

TRIBUNALUL BRASOV
Dosar nr. 1051/62/ 2015



SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL

Societate în insolvență

Brasov, Str. ȘTEFAN BACIU Nr. 39N, CAM.1, Județ Brașov
CIF RO 5965908
J08 /1430/ 1994

PLAN DE REORGANIZARE PRIN CONTINUAREA ACTIVITĂȚII

Intocmit de
SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL

Tribunalul Brașov
Judecător sindic : MIHAELA SIMION

Acest plan de reorganizare este propus și întocmit de către societatea debitoare în condițiile art. 132 alin 1 lit. A, din Legea 85/2014 .

C U P R I N S

Capitolul I - PREZENTAREA SOCIETĂȚII ȘI SCURT ISTORIC ASUPRA ACTIVITĂȚII

- 1.1 Considerente legale privind planul de reorganizare
- 1.2 Autorul planului de reorganizare
- 1.3 Conceptul de reorganizare judiciară, avantajele reorganizării și durata planului
- 1.4 Prezentarea societății
- 1.5 Scurt istoric al societății
- 1.6 Conducerea, organizarea activității și personalul
- 1.7 Obiectivele societății

Capitolul II – PATRIMONIUL SOCIETĂȚII - ACTIVUL -

Capitolul III – TABLOUL CREDITORILOR - PASIVUL -

Capitolul IV– PIAȚA DE DESFACERE, SEGMENTUL, CLIENȚII ȘI CONCURENȚA

Piața de desfacere, cererea și concurența

Capitolul V – EVALUAREA COSTURILOR ȘI ESTIMAREA PLUS VALORII

- 5.1 Cheltuielile procedurale :
- 5.2 Sursele de finanțare :

Capitolul VI – CATEGORII DE CREAŢE, TRATAMENTUL LOR ȘI GRAFICUL

- 6.1 Graficul de executare a plăților
- 6.2 Prezentarea achitării datoriilor prin comparație REORGANIZARE / FALIMENT
- 6.3 Categoria creanțelor CHIROGRAFARE
- 6.4 Categoria creditorilor indispensabili conform art. 134 (1) Legea 85/2014

Capitolul VII – ASPECTE SUPLIMENTARE

- 7.1 Fuziune, divizare, Conversia datoriilor, Modificarea actului constituiv
- 7.2 Prelungiri ale scadențelor și modificări ale izvoarelor obligațiilor
- 7.3 Amânări, eşalonări, scutiri la plata obligațiilor bugetare
- 7.4 Supravegherea aplicării planului, contul special al procedurii.
- 7.5 Concluzii

Capitolul VIII – Anexe

BVC + CASH FLOW (anexa A) + Graficul executare (Anexa B)

CAPITOLUL I – PREZENTAREA SOCIETĂȚII ȘI SCURT ISTORIC ASUPRA ACTIVITĂȚII EI

Capitolul I - PREZENTAREA SOCIETĂȚII ȘI SCURT ISTORIC ASUPRA ACTIVITĂȚII

- 1.1 Considerente legale privind planul de reorganizare
- 1.2 Autorul planului de reorganizare
- 1.3 Conceptul de reorganizare judiciară, avantajele reorganizării și durata planului
- 1.4 Prezentarea societății
- 1.5 Scurt istoric al societății
- 1.6 Conducerea, organizarea activității și personalul
- 1.7 Obiectivele societății

1.1. Considerente legale privind planul de reorganizare judiciară

Reglementarea legală a procedurii de reorganizare judiciară se găsește în cuprinsul Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Scopul acestei legi este definit încă de la art. 2, astfel :

Scopul prezentei legi este instituirea unei proceduri colective pentru acoperirea pasivului debitorului, cu acordarea, atunci cand este posibil, a sansei de redresare a activitatii acestuia.

În considerarea celor de mai sus, noi credem cu tărie că prezenta procedură vizează redresarea societăților aflate în dificultate prin aplicarea unui tratament corect și colectiv tuturor creditorilor care s-au înscris la masa credală, mai ales că debitoarea subiect al prezentei proceduri este o companie solidă, cu o existență îndelungată, cu un patrimoniu lichid și valoros și nu în ultimul rând cu o conduită onestă față de partenerii ei comerciali ori fiscali.

Totodată, sunt identificate în cadrul Lg. 85/2014 două secțiuni dedicate planului de reorganizare, respectiv Secțiunea a 5-a denumită „Planul” (respectiv art. 134 - art.140) și Secțiunea a 6-a denumită „Reorganizarea” (art. 141 – art.144).

La art. 5 pct. 54 din același act normativ, este definită reorganizarea judiciară ca fiind o procedură ce se aplică debitorului, persoană juridică, în vederea achitării datoriilor acestuia, conform programului de plată a creanțelor.

Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, implementarea și respectarea unui plan, denumit plan de reorganizare, care poate să prevadă, împreună sau separat :

- a) restructurarea operațională și sau financiară a debitorului
- b) restructurarea corporativă prin modificarea structurii de capital social

c) restrângerea activității prin lichidarea unor bunuri din averea debitorului

Varianta aleasă de către societatea SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL este:

a) restructurarea operațională și sau financiară a debitorului.

c) restrângerea activității prin lichidarea unor bunuri din averea debitorului

1.2. Autorul planului de reorganizare

Conform dispozițiilor legale, respectiv a art. 132 alin 1 lit. C din legea Insolvenței, planul de reorganizare poate fi depus și de unul sau mai mulți creditori, deținând împreună cel puțin 20% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv de creanțe, în termen de 30 de zile de la publicarea acestuia.

În acest sens, debitorul, prin administrator special, sau administratorul judiciar, în măsura în care acesta din urmă le deține, dacă dreptul de administrare i-a fost ridicat debitorului, are obligația ca, în termen de maximum 10 zile de la primirea solicitării, să pună la dispoziția creditorului actele și informațiile prevăzute de art. 67 alin. (1) lit. a), b) și e), actualizate corespunzător depunerii tabelului definitiv de creanțe.

Se va pune la dispoziția creditorului și lista tuturor creanțelor născute în timpul procedurii, precum și orice alte documente solicitate, care sunt utile pentru redactarea unui plan de reorganizare

Analizând documentele depuse, se poate observa faptul că procedura a fost declanșată la cererea debitoarei SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL, debitor care în cadrul cererii formulate și-a declarat intenția de reorganizare a activității.

În această ordine de idei, planul a fost întocmit de societatea debitoare ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL prin administratorul său special, persoană interesată direct și neechivoc în salvarea acestei companii și existența ei ulterioară.

Totodată, autorul acestei lucrări, a întocmit prezentul plan din proprie inițiativă, iar finalitatea acestui demers, va fi redresarea companiei și reintegrarea ei în viața economică.

1.3. Conceptul de reorganizare judiciară, avantajele reorganizării și durata planului

Analizând definiția legală a procedurii de reorganizare, desprindem cu ușurință scopul acesteia, enunțat la art. 2 din legea insolvenței:

„ Art. 2. - Scopul prezentei legi este instituirea unei proceduri colective pentru acoperirea pasivului debitorului, cu acordarea, atunci când este posibil a șanse de redresare a activității acesteia. „

Modalitatea de acoperire a pasivului aflat în insolvență va trebui în mod obligatoriu să fie inserată în programul de plată a creanțelor, o componentă esențială a planului de reorganizare.

Principala modalitate de realizare a acestui scop, în concepția modernă a legii, este menținerea societății în viața comercială cu toate consecințele sociale și economice care decurg din aceasta, este soluția cea mai adecvată în maximizarea averii debitoare și a acoperirii pasivului din tabelul de creanțe.

Principalele premise de la care pleacă reorganizarea ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL sunt :

- capacitatea acesteia de a menține o activitate generatoare de lichidități;
- capacitatea de a oferi spre închiriere toate spațiile aflate în patrimoniul său;
- existența unor active care pot fi sursa alternativă de venituri prin vânzarea acestora;
- existența unor creanțe semnificative ce urmează a fi recuperate de către debitoare.

Planul prevede ca metoda de reorganizare continuarea activității curente în vederea generării de venituri atât prin închirierea bunurilor cât și prin vânzarea unei părți a activului din patrimoniul societății în vederea acoperirii într-o măsură cât mai adecvată a pasivului.

Continuarea activității curente se va efectua sub supravegherea creditorilor și a administratorului judiciar, care prin intermediul rapoartelor financiare vor cunoaște permanent evoluția societății și vor putea lua măsuri în timp real pentru ameliorarea unor eventuale abateri de la plan

Procedura reorganizării este un mecanism care permite societății comerciale aflate într-o stare precară din punct de vedere financiar, să se redreseze și să-și urmeze activitatea desfășurată.

În cazul societății ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL, planul prevede ca modalitate de reorganizare închirierea bunurilor societății, recuperarea creanțelor și vânzarea unor bunuri.

Elemente ce reprezintă valori semnificative în contextul unei societăți active sunt:

- Menținerea locurilor de muncă;
- Un contribuabil la bugetul local și de stat;
- Continuarea colaborării comerciale cu furnizorii de servicii.

Pastrand in circuit acest agent economic se creeaza oferta suplimentara pe piata in beneficiul consumatorilor, se aduc noi venituri la bugetele locale si la cel de stat si se pastreaza locuri de munca pentru Municipiul Brasov.

Demararea procedurii de reorganizare a societatii va crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar ce va permite efectuarea de distribuii catre creditorii. De asemenea, activitatea societatii ca si afacere in derulare, cum se prezinta aceasta in ipoteza implementarii planului, prezinta o atractivitate mult mai ridicata si pentru potentialii investitori.

Vanzarea intregului patrimoniu al societatii debitoare in cadrul procedurii de faliment ar duce la instrainarea acestuia la o valoare inferioara valorii sale reale.

In acest sens mentionam faptul ca valoarea de piata „este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare”.

Prin aplicarea masurilor propuse in planul de reorganizare toate creantele din tabelul definitiv al creditorilor vor fi acoperite, nefiind necesara procedura de lichidare.

Votarea planului si continuarea procedurii reorganizarii sunt masuri menite prin finalitatea lor sa satisfaca interesele tuturor creditorilor, atat ale creditorilor garantati, cat si ale celorlalti creditorii, precum si interesele debitoarei care isi continua activitatea, cu toate consecintele economice si sociale aferente

Programul de plată a creanțelor cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească către creditorii, stabilirea grupelor de creanțe participante la votarea planului, termenele la care debitorul efectuează plăți, gradul de acoperire a creanțelor, în fiecare grupă și stabilirea regimului creanțelor, respectiv defavorizate sau favorizate.

Perioada de eșalonare a datoriilor pe care societatea o solicită este de 36 de luni, începând cu data confirmării planului de către judecătorul sindic, iar ca perioade de plată dorim acceptarea plăților trimestrial.

1.4 Prezentarea societății

▲ DENUMIRE	: SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL
▲ FORMA JURIDICA	: societate cu răspundere limitată
▲ FORMA DE PROPRIETATE	: capital privat
▲ SEDIUL SOCIAL	: Brașov, Str. ȘTEFAN BACIU Nr. 39N, CAM.1, jud. Brașov
▲ CODUL FISCAL	: RO 5965908
▲ REG.COMERTULUI	: J08 /1430/ 1994

- ▲ **ACTIV. PRINCIPALA** : "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" cod CAEN 6820
- ▲ **DURATA ACTIVITATII** : nelimitată
- ▲ **NR. MEDIU SALARIATI** : 5
- ▲ **CIFRA DE AFACERI 31.12.2016** : 572.915,00 lei
- ▲ **CAPITAL SOCIAL** : 324 lei
- ▲ **Banca la care exista conturi deschise (contul special de insolventa):**
RO70UGBI0000712001265RON – Garanti Bank sucursala Brasov

SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL este o societate care a derulat de-a lungul existenței sale afaceri imobiliare, iar pentru realizarea acestui scop, compania a cumpărat terenuri și construcții, în vederea închirierii lor, obținând totodată venituri suplimentare și din închirierea și succesiv subînchirierea de imobile.

Cererea de deschidere a procedurii insolvenței a fost formulată de către societatea debitoare prin administratorul său, motivat în principal de existența unor litigii comerciale între fondatorul societății și partenerii lui, litigii care s-au finalizat cu obligarea societății la plata unor sume de bani care nu pot fi achitate dintr-o dată.

Tribunalul Brașov analizând solicitarea de inițiere a procedurii prin Încheierea Camerei de Consiliu din data de 13.03.2015, pronunțată în dosarul nr. 1051 /62/ 2015 a dispus deschiderea procedurii generale de insolvență, numind în calitate de administrator judiciar societatea Judiciar Consulting Insolvency SPRL, practician în insolvență care își va îndeplini atribuțiile în conformitate cu dispozițiile legii insolvenței.

Ulterior desemnării acestui practician în insolvență, procedura insolvenței a parcurs etapa stabilirii masei credale, iar ulterior soluționării contestațiilor formulate de către părțile interesate, la data de 11.10.2017 a fost afișat prin publicare în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 18791 tabelul definitiv al tuturor creanțelor înscrise împotriva debitoarei ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL, documentul consemnând o datorie totală compuse din creanțe definitive / provizorii de 6.831.885,15 lei și creanțe sub condiție de 1.227.600,00 lei.

Un alt aspect demn de subliniat este și înlocuirea practicianului inițial desemnat cu o altă persoană anume EOS INSOLVENCY SPRL conform Încheierii Camerei de Consiliu din data de 11.05.2017, noul administrator judiciar continuând activitatea și atribuțiile stabilite de instanță și de către lege în cadrul procesual stabilit.

Structura participației la capitalul social este următoarea :

Nr. Crt	Data	ACȚIONAR / ADMINISTRATOR	PĂRȚI SOCIALE	VALOARE lei	PROCENT
1.		COHEN M. ABRAHAM	324	324	100 %
		TOTAL	324	324	100%

Cu privire la conducerea societății în procedura insolvenței și în desfășurarea planului de reorganizare a fost desemnat administrator special în persoana domnului COHEN M. ABRAHAM.

La fundamentarea prezentului plan de reorganizare s-a adoptat o strategie de prudență și evaluare minimală a potențialului activității de exploatare a debitoarei, coroborat cu intenția reducerii la maximum a cheltuielilor întreprinderii, toate măsurile convergând către stingerea integrală a pasivului exigibil declarat în prezentul dosar (nr. 1051 /62/ 2015).

Acest plan de reorganizare este propus și întocmit de către debitoarea ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL, în termenul legal, în conformitate cu dispozițiile art. 132 alin (1) lit. A din Legea 85/2014.

Planul de reorganizare prevede perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitoarei, cu mijloacele financiare disponibile și indică modalitatea și termenele la care se face stingerea pasivului prin plata fiecărui creditor înscris în tabelul definitiv al creanțelor.

Dupa confirmarea planului de catre judecatorul-sindic, activitatea debitoarei se va reorganiza în mod corespunzator măsurilor prevazute în prezentul plan.

Toate deciziile prevăzute în prezenta propunere de reorganizare au ca menire acoperirea **TOTALĂ** a pasivului exigibil al societății, sens în care creditorii înscriși la masa credală dețin controlul suveran al destinului acestei societăți.

Planul de reorganizare este supus controlului de legalitate al judecătorului sindic, iar oportunitatea și scadența ratelor și respectării planului va fi stabilită în directă legătură cu creditorii societății.

Prezentul plan de reorganizare a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii insolvenței și cu respectarea condițiilor de legalitate din Legea 31 / 1990 republicată – privind societățile comerciale.

1.5. Scurt istoric al societății

ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL s-a înființat în anul 1994 având ca principal obiect de activitate cod CAEN 6820 “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”

ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL este o companie înființată cu scopul derulării de afaceri imobiliare, scop atins prin achiziția de imobile terenuri și construcții, precum și prin închirierea unor spații cu scopul subînchirierii lor în vederea obținerii de beneficii.

Activitatea s-a desfășurat de la înființare în loc. Brașov, și localitățile sale limitrofe.

La constituire, in 1994, societatea avea trei asociati, respectiv pe: Cohen Abraham - cetatean american, Grossman Zvi – cetatean israelian si Orzanica Nicolaie - cetatean roman, iar numele societatii era „Imobil Invest SRL”.

Ulterior in 30.07.2003, Cohen Abraham preia toate partile sociale devenind asociat unic si administrator statutar si se modifica denumirea in SC Alpha House Imobil Invest SRL.

Prin actul constitutiv actualizat in 01.04.2013, obiectul principal de activitate al societatii devine – “Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” cod CAEN 6820, iar sediul social este cel din prezent, respectiv in Brasov, str. Stefan Baciu, nr. 39N, cam.1.

Din 21.07.2014 societatea debitoare are doi administratori, respectiv pe Cohen Abraham si pe Focsa (Vintila) Simona, insa toate partile sociale – 324 – apartin asociatului unic.

Conducerea societatii a fost realizata pana la data intrarii in insolventa de catre Adunarea Generala a Actionarilor iar administrarea societatii a fost si este asigurata de catre domnul Cohen Abraham – administrator special

Mai facem precizarea că insolvența societății SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL nu este rezultatul cererii partenerilor ei, ci este rezultatul deciziei fondatorului societății care astfel se prezintă în fața creditorilor și cu toată responsabilitatea propune o reeșalonare a datoriilor sale exigibile.

În concret, în urma afacerilor derulate de către societate și pe fondul unor litigii născute între asociatul unic și parteneri comerciali ai acestuia, societatea a fost obligată la plata unor importante sume de bani.

Totodată, deși societatea deține în patrimoniul său un număr important de active imobilizate (terenuri, construcții, bunuri mobile) precum și disponibilități bănești, acestea din urmă nu sunt însă suficiente pentru stingerea dintr-o dată a tuturor datoriilor înscrise în tabelul creditorilor.

În aceeași ordine de idei este de notorietate aspectul existenței în averea unei societăți de imobilizări, fără ca acestea să dețină lichiditățile necesare stingerii directe și imediate a datoriilor sale exigibile. În atare situații se impune procedura reorganizării care va proteja această avere în fața executărilor hrăpărețe a creditorilor de rea credință și va face ca procesul de vânzare forțată a activelor să se efectueze controlat de către lege și în interesul concursual al tuturor creditorilor și nu doar în cel al creditorilor abili și rapace.

Concluzionând soluția reorganizării este singura soluție viabilă și prevede pe de o parte posibilitatea stingerii eşalonate a datoriilor prin reorganizarea structurală a activității companiei cât și posibilitatea vânzării de active în vederea obținerii de lichidități necesare plății efective a datoriilor sale.

Nu este exclusă în varianta transferului de proprietate a unor active din patrimoniul debitoarei în cel al creditorilor, însă cu o prealabilă negociere și păstrare a principiilor consacrate ale procedurii insolvenței, anume de păstrare a echidistanței între interesele creditorilor.

1.6. Conducerea, organizarea activității și personalul

Conducerea societății:

Conducerea societății în perioada de reorganizare este desemnată administratorului statutar, d-nul COHEN M. ABRAHAM sub supravegherea administratorului judiciar .

Domeniile principale de activitate sunt :

- ▲ *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate*

În esență, societatea deține o serie de imobile din exploatarea cărora obține venituri.

Structura personalului :

Referitor la structura personalului precizăm faptul că societatea dispune de numărul minim de salariați, asigurându-se controlul direct al calității, societatea fiind interesată în servirea cu promptitudine și calitate a clienților.

Cu privire la drepturile salariale, societatea nu are nicio datorie față de salariații ei cum de altfel nu are datorii nici față de creditorii bugetari sau fonduri sociale rezultate din raporturi de muncă.

Totodată deoarece societatea are un număr de minim de angajați, nu sunt programate în viitor măsuri de reducere a personalului.

Activitatea va fi condusă în continuare de către administratorul special.

Organigrama societății și modul în care aceasta este constituită, este în opinia administratorului special în măsură să continue activitatea societății, redresarea economică propusă și să finalizeze acest plan de reorganizare a activității în scopul declarat, anume achitarea tuturor datoriilor.

Executarea efectivă a măsurilor din prezentul plan va fi încredințată în relația cu creditorii d-lui COHEN M. ABRAHAM sub supravegherea administratorului judiciar cu privire la actele de gestionare a patrimoniului.

↳ Totodată, numirea sau schimbarea personalului executiv va fi o atribuție exclusivă a administratorului special.

Conducerea executivă va păstra toate drepturile debitorului neridicate de judecătorul sindic prin sentința de deschidere a procedurii, iar administratorul judiciar va fi descărcat de obligații după aprobarea raportului final de activitate.

Organigrama societății

↳ Din punct de vedere al organizării activității administratorul judiciar nu va opera modificări în componența și structura organizatorică a societății.

Referitor la structura personalului precizăm faptul că societatea dispune de un număr minim de salariați, asigurându-se controlul direct al activității de către administratorul acesteia, societatea fiind interesată în servirea cu promptitudine și calitate a clienților.

1. 7. Obiectivele societății

În scopul îndeplinirii obiectivelor prezentului plan de reorganizare, societatea debitoare, împreună cu administratorul judiciar, va concepe o strategie ce se va baza în special pe minimizarea costurilor și aplicarea unui marketing agresiv pentru promovarea produselor și serviciilor oferite pe o piață cât mai largă cu scopul obținerii de venituri superioare în vederea stingerii pasivului societății.

Societatea asigură servicii specifice, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

Concluzionând, obiectivele principale pe care se bazează restructurarea societății sunt în primul rând :

- Identificarea de clienti noi și creșterea numărului de beneficiari
- Recuperarea creanțelor.
- Stabilitate financiară și atragerea de capital suficient pentru stingerea întregului pasiv al societății.
- **Existența ulterioară a societății.**

Cel mai important obiectiv de realizat este stabilitatea financiară, și stingerea pasivului înscris în tabelul creditorilor.

Așadar, societatea având la dispoziție toate mijloacele necesare continuării activității, propune prezentul plan de reorganizare prin continuarea activității, prezentând creditorilor și onoratei instanțe posibilitățile de dezvoltare a acestei activități precum și modalitatea de achitare a tuturor debitelor către creditorii înscriși la masa credală.

Perioada de eșalonare a datoriilor pe care societatea o solicită este de 36 de luni.

Sub această premiză creditorii pot avea certitudinea acoperirii integrale a creanțelor pretinse, iar din punctul de vedere al societății debitoare, după acoperirea acestora, aceasta își va putea continua existența în domeniul de activitate în care s-a consacrat până în acest moment.

Menționăm totodată ca pe parcursul derulării prezentului plan de reorganizare societatea este de acord să achite la zi cheltuielile născute în timpul procedurii în conformitate cu art. 140 din legea 85/2014 suplimentar acoperind cuantumul creanțelor născute înainte de deschiderea procedurii demonstrând astfel dorința acestei debitoare de a stinge litigiul intervenit.

Totodată, pentru anii următori societatea își propune realizarea unei cifre de afaceri superioare, prin executarea contractelor angajate până în acest moment, ca baza sigură și fermă de obținere a veniturilor precum și dezvoltarea activității în segmentul prin care această societate s-a consacrat până în acest moment.

Cu privire la cheltuielile curente pe care le va înregistra societatea de-a lungul derulării acestui plan, reprezentanții societății debitoare își iau angajamentul achitării lor la scadență.

Cu privire la plățile dispuse în cadrul graficului de executare a planului, acestea se vor efectua din contul special al procedurii insolvenței deschis în conformitate cu art. 39 din Legea nr. 85/2014.

Întrucât patrimoniul de care dispune societatea permite realizarea obiectului de activitate al societății, în cadrul perioadei de reorganizare nu vor mai fi făcute achiziții suplimentare de active.

Data fiind situația prezentată, rezultă fără echivoc buna credință a debitoarei și intenția sa de a stinge litigiul intervenit, creditorii având asigurarea că își vor încasa creanțele, procedura insolvenței comerciale acordând posibilitatea debitorului să își îndrepte conduita.

Totodată societatea prin reprezentantul său declară prin intermediul prezentului plan de reorganizare că nu a mai fost supus procedurii prevazute de Legea nr. 85 /2014 în cei cinci ani anteriori.

Administratorul special consideră că societatea debitoare prin activitatea pe care o derulează în prezent este în măsură să atragă fondurile necesare acoperirii creanțelor pretinse de către creditorii, fapt pentru care propune acestora prezentul plan de reorganizare împreună cu strategia ce va fi abordată de societate în vederea acoperirii parțiale a creditorilor.

CAPITOLUL II – PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

Capitolul II – PATRIMONIUL SOCIETĂȚII - ACTIVUL -

- ACTIVUL -

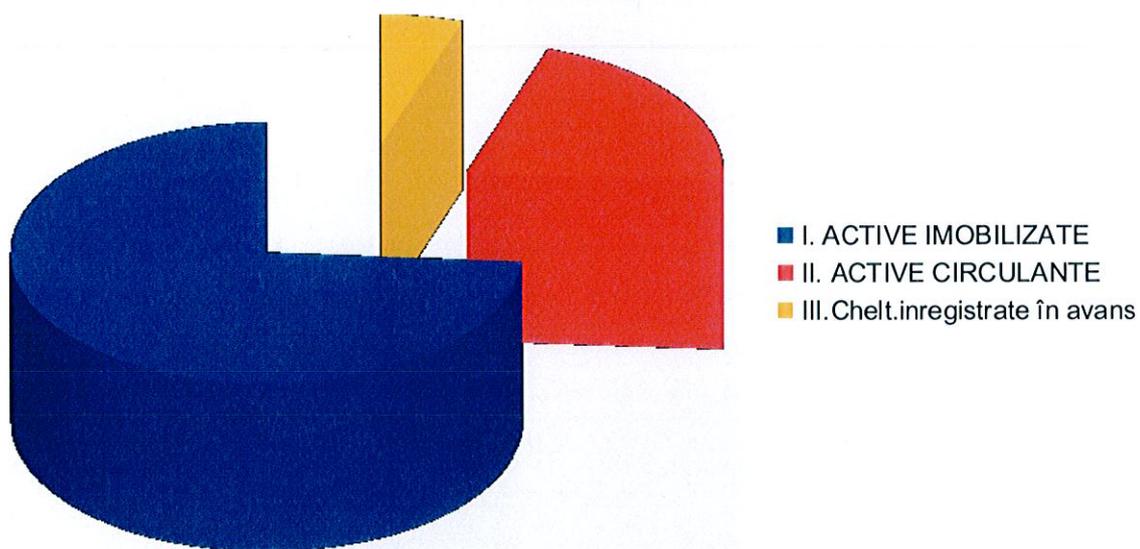
Societatea debitoare detine în patrimoniu la data de 31.12.2012 conform datelor din bilanț și a situațiilor financiar – contabile, următoarele active :

INDICATORI	BILANT LA 30.06.2017	BALANTA LA 30.09.2017
I. ACTIVE IMOBILIZATE tot. din care:	4.035.877,00	4.018.003,00
A. IMOBILIZARI NECORPORALE	0,00	0,00
B. IMOBILIZARI CORPORALE DIN CARE:	4.035.877,00	4.018.003,00
Terenuri	289.327,00	289.327,00
Construcții	0,00	0,00
Instalații tehnice și mașini	13.204,00	11.003,00
Alte instalații, utilaje și mobilier	12.705,00	11.594,00
Imob. corporale în curs de execuție	1.241.384,00	1.241.384,00
Investitii Imobiliare	1.825.734,00	1.811.172,00
Avansuri imobilizari corporale	653.523,00	653.523,00
C. IMOBILIZARI FINANCIARE	0,00	0,00
II. ACTIVE CIRCULANTE tot. din care:	1.142.935,00	1.255.152,00

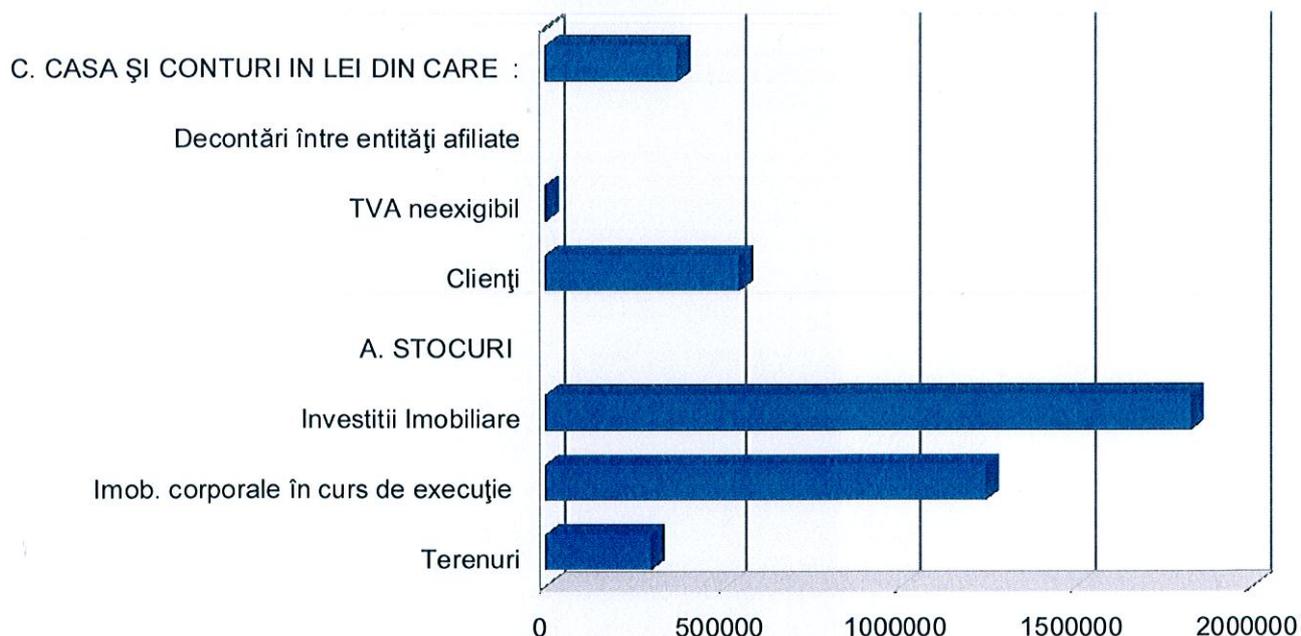
A. STOCURI	0,00	0,00
B. CREANȚE DIN CARE:	778.595,00	783.673,00
Alte creanțe imobilizate	0,00	0,00
Furnizori debitori pt stocuri	0,00	1.290,00
Furnizori debitori pt prestari servicii	28.945,00	28.945,00
Clienți	536.836,00	542.995,00
Creanțe – personal și asig sociale	0,00	0,00
TVA de recuperat	3.096,00	0,00
TVA neexigibil	330,00	1.949,00
Decontări între entități afiliate	0,00	0,00
Debitori diveși	155.489,00	154.595,00
Decontări din per în curs de clarificare	53.899,00	53.899,00
C. CASA ȘI CONTURI IN LEI DIN CARE :	364.340,00	471.479,00
casa în lei	2.757,00	36.828,00
conturi curente la bănci în lei	16.110,00	85.730,00
conturi curente la bănci în valută	345.473,00	348.921,00
alte valori	0,00	0,00
D. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT:	0,00	0,00
efecte de încasat	0,00	0,00
III.Chelt.inregistrate în avans	282.922,00	241.541,00
TOTAL ACTIV (I+II+III)	5.461.734,00	5.514.696,00

Se poate observa din datele de mai sus faptul că o pondere însemnată a activului societății este constituit din imobilizări corporale si creante pe care societatea le are în patrimoniul său, aspect care conferă prezentei reorganizări siguranța și stabilitatea necesară finalizării ei.

Ponderea activelor în patrimoniul societății este reprezentată grafic în cele ce urmează :



Vom prezenta mai jos, tot într-o formă grafică, marimea activelor, una în comparație cu cealaltă :



Pentru realizarea obiectului de activitate societatea detinea, la data intrării în insolvență, mai multe bunuri:

	Denumire activ	Valoare piață – lei
1	<p>Imobilul constand in cladirea de birouri si locuinte S+P+3E+M, situat in MUN. BRASOV, STR. TRAIAN GROZAVESCU NR. 9, JUD. BRASOV (imobilul nu este inca inscris in cartea funciara).</p> <p>Cota de proprietate 1/2</p> <p>Titluri de proprietate: Autorizatia de Construire 185/07.03.2008, AC 897/27.10.2003, procesul verbal de receptive (cod 14-2-5) din 30.03.2010</p>	4.500.000,00
2	<p>Cota de 2/3-a parte indiviza din imobilul constructie situat in MUN. BRASOV, B-DUL GARII NR. 1, JUD. BRASOV, inscris in 32690 a localitatii Brasov, la A+7, sub nr. top 9103/4/b/1/3/8 compus din evazare parter comercial bloc 2 precum si teren construit de 134 m.p. si reptul de nuda proprietate asupra terenului susdescriu.</p> <p>In cartea funciara a imobilului, sub C2 este notata intabularea dreptului de ipoteca legala cu valoarea de 60.000 EURO, reprezentand diferenta de pret, asupra cotei de 1/3 din constructii si intregul teren, proprietatea celui de sub B-2,3</p> <p>In cartea funciara a imobilului, sub C4 este notata, conform actului 14294/12.02.2015, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 17.04.2013, emis de</p>	2.025.000,00

BEJ Tereaca Cornel Toma, proces verbal de situatie incheiat la data de 17.04.2013, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara pentru recuperarea sumei de 683.595,17 LEI, asupra intregului teren si asupra cotei de 2/3 din constructie, proprietatea celei de sub B.2.1, 3.1, 4.1 la cererea creditoarei SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, cu sediul in Bucuresti.

Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2069/03.05.2005, contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2188/21.12.2004, extras CF inregistrat sub nr. cerere 14294/12.02.2015.

- | | | |
|---|---|--------------|
| 3 | <p>Cota de ½-a parte indiviza din imobilul situat in MUN. BRASOV, STR. REPUBLICII NR. 32, JUD. BRASOV, neinscris in Cartea Funciara, compus din: spatiu comercial, cu o suprafata utile de 81,68 m.p., din care 19,39 m.p. constituind pivnita, iar suprafata desfasurata este de 77,86 m.p.</p> <p>Titlu de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1251/14.03.2005 (imobilul nu este inscris in cartea funciara) nr. 978/28.07.2006, extras CF inregistrat sub nr. cerere 14303/12.02.2015.</p> | 1.575.000,00 |
| 4 | <p>Dreptul de nuda proprietate asupra imobilului-teren aferent constructiei situata in intravilanul MUN. BRASOV, STR. STEFAN BACIU NR. 39N, JUD. BRASOV, in suprafata de 475 m.p., avand categoria de folosinta-curti-constructii, inscris in CF nr. 110391 a localitatii Brasov (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 45101-Brasov), la A1 cu nr. cadastral 110391 (nr. cadastral vechi 5763, identic cu nr. top vechi 9423/1/3/8/1).</p> <p>In cartea funciara a imobilului, sub C3 este notata, conform actului 80756/20.08.2014, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 17.04.2013, emis de BEJ Tereaca Cornel Toma, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara pentru recuperarea sumei de 683.595,17 LEI, asupra nudei proprietati din terenul de la A1, nuda proprietate de sub B5.1, la cererea creditoarei SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, cu sediul in Bucuresti.</p> <p>Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1646/18.08.2011, extras CF inregistrat sub nr. cerere 80756/20.08.2014</p> | 450.000,00 |
| 5 | <p>Cota de ½ din terenul aferent imobilului situate in MUN. BRASOV, STR. 15 NOIEMBRIE NR. 30, JUD. BRASOV, inregistrat in C.F. nr. 14957 a localitatii Brasov, identificat la A+1, sub nr. top 6363, 6364, compus din casa de piatra nr. 30 cu cinci locuinte si curte de 221,40 m.p.</p> <p>In cartea funciara a imobilului, sub C6 este notata, conform actului</p> | 2.250.000,00 |

14303/12.02.2015, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 19.12.2013, emis de BEJ Tereaca Cornel Toma, si incheierea din data de 28.03.2012 – dosar nr. 7277/197/2012-Judecatoria Brasov, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara formulata la staruinta creditoarei SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, cu sediul in Bucuresti, pentru recuperarea sumei de 624.991,44 LEI asupra cotei de 1/2 din terenul de la A.1, proprietatea de sub B.1

Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub

- 6 Cota de ¼-a parte indiviza din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului situate in MUN. BRASOV, B-DUL SATURN NR. 1, JUD. BRASOV si cota de ¼-a parte indiviza din dreptul de proprietate asupra constructiei din imobilul situat la adresa anterior mentionata, inscris in Cartea Funciara nr. 32279 a localitatii Brasov, la A+6, cu nr. top 7490/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/1, spatiu comercial cu: restaurant, terasa, antreu, grupuri sanitare, central termica, doua holuri, cinci depozite, trei magazii, doua camera frigorifice, bucatarie, birou, bar, invelitoare aferenta si terenul construit in suprafata de 503.36 m.p.

In cartea funciara a imobilului, sub C4 este notata, conform actului 14293/12.02.2015, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 17.04.2013, emis de BEJ Tereaca Cornel Toma, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara formulata de creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL pentru recuperarea creantei de 683.595,17 LEI asupra cotei de ¼ din imobilul de sub A.1, A.1.1, proprietatea celei de sub B.2

Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2187/21.12.2004, extras CF inregistrat sub nr. cerere 14293/12.02.2015.

- 7 Cota de 1/5-a parte indiviza din terenul situat in ORASUL GHIMBAV, JUD. BRASOV, inscris in Cartea Funciara nr. 100816-Ghimbav (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 27-Ghimbav), la A+40, sub nr. top 1969/2-arabil intravilan in suprafata de 12.500 m.p.

In cartea funciara a imobilului, sub C1 este notata, conform actului 14308/12.02.2015, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 26.04.2013, emis de BEJ Tereaca Cornel Toma, process verbal de situatie din 17.04.2013 – dosar executiional nr. 202/2012, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara formulata de creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL pentru recuperarea creantei de 683.595,17 LEI asupra cotei de 1/5 din imobil, proprietatea celei de sub B.2.

Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2071/03.02.2005, extras CF inregistrat sub nr. cerere 14308/12.02.2005

- 8 Cota de $\frac{1}{4}$ -a parte indiviza din terenul in suprafata de 148 m.p., aferent constructiei situata in MUN. BRASOV, B-DUL 15 NOIEMBRIE NR. 100, JUD. BRASOV, inscris in Cartea Funciara nr. 32290 – Brasov, la A+1, sub nr. top 6738/5/1 – Magazin 51.

In cartea funciara a imobilului, sub C8 este notata, conform actului 14318/12.02.2015, somatia dos. ex. nr. 202/2012, din 17.04.2013, emis de BEJ Tereaca Cornel Toma, precum si a procesului-verbal de situatie din dos. ex. 202/2012, respectiv notarea urmaririi silite imobiliara formulata de creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, cu sediul in Bucuresti, pentru recuperarea sumei de 683.597,17 LEI, asupra cotei de $\frac{1}{4}$ din terenul de la A.1, proprietatea de sub B.4

Titluri de proprietate: contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 3243/14.07.2006, extras CF inregistrat sub nr. cerere 14318/12.02.2015.

La data de 22.03.2012, SC BAYKUR CONSTRUCT SRL a solicitat inceperea executarii silite (dosar executional nr. 202/2012) impotriva SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL (in baza titlului executoriu reprezentat de sentinta civila nr. 1797/13.12.2011 a Tribunalului Brasov).

Prin incheierea din 28.03.2012 Judecatoria Brasov a dispus incuviintarea executarii silite. In urma emiterii actelor de procedura in cadrul dos. ex. 202/2012 (BEJ Tereaca Cornel Toma) s-a recuperat partial din debit si cheltuieli, prin poprirea conturilor debitoarei, iar pentru diferenta de 638.682,67 lei + cheltuieli de executare restante, s-a continuat executarea silita asupra bunurilor imobile proprietatea debitoarei SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL.

Astfel, in data de 09.07.2014 s-a incheiat PROCESUL-VERBAL DE LICITATIE prin care creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL a fost declarata adjudecatar provizoriu asupra urmatoarelor imobile:

Cota de $\frac{1}{4}$ din terenul aferent cladirii situat in Brasov, B-dul 15 Noiembrie nr. 100

Cota de $\frac{1}{2}$ din terenul aferent cladirii situat in Brasov, B-dul 15 Noiembrie nr. 30

Cota de $\frac{1}{5}$ din terenul situat in Ghimbav

Cota de ¼ din imobilul (construcție+teren) situat în Brașov, B-dul Saturn nr. 1

Anterior, la data de 30.04.2014, SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL a formulat o contestație la executare silită începută și continuată de BEJ Tereaca Cornel Toma, în dos. 202/2012 (dosar 8736/197/2014 Judecătoria Brașov).

În data de 11.03.2015, debitoarei i-a fost comunicată sentința civilă nr. 9479-sedința publică din data de 06.08.2014, pronunțată de Judecătoria Brașov în dosarul 8736/197/2014, instanța respingând contestația la executare formulată de SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL. Împotriva acestei sentințe, SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL a declarat, în termen legal, recurs.

Totodată, la data de 23.07.2014, SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL a formulat către Judecătoria Brașov (dosar 20928/197/2014), încă o cerere, prin care a solicitat instanței, în contradicție cu SC BAYKUR CONSTRUCT SRL:

Să constate că subscrisa am achitat suma de 640.614,67 lei (compusă din 638.682,67 lei - debit restant actualizat și cheltuieli de executare efectuate de creditoare și 1.932 lei, reprezentând cheltuieli de urmărire făcute cu ocazia executării silite, care a făcut obiectul dos. ex. 202/2012 al BEJ Tereaca Cornel Toma) și pe cale de consecință, societatea noastră a solicitat instanței:

Să dispună INCETAREA EXECUTĂII SILITE începute și continuate de BEJ TEREACA TOMA CORNEL în dos. ex. 202/2012

Să dispună radierea somațiilor înscrise în cartea funciara, prin care s-a notat urmărirea silită imobiliară.

La termenul din 01.09.2014, Judecătoria Brașov a dispus suspendarea cauzei, în baza art. 244 Cpc. Următorul termen la acest dosar este 20.04.2015.

La data de 19.03.2015 (adică ulterior datei la care cererea de intrare în insolvență a subscrisei a fost admisă!), în cadrul dosarului executiv nr. 202/2012, BEJ TERACA TOMA CORNEL l-a declarat adjudecatar pe creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, pentru imobilele:

Cota de ¼ din terenul aferent clădirii situat în Brașov, B-dul 15 Noiembrie nr. 100

Cota de 1/2 din terenul aferent clădirii situat în Brașov, B-dul 15 Noiembrie

nr. 30

Cota de 1/5 din terenul situat in Ghimbav

Cota de ¼ din imobilul (constructie+teren) situat in Brasov, B-dul Saturn nr. 1

Avand in vedere dispozitiile art. 36 din Legea nr. 85/2006 („de la data deschiderii procedurii se suspenda de drept toate actiunile judiciare si extrajudiciare pentru realizarea creantelor asupra debitorului sau bunurilor sale”), creditoarea SC BAYKUR CONSTRUCT SRL ar fi trebuit sa procedeze potrivit art. 65 din aceeași lege, executarea silita nemaiputand continua avand in vedere dispozitiile art. 700 alin (1) C.proc.civ.

In plus, in dosarul 8736/197/2014 Judecatoria Brasov, subscrisa am declarat recurs in termen legal, iar Judecatoria Brasov a dispus in 01.09.2014 suspendarea cauzei in dosarul 20928/197/2014.

Avand in vedere ca ulterior datei de 13.03.2015 (cand instanta a admis cererea subscrisei de intrare in insolventa), au fost emise cele patru ACTE DE ADJUDECARE cu privire la imobilele mentionate mai sus iar din punct de vedere legal, acestea sunt nule.

Acesta este si motivul pentru care EOS INSOLVENCY SPRL, in calitate de administrator judiciar al debitoarei SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL, in contradictoriu cu paratii SC BAYKUR CONSTRUCT SRL, Bodrumlu Saffet Tamer si Bodrumlu Begun, a introdus (potrivit dosarului 1051/62/2015/a19, aflat pe rolul Tribunalului Brasov), in temeiul dispozitiilor art. 45 alin. 1 lit. I teza II din Legea 85/2014, o cerere, solicitand instantei ca, prin hotararea pe care o va pronunta:

Sa constate nulitatea absoluta a actelor de adjudecare emise la data de 19.03.2015 de catre B.E.J. Tereaca Cornel Toma in cadrul dosarului executiional nr. 202/2012 cu privire la cota de ½ din imobilul situat in Brasov, Bd. 15 Noiembrie nr. 30, cota de ¼ din imobilul situat in Brasov, Bd. 15 Noiembrie nr. 100, cota de ½ din imobilul situat in Brasov, Bd. Saturn nr. 1 si cota de 1/5 din imobilul situat in Ghimbav, zona Metro;

Sa dispuna desfiintarea actelor de adjudecare emise la data de 19.03.2015 de catre B.E.J. Tereaca Cornel Toma si repunerea partilor in situatia anterioara.

9 In cursul lunii mai 2017, potrivit contractului, de vanzare - cumparare nr. 1/2017, societatea a dobandit si 162.000,00

Dreptul de proprietate asupra cotei de 69% din imobilele identificate la

numerele 6 si 40 – Tronson A, aflate in Complexul Comercial “Orizont 3000”, situate pe terenul concesionat de catre SC DACIA INVEST GRUP SRL, aflat in zona strazilor Uranus, Jupiter si a Pietei “Astra” din Brasov, jud. Brasov, inregistrate in CF 17161 a localitatii Brasov, cu nr. top 7498/1/a/2/1/1/7/3, 7498/1/a/3/1/1/7/3, 7498//a/b/1/1/7/3, 13859/7552/1/3, totul per 1/4.

10	MERCEDES-BENZ CLK 220 CDI avand numar de identificare: WDB2093081F261969 si numar de inmatriculare: BV-31-ALF
11	HYUNDAI TERRACAN avand numar de identificare: KMHNM81XP6U218015 si numar de inmatriculare: BV-17-ALF
12	OPEL INSIGNIA avand numar de identificare: W0LGT5EM9B1020872 si numar de inmatriculare: BV-21-ALF
13	MOTOCICLETA PIAGGIO X9 avand numar de identificare ZAPM2300002008376 si numar de inmatriculare BV-19-ALF.
TOTAL VALOARE 10.962.000,00	

Capitolul III – TABLOUL CREDITORILOR - PASIVUL -

Nrt Crt	Creditor	Adresa	Creanta solicitata	Creanta admisa	% grupa	% total	Observatii
Grupa I art. 161, pct. 8 din Legea nr. 85/2014							
1	Itzhak Lazar	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	1.628.328,15	1.628.328,15	31,96	23,83	creanta chirografara inscisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 623/sind/08.05.2017
2	Itzhak Avraham	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	762.006,38	762.006,38	14,96	11,15	creanta chirografara inscisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 628/sind/08.05.2017
3	Akavian Yoram	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	710.640,20	710.640,20	13,95	10,40	creanta chirografara inscisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 627/sind/08.05.2017
4	Harambam Benyamin	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	796.306,17	796.306,17	15,63	11,66	creanta chirografara inscisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 630/sind/08.05.2017
		La Cabinet Avocat					creanta chirografara inscisa cu titlu provizoriu conform

5	Shlomo Meller	“Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	201.820,04	201.820,04	3,96	2,95	Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 626/sind/08.05.2017
6	Shlomo Meller	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	24.787,75	24.787,75	0,49	0,36	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Sentintei nr. 626/sind/08.05.2017
7	Ram House SRL	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	1.227.600,00	0,00	0,00	0,00	creanta chirografara inscrisa sub conditia dobandirii dreptului de proprietate asupra imobilului situat in Municipiul Brasov str. Traian Grozavescu nr. nr. 9, jud. Brasov conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 624/sind/08.05.2017
8	Ram House SRL	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	12.056,45	12.056,45	0,24	0,18	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Sentintei nr. 624/sind/08.05.2017
9	Alpha House Elite SRL	Brasov, str. Stefan Baci nr. 39N, cam.1, Judet Brasov	407.197,73	407.197,73	7,99	5,96	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016
10	Focsa Simona – Georgeta	Brasov, str. Stefan Baci nr. 39N, Judet Brasov	442.277,19	442.277,19	8,68	6,47	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 1059/sind/25.09.2017
11	Fernbok Chaim	La Cabinet Avocat “Peli Anca” din Brasov str. 15 Noiembrie nr. 50B, AP.7, jud. Brasov	109.423,23	109.423,23	2,15	1,60	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 625/sind/08.05.2017
Total grupa I			6.322.443,29	5.094.843,29	100,00	74,57	
Grupa II art. 161 pct. 10 Legea nr. 85/2014							
12	Focsa Simona – Georgeta	Brasov, str. Stefan Baci nr. 39N, Judet Brasov	1.737.041,86	1.737.041,86	100,00	25,43	creanta subordonata (contravaloare imprumut acordat debitoarei de catre asociatul administrator Cohen Abraham dobandita prin cesiune de creanta) inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 629/sind/08.05.2017
Total grupa II			1.737.041,86	1.737.041,86	100,00	25,43	
Total Creante			8.059.485,15	6.831.885,15		100,00	

CAPITOLUL IV – PIAȚA DE DESFACERE, SEGMENTUL ACESTEIA, CLIEȚII ȘI CONCURENȚA

Capitolul IV– PIAȚA DE DESFACERE, SEGMENTUL, CLIEȚII ȘI CONCURENȚA

Piața de desfacere, cererea și concurența

Piața

Segmentul de piață ocupat de către SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL este întins geografic pe raza municipiului Brașov.

Pentru viitor și în desfășurarea prezentului plan de reorganizare, nu sunt previzionate contractarea altor puncte de lucru sau a altor active imobilizate pentru acest scop.

Concurența

Concurența în domeniu este acerbă, în schimb piața imobiliară deși a cunoscut un declin profund în perioada 2010 – 2015, și-a schimbat tendința și, credem noi, crează premise optimiste pentru atingerea obiectivelor societății.

Dezvoltând, arătăm faptul că, în domeniul imobiliar, în municipiul Brașov este evidentă schimbarea de trend și amploarea crescândă a investițiilor imobiliare motivate de o serie de avantaje pe care le oferă zona geografică în care este situat orașul, precum și avantaje de relief și atracție turistică, aspecte pozitive care susțin investițiile în domeniul imobiliar.

Nu este de neglijat nici aspectul economic, tot mai multe companii străine cât și autohtone alegând să își stabilească sediul sau puncte de lucru în județul Brașov și cu precădere în municipiul omolog, având în vedere calitățile acestei zone.

Cererea

Cererea de servicii pe care și le propune societatea a le oferi se adresează unui spectru larg de consumatori de la persoane juridice care închiriază spații în vederea stabilirii sediului sau a desfășurării de activități comerciale la persoane fizice care au rezidența în imobilele societății.

Furnizorii societății și raporturile contractuale cu aceștia

Având în vedere specificul activității societății, furnizorii nu au o componentă consistentă, utilitățile acestor spații fiind achitate de locatarii lor, iar investițiile sunt plătite conform contractelor încheiate cu plata la predarea proprietății.

CAPITOLUL V EVALUAREA COSTURILOR SI ESTIMAREA PLUS VALORII

Capitolul V – EVALUAREA COSTURILOR ȘI ESTIMAREA PLUS VALORII

5.1 Cheltuielile procedurale

5.2 Sursele de finanțare

3→ 5.1. Cheltuielile procedurale

Referitor la cheltuielile procedurale de rang prioritar, cheltuieli ce vor fi suportate în timpul planului de reorganizare, acestea se prezintă lunar în formă previzionată în cadrul Bugetului de venituri și cheltuieli care face parte integrantă a prezentului plan de reorganizare (anexa B)

5→ 5.2 Sursele de finanțare

Pentru distribuirea fondurilor catre creditori, societatea își propune să obțină prin executarea prezentului plan de reorganizare venituri din urmatoarele surse :

Sursa	Valoare lei
Venituri nete din activitatea de exploatare a imobilelor proprietate a societății. (53.000,00 lei / luna)	1.908.000,00
Venituri obținute din încasarea creanței deținute împotriva societății RAM HOUSE SRL	1.777.500,00
Venituri obținute din încasarea creanțelor istorice	200.000,00
Depozite bancare lei / devize existent la data prezentului	435.000,00
Recuperarea sume din anularea procedurii de executare silită și a profitului nerealizat pe durata a 2 ani de zile	220.000,00
Vanzare activ, Brașov, str. Bdul. Gării, nr. 1	2.025.000,00
Total	6.565.500,00

Sursele de finanțare sunt prezentate și în cadrul bugetului de venituri și cheltuieli, previzionat pentru perioadele respective, anexă ce constituie ANEXA A a prezentului.

Prezentarea previziunilor privind fluxul de numerar

5→ Cu privire la bugetul de venituri și cheltuieli aferent perioadei de reorganizare, prezentăm în anexa C fluxul de numerar previzionat pentru întreaga perioadă de reorganizare.

La elaborarea bugetului de venituri și cheltuieli s-a avut în vedere un grad ridicat de prudență care să asigure o imagine cât mai fidelă a activității viitoare a societății.

Capitolul VI – CATEGORII DE CREANȚE, TRATAMENTUL LOR ȘI GRAFICUL

6.1 Graficul de executare a plăților -

6.2 Prezentarea achitării datoriilor prin comparație REORGANIZARE / FALIMENT

6.3 Categoria creanțelor CHIROGRAFARE

6.4 Categoria creanțelor chirografare INDISPENSABILE conform art. 96 (1) Legea 85/2014

6.1. Graficul de executare a plăților

Potrivit tabelului definitiv al creanțelor admise și înscrise la masa credală, acestea însumează 6.831.885,15 lei, la care se adaugă creanța deținută sub condiție de SC Ram House SRL, în sumă de 1.227.600,00 lei .

6. — Fundamentarea resurselor prezentate la capitolul anterior asigură premisele achitării în procent de 64 % a creanțelor aparținând creditorilor chirografari, diferența de 36% fiind creanțe deținute de persoane care controlează în mod direct sau indirect societatea, acestea urmând a nu primi nimic din prezentul plan de reorganizare.

În acest fel, persoanele indicate în graficul de executare al planului vor fi declarate creditori defavorizați, iar creanțele deținute de categoriile aceștia sunt supuse unui tratament corect și echitabil prin plan, astfel fundamentarea votului pentru aprobarea planului de reorganizare se va face pe criterii clare, cu asigurarea unui tratament echitabil între creditorii de același rang, a recunoașterii priorităților comparative și a acceptării unei decizii a majorității, urmând să se ofere celorlalți creditori plăți egale sau mai mari decât ar primi în faliment.

Perioada de executare a prezentului plan de reorganizare este durata maximă prevăzută de lege, respectiv 3 ani de la data confirmării de către judecătorul sindic.

Graficul a fost întocmit în strânsă corelație cu proiecția bugetului de venituri și cheltuieli pe cei trei ani ai reorganizării, precum și în corelație cu contextul litigios în care se regăsește societatea.

Raportat la acest aspect arătăm faptul că majoritatea covârșitoare a creanțelor înscrise în tabelul creditorilor sunt admise provizoriu la masa credală, iar în urma administrării probatoriului, acestea au potențialul să își schimbe cuantumul, sens în care graficul de executare prevede plata creanțelor la finalul perioadei reorganizării.

Administratorul judiciar va prezenta după îndeștularea creditorilor situația tuturor plăților efectuate în perioada scursă de la declanșarea procedurii și până la finalizarea planului de reorganizare.

Pentru o mai bună prezentare a strategiei ce va fi abordată prezentăm în anexa B a prezentului plan graficul de de achitare a datoriilor.

Îndeștularea creditorilor se va realiza într-un termen de 36 de luni de la data confirmării planului de către judecătorul sindic, plățile fiind propuse a fi achitate trimestrial.

Debitorul deține cel puțin o categoria distinctă de creanțe defavorizate, și anume creanțele creditorilor indispensabili, cât și creditorii chirografari.

Concret creditorii care nu vor primi nimic în cadrul executării prezentului plan de reorganizare sunt :

	Creante CHIROGRAFARE cf art 138 (3) lit. E din L 85/2014 înscrise definitiv la masa credala	Valoare solicitata	Valoare plată conform plan
1 Alpha House Elite SRL	creanta chirografara inscrise cu titlu definitiv conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016	407.197,73	0,00
2 Focsa Simona – Georgeta	creanta chirografara inscrise cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 1059/sind/25.09.2017	1.737.041,86	0,00
	Creante CREDITORI INDISPENSABILI cf art 138 (3) lit. D din L 85/2014		
3 Focsa Simona – Georgeta	creanta subordonata (contravaloare imprumut acordat debitoarei de catre asociatul administrator Cohen Abraham dobandita prin cesiune de creanta) inscrise cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 629/sind/08.05.2017	442.277,19	0,00
	TOTAL GENERAL	2.586.516,78	0,00

Debitorul va fi descărcat de răspundere după executarea planului în forma prezentată.

Totodată, în conformitate cu art. 180 din Legea 85/2014, debitorul va fi descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului .

6.2 Prezentarea achitării datoriilor prin comparație REORGANIZARE / FALIMENT

Având în vedere dispozițiile legii insolvenței care prevăd obligația prezentării opțiunilor creditorilor cu privire la executarea silită a patrimoniului societății în caz de

faliment, prezentăm mai jos situația activului pe componente, raportându-ne la valori contabile și valori de piață .

Spre deosebire de procedura falimentului care are ca finalitate radierea societății, prin reorganizarea unei entități juridice, se înțelege păstrarea în ființă a acestuia, respectiv, la finele procedurii, debitoarea își poate continua activitatea în condiții normale de existență cu masa pasivă acoperită, redevenind viabil în contextul pieței.

Dacă în cadrul falimentului nu putem vorbi decât de excluderea salvării debitorului, prin valorificarea în integralitate a averii acestuia, în cazul reorganizării cele 2 deziderate converg, debitorul continuându-și activitatea, iar creditorii profită de pe urma maximizării averii acesteia.

Facând o comparație între gradul de satisfacere al creanțelor în cadrul celor 2 proceduri, conchidem faptul că în cazul intrării în procedură de faliment, societatea debitoare nu deține mijloacele necesare stingerii în integralitate a pasivului drept pentru care reorganizarea este mult mai avantajoasă în speța de față.

Mai mult, considerăm că valoarea unei societăți nu este dată doar de activele pe care le deține, ci de capacitatea ei de a produce un profit, acest aspect fiind mult mai productiv, decât lichidarea ei.

Precizăm faptul că valorile de piață vor putea fi apreciate și de către un expert evaluator în cadrul unei lucrări de specialitate, care poate fi întocmită la cererea creditorilor, până la supunerea definitivă la vot a planului de reorganizare.

Mai precizăm că în cadrul procedurilor de faliment în faza vânzării forțate a activelor, prețurile care se obțin sunt infinit mai mici decât cele care se obțin prin vânzare lipsită de constrângerile unei vânzări forțate.

Valorificarea activelor Societatii într-o procedura de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor Societatii a valorii de piață a acestora. Pentru corectă evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor Societatii se utilizează valoarea de lichidare definită ca **„suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioade de marketing necesare specificate în definiția valorii de piață”**.

Denumire activ	Valoare piață REORGANIZAE- lei	Valoare piață FALIMENT
1 Imobilul constand in cladirea de birouri si locuinte S+P+3E+M, situat in MUN. BRASOV, STR. TRAIAN GROZAVESCU NR. 9, JUD. BRASOV (imobilul nu este inca inregistrat in cartea funciara).	4.500.000,00	2.025.000,00
2 Cota de 2/3-a parte indiviza din imobilul constructie situat in MUN. BRASOV, B-DUL GARII NR. 1, JUD. BRASOV, inregistrat in 32690 a localitatii Brasov, la A+7, sub nr. top 9103/4/b/1/3/8 compus din evazare parter comercial bloc 2 precum si teren construit de 134 m.p. si dreptul de nuda proprietate asupra terenului susdescries.	2.025.000,00	911.250,00
3 Cota de 1/2-a parte indiviza din imobilul situat in MUN. BRASOV, STR. REPUBLICII NR. 32, JUD. BRASOV, neinregistrat in Cartea Funciara, compus din: spatiu comercial, cu o suprafata utila de 81,68 m.p., din care 19,39 m.p. constituind pivnita, iar suprafata desfasurata este de 77,86 m.p.	1.575.000,00	708.750,00
4 Dreptul de nuda proprietate asupra imobilului-teren aferent constructiei situata in intravilanul MUN. BRASOV, STR. STEFAN BACIU NR. 39N, JUD. BRASOV, in suprafata de 475 m.p., avand 4 categoria de folosinta-curti-constructii, inregistrat in CF nr. 110391 a localitatii Brasov (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 45101-Brasov), la A1 cu nr. cadastral 110391 (nr. cadastral vechi 5763, identic cu nr. top vechi 9423/1/3/8/1).	450.000,00	202.500,00
5 Cota de 1/2 din terenul aferent imobilului situate in MUN. BRASOV, STR. 15 NOIEMBRIE NR. 30, JUD. BRASOV, inregistrat in C.F. nr. 14957 a localitatii Brasov, identificat la A+1, sub nr. top 6363, 6364, compus din casa de piatra nr. 30 cu cinci locuinte si curte de 221,40 m.p.		
6 Cota de 1/4-a parte indiviza din dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului situate in MUN. BRASOV, B-DUL SATURN NR. 1, JUD. BRASOV si cota de 1/4-a parte indiviza din dreptul de proprietate asupra constructiei din imobilul situat la adresa anterior mentionata, inregistrat in Cartea Funciara nr. 32279 a localitatii Brasov, la A+6, cu nr. top 7490/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/1, spatiu comercial cu: restaurant, terasa, antreu, grupuri sanitare, central termica, doua holuri, cinci depozite, trei magazii, doua camera frigorifice, bucatarie, birou, bar, invelitoare aferenta si terenul construit in suprafata de 503.36 m.p.	2.250.000,00	1.012.500,00
7 Cota de 1/5-a parte indiviza din terenul situat in ORASUL GHIMBAV, JUD. BRASOV, inregistrat in Cartea Funciara nr. 100816-7 Ghimbav (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 27-Ghimbav), la A+40, sub nr. top 1969/2-arabil intravilan in suprafata de 12.500 m.p.		

8	Cota de ¼ -a parte indiviza din terenul in suprafata de 148 m.p., aferent constructiei situata in MUN. BRASOV, B-DUL 15 NOIEMBRIE NR. 100, JUD. BRASOV, inscris in Cartea Funciara nr. 32290 – Brasov, la A+1, sub nr. top 6738/5/1 – Magazin 51.		
9	Dreptul de proprietate asupra cotei de 69% din imobilele identificate la numerele 6 si 40 – Tronson A, aflate in Complexul Comercial “Orizont 3000”, situate pe terenul concesionat de catre SC DACIA INVEST GRUP SRL, aflat in zona strazilor Uranus, Jupiter si a Pietei “Astra” din Brasov, jud. Brasov, inregistrate in CF 17161 a localitatii Brasov, cu nr. top 7498/1/a/2/1/1/7/3, 7498/1/a/3/1/1/7/3, 7498//alb/1/1/7/3, 13859/7552/1/3, totul per l/4.	162.000,00	72.900,00
10	MERCEDES-BENZ CLK 220 CDI avand numar de identificare: WDB2093081F261969 si numar de inmatriculare: BV-31-ALF		0,00
11	HYUNDAI TERRACAN avand numar de identificare: KMHNM81XP6U218015 si numar de inmatriculare: BV-17-ALF		0,00
12	OPEL INSIGNIA avand numar de identificare: W0LGT5EM9B1020872 si numar de inmatriculare: BV-21-ALF		0,00
13	MOTOCICLETA PIAGGIO X9 avand numar de identificare ZAPM2300002008376 si numar de inmatriculare BV-19-ALF.		0,00
TOTAL VALOARE		10.962.000,00	4.932.900,00

Așadar în caz de faliment, procentul de îndeostulare al creditorilor va fi unul redus per total masa credală, în comparație cu soluția reorganizării, care poate aduce lichidități necesare mult mai avantajoase.

6.3. Categoria creanțelor chirografare

Nr	Denumirea creditorului	Descriere creanta	Creanta pretinsă și scadentă	Valoarea însușită și propusa judecatorului i sindic – RON-	Pondere / rang %
Creante CHIROGRAFARE cf art 138 (3) lit. E din L 85/2014 înscrise definitiv la masa credala					
6	Itzhak Lazar	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 623/sind/08.05.2017	1.628.328,15	1.628.328,15	25,48
7	Itzhak Avraham	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 628/sind/08.05.2017	762.006,38	762.006,38	11,93
8	Akavian Yoram	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 627/sind/08.05.2017	710.640,20	710.640,20	11,12
9	Harambam Benyamin	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 630/sind/08.05.2017	796.306,17	796.306,17	12,46

10	Shlomo Meller	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 626/sind/08.05.2017	201.820,04	201.820,04	3,16
11	Shlomo Meller	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Sentintei nr. 626/sind/08.05.2017 creanta chirografara inscrisa sub conditia dobandirii dreptului de proprietate asupra imobilului	24.787,75	24.787,75	0,39
12	Ram House SRL	Municipiul Brasov str. Traian Grozavescu nr. 9, jud. Brasov conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 624/sind/08.05.2017	0,00	0,00	0,00
13	Ram House SRL	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Sentintei nr. 624/sind/08.05.2017	12.056,45	12.056,45	0,19
14	Alpha House Elite SRL	creanta chirografara inscrisa cu titlu definitiv conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016	407.197,73	407.197,73	6,37
15	Focsa Simona – Georgeta	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 1059/sind/25.09.2017	1.737.041,86	1.737.041,86	27,19
16	Fernbok Chaim	creanta chirografara inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 625/sind/08.05.2017	109.423,23	109.423,23	1,71
Total Categorie I			6.389.607,96	6.389.607,96	100,00

Creante CREDITORI INDISPENSABILI cf art 138 (3) lit. D din L 85/2014

Focsa Simona – Georgeta	creanta subordonata (contravaloare imprumut acordat debitoarei de catre asociatul administrator Cohen Abraham dobandita prin cesiune de creanta) inscrisa cu titlu provizoriu conform Deciziei nr. 501/Ap/31.03.2016 si Sentintei nr. 629/sind/08.05.2017	442.277,19	442.277,19	100,00
Total Categorie II		442.277,19	442.277,19	100,00
TOTAL GENERAL		442.277,19	442.277,19	

6.4. Categoria creanțelor chirografare indispensabile

În conformitate cu dispozițiile art. 134 alin 1 din Legea 85/2014, se crează prin intermediul prezentei propuneri de reorganizare categoria distinctă a creanțelor fără de care activitatea societății nu poate continua.

Această categorie cuprinde creditorul Focsa Simona Georgeta, creditor care furnizează servicii de management a activelor conform contractului nr. 2010115/29.09.2010, cotract cu executare succesivă valabil și la data întocmirii prezentului plan de reorganizare.

CAP. VII – ASPECTE SUPLIMENTARE

Capitolul VII – ASPECTE SUPLIMENTARE

7.1 Fuziune, divizare, Conversia datorilor, Modificarea actului constituiv

7.2 Prelungiri ale scadențelor și modificări ale izvoarelor obligațiilor

7.3 Amânări, eșalonări, scutiri la plata obligațiilor bugetare

7.4 Supravegherea aplicării planului, contul special al procedurii.

7.5 Concluzii

7.1. - Fuziune, divizare, conversia datoriilor, modificarea actului constituitiv

Nu se impune fuziunea cu alte societăți întrucât nici calitatea de absorbant și nici cea de absorbit nu-și poate aduce contribuția la realizarea scopului propus prin proiectul prezent și anume acoperirea pasivului debitorului aflat în insolvență.

Creditorii chirografari au opțiunea conversiei creanțelor lor în părți sociale, drept pentru care acestea nu vor fi incluse în graficul de executare a planului.

În cadrul prezentelor măsuri nu se fac propuneri de convertire a datoriilor în părți sociale.

Referitor la actul constitutiv, asociatul unic a emis Decizia nr 3 / 23.10.2017, prin care hotărăște revocarea din funcția de administrator a administratorului Focșa Simona Georgeta și majorarea valorii unitare a părților sociale de la 1 (unu) lei la 324 lei, urmând ca acest capital social să fie în valoare de 324 lei compus din 1 (una) parte socială.

Aceste modificări vor fi depuse (împreună cu actul constitutiv actualizat al societății) spre publicare în evidențele Oficiului Registrului Comerțului – Brașov după votarea planului de reorganizare.

Cu privire la modificarea garanțiilor arătăm că nu vom efectua astfel de operațiuni.

7. 2. – Prelungiri ale scadenței și modificări ale izvoarelor obligațiilor

Nu este cazul

7. 3. – Amânări, eșalonări, scutiri la plata obligațiilor bugetare

Nu este cazul.

7.4 Supravegherea aplicării planului, contul special al procedurii.

Pentru încasările din vânzarea activelor, precum și din recuperarea creanțelor societatea prin administratorul judiciar va deschide un cont special al procedurii în conf. cu

art. 4 din Legea nr. 85 / 2006 republicată cont din care vor fi operate distribuirile din cadrul prezentului plan de reorganizare.

Totodată acesta este și singurul cont pe care îl va deține societatea, controlul asupra veniturilor și cheltuielilor fiind astfel sub directă verificare a judecătorului sindic și a creditorilor în cadrul prezentei proceduri.

7.5. Concluzii

SC ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL recunoaște debitele datorate și își manifestă întreaga disponibilitate și capacitate să se achite obligațiile asumate prin prezentul program de reorganizare .

Totodată, administratorul special declară : pentru neachitarea obligațiilor bugetare datorate după deschiderea procedurii de reorganizare judiciară, societatea datorează majorări de întârziere și penalități de întârziere conform legii speciale în materie, până la data achitării acestora sau, după caz, până la data intrării în faliment.

Cu deosebit respect

ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL

COHEN M. ABRAHAM



**Brasov,
9 Noiembrie 2017**

Ministerul Justiției
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov

Registratura
Cerere de depunere-menționare acte
Termen de soluționare:
10.11.2017
Termen de eliberare:
13.11.2017, începând cu ora: 14:00

COHEN ABRAHAM
ALPHA HOUSE IMOBIL INVEST SRL - J8/1430/1994
Intrare Nr.
114684 / 09.11.2017
Ora depunerii:
13:08

Termenul de eliberare se va decala în funcție de data efectuării plății.

Informații stadiu cerere:
<http://portal.onrc.ro>

CONFORM CU
ORIGINALUL



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.