%
Datorii salariale	142,362	0.25%
Efecte de comerț de plătit	15,611,996	27.56%
Sume datorate instituțiilor de credit	23,814,677	42.04%
Total	56,645,444	100.00%

Cele mai mari datorii pe termen scurt (curente) ale debitoarei sunt cele din categoria furnizorilor (incluzând și efectele de comerț de plătit, care reprezintă bilete la ordin acordate tot către furnizori), care reprezintă aproximativ 51% din totalul datoriilor curente, urmate apoi de sumele datorate instituțiilor de credit care constituie credite bancare pe termen scurt în cuantum de 23,81 mil. Lei, reprezentând credite pentru capital de lucru acordate de CEC Bank SA, Banca Transilvania SA, Libra Bank SA și First Bank SA (cu o valoare cumulată de 19,17 mil. lei) și un credit cu specific de factoring acordat de First Bank SA (în valoare de 4,64 mil. Lei).

Cei mai importanți 10 (zece) furnizori, conform evidențelor contabile, sunt prezentați în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire furnizor	Suma (lei)
1	ZOORK SRL	1,292,139
2	CALCARUL SA	1,121,460
3	COMPANIA NATIONALA DE INVESTITII "C.N.I." SA	1,081,112
4	STEF INVEST LOGISTIC SRL	808,714
5	MIGDALIN SRL	800,061

6	CLIMTEH SRL	579,772
7	ARBUILD SRL	551,840
8	STEF INVEST GRUP AG SRL	490,550
9	METALICA GRUP ECO SRL	291,085
10	TERRA GRES SRL	273,377

În cuprinsul datoriilor comerciale sunt reflectate și o serie de relații comerciale cu entitățile afiliate debitoarei STEF-INVEST SRL. Din analiza acestor relații se pot concluziona următoarele aspecte:

- STEF INVEST LOGISTIC SRL, societate afiliată debitoarei, prestatoare de servicii de lucrări de construcții, cu obiect de activitate conform cod CAEN 4312 – Lucrări de pregătire a terenului. Debitoarea are și creanțe de recuperat față de această entitate fiind evidențiată și în TOP 10 clienți.
- STEF INVEST GRUP AG SRL, societate afiliată debitoarei, prestatoare de servicii de lucrări de construcții, cu obiect de activitate conform cod CAEN 4312 – Lucrări de pregătire a terenului. Debitoarea nu prezintă creanțe de recuperat față de această entitate.

Datoriile pe termen lung ale debitoarei au o evoluție crescătoare acestea majorându-se cu cca. 4,75 mil. Lei, în perioada analizată, iar structura acestora, la data de 30.09.2023, se prezintă conform tabelului de mai jos:

Datorii pe termen lung	Sep. 2023 (lei)
Alte datorii pe termen lung	2,383,221
Sume datorate instituțiilor de credit (TL)	19,355,614
Total	21,738,836

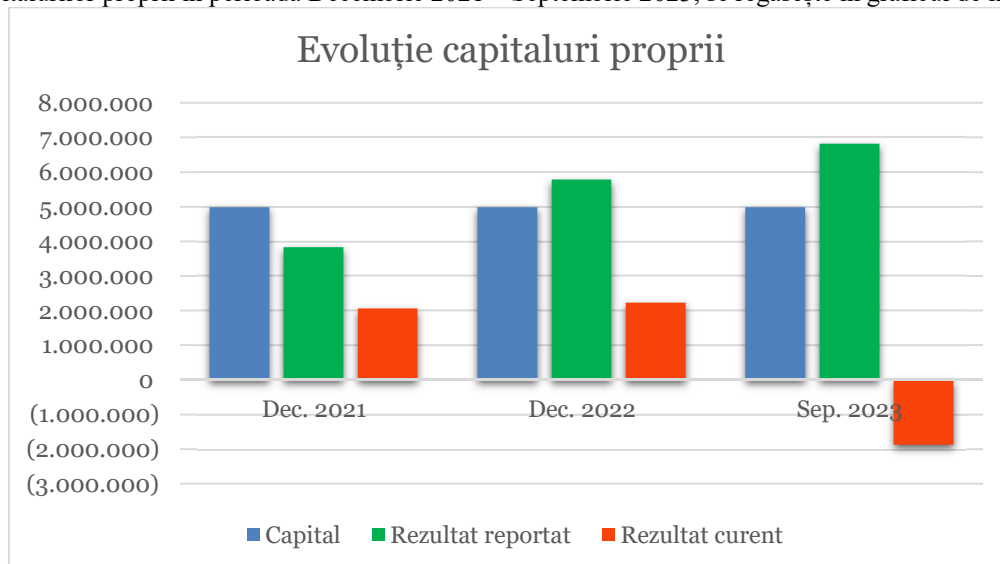
Datoriile pe termen lung constituie înregistrarea contractării creditelor acordate de CEC Bank SA, Banca Transilvania SA prin programul IMM Invest (valoare cumulată de cca. 17,34 mil. lei), iar destinația acestora a fost în principal capital de lucru pentru desfășurarea activității curente (plăți furnizori, plăți salarii și obligații față de bugetul de stat) urmată de investiții (achiziții de active). De asemenea, societatea mai are și un credit pe termen lung acordat de CEC Bank SA în sumă de (2,02 mil. lei) – Garant Construct.

În cadrul poziției denumite Alte datorii pe termen lung suma de 736 mii lei reprezintă contracte de leasing financiar, iar suma de 1,65 mil. lei constituie garanții de bună execuție reținute de la subcontractorii societății debitoare.

Capitalurile proprii ale companiei au o evoluție fluctuantă în perioada Decembrie 2021 – Septembrie 2023, între anii 2021 – 2022 acestea crescând de la 14,54 mil. lei, la suma de 16,54 mil. lei. În perioada Ianuarie – Septembrie 2023, pe fondul diminuării rezervelor din reevaluare și a înregistrării unei pierderi contabile (1,84 mil. Lei), capitalurile proprii se diminuează cu 4,13 mil. lei.

În perioada 2021 – Septembrie 2023, societatea a alocat dividende față de asociați suma estimată fiind de cca. 1,31 mil. Lei, din rezultatele pozitive înregistrate în acea perioadă, dar și din rezultatele reportate. Precizăm că în perioadele alocării dividendelor, firma înregistra profit net contabil. Totodată în anul 2021, societatea își majorează capitalul social prin subscrierea sumei de 4 mil. lei (capital subscris nevărsat), care se concretizează în anul 2022, prin aportul efectiv al capitalului.

Evoluția capitalurilor proprii în perioada Decembrie 2021 – Septembrie 2023, se regăsește în graficul de mai jos:

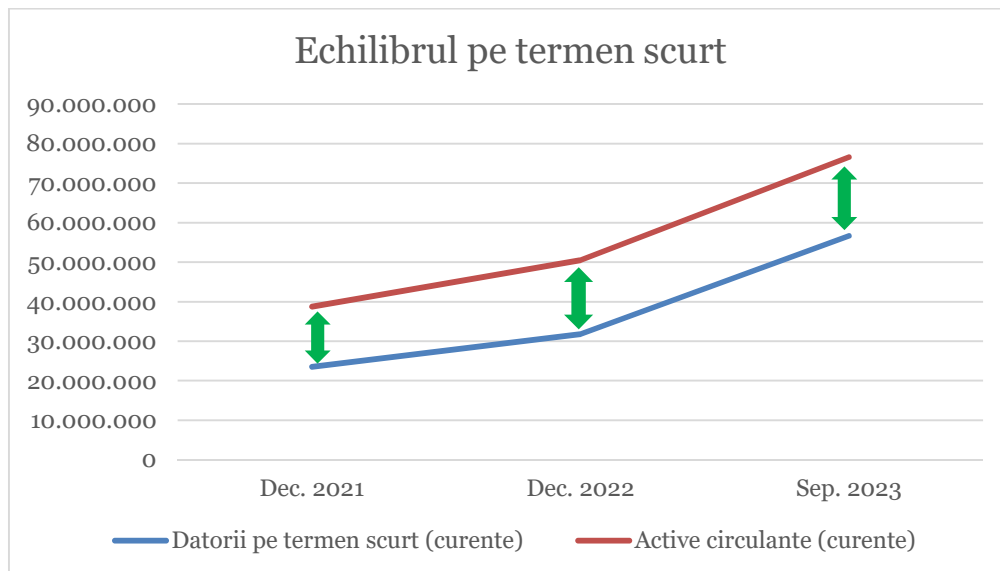


C. Analiza echilibrului financiar pe termen scurt

Echilibrul financiar pe termen scurt reprezintă capacitatea Societății de a-și asigura plata la scadență a datoriilor curente. Starea de echilibru financiar a companiei presupune coordonarea fluxurilor de rezultate și a celor de trezorerie astfel încât să se asigure permanența acoperirii datoriilor scadente din încasările curente. Echilibrul financiar pe termen scurt reliefează capacitatea Societății de a-și achita datoriile cu termen scurt de plată din resursele financiare existente sau din active ce pot fi transformate în lichidități într-un termen scurt de timp.

Conform informațiilor contabile transmise de către societatea debitoare, situația echilibrului financiar pe termen scurt se prezintă în felul următor:

Element	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Datorii pe termen scurt (curente)	23,538,452	31,744,660	56,645,444
Active circulante (curente)	38,734,792	50,519,567	76,546,032
Echilibru pe termen scurt	15,196,340	18,774,907	19,900,588
Grad de acoperire datorii curente	165%	159%	135%



Analiza echilibrului financiar pe termen scurt scoate în evidență faptul că, până la data de 30.09.2023, societatea avea un grad de acoperire al datoriilor curente ridicat de 135%, însă acesta se află pe un trend descendent accelerat în anul 2023, scăzând de la 159%. Pentru o analiză relevantă a echilibrului financiar pe termen scurt este necesară corelarea cu indicatorii de lichiditate.

Indicatori de lichiditate	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023	Valori recomandate
Lichiditate curentă (Active curente - Datorii curente)	165%	159%	135%	>150%
Lichiditate rapidă (Active curente - Stocuri / Datorii curente)	82%	67%	80%	>80%
Lichiditate imediată (Disponibilități bănești/Datorii curente)	7%	15%	19%	>40%

Indicatorii de lichiditate arată capacitatea unei companii de a face față obligațiilor curente (datoriilor cu scadențe mai mici de un an), prin utilizarea resurselor pe termen scurt. În cazul lichidității curente și a lichidității rapide se consideră că ratele se află în limite normale la valori de peste 80% pentru lichiditatea rapidă și peste 150% pentru lichiditatea curentă. În cazul lichidității imediate, o valoare aflată în limite normale se consideră a fi peste 40%.

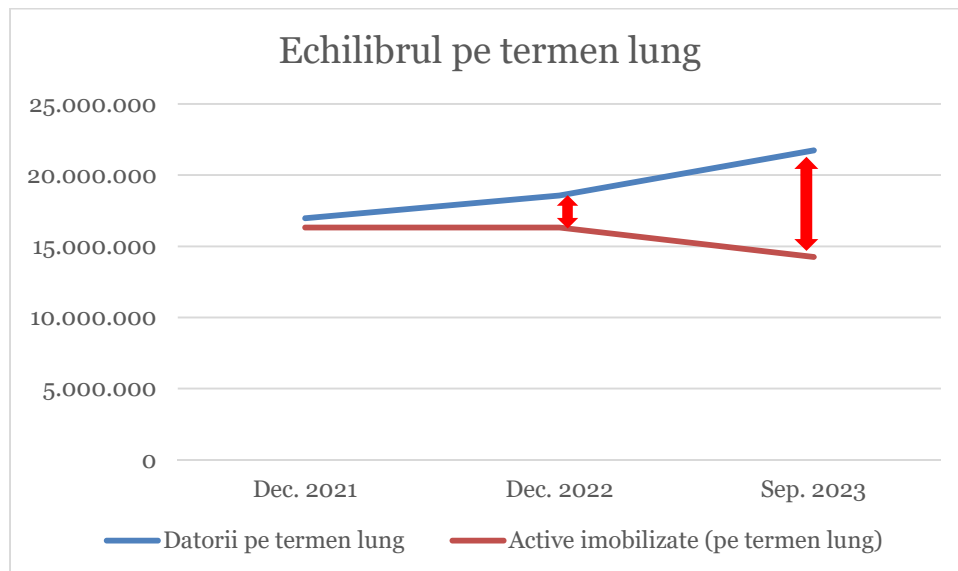
Analizând ratele indicatorilor de lichiditate din tabelul de mai sus, rezultă că debitoarea s-a confruntat cu deficit de lichiditate imediată pe întreaga perioadă analizată, însă acest lucru este specific firmelor din domeniul construcțiilor, astfel pentru acoperirea deficitelor temporare date de încasarea cu întârziere a creanțelor, au fost utilizate credite bancare pe termen scurt pentru factoring și capital de lucru.

În concluzie, societatea este echilibrată pe termen scurt având capacitatea de a-și acoperi obligațiile curente, iar pentru acoperirea deficiențelor de numerar pe termen scurt au fost utilizate credite bancare.

D. Analiza echilibrului pe termen lung

Situația echilibrului pe termen lung se prezintă după cum urmează:

Element	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Datorii pe termen lung	16,982,145	18,560,913	21,738,836
Active imobilizate (pe termen lung)	16,322,979	16,324,672	14,251,171
Echilibru pe termen lung	(659,165)	(2,236,241)	(7,487,665)
Grad de acoperire datorii curente	96%	88%	66%



Din informațiile prezentate mai sus rezultă faptul că, pe tot parcursul perioadei analizate, datoriile pe termen lung nu au fost acoperite de activele immobilizate ale societății. Astfel, debitoarea se află într-un dezechilibru financiar pe termen lung, utilizând surse de finanțare contractate cu termen de plată mai mare de un an pentru a-și finanța activitatea pe termen scurt, respectiv pentru plata costurilor curente de funcționare, activitatea curentă începând să genereze pierderi din anul 2023.

2.3. Analiza contului de profit și pierdere

Pe baza informațiilor contabile transmise de către societatea debitoare, a fost întocmit contul de profit și pierdere al societății pentru perioada Decembrie 2021 – Septembrie 2023, iar informațiile sunt sintetizate mai jos după cum urmează:

Cont de profit și pierdere	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023	Variație perioadă	Variație perioadă
Moneda	RON	RON	RON	RON	%
ACTIVITATEA DE EXPLOATARE					
Venituri din exploatare, din care:	79,299,960	90,119,100	72,188,628	30,733,865	-9%
Cifra de afaceri	75,105,935	80,717,963	66,072,424	29,445,939	-12%
Venituri din produse finite	-	-	-	-	-
Venituri din produse reziduale	2,329,500	366,402	42,397	4,411	-98%
Venituri din prestari servicii	72,508,547	77,937,594	64,417,840	28,362,540	-11%
Venituri din chirii	5,667	-	-	(149,367)	-
Venituri din vanzare de marfuri	262,221	2,413,967	1,512,188	1,168,005	477%
Venituri din activitati diverse	-	-	100,000	60,350	-
Reduceri comerciale primite	-	-	-	-	-
Variatia stocurilor	3,905,577	9,168,907	4,321,313	74,770	11%
Venituri din castiguri din creante	-	4,349	-	-	-
Venituri din subventii	3,238	-	-	(174,542)	-
Alte venituri din exploatare	285,210	227,880	1,794,891	1,387,698	529%
Cheltuieli de exploatare exclusiv amortizări, din care:	74,294,245	83,246,033	69,335,366	32,651,032	-7%
Cheltuieli cu materii prime, materiale cons.	16,299,137	20,527,273	19,844,765	8,021,024	22%
Cheltuieli cu obiectele de inventar	103,743	78,829	81,541	41,706	-21%
Cheltuieli cu energia si apa	125,459	194,517	117,078	78,525	-7%
Cheltuieli cu marfuri	251,333	2,198,746	1,413,436	1,099,791	462%
Reduceri comerciale acordate	-	-	-	27,804	-
Cheltuielile cu serviciile executate de terți	31,924	18,848	15,095	10,287	-53%
Cheltuieli cu personalul	3,618,069	3,642,836	3,169,802	1,846,366	-12%
Cheltuieli cu transportul si delegatii	867,969	563,182	857,882	(2,065,708)	-1%
Cheltuieli cu chirii	2,320,616	2,098,768	1,737,177	996,783	-25%
Cheltuieli cu asigurari	298,430	414,406	327,006	151,411	10%
Cheltuielile cu intretinerea si reparatiile	173,855	161,226	95,187	6,053	-45%
Cheltuielile cu alte servicii externe prestate	49,734,085	52,928,822	40,508,948	21,730,402	-19%
Cheltuieli postale și taxe telecomunicații	31,781	32,427	28,191	3,275	-11%
Cheltuieli cu studii si cercetari	-	-	-	(10,317)	-
Cheltuieli de protocol, reclama si pub.	65,170	95,848	48,193	13,156	-26%
Cheltuieli cu comisioane bancare	95,306	122,354	57,305	(81,368)	-40%
Cheltuieli cu alte taxe și impozite	58,221	38,841	29,313	(46,220)	-50%
Cheltuieli din pierderi din creante	-	655	-	-	-
Alte cheltuieli de exploatare	44,917	21,500	917,104	820,616	1942%
Despagubiri, amenzi si penalitati, donatii	174,229	106,957	87,343	7,447	-50%
EBITDA	5,005,715	6,873,067	2,853,262	(1,917,167)	-43%
Cheltuieli cu amortizarea	1,295,971	889,157	459,821	(1,605,524)	-65%
EBIT	3,709,745	5,983,909	2,393,441	(311,643)	-35%
ACTIVITATEA DE VALORIFICARI DE ACTIVE					
Venituri din vanzare de active si alte op. de capital	2,602,000	99,477	3,462,400	2,665,345	33%
Cheltuieli privind activele cedate	2,580,000	266,241	4,519,956	4,252,131	75%
Rezultat din investitii	22,000	(166,764)	(1,057,556)	(1,586,786)	-4907%
ACTIVITATEA FINANCIARA					
Venituri financiare, din care:	20,342	2,119	4,368	(12,703)	-79%
Venituri din diferente de curs valutar	19,979	179	1,438	(15,431)	-93%
Dobanzi	364	1,939	2,056	1,854	465%
Sconturi primite	-	-	874	874	-
Cheltuieli financiare, din care:	1,303,880	3,210,680	3,127,114	2,692,102	140%
Cheltuieli din investitii financiare	-	72	-	-	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	33,543	6,674	20,921	3,191	-38%
Dobanzi platite	1,270,336	3,188,244	3,098,369	2,685,047	144%
Cheltuieli privind sconturile acordate	-	15,690	7,824	7,824	-
Alte cheltuieli financiare	-	-	-	(3,960)	-
Rezultat financiar	(1,283,537)	(3,208,561)	(3,122,746)	(2,704,804)	-143%
VENITURI TOTALE	81,922,303	90,220,695	75,655,396	33,386,507	-8%
CHELTUIELI TOTALE	79,474,095	87,612,110	77,442,257	37,989,741	-3%
PROFIT BRUT	2,448,208	2,608,585	(1,786,861)	(4,603,234)	-173%
Impozit pe profit	383,549	378,633	55,935	(330,015)	-85%
PROFIT NET	2,064,659	2,229,952	(1,842,796)	(4,273,219)	-189%

A. Analiza activității de exploatare

În tabelul de mai jos se regăsesc veniturile ce intră în componența Cifrei de afaceri:

Element venituri	Dec. 2021 (lei)	Dec. 2021 (%)	Dec. 2022 (lei)	Dec. 2022 (%)	Sep. 2023 (lei)	Sep. 2023 (%)
Venituri din chirii	5,667	0.01%	0	0.00%	0	0.00%
Venituri din prestari servicii	72,508,547	96.54%	77,937,594	96.56%	64,417,840	97.50%
Venituri din produse reziduale	2,329,500	3.10%	366,402	0.45%	42,397	0.06%
Venituri din vanzare de marfuri	262,221	0.35%	2,413,967	2.99%	1,512,188	2.29%
Grand Total	75,105,935	100.00%	80,717,963	100.00%	66,072,424	100.00%

Societatea înregistrează în perioada analizată, în principal, venituri din prestări de servicii, iar acestea reprezintă 98% din cifra de afaceri la data de 30.09.2023.

Din analiza cifrei de afaceri se poate observa faptul că aceasta înregistrează o evoluție fluctuantă, crescând în valori nete cu 5,61 mil. Lei, la finalul anului 2022, față de anul 2021, urmată de o scădere de 14,65 mil. lei, până la finalul lunii Septembrie 2023, față de finalul anului 2022. Prin raportarea la valoarea medie lunară a veniturilor aferente cifrei de afaceri, se observă că de fapt societatea înregistrează o creștere a veniturilor de 17%, de la o medie lunară în anul 2021 de 6,26 mil. Lei, la media lunară de 7,34 mil. Lei, în perioada Ianuarie – Septembrie 2023.

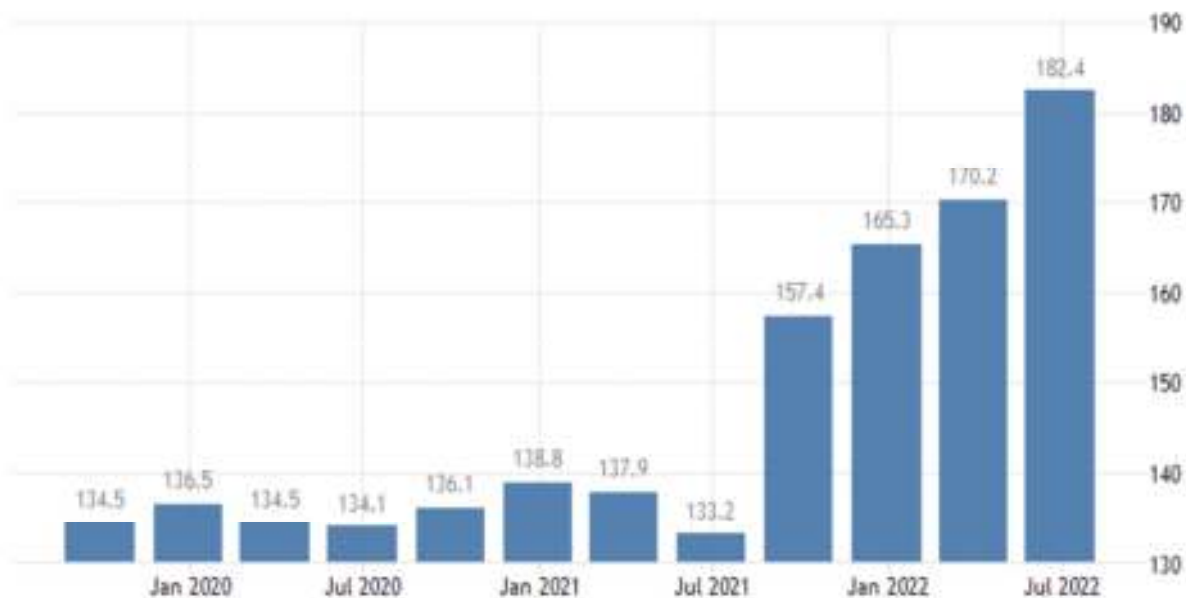
Tabelul de mai jos prezintă evoluția componenței și structurii principalelor categorii de cheltuieli de exploatare:

Cont de profit și pierdere	Dec. 2021 (lei)	Dec. 2021 (%)	Dec. 2022 (lei)	Dec. 2022 (%)	Sep. 2023 (lei)	Sep. 2023 (%)
Alte cheltuieli de exploatare	44,917	0.06%	21,500	0.03%	917,104	1.32%
Cheltuieli cu alte taxe și impozite	58,221	0.08%	38,841	0.05%	29,313	0.04%
Cheltuieli cu asigurari	298,430	0.40%	414,406	0.50%	327,006	0.47%
Cheltuieli cu chirii	2,320,616	3.12%	2,098,768	2.52%	1,737,177	2.51%
Cheltuieli cu comisioane bancare	95,306	0.13%	122,354	0.15%	57,305	0.08%
Cheltuieli cu energia și apa	125,459	0.17%	194,517	0.23%	117,078	0.17%
Cheltuieli cu marfuri	251,333	0.34%	2,198,746	2.64%	1,413,436	2.04%
Cheltuieli cu materii prime, materiale cons.	16,299,137	21.94%	20,527,273	24.66%	19,844,765	28.62%
Cheltuieli cu obiectele de inventar	103,743	0.14%	78,829	0.09%	81,541	0.12%
Cheltuieli cu personalul	3,618,069	4.87%	3,642,836	4.38%	3,169,802	4.57%
Cheltuieli cu transportul și delegatii	867,969	1.17%	563,182	0.68%	857,882	1.24%
Cheltuieli de protocol, reclama și pub.	65,170	0.09%	95,848	0.12%	48,193	0.07%
Cheltuieli din pierderi din creante	0	0.00%	655	0.00%	0	0.00%
Cheltuieli poștale și taxe telecomunicații	31,781	0.04%	32,427	0.04%	28,191	0.04%
Cheltuielile cu alte servicii externe prestate	49,734,085	66.94%	52,928,822	63.58%	40,508,948	58.42%
Cheltuielile cu intretinerea și reparațiile	173,855	0.23%	161,226	0.19%	95,187	0.14%
Cheltuielile cu serviciile executate de terți	31,924	0.04%	18,848	0.02%	15,095	0.02%
Despagubiri, amenzi și penalități, donatii	174,229	0.23%	106,957	0.13%	87,343	0.13%
Grand Total	74,294,245	100.00%	83,246,033	100.00%	69,335,366	100.00 %

Cheltuielile de exploatare ale societății înregistrează aceeași evoluție fluctuantă similară cu cea a cifrei de afaceri pe întreaga perioadă analizată, în valori absolute, însă în valori medii cheltuielile au o evoluție crescătoare, cu 24% a costurilor medii lunare, de la 6,19 mil. Lei în anul 2021, la 7,70 mil. Lei în perioada Ianuarie – Septembrie 2023.

Din analiza efectuată se pot constata următoarele:

- Cheltuielile cu impact semnificativ asupra activității societății sunt cheltuielile cu prestările de servicii (cu valori oscilante cuprinse în intervalul 58% - 67% din totalul cheltuielilor de exploatare), precum și cheltuielile cu materiile prime și materialele (cu valori cuprinse în intervalul de 22% - 29%).
- Cheltuielile cu serviciile prestate și cu materiile prime și materialele au o evoluție direct proporțională cu veniturile din servicii prestate (servicii de lucrări de construcții): având aceeași evoluție fluctuantă în valori absolute și crescătoare în valori medii.
- În perioada 2021 – 30.09.2023, costul materialelor de construcții a cunoscut o creștere determinată de fenomenul inflaționist de la nivel global, determinată atât de pandemia de Covid-19, dar mai ales de declanșarea conflictului militar din Ucraina în februarie 2022, fapt ce se poate observa și din graficul de mai jos:



Sursa: Eurostat – Indexul costurilor construcțiilor pentru România

- Conform graficului de mai sus, indexul costurilor pentru construcții în România a ajuns de la 133,2 puncte, în Iulie 2021, la 182,4 puncte în Iulie 2022, înregistrându-se o creștere cu cca. 37%.
- Deși nivelul cifrei de afaceri al companiei a crescut cu 17% în valori medii, în perioada analizată, acest lucru s-a efectuat în aceeași proporție cu nivelul costurilor, marjele de profitabilitate menținându-se la valori relativ constante, urmând să intre pe un trend descendent în anul 2023 și devenind negative ca urmare a pierderii contabile din anul 2023, așa cum rezultă din tabelul de mai jos:

1.

Marje profitabilitate	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Marja EBITDA	7%	9%	4%
Marja EBIT	5%	7%	4%
Marja Profit net	3%	3%	-3%

➤ Analiza ciclului de conversie a numerarului

Pe baza informațiilor disponibile în Situațiile financiare ale societății debitoare, în tabelul de mai jos, a fost analizat ciclul de conversie a numerarului, care constituie durata în care fluxurile de numerar introduse în activitatea de exploatare se transformă în venituri ce se transformă în lichidități disponibile în conturile societății. Reprezintă echivalentul ciclului de producție (transfomarea stocurilor de materiale în produse finite) la care se adaugă valorificarea producției, încasarea creanțelor și din care se deduce plata furnizorilor.

Indicator	Dec. 2022	Sep. 2023
Durata de rotație a stocurilor (Days Inventory Outstanding)	381	378
Durata de încasare a creanțelor (Days Sales Outstanding)	54	98
Durata de plată a datoriilor (Days Payable Outstanding)	89	108
Ciclul de conversie a numerarului (Cash Conversion Cycle)	345	369

Durata de rotație a stocurilor este de 381 de zile la finalul anului 2022 și de 378 de zile la finalul lunii Septembrie 2023.

Durata de încasare a creanțelor este de 54 de zile în anul 2022 și 98 de zile la finalul lunii Septembrie 2023.

Durata de plată a datoriilor către furnizori este de 89 de zile în anul 2022 și 108 zile la finalul lunii Septembrie 2023.

Așa cum rezultă din analiza de mai sus, durata medie a ciclului de conversie a numerarului este de cca. 345 zile (aproape 1 an) în anul 2022, respectiv 1 RON angrenat de societate în activitatea de exploatare se transformă în lichidități în 345 de zile. Se înregistrează o creștere a acestui ciclu în perioada Ianuarie – Septembrie 2023, la un număr de 369 de zile, determinată de o majorare per total a termenelor la care societatea încasează creanțele și la care își achită obligațiile.

Un ciclu de conversie a numerarului de lungă durată este specific domeniului lucrărilor de construcții, însă în contextul creșterii ratelor de dobândă, coroborat în cazul societății cu extinderea duratei de încasare a creanțelor în anul 2023 (de la 54 de zile la 98 de zile), a dus la suprautilizarea creditelor bancare pe termen scurt și la creșterea costurilor financiare (dobânzi bancare), care s-au concretizat în ieșiri de numerar ce au dus la un blocaj temporar de lichiditate, iar acest lucru constituie principala cauză a insolvenței societății.

B. Analiza activității de valorificări de active în perioada 31.12.2021 – 30.09.2023

2. Transferurile patrimoniale efectuate de către societatea debitoare în ultimii doi ani anteriori intrării în insolvență va face obiectul unui capitol următor, însă în cele ce urmează vom prezenta evoluția veniturilor și cheltuielilor din activitatea de valorificare de active din perioada analizată:

Cont de profit și pierdere	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Moneda	RON	RON	RON
ACTIVITATEA DE VALORIFICARI DE ACTIVE			
Venituri din vanzare de active si alte op. de capital	2,602,000	99,477	3,462,400
Cheltuieli privind activele cedate	2,580,000	266,241	4,519,956
3. Rezultat din investitii	22,000	(166,764)	(1,057,556)

4. În perioada analizată societatea înregistrează o pierdere netă contabilă din activitatea de valorificări de active cu o valoare cumulată de 1,20 mil. lei.

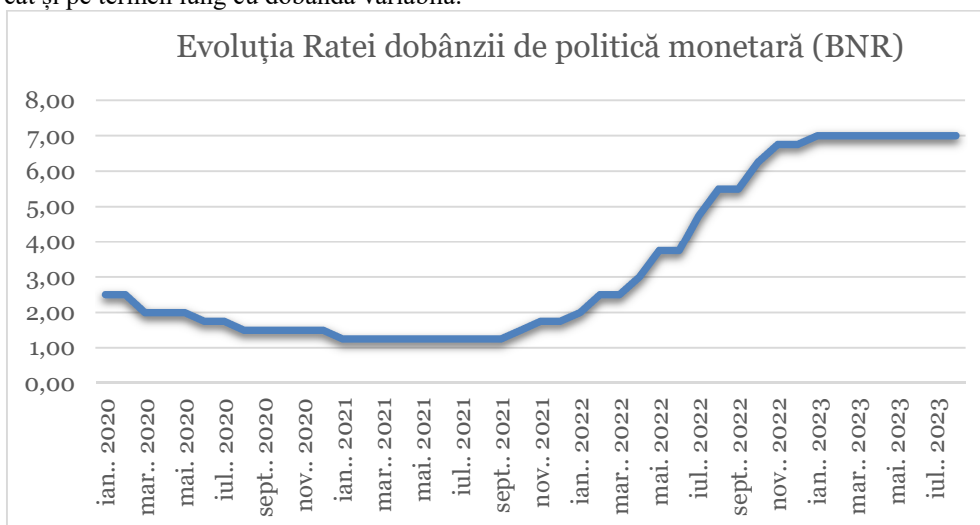
5. Transferurile patrimoniale efectuate de către societatea debitoare în ultimii 2 ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență sunt detaliate într-un capitol separat al prezentului raport.

C. Analiza activității financiare

Activitatea financiară din perioada analizată deține o pondere semnificativă în totalul activității desfășurate de către societatea debitoare, iar evoluția veniturilor și cheltuielilor aferente este prezentată în tabelul următor:

Cont de profit și pierdere	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Moneda	RON	RON	RON
ACTIVITATEA FINANCIARA			
Venituri financiare, din care:	20,342	2,119	4,368
Venituri din diferente de curs valutar	19,979	179	1,438
Dobanzi	364	1,939	2,056
Sconturi primite	-	-	874
Cheltuieli financiare, din care:	1,303,880	3,210,680	3,127,114
Cheltuieli din investitii financiare	-	72	-
Cheltuieli din diferente de curs valutar	33,543	6,674	20,921
Dobanzi platite	1,270,336	3,188,244	3,098,369
Cheltuieli privind sconturile acordate	-	15,690	7,824
Alte cheltuieli financiare	-	-	-
Rezultat financiar	(1,283,537)	(3,208,561)	(3,122,746)

Pe parcursul perioadei analizate, debitoarea înregistrează rezultate negative din activitatea financiară, impactul negativ major asupra acestei categorii având-o cheltuielile cu dobânzile plătite pentru creditele bancare contractate atât pe termen scurt, cât și pe termen lung cu dobândă variabilă.



În graficul de mai sus, este prezentată evoluția ratei dobânzii de politică monetară practică de Banca Națională a României (BNR). Astfel, începând cu anul 2022, BNR a început majorarea ratei dobânzii, ca măsură de combatere a inflației ridicate, aceasta fiind un efect al pandemiei ce a avut consecințe negative atât în România, cât și la nivel global. Creșterea dobânzii de referință a avut un impact negativ major asupra activității societății, în anul 2022, cheltuielile cu

dobânzile înregistrate de aceasta majorându-se de aproape 2,5 ori, de la 1,27 mil. Lei, la 3,19 mil. lei (costul creditului, reprezentând dobânzi bancare, inclusiv DAE, ajungând la cca. 10%-12%/an), iar în anul 2023, creșterea costurilor cu dobânzile este de 3,3 ori mai mare față de anul 2021, fapt ce a dus la pierderi mari din activitatea financiară și la erodarea marjelor de profit.

Impactul negativ al activității financiare, care s-a concretizat în pierderi de cash, resimțit începând cu anul 2022, constituie una dintre cauzele care au dus la dezechilibrul financiar major cu care se confruntă debitoarea și care au dus la starea de insolvență.

D. Analiza rezultatelor societății

În graficul de mai jos se prezintă comparativ rezultatele înregistrate de societate în perioada 2021 – 30.09.2023:



EBIT reprezintă rezultatele societății înainte de taxe și impozite, precum și înainte de a fi luat în calcul impactul activității financiare asupra rezultatului, constituind capacitatea companiei de a genera venituri din activitatea de exploatare.

EBITDA reprezintă rezultatele societății înainte de taxe și impozite, rezultate financiare, depreciere și amortizare, constituind capacitatea firmei de a genera venituri transformabile în lichidități.

Din analiza rezultatelor societății rezultă că pe întreaga perioadă analizată, debitoarea a avut capacitatea de a genera venituri din activitatea de exploatare, înregistrând un EBIT pozitiv, care coroborat cu indicatorul EBITDA cu valoare pozitivă, semnifică faptul că profiturile activității de exploatare (activitate operațională) s-au concretizat și în plusuri de numerar ca urmare a profitului operațional generat de societate. Astfel, din corelația cu informațiile disponibile în contul de profit și pierdere rezultă că nivelul de profitabilitate al societății a fost erodat de activitatea financiară și activitatea de valorificări de active, care la nivelul anului 2023 au determinat înregistrarea unei pierderi cumulate de - 4,18 mil. lei, care a acoperit rezultatul pozitiv realizat din activitatea operațională de 2,39 mil. lei (2,85 mil. lei, EBITDA care constituie un influx de cash pozitiv).

3. Cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței societății STEF-INVEST SRL

În urma analizei efectuate de către Administratorul judiciar principalele cauze ale declanșării stării insolvenței societății debitoare STEF-INVEST SRL sunt următoarele:

➤ Blocarea unei părți semnificative a lichidităților companiei în creanțe

Așa cum am arătat în cuprinsul prezentului raport, durata medie a ciclului de conversie a numerarului a fost de cca. 345 zile (aproape 1 an) în anul 2022, iar în perioada Ianuarie – Septembrie 2023, a fost înregistrată o creștere a acestui ciclu, la un număr de 369 de zile, determinată de o majorare per total a termenelor la care societatea încasează creanțele și la care își achită obligațiile. Astfel, 1 RON angrenat de societate în activitatea de exploatare se transformă în lichidități în 345 de zile, la nivelul anului 2022 și în 369 de zile la nivelul anului 2023.

Un ciclu de conversie a numerarului de lungă durată este specific domeniului lucrărilor de construcții, însă în contextul creșterii ratelor de dobândă, coroborat în cazul societății cu extinderea duratei de încasare a creanțelor în anul 2023 (de la 54 de zile la 98 de zile), a dus la suprautilizarea creditelor bancare pe termen scurt și la creșterea costurilor financiare (dobânzi bancare), care s-au concretizat în ieșiri de numerar ce au dus la un blocaj temporar de lichiditate ce a dus la imposibilitatea societății de a-și achita obligațiile scadente.

➤ Pierderile din activitatea financiară determinate de creșterea ratelor de dobândă și creșterea costurilor materialelor de construcții

Creșterea dobânzii de referință a avut un impact negativ major asupra activității societății, în anul 2022, cheltuielile cu dobânzile înregistrate de aceasta majorându-se de aproape 2,5 ori, de la 1,27 mil. Lei, la 3,19 mil. lei (costul creditului,

reprezentând dobânzi bancare, inclusiv DAE, ajungând la cca. 10%-12%/an), iar în anul 2023, creșterea costurilor cu dobânzile este de 3,3 ori mai mare față de anul 2021, fapt ce a dus la pierderi mari din activitatea financiară și la erodarea marjelor de profit.

Începând cu anul 2022, pe fondul izbucnirii conflictului militar din Ucraina, costurile materialelor de construcții au cunoscut o creștere hiperinflaționistă a prețurilor, amplificată și de urmările pandemiei de Covid-19, astfel compania s-a confruntat cu o diminuare a marjelor comerciale în perioada ianuarie – septembrie 2023, așa cum se poate observa și din tabelul de mai jos:

Marje profitabilitate	Dec. 2021	Dec. 2022	Sep. 2023
Marja EBITDA	7%	9%	4%
Marja EBIT	5%	7%	4%
Marja Profit net	3%	3%	-3%

Sub efectul scumpirii materialelor de construcții, dar și al creșterii nivelului costurilor de finanțare marja profitului net a fost erodată în final societatea generând pierderi.

Rezultatul negativ al activității financiare, care s-a concretizat în pierderi de cash, resimțit începând cu anul 2022, dar cu impactul cel mai puternic în anul 2023, coroborată cu diminuarea marjelor comerciale ca urmare a creșterii costurilor materialelor de construcții, constituie principala cauză care a dus la dezechilibrul financiar major cu care se confruntă debitoarea și care a determinat starea de insolvență.

Concluzie

Starea de insolvență a fost determinată de un cumul de factori care în combinație au rezultat în crearea unui dezechilibru financiar major pentru societate. Astfel, debitoarea se confrunta deja cu un dezechilibru de lichiditate, determinat de încasarea cu întârziere a creanțelor. La această situație s-a adăugat conjunctura nefavorabilă dată de creșterea costurilor materialelor de construcții specifice și totodată a costurilor de finanțare, ceea ce a dus la apariția unei crize de lichiditate, în final ajungându-se la starea de insolvență.

4. Plăți efectuate în cele 6 (șase) luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență

În cele 6 luni anterioare deschiderii procedurii, pe baza informațiilor primite de la reprezentanții societății (Registrul jurnal, fără detalii pe parteneri), s-au efectuat plăți ce sunt grupate pe categorii în tabelul de mai jos:

Categorie plată	Total (lei)
Achiziții de la furnizori	17,246,255.21
Achiziții de la furnizori (prin Bilete la Ordin)	30,722,210.33
Achiziții de la furnizori de imobilizări	551,247.23
Alte impozite și taxe	14,213.11
Avansuri spre decontare acordate salariaților	112,172.32
Cheltuieli cu diurnele	20,240.88
Cheltuieli cu dobânzile	2,241,177.77
Cheltuieli cu primele de asigurare	161,549.93
Cheltuieli de protocol și sponsorizări	8,676.60
Cheltuieli de transport	1,166.25
Cheltuieli diverse	7,909.58
Comisioane bancare	7,871.01
Constituire GBE	1,490.88
Diferențe de curs valutar	1,380.00
Dividende plătite asociaților	51,547.98
Impozite și taxe achitate către bugetul de stat	1,234,640.72
Plată GBE	59,453.76
Plată penalități de întârziere	30,049.50
Plăți diverse - debitori diverși	371,321.09
Rambursări credite bancare pe termen lung	734,752.88
Rambursări credite bancare pe termen scurt	26,302,804.98
Salarii personal	1,588,739.00
Sume în curs de clarificare	5,124,972.24
Grand Total	86,595,843.25

Se observă că majoritatea tranzacțiilor de mai sus se încadrează în sfera activității curente, principalele plăți fiind efectuate către furnizori de materiale, bunuri și servicii, precum și către creditorii bancari. Creditele bancare pe termen scurt reprezintă sume rambursate, la nivel cumulat, ca urmare a utilizării liniilor de credit sau a factoring-ului, acestea funcționând pe principiul trageri-rambursări, plafonate la nivelul contractual al liniilor de creditare, plățile în cuantum de 26,3 mil. lei, constituind, astfel, rambursări cumulate.

Precizăm că plățile nu au putut fi verificate pe parteneri, ca urmare a nefurnizării informațiilor, în timp util, de către

societatea debitoare. Totodată, există o serie de sume a căror destinație nu este clară, Administratorul judiciar urmând a solicita informații suplimentare de la reprezentanții debitoare în vederea efectuării unei analize detaliate a tuturor plăților efectuate în cele 6 (șase) luni anterioare deschiderii procedurii de insolvență.

5. Transferurile patrimoniale din ultimii 2 ani anteriori deschiderii procedurii

La acest capitol se va face analiza actelor sau operațiunilor frauduloase, respectiv transferurilor patrimoniale realizate în cei 2 ani anteriori deschiderii procedurii de insolvență, pentru a se verifica incidența prevederilor privind anularea acestor acte prevăzute la art. 117-122 din Legea 85/2014.

Conform dispozițiilor art. 117 alin.(1) din Legea 85/2014: Administratorul judiciar/Lichidatorul judiciar poate introduce la judecătorul-sindic acțiuni pentru anularea actelor sau operațiunilor frauduloase ale debitorului în dauna drepturilor creditorilor, în cei 2 ani anteriori deschiderii procedurii.

Debitoarea ne-a comunicat situația transferurilor patrimoniale realizate în ultimii 2 ani anteriori deschiderii procedurii, care se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Data intrării	Data ieșirii	Valoare de inventar	Valoare rămasă neamortizată	Valoare vânzare	Observații
1	TEREN IASI STR. 3 FANTANI - 14600MP, CF157843	01.11.2020	22.09.2023	1,800,000	1,800,000	1,266,318	Valori de vânzare aparent
2	AMENAJARE TEREN 3 FANTANI	01.11.2020	22.09.2023	1,440,000	1,380,000		disproporționat
3	CIOCAN HIDRAULIC MB 1650 SI ACCESORII	20.04.2017	28.02.2023	79,986	-	3,000	e. Vor fi efectuate analize detaliate în vederea determinării naturii operațiunilor și
4	CIOCAN HIDRAULIC HB 3100D SI ACCESORII	20.04.2017	28.02.2023	154,762	-	4,000	pentru a se stabili dacă se impun acțiuni în anulare
5	BULDOEXCAVATOR JCB 3CX 14MFNM IS1726 SERIA JCB3CX4THG2447622	10.10.2016	28.02.2023	318,956	-	12,000	
6	AUTOTURISM BMW X5 B221KLF SERIA WBACV01010LK56298	08.01.2019	18.05.2022	419,787	368,771	49,477	
7	AUTOTURISM MERCEDES BENZ GLE 250D B77AHO SERIA WDC1660041A623132	23.06.2016	28.10.2022	290,042	58,566	50,000	
8	AUTOUTILITARA IVECO DAILY 35C13D B110AHO SERIA ZCFC2359905117197	27.03.2017	28.02.2023	94,527	-	5,000	
9	AUTOTURISM DACIA DUSTER B115AHO SERIA UU1HSDJ9G58753102	21.09.2017	28.02.2023	62,510	-	5,000	
10	AUTOUTILITARA IVECO DAILY 35C14 CAROSAT B114AHO SERIA ZCFCD35AX05149161	22.09.2017	28.02.2023	106,558	-	6,000	
11	AUTOTURISM DACIA DUSTER B14AHO SERIA VF1HJD40260565830	27.06.2018	28.02.2023	67,183	-	5,000	
12	AUTOUTILITARA IVECO DAILY 35C14D B413KLF SERIA ZCFCD35A805190453	06.03.2020	28.02.2023	117,121	63,440	7,000	
13	AUTOTURISM DACIA DUSTER B106AHO SERIA UU1HSDJ9G55139437	04.05.2016	09.06.2023	60,276	-	8,000	
14	UTILAJ CONCASAT METSO LT1213S SERIA N3F02810	25.03.2019	06.03.2023	2,541,732	1,350,295	1,614,186	

Din analiza tabelului de mai sus, rezultă că din totalul activelor ce au făcut obiectul valorificărilor, 57% erau integral amortizate, însă valorile de vânzare au avut un nivel aparent mic comparativ cu valoarea de intrare în patrimoniul societății. Pentru activele ce nu au fost integral amortizate, valoarea de vânzare a fost la nivelul de 60% din valoarea rămasă neamortizată, fiind aparent disproporționată.

Raportat la împrejurarea că la acest moment nu se cunoaște starea juridică și tehnică a activelor valorificate, Administratorul judiciar apreciază a fi necesară o analiză detaliată pentru a se putea stabili dacă respectivele tranzacții

au fost realizate în mod voit la un nivel disproporționat și se pot încadra la operațiuni frauduloase, de natură a atrage incidența prevederilor privind anularea acestor acte prevăzute la art. 117-122 din Legea nr. 85/2014.

6. Răspunderea organelor de conducere

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

În urma analizei efectuate asupra documentelor puse la dispoziție de către Debitoare, până în prezent, Administratorul judiciar consideră că sunt necesare informații suplimentare în vederea clarificării tuturor aspectelor referitoare la transferurile patrimoniale și plățile efectuate în ultimele 6 (șase) luni, pentru a se determina dacă există o legătură de cauzalitate între aceste operațiuni și cauzele care au determinat insolvența societății.

Prin urmare, la acest moment, Administratorul judiciar nu își poate exprima o opinie cu privire la existența eventualelor fapte care să atragă incidența art. 169, astfel acesta își rezervă dreptul de a completa prezentele concluzii cu privire la incidența prevederilor art. 169 din Legea nr. 85/2014 prin intermediul rapoartelor de activitate ulterioare ce vor fi depuse la dosarul cauzei, cu respectarea termenului prevăzut de art. 170 din Legea nr. 85/2014, respectiv „Acțiunea prevăzută la art. 169 se prescrie în termen de 3 ani. Prescripția începe să curgă de la data la care a fost cunoscută sau trebuia cunoscută persoana care a contribuit la apariția stării de insolvență, dar nu mai târziu de 2 ani de la data pronunțării hotărârii judecătorești de deschidere a procedurii de insolvență.”

7. Concluzii privind șansele de reorganizare

În literatura de specialitate, starea de dificultate a unei societăți poate fi sintetizată prin trei simptome concomitente: lipsa de profitabilitate, supra-îndatorarea și lichiditatea scăzută. Una se generează din alta, iar în timp se agravează reciproc. Pachetul de bază cu măsuri – reducere cheltuieli și reeșalonare datorii – nu mai poate fi de ajuns. Pentru a trata situația este nevoie de un proces complex, care implică o infuzie de lichiditate și tratarea supra-îndatorării.

Plecând de la o serie de considerente de ordin teoretic, dar și de natură practică ce decurg din analiza comparativă a efectelor generate de procedura reorganizării și a celei de faliment, putem conchide că cea dintâi poate fi mai avantajoasă pentru toate entitățile ce participă la procedura insolvenței.

Dacă în procedura falimentului creditorii urmăresc recuperarea integrală a creanței împotriva averii debitorului fără ca debitoarea să își continue activitatea de exploatare, procedura de reorganizare este caracterizată de faptul că lichidităților obținute din vânzarea bunurilor excedentare din patrimoniul debitoare se adaugă profitului rezultat din continuarea activității.

Având în vedere faptul că, din punct de vedere teoretic, valoarea obținabilă în cazul reorganizării din valorificarea activelor excedentare este superioară valorii de lichidare obținută în cazul falimentului, iar exploatarea celorlalte active poate aduce un profit operațional, gradul de acoperire al creanțelor alături de alte beneficii de ordin economic sunt preferabile pentru creditorii implicați în procedură.

În cazul specific al societății STEF-INVEST SRL, reorganizarea activității acesteia reprezintă o provocare semnificativă datorită contextului economic general, atât la nivel național, cât și la nivel internațional care este caracterizat de o inflație ridicată, un cost ridicat al energiei și utilităților și o creștere semnificativă a costului finanțării, elemente care vor pune presiune semnificativă asupra consumului, însă domeniul în care activează societatea prezintă o cerere ridicată fiind întotdeauna nevoie de servicii logistice de orice natură.

Premisa de la care se pleacă în abordarea perspectivei de reorganizare o reprezintă șansa creditorilor de a încasa sume mai mari de bani comparativ cu o procedură de faliment, astfel, în considerarea acestui aspect și având în vedere și principiul celei de-a doua șanse acordate societăților aflate în insolvență vom contura sumar strategia avută în vedere pentru planul de reorganizare.

Pentru ca reorganizarea societății să fie posibilă, aceasta va trebui să-și poată concentra eforturile astfel:

1. Valorificarea activelor excedentare pentru a maximiza șansele de recuperare pentru creditori, dacă va fi cazul;
2. Reducerea costurilor pentru îmbunătățirea marjelor comerciale, astfel încât activitatea operațională să devină profitabilă și să nu mai înregistreze pierderi de numerar;
3. Denunțarea eventualelor contracte păguboase ce pun în pericol desfășurarea și continuarea activității

companiei;

4. Eșalonarea datoriilor pe o perioadă de timp și la un nivel ce se află în limitele capacității acesteia de a genera lichidități din activitatea operațională.

Având în vedere intenția de reorganizare și de propunere a unui plan de reorganizare, manifestată de către debitoare prin cererea de deschidere a procedurii de insolvență, administratorul judiciar, în temeiul art. 97 alin. (3) din Legea insolvenței, își manifestă disponibilitatea de colaborare cu managementul companiei în vederea întocmirii planului de reorganizare, în măsura în care creditorii vor aprecia oportun acest demers și în măsura în care există premise de realizare a obiectivelor anterior menționate, care sunt absolut necesare pentru reorganizarea companiei.

București

27.11.2023

INFINEXA RESTRUCTURING S.P.R.L.

Asociat coordonator
Radu Tudor

PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L.

Asociat coordonator
Av. Ioana Toma

[REDACTED]