

Tribunalul Bucuresti
Sectia a VII-a Civila
Dosar nr. 74271/3/2011
Judecator-sindic: Mircea Moldovan

ALPHA BANK ROMANIA S.A.



EURO Insol

SEDIUL CENTRAL

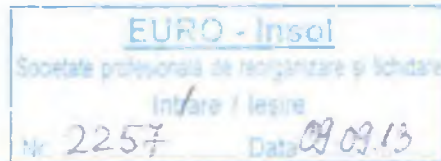
Societate profesionala de reorganizare si lichidare

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



16579 2013-09-12 13:07



PLAN DE REORGANIZARE a activitatii debitoarei IBIZA SOL S.R.L.

Raiffeisen Bank

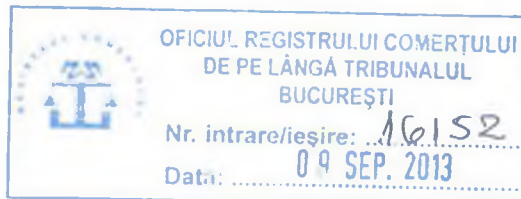


INCOP128421 - 9/12/2013

Exp.: trib bucuresti
Restructurare (672)



Titularul Planului de Reognizare
Administratorul Judiciar
Euro Insol SPRL
Prin Practician Coordonator
Av. Dr. Remus Borza



DEFINITII

Ori de cate ori vor fi folosite in prezentul plan de reorganizare, cu exceptia cazului in care sunt definite altfel, sau cu exceptia cazului in care contextul necesita alta interpretare, termenii definiti in continuare vor avea aceleasi intelesuri, dupa cum urmeaza:

- **S.C. IBIZA SOL S.R.L., (“Debitoarea”, “Debitorul”, “Societatea”, “Compania”)** – societatea aflata in procedura de insolventa, cu sediul in Oraş Voluntari, Bld. Pipera nr. 198/4, Vila 36, et. 1, Camera 2, Jud. Ilfov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Ilfov sub nr. J23/1899/2006, cod unic de înregistrare 18265434.
- **Euro Insol SPRL (administratorul judiciar)** – cu sediul ales in Bucuresti, Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, et. 3, sector 5, tel. 021/335.45.09, 021/335.44.31, fax: 021/335.04.16, e-mail: office@euroinsol.eu, site: www.euroinsol.eu
- **Dreptul de administrare** – dreptul de administrare al debitoarei a fost ridicat la data 29.05.2013 de catre judecatorul sindic, prin Hotărârea intermediară 5384/2013 pronuntata in dosarul de fond 74271/3/2011.
- **Ibiza Sol** - Complexul rezidential localizat in zona Pipera Tunari, in Oraş Voluntari, B-dul. Pipera nr. 198/4, (fosta Şos. Pipera-Tunari, tarla 4, parcelele A121/1, A93/2), Jud. Ilfov, proprietatea debitoarei.
- **Perioada de observatie** – se intelege perioada cuprinsa intre data deschiderii procedurii insolventei si data confirmarii Planului de Reorganizare;
- **Legea nr. 85/2006**, privind procedura insolventei, cu modificarile si completarile ulterioare „Legea”.
- **Tabelul definitiv de creante** – se intelege tabelul care cuprinde toate creantele asupra averii debitorului la data deschiderii procedurii, acceptate in tabelul preliminar si impotriva carora nu s-au formulat contestatii, precum si creantele admise in urma solutionarii contestatiilor.
- **Creditorul indreptatit sa participe la procedura insolventei** – creditorul care a formulat si caruia i-a fost admisa, total sau in parte, o cerere de inregistrare a creantei sale pe tabelele de creante contra debitorului intocmite in procedura si care are dreptul de a participa si de a vota in adunarea creditorilor, inclusiv asupra unui plan de reorganizare, de a participa la distributiile de fonduri rezultate din reorganizarea judiciara a debitorului, de a fi informat ori notificat cu privire la desfasurarea procedurii;
- **Creante sub conditie** – creante indreptatite sa voteze si sa participe la distribuire numai dupa indeplinirea conditiei respective;
- **Creantele garantate** – creantele persoanelor care beneficiaza de o garantie reala asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent daca acesta este debitor principal sau tert garantat fata de persoanele beneficiare ale garantiilor reale;
- **Creantele salariale** – creantele ce izvorasc din raporturi de munca intre debitor si angajatii

acestui.

- **Creantele bugetare** – creantele constand din impozite, taxe, contributii, amenzi si alte venituri bugetare, precum si accesoriile acestora;
- **Creante chirografare** – creantele persoanelor care nu au constituite garantii fata de patrimoniul debitorului si care nu au privilegii insotite de drepturi de retentie, ale caror creante sunt curente la data deschiderii procedurii, precum si creantele noi, aferente activitatilor curente in perioada de observatie;
- **Planul de reorganizare (“Planul de reorganizare” sau “planul”)** – prezentul plan, care indica perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si specificul activitatii debitorului, cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei fata de oferta debitorului, incluzand si programul de plata a creantelor.
- **Programul de plata a creantelor** – se intelege tabelul de creante mentionat in planul de reorganizare care cuprinde quantumul sumelor pe care debitorul se obliga sa le plateasca creditorilor in perioada de reorganizare judiciara, prin raportare la tabelul definitiv de creante si la fluxurile de numerar aferente perioadei de aplicare a planului de reorganizare. Platile sunt detaliate in programul de plati cuprins in plan.
- **Categoria de creante defavorizate (creanta defavorizata)** – este prezumata a fi categoria de creante pentru care planul de reorganizare prevede cel putin una dintre modificarile
- urmatoare pentru oricare dintre creantele categoriei respective (*art.3, pct.21 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei*):
 - i. o reducere a quantumului creantei;
 - ii. o reducere a garantiilor sau altor accesorii, cum ar fi reesalonarea platilor in defavoarea creditorului;
 - iii. valoarea actualizata cu dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei, daca nu este stabilit altfel prin contractul privind creanta respectiva sau prin legi speciale, este mai mica decat valoarea la care a fost inscrisa in tabelul definitiv de creante.

ASPECTE PREALABILE

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 de deschidere a procedurii insolventei judecatorul-sindic a dispus ca debitoarea S.C. IBIZA SOL S.R.L.va putea sa continue desfasurarea activitatilor curente si va putea efectua plati catre creditorii cunoscuti care se incadreaza in conditiile obisnuite de exercitare a activitatii curente, pe durata perioadei de observatie, in conditiile art. 49 din Legea nr. 85/2006, sub supravegherea administratorului judiciar.

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 din₃ data de 26.03.2012 si a dispus încetarea

atribuțiilor administratorului judiciar provizoriu SIERRA QUADRANT SPRL desemnat de judecătorul sindic iar plata onorariului acestuia în cuantum de 10.000 EURO + TVA sa fie achitata din averea debitorului. Pentru administratorul judiciar EURO INSOL SPRL, Adunarea Creditorilor din 26.03.2012 a votat un onorariu departajat in onorariu lunar si onorariu de succes, stabilit dupa cum urmeaza:

- in situatia in care investitorul este identificat de catre administratorul judiciar onorariul fix lunar este de 1. 500 eur + TVA/luna si un onorariu de succes de 3% + TVA din sumele distribuite creditorilor (in cazul in care investitorul este identificat de catre Euro Insol SPRL sau daca activele/apartamentele vor fi vandute individual pe perioada unui plan de reorganizare sau in procedura falimentului) si numai daca bancile isi recupereaza peste 85% din creanta.
- in situatia in care investitorul este identificat de catre administratorul judiciar onorariul fix lunar este de 1.500 eur + TVA/luna si un onorariu de succes de 2% + TVA din sumele distribuite creditorilor (in cazul in care investitorul este identificat de catre Euro Insol SPRL sau daca activele/apartamentele vor fi vandute individual pe perioada unui plan de reorganizare sau in procedura falimentului) si daca bancile isi recupereaza mai putin de 85% din creanta.
- In situatia in care investitorul este identificat de creditorii nu se va achita onorariu fix lunar, iar onorariul de succes este de 1% + TVA din sumele distribuite creditorilor.

NOTĂ DE PREZENTARE A PLANULUI

În temeiul prevederilor art. 94 alin. 1 lit.b) din Legea nr. 85/2006, prezentul plan de reorganizare al societății **S.C. IBIZA SOL S.R.L** este propus de administratorul judiciar Euro Insol SPRL

Condițiile preliminare pentru depunerea prezentului plan de reorganizare, prevăzute expres de art. 94 alin. 1 din Legea nr. 85/2006 au fost îndeplinite dupa cum urmeaza:

- in Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 14406/05.09.2013 a fost publicat raportul prin care administratorul judiciar, analizand intreaga activitate a societatii din perioada de observatie, a indicat perspectivele de reorganizare, exprimandu-si totodata intentia de a depune un plan de reorganizare;
- Tabelul definitiv de creante asupra averii debitoarei S.C. IBIZA SOL S.R.L. a fost afisat la usa instanței la data de 07.08.2013 si publicat in Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 13317/07.08.2013.
- Administratorul judiciar a depus prezentul Plan de Reorganizare a activitatii debitoarei S.C. IBIZA SOL S.R.L. in termen de 30 de zile de la data afisarii tabelului definitiv de creante.

Planul de reorganizare al Societății prevede realizarea sa prin oricare dintre metodele prevazute la art. 95 din Legea nr. 85/2006 si anume:

- valorificarea intregului activ "Ibiza Sol" catre un investitor;
- valorificarea activului "Ibiza Sol" pe unitati, in sistem retail;
- darea in plata a intregului activ "Ibiza Sol" catre creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta

- persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorilor garantati;
- transferul partial/ integral al fondului de comert existent la data transferului (business transfer);

Planul de reorganizare pe care îl supunem atenției creditorilor societății si instanței, cuprinde perspectivele de redresare ale societății în raport cu posibilitățile și specificul activității acesteia, indică mijloacele financiare disponibile și evoluția cererii pe piață față de oferta societății.

Modalitățile de acoperire a pasivului societății, dar și sursele de finanțare sunt indicate în cadrul planului. Elementele obligatorii prevăzute de legea nr. 85/2006, precum durata de implementare a planului, programul de plată a creanțelor și indicarea categoriilor de creanțe defavorizate, a tratamentului acestora și a prezentării sumelor ce vor fi distribuite în ipoteza falimentului sunt cuprinse în secțiunile planului.

Prezentul plan de reorganizare propune achitarea sumelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe într-un quantum mai mare decât cel care ar fi fost achitat creditorilor în caz de faliment, pentru anumite categorii de creanțe fiind prevăzute distribuiri superioare acestei valori.

Având în vedere aceste considerente, planul nu prevede alte despăgubiri ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită în caz de faliment.

Categoriile propuse pentru a vota prezentul plan de reorganizare sunt:

- 1 Creanțele garantate (Art. 100, alin. 3, lit. a).
- 2 Creanțele salariale (Art. 100 alin. 3, lit. b)
- 3 Creanțele bugetare (Art. 100 alin. 3, lit. c)
- 4 Creanțe chirografare stabilite conform (Art. 96 alin. 1)
- 5 Creanțele chirografare (Art 100 alin. 3 lit. e)

Creditorii chirografari care sunt inregistrați sub condiție, nu vor avea dreptul să voteze prezentul plan de reorganizare conform dispozițiilor art. 64(4) coroborat cu dispozițiile art. 64(5) din legea 85/2006.

În consecință, prezentul plan de reorganizare întrunește toate condițiile prevăzute de prevederile legii privind procedura insolventei, motiv pentru care îl supunem atenției creditorilor și judecătorului-sindic în vederea admiterii și confirmării acestuia.

1. PREZENTARE GENERALA

1.1. Justificare

Reglementarea legală care stă la baza întocmirii prezentului plan de reorganizare este Legea nr. 85/2006, privind procedura insolventei.

Legea consacră problematicii reorganizării două secțiuni distincte, respectiv Secțiunea a V-a (Planul), și Secțiunea a VI-a, (Reorganizarea). Prin prisma acestor prevederi legale se oferă șansa debitorului față de care s-a deschis procedura prevăzută de legea mai sus menționată să-și continue viața comercială, reorganizându-și activitatea pe baza unui plan de reorganizare care, conform art. 95 (1) : „*va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu*

mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei fata de oferta debitorului, si va cuprinde masuri concordante cu ordinea publica (...)”.

1.2. Autorul planului

În temeiul prevederilor art. 94 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, un plan de reorganizare va putea fi propus de către

- debitor, cu aprobarea adunării generale a asociaților,
- administratorul judiciar sau
- unul sau mai mulți creditori care dețin împreună cel puțin 20% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv de creanțe,

în termen de 30 de zile de la data afișării tabelului definitiv de creanțe.

Planul de reorganizare va fi depus de administratorul judiciar.

2. SCOPUL PLANULUI DE REORGANIZARE

2.1. Consideratii generale

Scopul principal al planului de reorganizare coincide cu scopul Legii 85/2006, proclamat fără echivoc în art. 2 al legii, și anume acoperirea pasivului debitorului în insolvență, în condițiile legii.

Principala modalitate de realizare a acestui scop, în concepția modernă a legii, este reorganizarea debitorului și menținerea societății în viața comercială, cu toate consecințele sociale și economice care decurg din aceasta.

Astfel, este relevantă funcția economică a procedurii instituite de Legea 85/2006, respectiv necesitatea salvării societății aflate în insolvență, prin reorganizare și numai în subsidiar, în condițiile eșecului reorganizării sau lipsei de viabilitate a debitoarei, recurgerea la procedura falimentului pentru satisfacerea intereselor creditorilor.

Reorganizarea prin continuarea activității debitorului presupune efectuarea unor modificări structurale în activitatea curentă a societății aflate în dificultate, menținându-se obiectul de activitate, dar aliniindu-se modul de desfășurare a activității la noua strategie, conform cu resursele existente și cu cele care urmează a fi atrase, toate aceste măsuri aplicate fiind menite să facă activitatea de bază a societății profitabilă.

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2006, trebuie să satisfacă scopul reorganizării *lato sensu*, anume menținerea debitoarei în viața comercială și socială, cu efectul menținerii debitorului pe piață.

Totodată, reorganizarea înseamnă protejarea intereselor creditorilor, care au o șansă în plus la realizarea creanțelor lor. Aceasta pentru că, în concepția modernă a legii, o societate (afacere) funcțională produce resursele necesare acoperirii pasivului într-o măsură mult mai mare decât lichidarea averii acesteia prin faliment. Argumentele care pledează în favoarea acoperirii pasivului societății debitoare prin reorganizarea activității acesteia sunt justificate cu atât mai mult în actualul context economic caracterizat printr-o acută criză de lichidități și scăderea semnificativă a cererii pentru achiziția de bunuri imobile.

În acest context economic, data fiind cererea scăzută de apartamente pe piața, pentru asigurarea

succesului planului si acoperirea pasivului societății debitoare si reorganizarea activitatii acesteia au fost prevazute mai multe modalitati de reorganizare inclusiv prin vanzarea Proiectului „ Ibiza Sol” in sistem retail sau in integralitatea sa catre un investitor, cat si darea in plata catre creditorii garantati/succesorul lor in drepturi si obligatii, ori transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii Societatii catre una sau mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmarii planului.

Prezentul plan își propune să acționeze pentru modificarea structurală a societății pe mai multe planuri: economic, organizatoric, managerial, financiar și social având ca scop principal plata pasivului S.C. IBIZA SOL S.R.L., în condițiile legii.

În ceea ce privește măsurile de reorganizare a activității societății debitoare, avute în vedere în prezentul plan, acestea prevăd restructurarea si continuarea activității societății, sumele obținute urmând a fi distribuite, conform programului de plati, creditorilor indreptatiți.

2.2. Durata de implementare a planului și administrarea societății debitoare.

Durata planului de reorganizare

În ceea ce privește durata de implementare a planului de reorganizare, se propune implementarea acestuia pe o perioada de 36 luni din momentul confirmarii acestuia de catre judecatorul-sindic cu posibilitatea revizuirii modalitatilor de realizare a planului dupa trecerea a 18 luni de la data confirmarii planului de catre judecatorul sindic.

Planul de reorganizare va fi considerat ca fiind finalizat cu succes, înainte sau la expirarea perioadei de 36 luni în cazul în care oricare dintre modalitatile de mai jos in mod individual sau in orice combinatie a acestora a fost realizata cu succes asigurand-se satisfacerea creantelor conform Programului de plata, prin raportare, dupa caz, la varianta valorificarii in sistem retail sau in intregime a activului, cuprins in prezentul Plan:

- valorificarea activului “Ibiza Sol” pe unitati, in sistem retail;
- valorificarea intregului activ “Ibiza Sol” catre un investitor ;
- darea in plata a intregului activ “Ibiza Sol” catre creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorilor garantati;
- transferul partial/integral al fondului de comert existent la data transferului avand ca efect plata creantelor in conformitate cu graficul de plati. (business transfer)

In 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.

Expirarea perioadei initiale de 36 de luni precum si a eventualei prelungiri ulterioare fără a atinge cel puțin unul dintre obiectivele de mai sus, va însemna că planul de reorganizare nu a reușit cu consecinta deschiderii procedurii falimentului debitoarei.

Administrarea Societatii debitoare pe perioada reorganizarii judiciare

În prezent, având în vedere ca prin Hotărârea nr. 5384 pronunțată la data de 29.05.2013, în dosarul 74271/3/2011, în temeiul art. 47 din Legea 85/2006 a insolvenței, s-a ridicat dreptul de administrare al Ibiza Sol SRL, debitoarea neavând desemnat un administrator special în temeiul art. 3 pct. 26 din Legea nr. 85/2006, managementul societății este asigurat în prezent de administratorul judiciar EURO INSOL SPRL, confirmat de judecătorul-sindic prin Încheierea de ședință din data de 23.05.2012.

În aceste condiții, pentru a crea premisele unei reușite a planului de reorganizare cu consecințe benefice atât pentru societate cât și pentru creditorii, se impune ca, pe perioada planului de reorganizare, conducerea executivă și reprezentarea societății să fie asigurate în continuare de către administratorul judiciar EURO INSOL SPRL, cu sediul în București, str. Baladei nr.2, bl.56, sc.2, et.4, ap.66, sector 4 și adresa de comunicare în București, Clădirea Opera Center, str. Costache Negri nr. 1-5, etaj 3 sector 5.

2.3. Necesitatea reorganizării

Aspecte economice

În plan economic, procedura reorganizării este un mecanism care permite comerciantului aflat într-o stare precară din punct de vedere financiar, să se redreseze și să-și continue activitatea. O asemenea procedură își găsește finalitatea în încercarea de păstrare a societății în circuitul comercial cu consecința participării acesteia în mod activ la viața economică și contribuția acesteia la performanțele economiei naționale în ansamblul ei.

Din punct de vedere conceptual, reorganizarea înseamnă trasarea realistă a unor obiective ce trebuie atinse în orizontul de timp planificat, sub aspectul promovării vânzării de apartamente, targetării unor anumite categorii de clienți, și în final creșterii vânzărilor apartamentelor din complexul rezidențial.

Planul de reorganizare constituie o adevărată strategie de redresare, bazată pe adoptarea unei politici corespunzătoare de management, marketing, organizatorice și structurale, toate menite să transforme proiectul rezidențial din unul aflat în dificultate în unul de succes.

Aspecte sociale

Reorganizarea societății S.C. IBIZA SOL S.R.L. și continuarea activității sale își manifestă efectele sociale prin valorificarea la prețuri realiste, de piață a unor apartamente construite în cadrul Complexului Rezidențial Ibiza Sol.

Relansarea activității societății va atrage în viitor și crearea de locuri de muncă în domeniul întreținerii și serviciilor, complexul rezidențial dispunând de paza, control acces în incintă, spații verzi, spații de joacă, două piscine exterioare, o sală de fitness amenajată, o sală de joacă pentru copii.

Premisele reorganizării

Principalele premise de la care pleacă reorganizarea debitoarei S.C. Ibiza Sol S.R.L. sunt următoarele:

- Continuarea strategiei de vanzare si/sau inchiriere a apartamentelor din complexul rezidential;
- Standardele de calitate la care a fost realizat complexul rezidential ;
- Maximizarea preturilor obtinute din vanzarea apartamentelor, reorganizarea permitand alegerea celei mai bune solutii de vanzare raportat la pretul de piata si cererea pe piata spre deosebire de ipoteza falimentului care implica valorificarea acestor apartamente in conditii de vanzare fortata.
- Reorganizarea creaza premisele vanzarii proiectului catre un investitor, precum si darea in plata

Votarea planului și continuarea procedurii reorganizării sunt măsuri menite prin finalitatea lor, să satisfacă interesele celei mai mari părți a creditorilor, în condițiile legii, precum și interesele debitoarei care își continuă activitatea, cu toate consecințele economice și sociale aferente.

2.4. Efectele reorganizarii versus faliment

Planul de reorganizare vizează un grad înalt de satisfacție pentru creditorii societății deoarece, în urma punerii în aplicare a acestui plan de reorganizare, astfel cum a fost previzionat în Fluxul de numerar, parte integrantă a prezentului Plan, pretențiile creditorilor sunt rambursate într-un grad mai mare comparativ cu falimentul, respectiv:

- Creante garantate – 100%**
- Creante salariale – 100%**
- Creante bugetare – 100%**
- Creante creditorii indispensabili – 100%**
- Creante chirografare – 0%**

Fata de creantele ce vor fi platite in ipoteza falimentului conform scenariului de faliment mai jos detaliat.

Scenariu de faliment

Conform Raportului de Evaluare aprobat de Adunarea Creditorilor din data de 06.08.2013, valoarea activului Ibiza Sol aflat în proprietatea debitoarei se prezintă astfel:

VALOAREA DE VANZARE FORTATA (de lichidare)	
VANZAREA PE UNITATI/INTEGRAL	23.348.291 EURO + TVA

Distribuire in ipoteza falimentului in cazul vanzarii in intregime a proiectului in sistem retail/ in intregime de catre administratorul judiciar la pretul de 23.348.291 euro, respectiv 106.370.142 lei conform Raportului de evaluare. (durata procedurii falimentului este estimata la 2 ani)

VANZAREA PROIECT in sistem retail sau in intregime catre cumparatori /investitor identificat de lichidator iar creditorii garantati isi recupereaza sub 85% din creanta		106.370.142	Procent distributie
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------	---------------------

onorariu lichidator	1.500 euro + TVA x 24 luni (curs estimat 1 euro = 4,6lei)	205.344	100%
onorariu de succes	1,5%+ TVA	1.800.000	100%
UNPIR	2%	2.127.402,84	100%
Cheltuieli pentru conservarea si administrarea complexului (intretinere, gaze, lift, paza, energie electrica, curatenie)	100 euro/luna/apartament estimat in medie pana la momentul vanzarii	1.260.000	100%
Marketing si publicitate	40.000 euro/an	368.000	100%
Comision agentii imobiliare/ per tranzactie	1% + TVA	1.318.989	100%
Taxe impozite locale	220.000 euro x 3 ani	3.036.000	100%
Asigurare imobil	1700 euro/luna estimat pana la momentul vanzarii	180.000	100%
Salarii si personal contractual		1.100.000	100%
Total cheltuieli de procedura		11.395.736	
Suma in lei ramasa de plata catre creditorii		94.974.406	
	Creanta inscrisa la masa credala	Suma distribuita	
Creante garantate	151.957.346	94.974.406	62.50%
Creante salariale	1.744	0	0%
Creante bugetare	6.318.101,48	0	0%
Creante chirografare	45.874.709,55	0	0%

Punerea în aplicare a prezentului plan de reorganizare va avea următoarele efecte:

a. Efecte economico-sociale

Reorganizare judiciara	Faliment
<ul style="list-style-type: none"> - Promitentii cumparatori care detin antecontracte in vigoare, vor putea să finalizeze achizitia activelor. - Odată cu vanzarea unui numar mare de imobile, proprietarii apartamentelor vor avea posibilitatea sa locuiasca in ansamblul rezidential și întregul complex va deveni o comunitate complet funcțională. 	<ul style="list-style-type: none"> - Promitentii cumpărători vor pierde integral avansurile plătite pentru apartamente. - Procesul de lichidare forțată poate atrage investitori interesați de un profit rapid și semnificativ, care va deteriora calitatii vieții în cadrul ansamblului rezidential - Proiectul este probabil să rămână abandonat pentru o lungă perioadă de timp, aspect care ar afecta situatia actualilor proprietari din cadrul complexului.

b. Efecte asupra bugetului de stat

Reorganizare judiciara	Faliment
<ul style="list-style-type: none">- Se vor colecta sume importante de TVA aferente viitoarelor contracte de vanzare cumparare pentru apartamentele din complex.- Bugetul local va incasa taxele pe proprietate de la proprietarii imobilelor si ai spatiilor comerciale- Creditorii bugetari reprezentand bugetul de stat si bugetul local vor fi platiti 100% in termen de 3 ani iar creantele salariale vor fi platite integral (100%) in termen de 30 de zile de la confirmarea planului	<ul style="list-style-type: none">- preturile de lichidare vor fi mai mici si prin urmare TVA-ul aferent platibil statului va fi mai mic

c. Efecte asupra creditorilor

Reorganizare judiciara	Faliment
<ul style="list-style-type: none">- Creditorii garantati vor primi 100% din creantele garantate- Avansurile plătite de către promitentii cumparatori (creditori chirografari) conform antecontractelor in vigoare vor fi recunoscute integral pentru finalizarea vanzarilor- Creantele salariale si bugetare vor fi platite 100% platite- Creanțele chirografare vor fi platiti conform programului de plata al creantelor	<ul style="list-style-type: none">- creditorii garantati vor primi, in cel mai bun caz, 62,72% din creantele detinute- Nu vor exista suficiente fonduri pentru nici o plata catre creditorii bugetari si chirografari inregistrati în tabelul definitiv al creditorilor

3. PREZENTAREA PIETEI DE PROFIL

Piata rezidentiala din Bucuresti/Ilfov

Numarul livrarilor de apartamente noi in a fost similar cu nivelul absorbtiei in prima jumatate a anului 2012, iar activitatea a fost in cea mai mare parte axata asupra periferiei orasului.

In prezent, 25% din stocul existent este disponibil la vanzare, iar vanzarile pe luna au inceput sa creasca, in special in proiectele cu preturi care se incadreaza la programele guvernamentale.

Raportarea indicata mai sus se aplica doar proiectelor cu mai mult de 100 de unitati locative, situate in limitele orasului capitalei sau in proiecte de referinta in locatii periferice.

Oferta pietei

Piata rezidentiala a inceput sa se dezvolte in 2005, cand primele lucrari rezidentiale noi la scara mare au fost anuntate. Inainte de aceasta, oferta a fost formata din apartamente in blocuri vechi, in stil comunist si intr-un numar limitat de blocuri noi de dimensiuni reduse, situate in cele mai exclusiviste locatii din oras. Piata rezidentiala a crescut rapid la fel cum economia a explodat, cu mai mult de 100 de proiecte anuntate in uratorii trei ani. Cu toate acestea, criza financiara a afectat constructia acestora, cu doar 70 de proiecte incepute sau livrate pana in prezent. Stocul in aceste dezvoltari rezidentiale noi este de 24.250 de unitati, cu termen de livrare in semestrul 1 al anului 2012 fiind doar 850 de unitati in sapte proiecte. Majoritatea unitatilor livrate au fost in

proiecte deja construite, cum ar fi Cosmopolis, FeliCity, Militari Residence, My Dream Residence si NewTown Residence.

Desi au trecut patru ani de cand criza financiara a inceput sa aiba un impact asupra pietei imobiliare romanesti, piata rezidentiala continua sa aibe dificultati, 25% din oferta existenta ramanand nevanduta, daca ne referim numai la apartamente vandute direct de catre dezvoltatori. Cu toate acestea, atunci cand se estimeaza numarul total de apartamente disponibile pentru vanzare, ar trebui sa se ia in considerare, de asemenea, piata second-hand si proiectele de dimensiuni mai mici. Prin urmare, oferta totala disponibila pentru vanzare pe piata este estimata la aproximativ 8.000-10.000 de apartamente noi.

Ca urmare a numarului mare de apartamente disponibile pentru vanzare, dezvoltatorii au inceput sa adopte strategii mai creative de marketing, introducand diferite optiuni pentru cumparatori, cum ar fi programul rent-to-buy sau te muti acum si platesti intr-un an.

In ceea ce priveste locatia, piata este diferentiata in functie de pozitionarea centrala, semi-centrala si periferica. Raspandirea proiectelor in zona urbana, precum si conceptele lor diferite, au condus la clasificarea proiectelor in urmatoarele patru grupe: low-end, mediu, superior si standard ridicat.

Aproape 70% din oferta existenta se afla in locatii periferice, in proiectele standard. Cele mai mari cifre ale absorbtiei sunt, de asemenea, inregistrate in proiectele standard, asa cum puterea de cumparare a majoritatii romanilor ramane limitata, iar cumparatorii au devenit mai constienti de costuri in ultimii ani. Oferta noua este, in principal, in locatii periferice, in special in proiecte adecvate pentru programele guvernamentale. Cu toate acestea, numarul de proiecte care urmeaza sa fie livrate este mult mai mic decat nivelul celor anuntate in 2007 si 2008. Unii dezvoltatori care au cumparat terenuri in timpul perioadei de boom pentru dezvoltare rezidentiala au incercat sa le vanda pentru utilizari diferite, in special pentru dezvoltarile "big box". O tendinta care s-a observat in piata, este ca dezvoltatorii sa inchirieze apartamente, in loc sa incerce sa le vanda.

Aceasta optiune a fost adoptata de tot mai multi dezvoltatori, odata cu realizarea avantajului de a genera venit, in loc de a continua sa tina apartamentele neocupate. Mai mult, unele proiecte au fost transformate in hoteluri. (ex: Phoenicia Apartments Splai, Orhideea Health & Spa).

In prezent, 13 proiecte rezidentiale au fost declarate insolvente, inclusiv 4 in primul semestru al anului 2012 (Alia Apartments, Brancusi Residence, Asmita Gardens, Greean City, Citadela Titan, etc).

Din cele 13 proiecte, My Dream Residence a fost scoasa la licitatie, in timp ce altele trei au fost declarate falimentare si asteapta cumparatori. Celelalte noua proiecte incearca sa gaseasca o solutie de reorganizare.

Cererea pietei

Cererea pentru proprietati rezidentiale noi ramane puternica, avand in vedere preferintele romanilor pentru detinerea in proprietate decat pentru inchiriere. Totusi, cererea a fost afectata negativ in ultimii ani prin scaderi in media castigurilor si disponibilitatea limitata a finantarii. Intr-o nota mai pozitiva, cererea a fost ajutata de introducerea a doua planuri guvernamentale: Prima Casa si programul TVA 5%.

Prima Casa este un program social introdus in 2009 care incurajeaza ipotecarea achizitiei primei case, oferind ipoteca garantata de stat, o reducere in avans de pana la 5% si o dobanda foarte buna pentru noile locuinte de pana la 70.000 Euro.

In Romania locuintele vechi sunt scutite de TVA, intrucat TVA – ul se aplica pentru unitatile recent construite. Stimulentul de 5% TVA pentru noile locuinte a fost introdus in 2009, oferind prin lege o reducere de TVA pentru proprietati cu o valoare de pana la 380.000 RON. Din cauza fluctuatiei ratei de schimb valutar (leul s-a depreciat cu aproximativ 20% fata de Euro in ultimii 4 ani), pragul stabilit a scazut de la aprobarea sa, daca ne referim la echivalentul in Euro.

Absorbția totală în primele șase luni ale lui 2012 a fost estimată la 1.000 unități. Numărul mediu de apartamente vandute pe luna este între 2 și 5 unități, în funcție de tipul de proiect și locație. Proiectele standard periferice s-au vândut consistent în fiecare luna, în timp ce multe proiecte centrale scumpe au prezentat câteva luni fără vânzări. Comportamentul cumpărătorilor s-a schimbat, iar piața înfrunță alegeri selective, cumpărători mai sofisticati.

Cumpărătorii se așteaptă să primească o calitate mai bună pentru aceiași bani având multe opțiuni din care să aleagă. Clienții sunt mult mai influențați de costuri ca până acum, și costurile lunare asociate achizițiilor de apartamente sunt de asemenea în fruntea deciziilor de cumpărare.

În 2009, percepția generală a fost că vânzările de pe plan au murit. După ce o serie de proiecte au intrat faliment și nu au mai fost continuate, ducând la pierderea avansurilor plătite de clienți, foarte puțini erau încrezători că românii vor mai cumpăra de pe plan.

Totuși, timpurile s-au schimbat și sunt acum proiecte la periferia Bucureștiului care se vând de pe plan. Cu toate acestea, achizițiile de pe plan sunt realizate în proiecte rezidențiale mari, cu faze deja livrate.

În acest moment, investitorii nu reprezintă majoritatea cererilor, cel mai mult din cauza lipsei de finanțare. Oricum, oportunitățile ar putea încă să apară, ceea ce ar încuraja investitorii să devină mai activi pe piața locală.

Preturi

În scurtă istorie a pieței rezidențiale din România, prețurile apartamentelor au evoluat cu o mare volatilitate. În ultimii 6-7 ani, au existat perioade când piața a văzut o creștere a prețurilor de 15-20%, dar și perioade în care prețurile au scăzut cu până la 25%. Prețurile medii sunt acum sub nivelurile înregistrate în 2005, la nașterea pieței rezidențiale la scară mare, în București și Ilfov. Acesta este rezultatul crizei și supraofertei numărului de apartamente.

Media ponderată a prețului apartamentelor în proiectele analizate este de 1.000 Euro/mp construit. Aceasta este cea mai mică cifră înregistrată până acum pe piața din București/Ilfov, dar ar putea să nu fie cel mai jos nivel pe care-l ating prețurile, depinzând de modul în care situația economică evoluează.

Previziuni

Pe termen scurt și mediu, evoluția pieței rezidențiale este dependentă de următoarele: dezvoltări în economia globală și disponibilitatea finanțării. Modificarea prețurilor e probabil să fie mai mare în zonele centrale și semi-centrale, mai ales pentru apartamentele unde se aplică TVA 24%.

Un nou stoc se așteaptă să apară în principal la periferia Bucureștiului, unde cererea a început să crească.

S-a observat că pentru zona București-Ilfov, cumpărătorii caută Ansambluri rezidențiale detinute de

societati aflate in insolventa intrucat pretul de vanzare este diminuat fata de pretul de piata.

4. PREZENTAREA SOCIETATII

4.1. Datele de identificare ale Societatii debitoare

IBIZA SOL S.R.L. este o societate comerciala cu raspundere limitata care functioneaza si isi conduce activitatea în conformitate cu actul constitutiv si cu Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, sub incidenta Legii 85/2006 a insolventei.

Societatea are sediul social în Voluntari, sos. Pipera – Tunari, nr. 198/3, Vila nr. 36, et. 1, cam. 2, jud. Ilfov, detinut in regim de chirie, cod de identificare fiscala 18265434 si este înregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Ilfov sub nr. J23/1899/2006.

4.2. Obiectul de activitate

Obiectul principal de activitate al debitoarei se înscrie în codul CAEN 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii. Conform informațiilor obținute de la Registrul Comerțului, societatea nu are înregistrate sedii secundare.

Conform actului constitutiv, activitățile secundare pe care societatea le poate desfășura, sunt:

- 0240 - Activități de servicii anexe silviculturii
- 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
- 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4211 - Lucrări de construcții a drumurilor și autostrăzilor
- 4212 - Lucrări de construcții a căilor ferate de suprafață și subterane
- 4213 - Construcția de poduri și tuneluri
- 4221 - Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 - Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
- 4299 - Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
- 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
- 4321 - Lucrări de instalații electrice
- 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
- 4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
- 4331 - Lucrări de ipsoserie
- 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
- 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
- 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
- 4339 - Alte lucrări de finisare
- 4391 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
- 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
- 6420 - Activități ale holdingurilor
- 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- 6831 - Agenții imobiliare
- 6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract
- 7010 - Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
- 7021 - Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
- 7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management

- 7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
- 7721 - Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
- 7722 - Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)
- 7729 - Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.
- 7735 - Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de transport aerian
- 8020 - Activități de servicii privind sistemele de securizare
- 8110 - Activități de servicii suport combinate
- 8560 - Activități de servicii suport pentru învățământ

4.3. Structura asociativa

Valoarea capitalului social la data de 24 noiembrie 2011 era de 365.000 lei, din care 100.000 euro, reprezentand 100 parti sociale in valoare nominala de 3650,00 lei fiecare.

Structura capitalului social la data 02.11.2011, era următoarea:

- Macarthur, Patton Y Asociados SL, cu sediul social în Spania, Barcelona, Calle Roger de Lluria 16-18, nr. De identificare fiscală B-60.280.591, înregistrată la Registrul Comerțului din Barcelona la volumul 25.472, Folio 72, Hoja nr. B-88.885, Insciptia a 6 a, avand ca reprezentant legal pe Cristobal Malet Casajuana în calitate de Administrator, detinand 100% din capitalul social al societatii;

4.4. Prezentarea proiectului imobiliar Ibiza Sol

Amplasare

Complexul rezidential Ibiza Sol se afla in zona de nord a capitalei. Aceasta locatie este amplasata la 200 m de Padurea Baneasa, langa Ibiza Golf si Scoala Americana, la doar 9 km de centrul orajului Bucuresti, la 3 km de Baneasa Shopping Center si 5 km de Aeroportul Otopeni (Henri Coanda).

Ibiza Sol este situat la 300 de metri de soseaua de Centura si 1 km de viitoarea autostrada Bucuresti-Brasov.

Complexul rezidential Ibiza Sol este un proiect construit in stil mediteranean, constand in 14 cladiri, 304 locuinte (apartamente cu 2, 3 si 4 camere), cu parcare subterana cu lift interior, serviciu de paza 2 piscine cu Jacuzzi, SPA Center (jacuzzi, sauna, fitness), teren de joaca pentru copii, 12.000 de metri patrati de spatiu verde si mini teren de golf.

Descriere

Obiectul evaluarii il constituie ansamblul format dintr-un numar de 252 apartamente situate in imobile tip S+2E+M, 328 locuri de parcare aflate fie la subsolul fie in exteriorul imobilelor si 253 boxe.

Data finalizarii apartamentelor : 2008.

Structura de rezistenta a imobilelor este din cadre de beton cu invelitoare de caramida, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla.

Imobilele sunt izolate termic la exterior cu polistiren, iar la interior cu vata minerala.

Utilitati:

- Spatiile comune au contoare de gaze, energie termica si contoare de apa calda si rece;
- Apa este din puturi proprii cu statie de pompare si dedurizare;
- Canalizare proprie care se varsa in canalizarea orasului Voluntari;
- Instalatii de gaze si centrale termice individuale Viessman .

Ferestrele sunt marca Rehau cu dubla deschidere - orizontal si vertical.

Peretii si tavanele camerelor sunt finisate cu vopsea lavabila

Pardoseli: parchet (podeaua fiecarei camere este placata cu parchet triplu stratificat de stejar, marca Tarkett) si gresie (podeaua si peretii bucatariilor si bailor sunt placate cu gresie si faianta marca Baldocer).

Baile si grupurile sanitare sunt complet mobilate si utilate.

Bucatariile sunt complet mobilate si utilate.

Balcoanele, terasele exterioare sunt placate cu gresie de exterior marca Baldocer. Pe fiecare terasa exista un barbeque.

Aer conditionat (aer conditional Multisplit Mitsubishi cu unitati in fiecare camera).

Incalzire centrala a cladirii (fiecare apartament are centrala de incalzire proprie Viessman).

Fiecare apartament este dotat cu semineu.

Acces la internet si TV.

Boxele sunt in suprafata de aproximativ 3 mp.

Locurile de parcare sunt amplasate fie la subsolul imobilelor (locuri de parcare simple si duble), fie la exterior. Parcarea subterana este cu acces la liftul fiecarei scari.

La parter si etajele 1 si 2 sunt situate apartamente cu 3 si 4 camere, iar la mansarda sunt situate apartamentele de 2 camere si spatiu Dressing.

Apartamentele de 3 si 4 camere aflate la parter au o gradina privata in posesie in suprafata de la 15 pana la 50 mp.

Situatia juridica

Complexul rezidential Ibiza Sol a fost construit pe o suprafata de teren de 38.037, 32 mp situat in intravilanul Comunei Voluntari, Sat Pipera, Jud. Ilfov.

Conform contractului de vanzare-cumparare nr. 72 din 27.01.2006 incheiat la Biroul Notarului Public Dumescu Mihaela Gabriela, terenul apartine S.C. IBIZA SOL S.R.L. prin cumpararea de la S.C. EUROLAND SPACE IMOBILIARE S.R.L.

Pe acest teren au fost ridicate imobilele din complex, conform autorizatiilor de construite nr. 274/ 04.09.2006, 277/ 06.09.2006 si 278/ 06.09.2006 .

Imobilele impreuna cu terenul aferent si locurile de parcare au fost dezmembrate conform actului de dezmembrare nr. 818/ 22.08.2008 incheiat la Biroul Notarilor Publici Asociati Molcut Iulia si Tiganiuc Loredana- Anca.

Conform actului de dezmembrare, imobilul care se dezmembreaza este liber de sarcini si servituti cu exceptia ipotecii de rang 1 inscrisa in favoarea Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank.

Localizarea celor 252 de apartamente, numarul de identificare cadastrala, nivelul de etajare, si suprafetele (suprafata utila, terase, balcoane, suprafete construite) se afla in centralizatorul anexat prezentei lucrari.

De asemenea, pentru locurile de parcare si boxe atasat la lucrare exista un centralizator al caracteristicilor tipo-dimensionale .

4.5. Principalele cauze care au dus la starea de încetare de plăți a debitoarei

Principalele cauze ale aparitiei situatiei de insolventa sunt urmatoarele:

1) *Evoluția nefavorabilă a pieței imobiliare.*

Dacă până în perioada anilor 2007-2008, piața imobiliară a cunoscut o creștere spectaculoasă, în special prin supraevaluarea proprietăților imobiliare, iar profitul estimat de investitori care se putea obține pe acest segment de piață era deosebit de mare, începând cu sfarsitul anului 2008, dar in special pe tot parcursul anului 2009, în contextul generalizat al dificultăților economice și financiare și al unui climat de instabilitate economică și socială, piața imobiliară din România cunoaște o scădere semnificativă și totodată o modificare în structura cererii. Scăderea abruptă a prețurilor locuințelor, numărul redus al tranzacțiilor sunt caracteristicile care definesc în general piața imobiliară a spațiilor cu destinație de locuință din ultimii ani.

2) *Costuri ridicate de execuție a proiectului imobiliar.*

Proiectul imobiliar a fost început în perioada de creștere a pieței imobiliare, în care profiturile estimate erau semnificative, context în care și costurile de execuție au fost dimensionate la nivelul condițiilor existente în acea perioadă.

3) *Litigii și depășirea termenelor de finalizare și de predare a spațiilor.*

O parte din promitenții cumpărători cu care Societatea a încheiat antecontracte de vânzare-cumpărare pentru prețuri de vânzare rezonabile prin raportare la costurile de construire, dar net superioare celor practicate pe piață în prezent, au dat în judecată Societatea pentru rezilierea acestor antecontracte și restituirea avansurilor plătite pe motiv că apartamentele în cauză nu au fost finalizate la timp;

Evaluarea activelor Societatii

În scopul de a determina valoarea activelor debitorului, administratorul judiciar a dispus efectuarea unei evaluari in concordanta cu dispozitiile Legii nr. 85/2006. Raportul de evaluare a fost inregistrat la instanta in data de 07.08.2013 si aprobat de Adunarea Creditorilor din data de 06.08.2013

Evaluarea proiectului rezidential Ibiza Sol a avut ca obiect activul detinut de societate, fiind compus la acea data din :

- 252 de apartamente situate in imobil de tip S+2E+M;
- 328 de parcare (subterane si exterioare);
- 253 de boxe.

Repartitia imobilelor pe tipuri de apartamente disponibile la data evaluarii este prezentata in tabelul de mai jos:

BLOC	DENUMIRE	APARTAMENTE	BOXE	PARCARI SUBTERANE SIMPLE	PARCARI SUBTERANE DUBLE	PARCARI EXTERIOARE
L1B1	ASTURIA	22	21	7	14	7

L1B2	BARCELONA	21	21	7	14	7
L1B3	CORDOBA	17	17	5	11	7
L1B4	GRANADA	21	21	7	14	4
L1A5	TENERIFE	5	5	0	5	3
L2B1	LEON	22	22	8	14	6
L2B2	MALAGA	22	22	8	14	6
L2B3	NAVARA	18	18	8	11	5
L2B4	RIOJA	16	17	8	11	4
L3B1	SEVILLA	20	20	7	13	6
L3B2	TOLEDO	23	23	8	13	8
L3B3	VALENCIA	18	18	4	12	6
L3B4	SARAGOSA	21	21	8	12	6
L3A5	PALMA	6	6	0	6	3
TOTAL		252	253	85	164	78

Suprafetele medii construite, structurate pe tip de apartament disponibile spre vanzare variaza intre 84 si 120 mp utili:

MIX APARTAMENTE DISPONIBILE		
Tip Apartament	Suprafata utila medie apartament	Suprafata medie terasa
3 camere mansarda mica	84	42
3 camere mansarda mare	87	42
3 camere etaj	115	20
3 camere parter	115	24
4 camere etaj	120	20
4 camere parter	120	24

Raportul de evaluare are ca premise vanzarea la valoarea de piata atat pe unitati in sistem de retail cat si prin valorificarea in intregime a proiectului catre un investitor, valorile prezetandu-se astfel:

VALOAREA DE PIATA	
VANZARE PROIECT	33.354.701 EURO + TVA

Contracte de vanzare-cumparare incheiate in perioada de observatie.

In concordanta cu obiectul de activitate al societatii, de la data deschiderii procedurii insolventei 07.12.2011 si pana la data 31.08.2013 au fost incheiate un numar de 20 contracte de vanzare-cumparare, rezultate fie din derularea promisiunilor de vanzare-cumparare incheiate de societate inainte de deschiderea procedurii insolventei, cat si contracte cu clienti noi identificati de catre administratorul judiciar Euro Insol SPRL.

Negocierile de vanzare si semnarea contractelor de vanzare cumparare au inceput efectiv dupa numirea Euro Insol in functia de administrator judiciar, respectiv la data de 23.05.2012.

Situatia contractelor este detaliata in tabelul de mai jos:

Nr.crt	CUMPARATOR	BLOC	AP.	LOC DE PARCAR E	BOXA	CVC AUTENTIC	PRET EURO +TVA	OBSERVATII
1		LIB1 ASTURIAS	NR.1	Nr.4 subsol	Nr.1			Perfectat in procedura din baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat anterior deschiderii procedurii, avand acordul creditorilor garantati
2		LIB1 ASTURIAS	NR.4	nu are	Nr.4			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
3		L3B3 VALENCIA	NR.7	Nr.80 exterior	NR.7			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
4		L3B3 VALENCIA	NR.15	NR.14 subteran	NR.15			Perfectat in procedura din baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat anterior deschiderii procedurii, avand acordul creditorilor garantati
5		L2B3 - NAVARRA	NR.18	Nr.18 subteran	NR.18			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
6		L3B3 - VALENCIA	NR.23	NR.74 suprateran	NR.23			Perfectat in procedura din baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat anterior deschiderii procedurii, avand acordul creditorilor garantati
7		L2B4 - RIOJA	NR.22	NR.17 subteran	NR.22			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
8		L1B3 - CORDOBA	NR.22	NR.17 subteran	NR.22			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
9		L1B4 - GRANADA	NR.18	Nr.18 subteran	Nr.18			Perfectat in procedura din baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat anterior deschiderii procedurii, avand acordul creditorilor garantati
10		L1B4 - GRANADA	NR.8	Nr.100 suprateran	Nr.8			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
11		L3B3 VALENCIA	NR.14	Nr.13 dublu subteran	Nr.14			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati

12		L1B3 - CORDOBA	NR.10	NR.10 dublu subteran	Nr.10			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
13		L2B2 - MALAGA	NR.23	NR.14 subteran si NR.40 suprateran	NR.23			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
14		L2B2 - MALAGA	NR.1	Nr.6 - subsol simplu si Nr.6 - subsol simplu	NR.2			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
15		L3B3 - VALENCIA	NR.2	Nr.4 dublu subteran	NR.2			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
16		L1B4 - GRANADA	NR.17	NR.17 dublu subteran	NR.17			Perfectat in procedura din baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat anterior deschiderii procedurii, avand acordul creditorilor garantati
17		L1B4 - GRANADA	NR.10	NR.9 dublu subteran	NR.10			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
18		L3B4 - SARAGOZA	NR.7	NR.7 subsol simplu si NR.71 suprateran	NR.7			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
19		L3B2 - TOLEDO	NR.24	NR.22 dublu subteran	NR.22			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati
20		L1B3 - CORDOBA	NR.7	NR.1 dublu subteran	NR.7			incheiat in timpul procedurii, conform obiectului de activitate, avand acordul creditorilor garantati

Antecontracte de vanzare-cumparare cu avans de 25% si rate lunare pe maxim 2 ani, incheiate in perioada de observatie.

In concordanta cu obiectul de activitate al societatii, de la data deschiderii procedurii insolventei 07.12.2011 si pana la data 31.08.2013 au mai fost incheiate un numar de 4 Antecontracte de vanzare-cumparare cu avans de 25% si rate lunare pe maxim 2 ani, dupa caz.

Situatia contractelor este detaliata in tabelul de mai jos:

Nr.	BLOC	CUMPARATOR	Autentic	Imobil	PRET APARTAMENT	REZER VARE	AVANS (25%)	OBSERVATII	VALABILITATE
1	L1B2			AP.nr.18 boxa si loc de parcare					10.06,2015
2	L1B1			AP.nr.7, boxa si loc de parcare		5000 Euro+T VA			10.07,2014

3	L1B1			AP.nr.17 boxa si loc de parcare			5000 Euro+T VA			14.08.2015
4	L1B1			AP.nr.18 boxa si loc de parcare			5000 Euro+T VA			14.08.2015

Contracte de rezervare incheiate in perioada de observatie.

De la data deschiderii procedurii insolventei 07.12.2011 si pana la data 31.08.2013 au fost incheiate un numar de 15 Contracte de rezervare din care 12 au fost perfectare.

Situatia celor 3 contracte de rezervare semnate, aflate in curs de perfectare contract, se prezinta astfel:

Nr. crt.	NUME SI PRENUME	CONTRACT DE REZERVARE	BLOC	AP.	PARCARE	BOXA	PRET REZERVARE	PRET IMOBIL	DATA LIMITA	OBSERVATII
1		NR.14/ 20.08.2013	L2B1	NR.18	NR.14 dublu subteran	NR.18	5000 Euro+TVA		19.09.2013	in baza aprobarii creditorilor garantati
2		NR.15/ 22.08.2013	L3B3	NR.20	NR.9 dublu subteran	NR.20	5000 Euro+TVA		23.09.2013	in baza aprobarii creditorilor garantati
3		NR. 11/ 17.07.2012	L1B4	NR 9	NR.5 dublu subteran	0	10,000 Euro+TVA		17.09.20 13	in baza aprobarii creditorilor garantati

Tabelul definitiv al creditorilor

Conform dispozitiilor art. 41 din legea 85/2006, creantele garantate sunt inscrise in tabelul definitiv al creantelor până la concurenta valorii garantiilor conform evaluarii stabilite prin raportul de evaluare solicitat de către administratorul judiciar, diferenta fiind incadrata in categoria creantelor negarantate. În cazul în care vânzările de active care sunt ipotecate in scopul garantarii creanței garantate vor fi efectuate la un preț mai mare, excesul de numerar va fi utilizat pentru acoperirea creantei creditorului garantat, chiar dacă el a fost înregistrat pentru o parte creanței sale în calitate de creditor negarantat.

Tabelul definitiv al creantelor se prezinta astfel:

TABELUL DEFINITIV AL CREANTELOR IMPOTRIVA AVERII DEBITORULUI IBIZA SOL									
I	Creante garantate - art. 121 alin. 1 pct. 2	Creanta solicitata in LEI	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta admisa sub conditie	Pondere procent categoric	Pondere procent total creante		Observatii

1	ALPHA BANK ROMANIA S.A.	0,00	18.463.214,97	75.978.673,00	0,00	50,00%	37,217%	contract de credit. Garantie reala imobiliara cu instituirea ipotecii asupra intregului ansamblu rezidential Ibiza Sol, in cote comune pentru Alpha Bank si Raiffeisen Bank. Conform raportului de evaluare dispus in temeiul art. 41 alin. 2 din lege, activul este evaluat la suma de 151.957.346 lei, astfel incat fiecare din cei doi creditori garantati beneficiaza de o valoare a garantiei individuale in suma de 75.978.673 din totalul sumei de 80.324.216,73 admisa in tabelul preliminar. Suma de 4.345.543,73 lei reprezinta diferenta dintre creanta declarata si creanta garantata conform raportului de evaluare urmand a fi inregistrata in categoria creantelor. chirografare potrivit art. 41 alin. 2 din lege
2	RI EASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK	0,00	18.463.214,97	75.978.673,00	0,00	50,00%	37,217%	contract de credit. Garantie reala imobiliara cu instituirea ipotecii asupra intregului ansamblu rezidential Ibiza Sol, in cote comune pentru Alpha Bank si Raiffeisen Bank. Conform raportului de evaluare dispus in temeiul art. 41 alin. 2 din lege, activul este evaluat la suma de 151.957.346 lei, astfel incat fiecare din cei doi creditori garantati beneficiaza de o valoare a garantiei individuale in suma de 75.978.673 din totalul sumei de 80.324.216,73 admisa in tabelul preliminar. Suma de 4.345.543,73 lei reprezinta diferenta dintre creanta declarata si creanta garantata conform raportului de evaluare urmand a fi inregistrata in categoria creantelor. chirografare potrivit art. 41 alin. 2 din lege
	Total creante garantate	0,00	36.926.429,94	151.957.346,00	0,00	100,00%	74,433%	
II	Creante izvorate din raportul de munca - art. 123 pct. 2	Creanta inregistrata conform evidentelor contabile potrivit art. 64 alin. 1 din Legea nr. 85/2006	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta admisa sub conditie	Pondere procent categorie	Pondere procent total creante	Observatii

1	Paisu Gabriela Stefania	1744,00	0,00	1.744,00	0,00	100,00%	0,001%	drepturi salariale restante
	Total creante salariale	1744,00	0,00	1.744,00	0,00	100,00%	0,001%	
III	Creante bugetare - art. 123 pct. 4	Creanta solicitata in LEI	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta admisa sub conditie	Pondere procent categorie	Pondere procent total creante	Observatii
1	Directia Generala a Finantelor Publice Ilfov	119.320,00	0,00	119.320,00	0,00	1,889%	0,058%	contributii datorate bugetului de stat
2	Institutia Primarului Orasului Voluntari	6.198.501,48	0,00	6.198.501,48	0,00	98,107%	3,036%	impozit datorat bugetului local
3	ITM Ilfov	280,00	0,00	280,00	0,00	0,004%	0,000%	comision pastare si completare carnete de munca
	Total creante bugetare	6.318.101,48	0,00	6.318.101,48		100,000%	3,095%	
III	Creante reprezentand credite bancare, cu cheltuielile si dobanzile aferente, cele rezultate din livrari de produse, prestari de servicii sau alte lucrari, precum si din chirii-art.123 pct. 7	Creanta solicitata in LEI	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta inscrisa sub conditie	Pondere procent categorie	Pondere procent total creante	Observatii
1	Apa si Canalizare Voluntari Ganeasa S.A.	1.675,70	0,00	1.675,70	0,00	0,019%	0,001%	prestari servicii
2	Compania Nationala pentru Controlul Cazanelor, Instalatiilor de Ridicat si Recipientilor sub Presiune S.A. - C.N.C.I.R.	5.084,00	0,00	5.084,00	0,00	0,057%	0,002%	prestari servicii
4	Ecovol S.A.	1.689,56	0,00	1.035,89	0,00	0,012%	0,001%	prestari servicii
5	GDF Suez Energy Romania S.A.	352.076,02	0,00	81.741,59	0,00	0,923%	0,040%	furnizare gaze naturale
6	Schindler Romania S.R.L.	35.716,45	0,00	35.643,22	0,00	0,402%	0,017%	prestari servicii
7	SSP Security Consulting Unit S.R.L.	41.836,60	0,00	41.836,60	0,00	0,472%	0,020%	prestari servicii

8	ALPHA BANK ROMANIA S.A.	0,00	0,00	4.345.543,73	0,00	49,057%	2,12858%	suma de 4.345.543,73 lei reprezinta diferenta dintre creanta garantata si partea negarantata a creantei conform raportului de evaluare dispus in temeiul art. 41 alin 2 din lege.
9	RI EASTERN EUROPEAN FINANCE B.V. prin RAIFFEISEN BANK	0,00	0,00	4.345.543,73	0,00	49,057%	2,12858%	suma de 4.345.543,73 lei reprezinta diferenta dintre creanta garantata si partea negarantata a creantei conform raportului de evaluare dispus in temeiul art. 41 alin 2 din lege.
Total creante art. 123 pct. 7		438.078,33	0,00	8.858.104,46	0,00	100,000%	4,339%	
IV	Creante chirografare-art.123 pct. 8	Creanta solicitata in LEI	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta admisa sub conditie	Pondere procent categoric	Pondere procent total creante	Observatii
1	BCN Investments S.R.L.	1.290.709,36	0,00	245.844,95	87.010,00	9,284%	0,12042%	creanta in suma de 87,010 lei (compusa din 43,505 lei x 2 AVC-uri) este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 39/08,12,2006 si Promisiunea nr. 41/08,12,2006, creanta inclusa in totalul sumei admise de 332,854,95 lei in tabelul preliminar.
2	Belz Marina	0,00	68.234,60	253.349,63	43.505,00	9,568%	0,12410%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 202/05,12,2007, creanta inclusa in totalul sumei admise de 296.854,63 lei in tabelul preliminar.
3	Catalonia Invest S.R.L.	0,00	54.100,00	191.857,05	43.505,00	7,245%	0,09398%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 103/04.07,2007, creanta inclusa in totalul sumei admise de 235.362,06 lei in tabelul preliminar.
4	Happy Alegre Investment S.R.L.	402.056,26	0,00	315.046,26	87.010,00	11,898%	0,15432%	creanta in suma de 87,010 lei (compusa din 43,505 lei x 2 AVC-uri) este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 191/14.11.2007 si Promisiunea nr. 192/14.11.2007, creanta inclusa in totalul sumei admise de 402.056,26 lei in tabelul preliminar.

5	Holban Petra	203.371,74	0,00	159.866,74	43.505,00	6,037%	0,07831%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 77/30.05.2008, creanta inclusa in totalul sumei admise de 203.371,74 lei in tabelul preliminar.
6	Iacoboni Liviu Daniel	58.031,62	0,00	14.526,62	0,00	0,549%	0,00712%	promisiune nr. 130/21.08.2008 rezolvita la cererea promitentului cumparator cu aplicarea art. 8.4 fiind retinuta de debitoare suma de 43.505 lei cu titlu de daune interese
7	Tabacaru Daniel Dorin si Tabacaru Adriana	558.738,85	0,00	515.233,85	0,00	19,458%	0,25238%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 64/03.04.2008, creanta inclusa in totalul sumei admise de 558.738,85 lei in tabelul preliminar.
8	Interactiv Bussiness S.R.L.	160.799,40	0,00	117.294,40	43.505,00	4,430%	0,05745%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 64/03.04.2008 si actul additional nr. 4, creanta inclusa in totalul sumei admise de 160.799,40 lei in tabelul preliminar.
9	Radu Valentin	0,00	69.730,43	259.857,24	43.505,00	9,813%	0,12729%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 56/28.03.2008 , creanta inclusa in totalul sumei admise de 303.362,24 lei in tabelul preliminar.
10	Rimgel Imobiliare S.R.L.	59.410,32	0,00	15.905,32	43.505,00	0,601%	0,00779%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr. 22/30.06.2006 , creanta inclusa in totalul sumei admise de 59.410,32 lei in tabelul preliminar.
11	Suzanne Imobiliare S.R.L.	43.151,12	0,00	0,00	43.505,00	0,000%	0,00000%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr.21/30.10.2006 , creanta inclusa in totalul sumei admise de 43.151,12 lei in tabelul preliminar.
12	Ungureanu Leonard	202.938,40	0,00	202.938,40	0,00	7,664%	0,09941%	promisiune nr. 27/19.02.2007 rezolvita din culpa debitoarei

13	Vava Atanackovic Vladimir Calin	0,00	68.234,60	253.349,63	43.505,00	9,568%	0,12410%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr.199/03.12.2007 , creanta inclusa in totalul sumei admise de 296.854,63 lei in tabelul preliminar.
14	Voicu Marcela Ionela	146.416,00	0,00	102.911,00	43.505,00	3,886%	0,05041%	creanta in suma de 43,505 lei este admisa sub conditia rezolutorie a neperfecarii vanzarii conform art. 9.5 din Promisiunea nr.107/11.07.2008 , creanta inclusa in totalul sumei admise de 146.416 lei in tabelul preliminar.
	Total creante art. 123 pct. 8	3.125.623,07	260.299,63	2.647.981,09	565.565,00	100,000%	1,29706%	
V	Creante subordonate-art.123 pct. 9	Creanta solicitata in LEI	Creanta solicitata in EURO	Creanta admisa in tabelul definitiv (tabelul definitiv cuprinde sumele inscrise in tabelul preliminar si cele stabilite in urma solutionarii contestatiilor impotriva tabelul preliminar)	Creanta admisa sub conditie	Pondere procent categorie	Pondere procent total creante	Observatii
1	Macarthur Patton Y Asociados SL	0,00	18.280.000,00	34.368.624,00	0,00	100,00%	16,83%	creanta stabilita prin sentinta civila din data de 03.07.2013 pronuntata in dosarul nr. 74271/3/2011/a6
	Total creante subordonate	0,00	18.280.000,00	34.368.624,00	0,00	100,00%	16,83%	
	TOTAL GENERAL	9.883.546,88	55.466.729,57	204.151.901,03	565.565,00	100,00%	100,00%	

creantele exprimate in valuta sunt consolidate in lei la cursul BNR din data deschiderii procedurii insolventei, 07.12.2011 (1euro = 4,3505 lei) conform art. 69 alin. 2 din Legea nr. 85/2006

5. STRATEGIA DE REORGANIZARE-MODALITATILE DE IMPLEMENTARE A PLANULUI

In ceea ce priveste variantele de reorganizare a activitatii societatii, avute in vedere, in prezentul plan mentionam faptul ca se prevede o combinatie a metodelor prevazute la art. 95 din Legea nr. 85/2006 si anume:

- valorificarea activului "Ibiza Sol" pe unitati, in sistem retail;
- valorificarea intregului activ "Ibiza Sol" catre un investitor;
- 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;
- transferul partial/integral al / fondului de comert existent la data transferului catre un investitor care va fi identificat. (business transfer)

A. Valorificarea intregului activ "Ibiza Sol" catre un investitor identificat

Aceasta modalitate de reorganizare a activitatii societatii se incadreaza in dispozitiile prevazute de art. 95 alin. 6 lit. E .

Planul de reorganizare in aceasta modalitate are in vedere valorificarea intregului activ. Intregul activ ce va face obiectul vanzarii se află în proprietate exclusivă a Societatii si este grevat de ipotecă în favoarea Alpha Bank România SA și RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank în baza contractului de ipotecă nr. 1694/08.06.2007 și a actelor adiționale aferente sarcini ce urmează a fie radiate, din oficiu, în conformitate cu art. 53 din Legea nr. 85/2006 (Legea insolvenței) care prevede că "bunurile înstrăinate de administratorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, inclusiv măsurile asigurătorii instituite în cursul procesului penal", astfel că dobânditorul imobilului îl cumpără liber de orice sarcini și procese.

In aceasta modalitate, Planul de reorganizare are in vedere valorificarea intregului activ "Ibiza Sol" catre un investitor care poate cumpara activul:

1. printr-o singura operatiune de vanzare cumparare a tuturor apartamentelor disponibile;
2. prin mai multe operatiuni successive de vanzare a apartamentelor pe transe sub conditia indeplinirii cumulative a urmatoarelor conditii:
 - (i) Transferul dreptului de proprietate inclusiv a atributului posesiei asupra oricaruia si tuturor apartamentelor care fac obiectul vanzarii are loc la momentul si sub conditia achitarii integrale de catre investitor a pretului corespunzator respectivelor apartamente.
 - (ii) Transele de apartamente vor fi stabilite de comun acord de catre parti astfel incat sa cuprinda apartamente (cu precizarea numarului de camere), locuri de parcare subterane, locuri de parcare supraterane și boxe, împreună cu cotele părți indivize aferente acestora din spațiile comune ale blocului și respectiv din terenul aferent acestuia
 - (iii) In ipoteza in care achitarea pretului de vanzare se face in transe, neachitarea oricareia din transe da dreptul debitoarei vanzatoare, la libera sa apreciere confirmata si aprobata de creditorii garantati fie (a) sa solicite rezolutiunea contractului/contractelor de vanzare cumparare anterior incheiate cu consecinta reintoarcerii apartamentelor vandute in patrimoniul debitoarei care este indreptatita sa retina sumele achitate cu titlu de pret in temeiul contractelor de vanzare cumparare rezoluate cu titlu de despagubiri, fie (ii) sa solicite instantei pronuntarea unei hotarari care sa tina loc de contract de vanzare cumparare in conditiile art. 1669 din Noul Cod Civil.
 - (iv) Achitarea pretului vanzarii de catre investitor poate fi realizata prin oricare din urmatoarele modalitati:
 - a. Plata integrala a activului intr-o singura transa in baza unui contract de vanzare cumparare la valoarea de piata stabilita in Raportul de evaluare aprobat de Adunarea Creditorilor in situatia vanzarii intregului proiect sau la o valoare

mai mica cu acordul creditorilor garantati Alpha Bank România SA și RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si cu ajustarea corespunzatoare a pretului in functie de unitatile disponibile la data vanzarii.

- b. Plata pretului de vanzare la valoarea de piata stabilita in Raportul de evaluare aprobat de Adunarea Creditorilor in situatia vanzarii intregului proiect sau la o valoare mai mica cu acordul creditorilor garantati Alpha Bank România SA și RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si cu ajustarea corespunzatoare a pretului in functie de unitatile disponibile la data vanzarii, in maxim 3 - 6 transe.
- c. In aceasta ipoteza se va incheia un acord cadru de vanzare a proiectului cu investitorul in care se vor specifica *inter alia* conditiile prevazute la literele (i) si (ii) de mai sus, defalcarea pretului de vanzare si a numarului si tipului de apartamente pe fiecare din cele trei- sase transe, precum si termenele limita la care vor fi incheiate contractele de vanzare cumparare corespunzatoare transelor si se va achita fiecare din aceste transe (“**Acordul Cadru**”). Finalizarea tranzactiei va fi considerata a fi incheierea cu succes prin transferul dreptului de proprietate si plata pretului de vanzare a oricaruia si tuturor contractelor de vanzare cumparare, a Acordului Cadru cu respectarea termenilor si conditiilor prevazute in Acordul Cadru. Prin Acordul Cadru se poate stipula in favoarea investitorului si un drept de optiune la cumpararea oricaruia si tuturor apartamentelor care la data prezentului Plan de reorganizare fac obiectul unor antecontracte de vanzare cumparare in vigoare in masura in care aceste vanzari nu vor fi perfectate cu respectivii promitenti-cumparatori la un pret de vanzare ce urmeaza a fi agreat cu acordul creditorilor garantati Alpha Bank România SA și RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank.

In toate cazurile, termenii si conditiile Acordului Cadru precum si a fiecaruia si tuturor contractelor de vanzare cumparare vor fi aprobate de creditorii garantati Alpha Bank România SA și RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorilor garantati, fara a se considera o modificare a Planului de reorganizare.

Investitorul poate fi identificat de catre oricare dintre creditorii conform procedurii sau de catre administratorul judiciar.

B. Valorificarea activului “Ibiza Sol” pe unitati, in sistem retail

Aceasta modalitate de reorganizare a activitatii societatii se incadreaza in dispozitiile prevazute de art. 95 alin. 6 lit. E .

Planul de reorganizare are in vedere si valorificarea activului “Ibiza Sol” pe unitati, in sistem retail, pe toata perioada Planului de reorganizare, pornind de la pretul de piata per unitate stabilit in raportul de evaluare, ajustat dupa caz (proiecte Pilot) , detaliat dupa cum urmeaza:

Indicator	Nr.	Valoarea de piata euro/ indicator	Pret in euro pe unitate
-----------	-----	--------------------------------------	-------------------------

Apartamente	252	29.998.701	99.676 – 128.052
Boxe	253	759.000	3.000
Parcari subterane si exterioare	328	2.597.000	4000 – 10.000
Total	833 unitati	33.354.701	

***Preturile din tabel nu contin TVA**

Planul de reorganizare actual estimeaza că un numar între 5 - 10 apartamente vor fi contractate pe lună. Avand in vedere mutarea unui numar semnificativ de proprietari in proiect, se estimeaza:

- **in anul 2015 apartamentele ramase spre vanzare vor fi vandute cu 10% mai mult fata de pretul din raportul de evaluare, conditie care se aplica tuturor antecontractelor si/sau contractelor de vanzare cumparare incheiate in anul 2015**
- **in anul 2016 apartamentele ramase spre vanzare vor fi vandute cu 15% mai mult fata de pretul din raportul de evaluare, conditie care se aplica tuturor antecontractelor si/sau contractelor de vanzare cumparare incheiate in anul 2016**

Realizarea Planului de reorganizare in varianta vanzarii retail implica implementarea urmatoarele masuri si actiuni:

Optimizarea strategiei de marketing

Activitatea de vanzari si de marketing va fi realizata de echipa interna de vanzari si de agentii imobiliare specializate în promovarea și vânzarea de apartamente. În scopul de a vinde apartamentele disponibile, Proiectul va necesita promovare si eforturi semnificative de vanzare.

Remunerarea agenților prevăzuta în bugetul proiectului nu va putea depasi un cuantum de 1% din valoarea neta a tranzactiei. Plata acestor costuri se va realiza la semnarea vânzarii efective a activelor si incasarea sumelor din vanzare.

Bugetul de marketing prevăzut în planul de reorganizare este de aprox 40.000 Euro plus TVA / an, ceea ce va permite publicitatea Outdoor prin sistem panouri si Led TV, publicitate on-line, evenimente de promovare, acordarea de premii in campanii promotionale, tipărirea și distribuirea de broșuri publicitare și efectuarea de campanii de mass-media pe Internet. De asemenea, se consideră că 1 apartament de 4 camere, parter, va fi folosit de marketing și echipa de vanzari, iar un apartament de 4 camere este amenajat pentru showroom.

Blocurile de apartamente vor fi vândute în principal utilizatorilor finali, apartament cu apartament, dar vor fi, de asemenea, comercializate si la pachet catre investitori interesati.

Planul de reorganizare actual estimeaza că un numar între 5 - 10 apartamente vor fi contractate pe lună.

Optimizarea strategiei de vanzari

Societatea a semnat antecontracte de vanzare cumparare inainte de data deschiderii procedurii

insolventei. Anteconcontractele care sunt în vigoare și care nu sunt reziliate la data confirmării planului de reorganizare, iar promitentii cumpărători au respectat obligația integrală de plată a avansului și/sau a ratelor la fiecare scadență, pot fi finalizate prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare cu cumpărătorii, doar dacă achită restul pretului datorat conform termenilor contractuali asumați prin respectivele anteconcontracte.

Cumpărătorii care au plătit avansuri pentru achiziționarea de apartamente / locuri de parcare/boxe și sunt înregistrați în tabelul definitiv de creanțe vor fi recunoscuți la livrarea bunurilor anteconcontractate cu întreaga sumă plătită, dacă au respectat obligația integrală de plată a avansului și/sau a ratelor la fiecare scadență și dacă vor perfectă contractele de vânzare până la 31.12.2014.

În cazul în care cumpărătorii nu vor accepta sau nu va putea să încheie contractele finale de vânzare-cumpărare pentru apartamente până la 31.12.2014 ei vor rămâne înregistrați în calitate de creditori chirografari, dar anteconcontractele de vânzare-cumpărare respective vor fi rezolvate iar activele care faceau obiectul acestora vor deveni disponibile pentru vânzare către alți cumpărători.

Fac excepție de la această clauză anteconcontractele semnate în perioada de observație care au stipulat un termen de finalizare a tranzacției de vânzare-cumpărare mai lung de 31.12.2014.

Pentru a deveni proprietari ai activelor, cumpărătorii vor trebui să plătească restul de preț în conformitate cu anteconcontractele de vânzare-cumpărare semnate, fără a fi percepute vreă sancțiune / penalitate de către orice parte.

Acești cumpărători din anteconcontractele existente își pot exprima intenția de a achiziționa apartamente în alte clădiri, în măsura în care există alte apartamente disponibile. Pretul pe mp (inclusiv terasă), care rezultă din anteconcontractul de vânzare existent va fi menținut chiar dacă clientul decide să schimbe apartamentul anteconcontractat inițial.

Politica comercială de valorificare a activelor din cadrul proiectului rezidențial pleacă de la prețurile minime indicate de raportul de evaluare pentru valoarea de piață.

Indicator	Nr.	Valoarea de piață euro/ indicator	Pret în euro pe unitate
Apartamente	252	29.998.701	99.676 – 128.052
Boxe	253	759.000	3.000
Parcări subterane și exterioare	328	2.597.000	4000 – 10.000
Total	833 unități	33.354.701	

Societatea poate închiria pentru o perioadă de până la 3 ani, imobilele:

Tip Apartament	Pret chirie euro / luna
3 camere mansarda mica	500 - 550
3 camere mansarda mare	550 - 600
3 camere etaj	600 - 700
3 camere parter	650 - 750
4 camere etaj	750 – 850

Societatea poate incheia si antecontracte de vanzare cumparare cu plata in Transe pe maxim 3 ani

pentru apartamentele, parcarile si boxele disponibile in proiectul rezidential atata timp cat se respecta pretul minim de vanzare descris mai sus si se percepe un avans de minim 25% din pretul de vanzare, aprobarea pe modalitatea de plata fiind data individual per contract de catre creditorii garantati.

In prezent sunt in vigoare un numar de 32 de contracte de inchiriere, veniturile obtinute lunar fiind prezentate in tabelul de mai jos:

	Euro Net/ lunar	TVA	Euro Brut/ Lunar
Inchirieri cu TVA	4.250,00	1.020,00	5.270,00
Inchirieri in scutire de TVA	18.425,00	0,00	18.425,00
TOTAL	22.675,00	1.020,00	23.695,00

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 creante inscrise la masa credala conform Programului de Plati si a Fluxului de Numerar.

C. Combinatia metodelor prevazute la punctele 1 si 2 de mai sus

Se are in vedere si posibilitatea reorganizarii debitoarei prin combinarea modalitatilor prevazute la punctele 1 si 2 de mai sus in sensul in care parte din apartamente pot fi vandute retail iar pentru apartamentele ramase, in masura in care nu va fi aplicata nicio alta modalitate de valorificare din cele prevazute mai jos, acestea pot fi vandute in bloc catre un investitor identificat la pretul, in conditiile si termenele agreate de creditorii garantati.

D. Darea in plata a intregului activ "Ibiza Sol" catre creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorului garantat

Aceasta modalitate de reorganizare a activitatii societatii se incadreaza in dispozitiile prevazute de art. 95 alin. 6 lit. E.

Prin aceasta modalitate de executare a planului de reorganizare, creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorului garantat are posibilitatea sa solicite si sa obtina darea in plata a activului "Ibiza Sol" detinut de Societate in contul creantelor detinute.

In acest sens acesti creditori sunt tinuti de a indeplini conditia prealabila prevazuta de art. 95 alin. 6 lit. E, Teza finala, respectiv acordul scris al acestora cu privire la modalitatea de stingere a creantelor sale prin darea in plata.

E. Transferul unei parti din fondul de comert/ fondul de comert existent la data transferului

Transmiterea tuturor bunurilor societății către o persoană juridică constituită anterior sau ulterior confirmării planului. In temeiul art. 116-118 lit. C, E și F din Legea nr. 85/2006, cu aprobarea creditorilor, debitoarea va putea înstrăina sau transfera în altă modalitate bunuri din averea debitoarei către persoane care există sau vor fi constituite după data confirmării planului de reorganizare. Potrivit prevederilor art. 95 alin. 6 lit. C din Legea nr. 85/2006, planul de reorganizare poate să prevadă „transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului către una ori mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmării planului”.

Așa cum s-a arătat și în literatura de specialitate acest text reglementează ca o măsură adecvată de reușită a planului posibilitatea de transfer a tuturor sau anumitor bunuri din patrimoniul Societății în patrimoniul unei alte persoane juridice, înființată anterior confirmării planului sau care ia ființă ulterior acestei date, fie cu titlul de aport, fie în schimbul unui anumit preț, fie o combinație a celor două.

Fondul de comerț reprezintă ansamblul de bunuri mobile și imobile, corporale și necorporale pe care un comerciant le afectează desfășurării unei activități comerciale, în scopul atragerii clientelei și, implicit obținerii de profit. În cuprinsul fondului de comerț se înglobează toate bunurile pe care comerciantul le folosește în vederea realizării activității sale comerciale, indiferent de natura acestora. In acest sens obiectul vânzării-cumpărării îl constituie fondul de comerț, cu toate elementele sale componente, ca bun unitar și nu bunurile individuale componente ale acestuia.

3. DISTRIBUIRI

In Anexele prezentului Plan de reorganizare este prezentat fluxul de numerar prevazut pentru acest proiect rezidential cuprinzand veniturile si cheltuielile precum si distributiile catre creditorii conform programului de plata al creantelor.

a. Categoriile de creanta.

In conformitate cu dispozitiile art. 100(3) vor vota planul de reorganizare urmatoarele categorii de creante:

1. Creanțele garantate (Art. 100, alin. 3, lit. a).
2. Creanțele salariale (Art. 100 alin. 3, lit. b)
3. Creanțele bugetare (Art. 100 alin. 3, lit. c)
4. Creante chirografare stabilite conform Art. 96 alin. 1
5. Creanțele chirografare (Art 100 alin. 3 lit. e)

Potrivit dispozitiilor art. 64 alin. 5 din Legea nr. 85/2006, titularii creantelor sub conditie suspensiva vor fi indreptatiti sa voteze numai dupa indeplinirea conditiei respective.

Datoriile înregistrate de companie în timpul perioadei de observatie și in perioada de reorganizare care asigura desfasurarea activitatii companiei, cum ar fi remedierea si conservarea proiectului rezidential, taxele, cheltuielile de procedură, utilitati, salariile, etc vor fi plătite conform contractelor în vigoare și conform prioritatii prevăzute de lege.

Datoriile principale ce vor fi acumulate in timpul perioadei de reorganizare sunt prezentate in Fluxul de Numerar anexat prezentului Plan de reorganizare.

Creantele garantate

Creantele garantate conform tabelului definitiv de creante vor fi plătite cu prioritate față de orice alte creante menționate în tabelul definitiv al creanțelor prezentat.

Aceasta prioritate în rambursare a creditorilor garantati este datorata faptului ca acestia au inregistrata o ipoteca pe intreg proiectul rezidential proprietatea S.C. IBIZA SOL S.R.L.

Conform contractului de credit, termenul de rambursare era anterior aplicarii masurii de declarare a creditului scadent anticipat.

Prin planul de reorganizare nu se revine la aceasta scadenta (astfel incat sa fie aplicabil art. 97 din Legea nr. 85/2006) **ci este reesalonata creanta creditorilor garantati pana in 2016.** Prin urmare, devine aplicabila prezumtia caracterului defavorizat al acestei categorii de creante, prevazuta de art. 3 pct. 26 lit. b) din Legea nr. 85/2006, respectiv reesalonarea platilor in defavoarea creditorului in situatia in care proiectul rezidential "Ibiza Sol" va fi valorificat pe unitati pornind de la valoarea de piata a proiectului, respectiv 33.354.701 euro + TVA.

Prin urmare, in toate modalitatile de realizare a planului de reorganizare, creantele garantate vor fi considerate ca fiind creante defavorizate.

Creantele salariale

Creantele salariale vor fi platite integral in termen de 30 de zile de la confirmarea Planului de reorganizare de catre judecatorul sindic.

Creantele salariale se vor plati din sumele existente in contul Societatii sau din surse atrase.

Creantele salariale vor fi platite integral in termen de 30 de zile de la confirmarea planului de reorganizare indiferent de modalitatea de realizare a acestuia:

- valorificarea intregului activ "Ibiza Sol" catre un investitor;
- valorificarea activului "Ibiza Sol" pe unitati, in sistem retail;
- darea in plata a intregului activ "Ibiza Sol" catre creditorii garantati Alpha Bank Romania S.A. si RI Eastern European Finance prin mandatar Raiffeisen Bank si/sau catre orice alta persoana fizica si/sau juridica care se subroga in drepturile si obligatiile creditorilor garantati;
- transferul partial/integral al fondului de comert existent la data transferului; (business transfer)

Aceasta categorie de creante nu este defavorizata in sensul dispozitiilor Legii 85/2006.

Creantele bugetare

Creantele bugetare vor fi platite integral, esalonat, in termen de 36 de luni de la confirmarea Planului de reorganizare de catre judecatorul sindic.

Creantele bugetare se vor plati din sumele existente in contul Societatii, rezultate din derularea contractelor de inchiriere a imobilelor detinute de debitoare, cat si din vanzarea-cumpararea de

imobile. Plata creantelor bugetare se va face dupa stingerea creantelor garantate.

Creante creditorii indispensabili

In aceasta categorie se include GDF Suez Energy Romania, cu suma de 99.998,56 lei (inclusiv TVA), suma ce reprezinta consum gaze naturale. Creantele creditorii indispensabili vor fi platite

integral in termen de 30 de zile de la confirmarea planului de reorganizare

Creantele chirografare

Societatea a semnat antecontracte de vanzare cumparare inainte de data deschiderii procedurii insolventei. Antecontractele care sunt in vigoare si care nu sunt reziliate la data confirmarii planului de reorganizare, iar promitentii cumparatori au respectat obligatia integrala de plata a avansului si/sau a ratelor la fiecare scadenta, pot fi finalizate prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare cu cumpărătorii doar dacă achita restul pretului datorat conform termenilor contractuali asumati prin respectivele antecontracte.

Cumpărătorii care au plătit avansuri pentru achiziționarea de apartamente / locuri de parcare/boxe și sunt înregistrați în tabelul definitiv de creante vor fi recunoscuti la livrarea bunurilor antecontractate cu întreaga sumă plătită, daca au respectat obligatia integrala de plata a avansului si/sau a ratelor la fiecare scadenta si daca vor perfecta contractele de vanzare pana la 31.12.2014. În cazul în care cumpărătorii nu vor accepta sau nu vor putea să încheie contractele finale de vanzare cumparare pentru apartamente pana la 31.12.2014 ei vor rămâne înregistrați în calitate de creditorii chirografari, dar antecontractele de vanzare cumparare respective vor fi rezolvate iar activele care faceau obiectul acestora vor deveni disponibile pentru vânzare către alti cumparatori. In aceasta situatie, acestia vor rămâne creditorii chirografari în cadrul procedurii de reorganizare și vor fi platiti în conformitate cu programul de plata al creantelor prevăzut în acest plan de reorganizare în limita sumelor disponibile

Fac exceptie de la aceasta clauza antecontractele semnate in perioada de observatie care au stipulat un termen de finalizare a tranzactiei de vanzare cumparare mai lung de 31.12.2014.

Promitentii cumparatorii de apartamente, parcuri si boxe, care au încheiat antecontracte care sunt in vigoare si care nu sunt reziliate la data confirmarii Planului de reorganizare si cumparatorii au respectat obligatia integrala de plata a avansului si/sau a ratelor la fiecare scadenta, pot fi finalizate prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare cu respectivii cumpărători doar dacă achita restul pretului datorat conform termenilor contractuali asumati prin respectivele antecontracte.

Tratamentul acestei categorii de creditorii defavorizati este corect si echitabil conform legii deoarece în comparație cu scenariul de faliment in care vor primi 0% din creantele lor, în planul de reorganizare au opțiunea de a finaliza contractele de vanzare cumparare pentru activele antecontractate si pot recupera 100% din creantele lor.

Ceilalti creditorii chirografari ai debitorului, în perioada de reorganizare, vor fi platiti de către debitor conform programului de plata al creantelor prevazut de plan in limita sumelor disponibile.

Tratamentul aplicat acestei categorii de creditorii chirigrafari este corect si echitabil deoarece într-o procedură de faliment ar primi 0% din creantele lor.

a. Categoriile de creante care sunt defavorizate prin Plan

In categoria de creante defavorizate sunt incluse creantele chirografare intrucat prezentul Plan prevede diminuarea acestora cu 100%:

Efecte asupra creditorilor chirografari

Reorganizare judiciara	Faliment
<ul style="list-style-type: none">- Promitentii cumparatori care detin antecontracte in vigoare, vor putea să finalizeze achizitia activelor- Avansurile plătite de către promitentii cumparatori (creditori chirografari) conform antecontractelor existente vor fi recunoscute integral pentru finalizarea tranzactiilor de achizitie- Odată cu vanzarea unui numar mare de imobile, proprietarii apartamentelor vor avea posibilitatea sa locuiasca in ansamblul rezidential și întregul complex va deveni o comunitate complet funcțională.	<ul style="list-style-type: none">- Promitentii cumpărători vor pierde integral avansurile plătite pentru apartamente.- Procesul de lichidare forțată poate atrage investitori interesați de un profit rapid și semnificativ, care va deteriora calitatii vieții în proiect- Proiectul este probabil să rămână abandonat pentru o lungă perioadă de timp, prin urmare, afectează situația actualilor proprietari din cadrul complexului.- Creantele chirografare nu vor primi nicio plata in cazul falimentului

Tot creante defavorizate sunt si creantele garantate, deoarece aceste creante, alaturi de cele bugetare sunt platite esalonat in perioada 2013-2016 si nu conform scadentelor prevazute in contractul de credit si respectiv termenele scadente impuse de legislatia fiscala.

a. Programul de plata al creantelor

Programul de plata al creantelor inregistrate in tabelul definitiv de creante propus în cadrul acestui plan de reorganizare este următorul:

1. Dupa acoperirea cheltuielilor sale operaționale, cheltuielilor procedurale, orice incasare inregistrata de IBIZA SOL va fi utilizata cu prioritate pentru a rambursa creantele creditorilor garantati.
2. In 30 de zile de la confirmarea Planului de reorganizare de catre judecatorul sindic, creantele salariale vor fi platite integral.
3. Creantele bugetare vor fi platite dupa stingerea 100% a creantelor garantate.
4. Creantele creditorilor indispensabili vor fi platite in 30 de zile de la confirmarea Planului de reorganizare.
5. Creantele chirografare nu vor fi platite.

b. Descărcarea de obligații și de răspundere a debitorului

Potrivit prevederilor art. 137 alin. 2 din legea nr. 85/2006 ” la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan.”

Creantele platite partial pe perioada de derulare a Planului de reorganizare dar pentru care Planul prevede recuperare integrala a acestora pe o perioada ce excede perioadei de reorganizare, nu intra sub incidenta prevederilor art 137 alin 2 din₃₅ legea 85/2006.

Creanțele ce urmează a se naște pe parcursul implementării Planului de reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu actele juridice din care acestea rezulta, potrivit prevederilor art. 64 alin. 6 din Legea nr. 85/2006.

2. REMUNERAȚIA ADMINISTRATORULUI JUDICIAR

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

Plata remunerației administratorului judiciar urmează a se efectua conform prevederilor art. 64 alin 6 din Legea nr. 85/2006, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta.

Având în vedere complexitatea activităților legate de implementarea planului de reorganizare, quantumul onorariului administratorului judiciar este votat în cadrul Adunării Creditorilor din data de 26.03.2012 după cum urmează:

- în situația în care investitorul este identificat de către administratorul judiciar onorariul fix lunar este de 1.500 eur +TVA/lună și un onorariu de succes de 3%+TVA din sumele distribuite creditorilor (în cazul în care investitorul este identificat de către Euro Insol SPRL sau dacă activele/apartamentele vor fi vândute individual pe perioada unui plan de reorganizare sau în procedura falimentului) și numai dacă bancile își recuperează peste 85% din creanță.
- în situația în care investitorul este identificat de către administratorul judiciar onorariul fix lunar este de 1.500 eur +TVA/lună și un onorariu de succes de 2% +TVA din sumele distribuite creditorilor (în cazul în care investitorul este identificat de către Euro Insol SPRL sau dacă activele/apartamentele vor fi vândute individual pe perioada unui plan de reorganizare sau în procedura falimentului) și dacă bancile își recuperează mai puțin de 85% din creanță.
- În situația în care investitorul este identificat de către creditorii nu se va achita onorariu fix lunar, iar onorariul de succes este de 1%+TVA din sumele distribuite creditorilor.

Onorariul administratorului judiciar Euro Insol SPRL se va achita conform fluxului de numerar și programului de plăți, ce constituie parte integrantă a prezentului plan de reorganizare.

3. CONTROLUL IMPLEMENTĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE.

În condițiile Secțiunii a 6 din Legea 85/2006, aplicarea planului de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, care colaborează pentru punerea în practică a prevederilor din cuprinsul acestuia. **Judecătorul-sindic** reprezintă “*forul suprem*”, sub conducerea căruia se derulează întreaga procedură. **Creditorii** sunt “*ochiul critic*” al activității desfășurate în perioada de reorganizare. Interesul evident al acestora pentru îndeplinirea obiectivelor propuse prin plan (acoperirea pasivului) reprezintă un suport practic pentru activitatea administratorului judiciar, întrucât din coroborarea opiniilor divergente ale creditorilor se pot contura cu o mai mare claritate modalitățile de intervenție, în vederea corectării sau optimizării din mers a modului de lucru și de aplicare a planului.

În ceea ce privește **administratorul judiciar**, acesta este entitatea care are legătură directă cu latura palpabilă a activității debitoarei, exercitând un control riguros asupra derulării întregii proceduri.

Astfel, administratorul judiciar împreuna cu administratorul special conduce din punct de vedere operațional Societatea, având posibilitatea și obligația legală de a interveni acolo unde constată că, din varii motive, s-a deviat de la punerea în practică a planului votat de creditorii. In consecința, pe durata implementării planului de reorganizare conducerea și administrarea societății vor fi realizate de către administratorul judiciar împreuna cu administratorul special.

De asemenea, administratorul judiciar, prin departamentele sale specializate, asigură debitoarei sprijinul logistic și factual pentru aplicarea strategiilor economice, juridice și de marketing optime.

Nota.

Pe toată perioada de aplicare a planului de reorganizare, acesta poate fi modificat potrivit art. 101 alin. 5 din Legea nr. 85/2006, dacă condițiile în care a fost propus nu mai corespund ipotezelor de calcul și previziune sau au fost identificate alte modalități de stingere a creanțelor, surse de finanțare, modificările propuse urmând a fi prezentate creditorilor cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege.

Administrator Judiciar
Euro Insol SPRL
Prin Practician Coordonator
Av. Dr. Remus Borza



S.C. IBIZA SOL S.R.L. - Flux de Numerar si Program de plati reprezentand onorariul administratorului judiciar, cheltuielile de procedura si creantele curente, precum si totalul sumelor ce vor fi distribuite catre fiecare categorie de creditori, in cazul in care intregul proiect "IBIZA SOL" va fi valorificat in sistem retail prin raportare la valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare, respectiv 33,354,701 euro + TVA la un curs estimat 1 euro = 4,6 lei

	Perioada incasare contravaloare vanzare intreg proiect in sistem retail	primul an de executare a planului	al doilea an de executare a planului	al treilea an de executare a planului	Total	Mentiuni
1	Rata de schimb Lei/Euro estimare	4,60	4,60	4,60	4,60	estimare curs lei/euro pe intrega perioada de implementare a planului de reorganizare de 3 ani
	Fluxuri de numerar din activitatea operationala					
1	Incasari din valorificarea intregului proiect in sistem retail	46.900.000,00	55.000.000,00	65.011.368,29	166.911.368,29	estimare vanzare 7 apartamente si locuri de parcare pe luna.
2	TVA incasare - valorificare proiect prin regularizare	7.035.000,00	8.250.000,00	9.327.718,00	24.612.718,00	Vanzarile se fac in conditiile prevazute de art. 141 alin. 2 lit. f) din Legea nr. 571/2003 si punctul 37 din Normele Metodologice de Aplicare, TVA-ul urmand a fi regularizat conform legii
3	Incasare chirie apartamente si/sau parcari	2.737.319,96	2.000.000,00	1.100.000,00	5.837.319,96	estimare pe intreaga perioada de derulare a planului
	Total Incasari	56.672.319,96	65.250.000,00	75.439.086,29	197.361.406,25	
1	Onorariu administrator judiciar lunar 1500 euro + TVA, incepand cu luna iulie 2013	154.008,00	102.672,00	94.116,00	350.796,00	

2	Onorariu de succes administrator judiciar de 3% + TVA din sumele distribuite creditorilor,	1.350.000,00	2.000.000,00	2.100.000,00	5.450.000,00	pentru suma distribuita creditorilor garantati de 6,135,850,57 lei in anul 2013, onorariu de succes a fost incasat, diferenta rezultata dintre totalul distribuirilor realizate pana la finalul anului 2013 si suma distribuita urmeaza a fi regularizat. Regularizarea se va aplica pe intreaga perioada de implementare a planului prin raportare la sumele distribuite creditorilor si tinand cont de gradul de acoperire a crentelor garantate conform hotararii adunarii creditorilor din 06.03.2012
3	Cheltuieli pentru conservarea si administrarea complexului (intretinere, gaze, lift, paza, energie electrica, curatenie, deszapezire)	1.216.000,00	600.000,00	200.000,00	2.016.000,00	
4	salarii si personal contractual, inclusiv contributi datorate bugetului	420.000,00	360.000,00	330.000,00	1.110.000,00	
5	taxe si impozite locale	2.300.000,00	800.000,00	400.000,00	3.500.000,00	impozitul catre bugetul local este prevazut a fi platit in cei trei ani de executare a planului de reorganizare
6	TVA plata- valorificare proiect	7.035.000,00	8.250.000,00	9.327.718,00	24.612.718,00	
7	comision agentii imobiliare de 1%+ TVA din pretul net al vanzarii	581.560,00	620.000,00	743.142,21	1.944.702,21	
	Total costuri	13.056.568,00	12.732.672,00	13.194.976,21	38.984.216,21	
	Venituri nete din activitatea operationala	43.615.751,96	52.517.328,00	62.244.110,08	158.377.190,04	
1	Distribuire creante garantate	43.514.009,40	52.517.328,00	55.926.008,60	151.957.346,00	din care suma de 6,135.850,57 lei a fost distribuita

2	Distribuire creante salariale	1.744,00	0,00	0,00	1.744,00	creanta platita in terme de 30 de zile din momentul confirmarii planului de reorganizare
3	Distribuire creante bugetare	0,00	0,00	6.318.101,48	6.318.101,48	
4	Distribuire creditorii indispensabili	99.998,56	0,00	0,00	99.998,56	creanta platita in terme de 30 de zile din momentul confirmarii planului de reorganizare
5	Distribuire creditorii chirografari	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Total distribuire	43.615.751,96	52.517.328,00	62.244.110,08	158.377.190,04	