

Tribunalul Bucuresti
Sectia a VII-a Civila
Dosar nr. 74271/3/2011



Societate profesionala de reorganizare si lichidare

Bucuresti, Opera Center
Str. Costache Negri nr.1-5, et.3, sector 5
021/3354509; 021/3354431; 021/3350416

office@euroinsol.eu
www.euroinsol.eu



Modificarea si Prelungirea duratei executarii Planului de Reorganizare privind debitoarea IBIZA SOL S.R.L. *(in reorganizare judiciara, in judicial reorganisation, en redressement)*



Cap. I Aspectele legale care stau la baza modificarii si prelungirii duratei executarii Planului de Reorganizare

Prin Sentinta Civila nr. 9432 pronuntata in data de 07.12.2011, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a admis cererea formulata de S.C. Ibiza Sol SRL si a dispus deschiderea procedurii generale a insolventei, desemnand administrator judiciar provizoriu pe Sierra Quadrant SPRL.

Prin Incheierea pronuntata in data de 23.05.2012, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a confirmat ca administrator judiciar pe EURO INSOL SPRL, desemnat prin hotărârea adunării creditorilor debitorului SC IBIZA SOL SRL din data de 26.03.2012 si a dispus încetarea atributiilor administratorului judiciar provizoriu SIERRA QUADRANT SPRL desemnat de judecătorul sindic

Prin sentinta civila nr. 5384 pronuntata la data de 29.05.2013, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a dispus ridicarea dreptului de administrare privind debitoarea Ibiza Sol S.R.L.

In data de 09.09.2013, a fost inregistrat la grefa instantei Planul de Reorganizare a activitatii IBIZA SOL SRL, plan intocmit si propus de administratorul judiciar Euro Insol SPRL;

Adunarea Creditorilor din data de 15.10.2013, constituita pe categorii de creditori potrivit dispozitiilor art. 100 alin. 3 din Legea nr. 85/2006, a votat Planul de reorganizare privind debitoarea Ibiza Sol.

Prin sentinta civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013, Tribunalul Bucuresti Sectia a VII-a Civila a confirmat, in temeiul art. 101 din Legea nr. 85/2006, Planul de reorganizare privind debitoarea Ibiza Sol S.R.L.

Potrivit art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006, “ modificarea planului de reorganizare se poate face oricand pe parcursul procedurii, cu respectarea conditiilor de vot si de confirmare prevazute de prezenta lege”.

Potrivit art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006, „ la recomandarea administratorului judiciar, dupa trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, aceasta perioada va putea fi extinsa cu cel mult un an, daca propunerea este votata de cel puțin doua treimi din creditorii aflati in sold la acea data”.

Cap. II Autorul modificarii si prelungirii duratei executarii Planului de Reorganizare

Modificarea si prelungirea duratei executarii Planului de reorganizare privind Ibiza Sol S.R.L. sunt intocmite si propuse de catre administratorul judiciar Euro Insol SPRL, care este totodata si autorul Planului de reorganizare, votat de creditorii Societatii din data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin sentinta civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013.

Cap. III Prelungirea duratei executarii Planului de Reorganizare

In ceea ce priveste durata de implementare a Planului de reorganizare votat de creditorii Ibiza Sol S.R.L. in data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013, sentinta devenita irevocabila prin nerecurare, administratorul judiciar Euro Insol a propus ca Planul de reorganizare sa se realizeze pe o perioada de 36 de luni din momentul confirmarii, cu posibilitatea revizuirii modalitatilor

de realizare a planului, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la data confirmării de către judecătorul sindic.

În concluzie, recomandarea administratorului judiciar a fost ca Planul de reorganizare să fie implementat pe o perioadă de 3 ani de la data confirmării sale de către judecătorul-sindic.

În conformitate cu prevederile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006, la recomandarea administratorului judiciar, după trecerea unui termen de cel mult 18 luni de la confirmarea planului, perioada propusă pentru implementarea planului va putea fi extinsă cu cel mult încă o perioadă de un an, dacă o astfel de propunere este votată de cel puțin două treimi din creditorii aflați în sold la data la care aceasta este făcută.

Având în vedere evoluția vânzărilor realizate până în prezent, prin raportare la estimările din Planul de reorganizare, administratorul judiciar Euro Insol recomandă și propune prelungirea duratei executării Planului de reorganizare privind debitoarea Ibiza Sol S.R.L. cu încă un an, respectiv până la data de 04.12.2017, ceea ce se încadrează în prevederile art. 95 alin. 4 din Legea nr. 85/2006.

Cap. IV Creanțele ramasa de plata prin raportare la prevederile planului de reorganizare, Programul de Plati și Distribuiri efectuate până în prezent

Ținând cont de prevederile planului de reorganizare, Programul de Plati și distribuiri efectuate până în prezent, Ibiza Sol S.R.L. datorează sume de bani către următorii creditori:

Categoria creanțelor garantate:

- ALPHA BANK ROMANIA S.A. = 62.678.673 lei;
- RI EASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK = 62.678.673 lei

Total creanțe garantate = 125.357.346 lei

Categoria creanțelor bugetare:

- Direcția Generală a Finanțelor Publice Ilfov = 119.320 lei
- Instituția Primarului Orașului Voluntari = 6.198.501,48 lei
- ITM Ilfov = 280 lei

Total creanțe bugetare = 6.318.101,48 lei

Total General = 131.675.447,48 lei

Cap. V Tratatamentul creanțelor

Prin planul de reorganizare modificat și prelungit se menține proporția plății tuturor categoriilor de creditori, similar cu proporția din planul inițial votat de creditori în data de 15.10.2013 și confirmat de judecătorul-sindic prin sentința civilă nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost îndreptată prin Încheierea de ședință din data de 11.12.2013, cu singura mențiune că o parte din aceste plăți se reevaluează și pe anul suplimentar adăugat, astfel cum rezultă din Programul de plată al creanțelor, parte componentă a prezentului plan.

În cazul în care Societatea va obține venituri mai mari decât cele menționate în Programul de plăți, sumele vor fi distribuite creditorilor garantati, până la acoperirea creanțelor acestora, diferența urmând a fi distribuită către creditorii bugetari.

Cap. VI Modificarea Planului de reorganizare

A. Continuarea valorificării activului “Ibiza Sol” pe unitati, in sistem retail

Planul de reorganizare are in vedere continuarea valorificării activului “Ibiza Sol” pe unitati, in sistem retail, pornind de la pretul de piata per unitate stabilit in raportul de evaluare, ajustat dupa caz (proiecte Pilot) .

Prin prezentul Plan de reorganizare se modifica estimarea initiala de valorificare a apartamentelor de la 5 - 10 apartamente/luna la un numar mediu de 2 - 6 apartamente/luna (contracte de rezervare, promisiuni bilaterale de vanzare cu plata in rate, contracte de vanzare)

Astfel, Planul de reorganizare actual estimeaza că un numar mediu de 2 - 6 apartamente vor fi contractate pe lună.

Pe toata perioada derularii Planului de reorganizare, Societatea are in vedere sa creasca numarul de contracte de inchiriere asigurand astfel si alte venituri din care sa plateasca atat creantele curente, cat si creante ramase de plata.

In ceea ce priveste celelalte variante de reorganizare a activitatii societatii, mentionate in Planul de reorganizare votat de creditorii si confirmat de judecatorul-sindic, acestea raman valabile pe toata perioada de derulare a Planului de reorganizare, dupa cum urmeaza:

- valorificarea intregului activ “Ibiza Sol” catre un investitor. Prin intregul activ Ibiza Sol se intelege numarul de bunuri imobile ramase in proprietatea Societatii la momentul valorificării.
- darea in plata a intregului activ “Ibiza Sol” catre creditorii garantati si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorilor garantati. Prin intregul activ Ibiza Sol se intelege numarul de bunuri imobile ramase in proprietatea Societatii la momentul operatiunii de dare in plata
- transferul partial/integral al / fondului de comert existent la data transferului catre un investitor care va fi identificat. (business transfer).

In situatia in care pe parcursul derularii planului de reorganizare se impune ajustarea politicii de vanzare a bunurilor din patrimoniu debitoarei, administratorul judiciar va convoca Adunarea Creditorilor in vederea aprobarii acestora, fara ca aceasta sa impuna o alta modificare a Planului de reorganizare.

In cazul in care pe parcursul derularii planului de reorganizare apar cheltuieli neprevazute (ex. cheltuieli pentru reparatii Complex, reevaluari, etc.), care nu au fost mentionate in Bugetul de cheltuieli din momentul votării planului de reorganizare din data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin sentinta civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013, acestea urmeaza a fi aprobate de Adunarea Creditorilor, fara ca aceasta sa impuna o alta modificare a Planului de reorganizare.

De asemenea, in cazul in care se impune modificarea bugetului de marketing, administratorul judiciar urmeaza a convoca Adunarea Creditorilor, fara ca aceasta sa impuna o alta modificare a Planului de reorganizare.

La data de 01.05.2015, activele aflate in proprietatea Ibiza Sol S.R.L. sunt urmatoarele :

- 188 apartamente

- 190 boxe
- 182 parcare subterane
- 69 parcare exterioare

B. Continuarea activitatii de inchiriere a imobilelor din cadrul Complexului Ibiza Sol

In prezent sunt in vigoare un numar de 41 contracte de inchiriere, veniturile obtinute lunar fiind in cuantum de 27.700 euro.

Pe toata perioada derularii Planului de reorganizare, Societatea are in vedere sa creasca numarul de contracte de inchiriere asigurand astfel venituri din care sa plateasca atat creantele curente, cat si din creantele ramase la plata.

Valorile minime ale chiriilor sunt cele mentionate in Planul de reorganizare votat de creditorii Ibiza Sol S.R.L. in data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin civila nr. 1050/04.12.2013, indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013.

C. Optimizarea strategiei de vanzari. Reducerea avansului la achizitionarea unui imobil cu plata in rate

Astfel cum a fost aprobat si de Adunarea Creditorilor din data de 03.04.2015, se prevede reducerea avansului la achizitionarea unui imobil din cadrul Complexului Rezidential Ibiza Sol de la 25% la 10 % , iar pentru imobilele care necesita reparatii si renovari din partea societatii Ibiza Sol, avansul sa fie de 0% in cazul in care promitentii cumparatori isi asuma remedierea acestora.

Promisiunile bilaterale de vanzare-cumparare in rate se vor incheia pe o perioada de maxim 36 de luni.

Vanzarea unui imobil cu plata in rate conform celor mentionate mai sus, este necesara avand in vedere:

- modalitatea de valorificare de catre competitori care tranzactioneaza inca din anul 2014 imobile cu avans redus si perioada de timp de pana la 7 ani;
- accelerarea vitezei de tranzactionare a bunurilor imobile;
- numarul mare de solicitari venite din partea clientilor Ibiza Sol pe parcursul anului 2014 si inceputul anului 2015

Promisiunile bilaterale de vanzare-cumparare in rate vor putea fi incheiate pe perioada derularii Planului de reorganizare numai cu acceptul creditorilor garantati, respectiv ALPHA BANK ROMANIA S.A si RI EASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK.

De asemenea, Promisiunile bilaterale de vanzare-cumparare in rate incheiate pe parcursul derularii Planului de reorganizare vor fi finalizate conform dispozitiilor Legii nr. 85/2006.

Cap. VI Remuneratia persoanelor angajate

Potrivit prevederilor art. 102 alin 4 din Legea nr. 85/2006 programul de plăți trebuie să precizeze si cum va fi asigurată plata administratorului judiciar.

Remuneratia administratorului judiciar Euro Insol SPRL ramane neschimbata, astfel cum a fost votata de Adunarea Creditorilor din data de 26.03.2012 si prevazuta in Planul de reorganizare votat de creditorii Ibiza Sol S.R.L. in data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin civila nr. 1050/04.12.2013, indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013.

Plata remuneratiei administratorului judiciar urmeaza a se efectua conform prevederilor art.

64 alin 6 din Legea nr. 85/2006, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta.

In ceea ce priveste remuneratia agentilor de vanzari, aceasta ramane neschimbata si anume in cuantum de 1%+ TVA din valoarea neta a tranzactiei. Plata comisionului se va efectua dupa cum urmeaza:

- In cazul contractelor de vanzare, plata comisionului se va efectua integral la data incasarii sumei in contul Ibiza Sol S.R.L.;
- In cazul promisiunilor bilaterale de vanzare cu plata in rate, plata comisionului se va efectua astfel: 50% la data semnarii contractului de vanzare in rate, diferenta umand a se achita in urmatoarele 90 de zile.

Cap. VIII Creditorii cu drept de vot in cadrul Adunarii Creditorilor

Avand in vedere:

- Dispozitiile art. 137 alin. 2 din Legea nr. 85/2006 potrivit carora „*la data confirmarii unui plan de reorganizare, debitorul este descarcat de diferenta dintre valoarea obligatiilor pe care le avea inainte de confirmarea planului si cea prevazuta in plan;*”;
- Dispozitiile art. 102 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 potrivit carora „*cand sentinta care confirma un plan intra in vigoare, activitatea debitorului este reorganizata in mod corespunzator; creantele si drepturile creditorilor si ale celorlalte parti interesate sunt modificate astfel cum este prevazut in plan;*”;
- Dispozitiile art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006 potrivit carora „*modificarea planului de reorganizare se poate face oricand pe parcursul procedurii, cu respectarea conditiilor de vot si de confirmare prevazute de prezenta lege;*”;
- Planul de reorganizare votat de creditorii Ibiza Sol S.R.L. la data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013,

Valoarea creantelor cu drept de vot este urmatoarea:

- ALPHA BANK ROMANIA S.A. = 62.678.673 lei;
- RI EASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK = 62.678.673 lei
- Directia Generala a Finantelor Publice Ilfov = 119.320 lei
- Institutia Primarului Orasului Voluntari = 6.198.501,48 lei
- ITM Ilfov = 280 lei

Precizare:

Orice alte mentiuni din Planul de reorganizare votat de creditorii Ibiza Sol S.R.L. la data de 15.10.2013 si confirmat de judecatorul-sindic prin civila nr. 1050/04.12.2013, astfel cum a fost indreptata prin Incheierea de sedinta din data de 11.12.2013, care vin in contradictie cu modificarea planului de reorganizare, vor fi interpretate in sensul prezentelor modificari.

Administrator Judiciar
Euro Insol SPRL
Prin Practician Coordonator
Munteanu-Lazar Adrian



Programul de Plata privind creantele aflate in sold la data de 01.05.2015									
	Denumire Creditor	Total creanta aflata in sold la data de 01.05.2015 (lei)	Anul 2015 (mai - decembrie)	Anul 2016 (ianuarie - iunie)	Anul 2016 (iulie - decembrie)	Anul 2017 (ianuarie - iunie)	Anul 2017 (iulie - octombrie)	Anul 2017 (noiembrie - decembrie)	
I	Creante Garantate								
1	ALPHA BANK ROMANIA S.A	62,678,673.00	5,000,000.00	6,000,000.00	7,000,000.00	10,000,000.00	34,678,673.00		
2	RIEASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK	62,678,673.00	5,000,000.00	6,000,000.00	7,000,000.00	10,000,000.00	34,678,673.00		
	Total creante garantate	125,357,346.00	10,000,000.00	12,000,000.00	14,000,000.00	20,000,000.00	69,357,346.00		
II	Creante Bugetare								
1	Directia Generala a Finantelor Publice Ilfov	119,320.00						119,320.00	
2	Institutia Primarului Orasului Voluntari	6,198,501.48						6,198,501.48	
3	ITM Ilfov	280.00						280.00	
	Total creante bugetare	6,318,101.48						6,318,101.48	
	Total Creante	131,675,447.48	10,000,000.00	12,000,000.00	14,000,000.00	20,000,000.00	69,357,346.00	6,318,101.48	

Administrator Judiciar
Euroinsol SPRL
Prin Practician Coordonator
Munteanu Lazar Adrian

