



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**

**Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București**

**www.primarie3.ro**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Planului de reorganizare  
propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 SRL**

**Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,**  
*ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali*  
**întrunit în ședință ordinară, azi 19.12.2023**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 338066/CP/13.12.2023 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 336393/12.12.2023 al Direcției Corp Control - Compartiment Guvernanță Corporativă;
- Adresa nr. 336548/12.12.2023 a Direcției Corp Control - Compartiment Guvernanță Corporativă;

**În conformitate cu prevederile:**

- Art. 132 alin. (1) lit. a) și art. 139 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată<sup>2</sup>, cu modificările și completările ulterioare;

**Luând în considerare:**

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (2) lit. i) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Planul de reorganizare al societății Smart City Invest S3 SRL prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Societatea Smart City Invest S3 SRL prin administratorul special - Cristache Dan Andrei și administratorul judiciar - Prime Insolv Practice SPRL vor lua măsurile de ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**NEGOIȚĂ ANDA IOANA**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
**CORHANĂ EDUARD-MARIAN**

**NR. 637**  
**DIN 19.12.2023**

PLAN DE REORGANIZARE  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

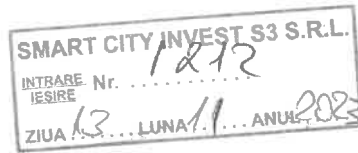
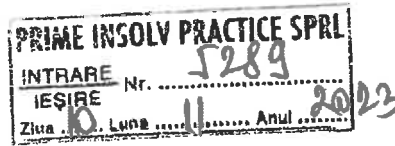
ANEXA

HCL S3 nr. 637/19.12.2023

Tribunalul Bucuresti

Secția a VII-a Civilă

Dosar nr. 34683/3/2022



PLAN DE REORGANIZARE

Propus de către Societatea Debitoare  
S.C. SMART CITY INVEST S3 SRL -în insolvență  
prin CRISTACHE DAN ANDREI - Administrator Special



În colaborare cu Prime Insolv Practice SPRL

întocmit în conformitate cu prevederile  
art. 132 alin.1 lit. a din Legea nr. 85/2014

Noiembrie 2023



## CUPRINS

<b>1. Aspecte Introductive</b> .....	<b>4</b>
1.1. Definiții.....	4
1.2. Cadrul legal .....	6
1.3. Prezentarea generală a societății .....	7
1.3.1. Identificarea societății SC SMART CITY INVEST S3 SRL.....	7
1.3.2. Structura asociaților și a capitalului social .....	7
1.3.3. Administrarea societății.....	7
1.3.4. Obiectul de activitate.....	7
1.3.5. Activitatea desfășurată de debitor. Repere principale.....	8
1.4. Obiectivele actuale ale societății sunt:.....	9
1.5. Starea societății la data propunerii planului de reorganizare .....	10
Structura actuală a managementului.....	10
Situția contractelor în derulare .....	10
1.6. Activele societății.....	18
1.7. Pasivul societății .....	19
1.7.1. Tabelul definitiv al creanțelor .....	19
1.7.2. Creanțe curente .....	21
<b>2 Condiții generale</b> .....	<b>22</b>
2.1 Baza legală.....	22
2.2 Îndeplinirea condițiilor pentru propunerea planului.....	22
2.3 Viziunea și misiunea planului de reorganizare.....	23
2.4 Autorul planului .....	24
2.5 Durata planului.....	26
2.6 Administrarea societății debitoare pe perioada reorganizării judiciare.....	26
2.7 Scopul planului .....	26
2.8 Declarații .....	29
<b>3 Necesitatea reorganizării Societatii</b> .....	<b>29</b>
3.1 Aspecte economice.....	29
3.2 Aspecte sociale.....	30
3.3 Avantajele reorganizării Societății.....	30
3.3.1 Premisele reorganizării Societății .....	30
3.3.2 Avantaje generale fata de procedura falimentului.....	31
3.4 Despăgubirile categoriilor de creanțe în faliment .....	33
3.5 Avantajele reorganizării pentru toate categoriile de creditori .....	36



4 Strategia de reorganizare .....	37
5 Măsuri adecvate pentru punerea în aplicare a planului.....	38
6 Previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare .....	40
6.1 Sume obținute din activitatea de valorificare a activelor.....	41
6.2 Flux de numerar.....	41
6.3 Distribuiri .....	43
6.3.1. Ipoteza ieșirii din patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1 .....	43
Avantaje pentru creditorii garanțați .....	44
Avantaje pentru creanțele salariale.....	45
Avantaje pentru creditorii bugetari .....	45
Avantaje pentru creanțele chirografare.....	45
6.3.2. Ipoteza menținerii în patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1 .....	46
Avantaje pentru creditorii garanțați .....	46
Avantaje pentru creanțele salariale.....	47
Avantaje pentru creditorii bugetari .....	47
Avantaje pentru creanțele chirografare.....	47
7. Tratatamentul creanțelor și votul pe plan .....	48
7.2. Categoriile de creanțe care sunt defavorizate prin plan.....	50
7.3. Prezentarea comparativă a sumelor estimate a fi distribuite în procedura de faliment respectiv în procedura de reorganizare .....	50
8. Programul de plată a creanțelor.....	51
9. Retribuția persoanelor angajate – art. 140 alin. 6 din L85/2014 .....	51
10. Efectele confirmării planului. controlul aplicării planului .....	52
11. Concluzii .....	54





## 1. Aspecte Introductive

### 1.1. Definiții

Ori de cate ori vor fi folosite în prezentul plan de reorganizare, cu excepția cazului în care sunt definite altfel decât în cadrul acestuia sau a cazului în care contextul necesita alta interpretare, termenii definiți în continuare vor avea aceleași înțelesuri, după cum urmează:

**S.C. Smart City Invest S3 SRL** ("Smart City Invest S3 SRL" sau "**Debitorul**" sau "**Societatea**" sau "**Compania**") - societatea aflată în procedura de insolvență, persoana juridică română, având sediul în str. Jean Alexandru Steriadi 17, Clădire multifuncțională, mansardă, Sector 3, București J40/15431/2017, și având CUI 38188050.

**PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L.** sau "**Administratorul judiciar**" - administratorul judiciar al debitorului S.C. SMART CITY INVEST S3 SRL, desemnat prin Încheierea din data de 13.12.2022 în dosarul nr. 34683/3/2022, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VII a Civilă, confirmat în această calitate conform hotărârii Adunării generale a creditorilor adoptată în cadrul ședinței care a avut loc la data de 02.02.2023.

**Administrator Special** - CRISTACHE DAN ANDREI - reprezentantul desemnat de Adunarea Generală a Asociaților din data de 10.01.2023.

**Planul de reorganizare** ("Planul de reorganizare" sau "**planul**") - prezentul plan, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului, incluzând și programul de plată a creanțelor.

**Tabelul definitiv de creanțe** - tabelul care cuprinde toate creanțele asupra averii debitorului la data deschiderii procedurii, acceptate în tabelul preliminar după soluționarea contestațiilor și efectuarea de compensări ale unor datorii și creanțe anterioare deschiderii procedurii, tabel definitiv publicat în BPI nr. 16024 din data de 10.10.2023, rectificat și publicat în BPI NR. 18142/09.11.20223;

**Creditorul îndreptățit să participe la procedura insolvenței** - creditorul care a formulat și căruia i-a fost admisă, total sau în parte, o cerere de înregistrare a creanței sale pe tabelele de creanțe contra debitorului întocmite în procedură și care are dreptul de a participa și de a vota în adunarea creditorilor, inclusiv asupra unui plan de reorganizare, de a participa la distribuțiile de fonduri rezultate din reorganizarea judiciară a debitorului, de a fi informat ori notificat cu privire la desfășurarea procedurii.

**Creanțe sub condiție** - creanțe îndreptățite să voteze și să participe la distribuiri numai după îndeplinirea condiției respective.

**Creanțe care beneficiază de un drept de preferință** - acele creanțe care sunt însoțite de un privilegiu și /sau de un drept de ipotecă și /sau de drepturi asimilate ipotecii, potrivit art. 2.347 din Codul civil, și /sau

**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

de un drept de ipotecă asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent dacă acesta este debitor principal sau terț garant față de persoanele beneficiare ale cauzelor de preferință. În cazul în care debitorul este terț garant, creditorul care beneficiază de o cauză de preferință va exercita drepturile corelative numai în ceea ce privește bunul sau dreptul respectiv. Aceste cauze de preferință au înțelesul dat lor de Codul civil, dacă prin lege specială nu se prevede altfel.

**Creanțe bugetare** – creanțele constând din impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte venituri bugetare, precum și accesoriile acestora.

**Creanțe chirografare** – creanțele creditorilor care nu au constituite garanții față de patrimoniul debitorului și care nu au privilegii însoțite de drepturi de retenție, ale căror creanțe sunt curente la data deschiderii procedurii, precum și creanțele noi, aferente activităților curente în perioada de observație;

**Categoria de creanțe defavorizate (creanță defavorizată)** – este considerată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru creanțele categoriei respective (art.5, pct.16 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență):

- a. o reducere a cuantumului creanței și /sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi.
- b. o reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului, fără acordul expres al acestuia.

**Programul de plata a creanțelor** – reprezintă graficul de achitare a creanțelor menționate în planul de reorganizare care include:

- cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe; în cazul creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință sumele vor putea include și dobânzile;
- termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

**Perioada de observație** – reprezintă perioada cuprinsă între data deschiderii procedurii insolvenței și data confirmării Planului de Reorganizare, după caz, a intrării în faliment;

**Reorganizare judiciară** - procedura ce se aplică debitorului în insolvență, persoană juridică, în vederea achitării datoriilor acestuia, conform programului de plată a creanțelor. Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, confirmarea, implementarea și respectarea unui plan, numit plan de reorganizare, care poate să prevadă, nelimitativ, împreună sau separat:

- restructurarea operațională și/sau financiară a debitorului;
- restructurarea corporativă prin modificarea structurii de capital social;
- restrângerea activității prin valorificarea parțială sau totală a activului din averea debitorului.

**Legea nr. 85/2014 sau "Legea"** – Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.



## 1.2. Cadrul legal

Prezentul plan de reorganizare este fundamentat, din punct de vedere legal, pe dispozițiile Legii nr. 85/2014 *privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență*.

Reglementările privitoare la reorganizare sunt cuprinse în cadrul Secțiunii a 6-a, Titlul II din lege, intitulată „Reorganizarea”, secțiune care cuprinde la rândul ei două paragrafe distincte:

- **Paragraful 1** intitulat „Planul” (art. 132 – 140), în cadrul căruia sunt reglementate în principal aspecte privitoare la condiții pentru întocmirea, depunerea, aprobarea și confirmarea unui plan de reorganizare precum și aspecte privitoare la efectele juridice produse de confirmarea sau neconfirmarea acestuia, respectiv
- **Paragraful 2** intitulat „Perioada de reorganizare” (art. 141 – 144) în care sunt reglementate aspecte privitoare la obligațiile debitorului în perioada de reorganizare, aspecte privitoare la mijloacele de supraveghere a acestuia pe perioada de derulare a planului de reorganizare precum și consecințele care decurg din nerespectarea planului confirmat.

Mecanismul prevăzut de legiuitor în privința procedurii de reorganizare este unul general menit să ofere un mănunchi de posibilități legale. Dacă analizăm, măsurile adecvate de punere în aplicare a planului de reorganizare la care legiuitorul face referire în art. 133 alin. (5) din Paragraful 1 din Secțiunea a 6-a din Legea nr. 85/2014, vom putea observa faptul că acestea cuprind ipoteze eterogene, care nu ar putea fi aplicate în mod concomitent. Cu toate acestea, privite la nivel de principiu, aceste măsuri adecvate prevăzute de lege, pe care le poate conține un plan de reorganizare, au ca și element comun finalitatea lor, respectiv faptul că **acestea trebuie să conducă la o situație mai bună decât situația care s-ar putea obține în ipoteza falimentului, atât pentru debitor cât și pentru creditorii**. Astfel, sensul reunirii lor în cadrul aceleiași secțiuni, care privește reorganizarea, este dat tocmai de acest substrat comun, respectiv capacitatea și totodată necesitatea acestora de a crea o situație mai bună decât situația existentă în ipoteza falimentului societății debitoare.

Se poate afirma astfel, că **nu există doar o și ngură modalitate viabilă prin care se poate obține reorganizarea debitorilor aflați în insolvență ci există mai multe mecanisme, puse la dispoziție de lege, a căror aplicare concretă la situația de fapt existentă, poate conduce în final la obținerea unor avantaje în plus față de ceea ce poate fi obținut în ipoteza falimentului debitorului.**

În esență, punerea în practică a acestor prevederi legale conferă debitorului șansa de a-și continua, într-o proporție mai mare sau mai mică existența în circuitul economic și, totodată, creditorilor posibilitatea de a recupera într-un grad mai mare creanțele deținute împotriva debitorului.



### 1.3. Prezentarea generală a societății

#### 1.3.1. Identificarea societății SC SMART CITY INVEST S3 SRL

Denumire:	SC SMART CITY INVEST S3 SRL
Forma juridică:	Societate cu răspundere limitată
Sediu social:	str. Jean Alexandru Steriadi 17, Clădire multifuncțională, mansardă, Sector 3, București
Administrator special:	CRISTACHE DAN ANDREI
CUI:	38188050
Nr. de înregistrare la ORC:	J40/15431/2017

#### 1.3.2. Structura asociațiilor și a capitalului social

Societatea este organizată sub forma unei societăți cu răspundere limitată, cu un capital social subscris și vărsat în valoare de 13.000.000 lei, divizat în 650 părți sociale, cu valoarea nominală unitară de 20.000 lei.

Asociați:

- Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3, cu cotă de 92,154%
- Societatea SD3 – Salubritate și Dezăpezire S3 SRL, cu o cotă de 7,846%.

#### 1.3.3. Administrarea societății

Administratorul special al societății este domnul CRISTACHE DAN ANDREI - desemnat de Adunarea Generală a Asociaților din data de 10.01.2023.

#### 1.3.4. Obiectul de activitate

Obiectul principal de activitate al SMART CITY INVEST S3 S.R.L. a fost, la data înființării *Activități de întreținere peisagistică* - cod CAEN 813.

În prezent, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 232/30.07.2020, obiectul principal de activitate al societății a devenit *Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale* - cod CAEN 4120, conform schimbării direcției strategice de evoluție și a modificărilor cerințelor din piață.





### 1.3.5. Activitatea desfășurată de debitor. Repere principale.

Societatea Smart City Invest S3 SRL (fostă Investiții Spații Verzi S3 SRL ) este o societate cu răspundere limitată, constituită în baza prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, modificată și completată, precum și în ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind Guvernanța Corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 320/19.07.2017 privind împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 3, la data de 25.08.2017, prin Hotărârea nr. 356 a Consiliului Local al Sectorului 3, a fost aprobată constituirea societății Investiții Spații Verzi S3 SRL având:

Capital social 2.000.000 lei divizat în 100 părți sociale, cu valoarea nominală unitară de 20.000 lei din care o cota de 99% este atribuită asociatului Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 și o cotă de 1% asociatului SD3 – Salubritate și Dezapezire S3 SRL.

Obiectul principal de activitate, la data înființării, a fost: Activități de întreținere peisagistică – cod CAEN 813.

În temeiul Hotărârii nr. 539/15.11.2018 a Consiliului Local al Sectorului 3, a fost aprobată majorarea capitalului societății Investiții Spații Verzi S3 SRL cu suma de 20.000.000 lei, de la 2.000.000 lei la 22.000.000 lei divizat în 1.100 părți sociale, cu valoarea nominală unitară de 20.000 lei.

Această majorare de capital a presupus exclusiv majorarea numărului de părți sociale ale asociatului majoritar (Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3) de la un număr de 99 de părți sociale la un număr de 1.099 părți sociale respectiv până la o cotă de 99% (21.980.000 lei), asociatul minoritar (SD3 – Salubritate și Dezapezire S3 SRL) rămânând în continuare cu o și ngură parte socială în valoare de 20.000 lei.

O a doua majorare de capital social al societății Investiții Spații Verzi S3 SRL a avut loc în decembrie 2018. Prin Hotărârea nr. 565/11.12.2018 a Consiliului Local al Sectorului 3, a fost aprobată majorarea capitalului societății Investiții Spații Verzi S3 SRL cu suma de 30.000.000 lei, de la 22.000.000 lei la 52.000.000 lei divizat în 2.600 părți sociale, cu valoarea nominală unitară de 20.000 lei. Majorarea de capital a presupus exclusiv majorarea numărului de părți sociale ale asociatului majoritar (Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3) de la un număr de 1.099 de părți sociale la un număr de 2.599 părți sociale respectiv până la o cotă de 99,9615% (51.980.000 lei), asociatul minoritar (SD3 – Salubritate și Dezapezire S3 SRL) rămânând cu o și ngură parte socială în valoare de 20.000 lei, respectiv cu o cotă de 0,0385%.



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procédure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

Ulterior, în temeiul Hotărârii nr. 366/05.07.2019 a Consiliului Local al Sectorului 3 și conform rezoluției nr. 91121/15.07.2019 emisă de ONRC, societatea și -a schimbat denumirea în SMART CITY INVEST S3 SRL. În conformitate cu Hotărârea nr. 232/30.07.2020 a Consiliului Local al Sectorului 3, obiectul principal de activitate al societății a devenit: Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale - cod CAEN 4120.

Pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție de reprezentanții societății până la finele anului 2019, capitalul social vărsat al SMART CITY INVEST S3 SRL a ajuns la 9.000.000 lei iar în anul 2020 și 2021 nu au fost înregistrate modificări ale capitalului social.

În data de 16.03.2022, asociatul Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 a aportat suma de 3.000.000 lei, capitalul social vărsat ajungând astfel la suma de 12.000.000 lei.

În data de 27.07.2022, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 318/27.07.2022, a fost aprobată majorarea capitalului societății SMART CITY INVEST S3 SRL cu suma de 1.000.000 lei, de la 12.000.000 lei la 13.000.000 lei.

Suma de 1.000.000 lei care face obiectul majorării provine dintr-un împrumut acordat societății SMART CITY INVEST S3 SRL de către acționarul minoritar (SD3 – Salubritate și Dezăpezire S3 SRL) în 03.03.2021 cu scadența în 31.05.2021 iar majorarea de capital s-a realizat prin conversia respectivului împrumut în capital social.

Ca urmare a celor două aporturi de capital realizate în 2022, aporturi ce însumează 4.000.000 lei, capitalul social devine 13.000.000 lei. Actul constitutiv al societății este actualizat în data de 21.10.2022 iar acesta stipulează capitalul social al SMART CITY INVEST S3 SRL este de 13.000.000 lei divizat în 650 părți sociale, cu valoarea nominală unitară de 20.000 lei.

Societatea este administrată de către un Administrator Special (Dl. Cristache Dan-Andrei), desemnat în baza Hotărârii nr. 555 din data de 29.12.2022 a Consiliului Local al Sectorului 3 București și a votului exprimat de SD3 Salubritate și Dezăpezire S3 S.R.L., validat prin Procesul Verbal al Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților nr. 99/10.01.2023.

**1.4. Obiectivele actuale ale societății sunt:**

- a) Implementarea Planului de Reorganizare și finalizarea cu succes a reorganizării prin plan;
- b) Creșterea substanțială a cifrei de afaceri și a rentabilității;
- c) Reintegrarea societății în viața economico-socială a societății



#### 1.5. Starea societății la data propunerii planului de reorganizare

##### **Structura actuală a managementului**

După deschiderea procedurii de insolvență, în data de 13.12.2022, societatea Smart City Invest S3 SRL și-a continuat activitatea curentă pe parcursul perioadei de observație, în baza contractelor în curs de desfășurare la momentul deschiderii procedurii.

În prezent, întrucât dreptul de administrare al societății nu a fost ridicat, administrarea societății se realizează, conform art. 87 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 85/2014, de către administratorul special dl. **CRISTACHE DAN ANDREI**, sub supravegherea administratorului judiciar Prime Insolv Practice SPRL.

##### **Situația contractelor în derulare**

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 232/30.07.2020, respectiv prevederile Actului Constitutiv, societatea desfășoară în prezent activități de construcții în baza contractelor încheiate cu Sectorul 3 al Municipiului București.

Activitatea administratorilor a avut în vedere păstrarea și creșterea surselor de venituri existente, precum și extinderea portofoliului prin identificarea de noi clienți și oportunități de dezvoltare.

După deschiderea procedurii insolvenței, societatea Smart City Invest S3 SRL și-a continuat desfășurarea activității prin derularea contractelor aflate în curs și finalizarea unui număr de 12 contracte în realizarea obiectului de activitate din care realizează venituri recurente. La data prezentului plan societatea are în derulare 2 contracte, existând premise pentru dobândirea altor posibilități de contractare:

(i) În prezent, societatea desfășoară lucrări de construcții în baza contractului nr. 109501/18.05.2022, încheiat între societate și Sectorul 3 al Municipiului București, având ca obiect execuția de lucrări și furnizare de echipamente și dotări pentru obiectivul de Investiții - Revitalizarea spațiilor sportive prin amenajarea unei săli de scrimă la școala Gimnaziala nr. 195-, atribuit prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 152/12.05.2022.

(ii) Societatea desfășoară - lucrări de amenajare, reabilitare, modernizare, întreținere și reparare infrastructură edilitar-urbană prin Acordul cadru semnat în data de 05.12.2022 și Contract Subsecvent nr. 1 - Lucrări de amenajare, reabilitare, modernizare, întreținere și reparare infrastructură edilitar-urbana nr. 283152/29.11.2022, Contract Subsecvent nr. 2 - Lucrări de amenajare, reabilitare, modernizare, întreținere și reparare infrastructură edilitar-urbană nr. 117284/05.05.2023, Contract Subsecvent nr. 3 - Lucrări de



**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

amenajare, reabilitare, modernizare, întreținere și reparare infrastructură edilitar-urbană nr. 191179/26.07.2023.

**Situația patrimonială în perioada de observație**

În cursul perioadei de observație, situația activelor și pasivelor societății, se prezintă, după cum urmează:

ACTIV	Dec 2022	Sep 2023	Sep23-Dec22	Sep23/Dec22
Disponibilități bănești	482.622	33.424	(449.198)	7%
Alte valori	974	974	-	100%
Clienți	389.606	2.598.223	2.208.617	667%
Furnizori debitori	23.430	23.430	-	100%
Creante sociale	131.220	144.772	13.552	110%
Debitori diverși	49.430	49.430	-	100%
Clienți incerți	8.190	8.190	-	100%
Ajustari clienti si debitori div.	(8.190)	(8.190)	-	100%
<b>DISPONIBILITĂȚI BĂNEȘTI ȘI CREAŢE</b>	<b>1.077.282</b>	<b>2.850.252</b>	<b>1.772.970</b>	<b>265%</b>
Materiale consumabile	(0)	15.394	15.394	
<b>STOCURI</b>	<b>(0)</b>	<b>15.394</b>	<b>15.394</b>	
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>1.077.282</b>	<b>2.865.646</b>	<b>1.788.364</b>	<b>266%</b>
<b>IMOBILIZĂRI NECORPORALE (net)</b>	<b>158</b>	<b>167</b>	<b>8</b>	<b>105%</b>
Terenuri și amenajări de terenuri	7.297.362	7.297.362	-	100%
Construcții	2.092.403	2.092.403	-	100%
Mijloace de transport	277.711	277.711	-	100%
Echipamente tehnologice	669.735	669.735	-	100%
Mobilier, birotică, alte active	433.431	433.431	-	100%
Imobilizări în curs de execuție	1.251.328	1.251.328	-	100%
Amortizări imobilizări corporale	(856.918)	(1.027.905)	(170.987)	120%
<b>IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>	<b>11.165.052</b>	<b>10.994.065</b>	<b>(170.987)</b>	<b>98%</b>
Garantii constituite	481.058	668.988	187.930	139%
Alte creanțe imobilizate	1.246	1.246	-	100%
<b>IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>	<b>482.305</b>	<b>670.235</b>	<b>187.930</b>	<b>139%</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>11.647.515</b>	<b>11.664.466</b>	<b>16.951</b>	<b>100%</b>
Cheltuieli înregistrate în avans	-	3.312	3.312	
Decontari din operațiuni în curs de clarificare	-	(26)	(26)	
<b>ACTIV TOTAL</b>	<b>12.724.797</b>	<b>14.533.398</b>	<b>1.808.601</b>	<b>114%</b>

Activele societății au crescut în perioada de observație pe seama creșterii creanțelor comerciale și în special pe seama lucrărilor facturate principalului beneficiar - SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, care la sfârșitul lunii septembrie 2023 datora societății 2,2mil. lei. Societatea deține creanțe neperformante în valoare de 410mii lei din care suma de 253mii lei reprezintă creanța asupra a doi clienți în insolvență, suma de 93mii lei se intenționează să fie stinsă prin compensare cu trei clienți, pentru suma de 53mii lei societatea deține hotărâri judecătorești pentru încuviințarea executării, iar pentru suma de 11 mii lei au fost notificați doi clienți.



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Concomitent cu creșterea volumului de activitate s-au majorat garanțiile constituite pentru lucrările executate până la nivelul de 0,67mil. lei. Din aceste garanții, cu condiția ca pe durata garanției, la lucrările executate să nu fie constatate vicii ce trebuie acoperite de aceste garanții, suma de 87mii lei va fi eliberată spre finele anului 2023, în anul 2024 va fi eliberată suma de 6,6mii lei, în anul 2026 va fi eliberată suma de 524,7mii lei iar restul va fi eliberat după perioada de 3 ani a planului de reorganizare.

Pasivele societății s-au majorat în principal pe seama datoriilor către furnizori (+1,4mil lei) și a datoriilor bugetare (+0,3mil lei). Dată fiind creanța de încasat de la SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI în valoare de 2,2mil lei și garanțiile ce urmează a se elibera până la sfârșitul acestui an, în situația neexecutării acestora, societatea este în măsură să își achite datoriile curente aferente perioadei de observație.

PASIV	Dec 2022	Sep 2023	Sep23-Dec22	Sep23/Dec22
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>11.679.208</b>	<b>13.948.033</b>	<b>2.268.825</b>	<b>119%</b>
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>324.063</b>	<b>324.063</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>12.003.271</b>	<b>14.272.096</b>	<b>2.268.825</b>	<b>119%</b>
Capital social	13.000.000	13.000.000	-	100%
Rezerve legale	13.419	13.419	-	100%
Rezultatul reportat	(10.284.541)	(12.856.291)	(2.571.750)	125%
Profit/pierdere	(2.571.750)	(330.954)	2.240.796	13%
<b>CAPITAL PROPRIU</b>	<b>157.128</b>	<b>(173.826)</b>	<b>(330.954)</b>	<b>-111%</b>
Provizioane pt garanții acordate	564.398	435.128	(129.269)	77%
<b>PASIV TOTAL</b>	<b>12.724.797</b>	<b>14.533.398</b>	<b>1.808.601</b>	<b>114%</b>



**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

**Activitatea de exploatare în perioada de observație**

Indicatorii economico-financiarți ai activității de exploatare pentru perioada pre și post insolvență sunt prezentați în tabelul următor.

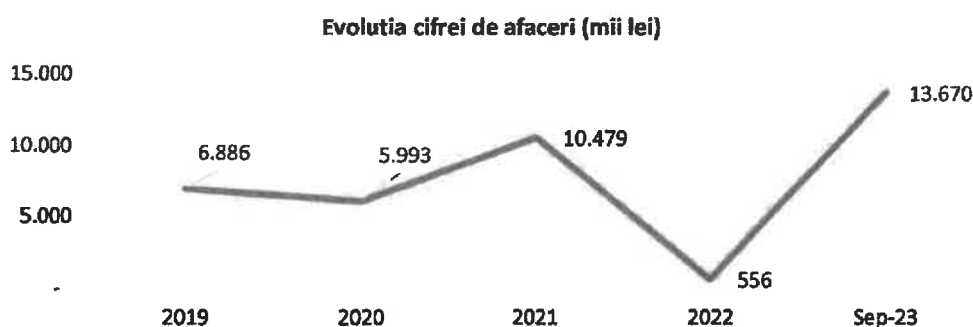
Indicatori economico-financiarți (lei)	Dec 2022	Sep 2023	Sep23-Dec22	Sep23/Dec22
<b>Activitatea de exploatare</b>				
<b>A. Venituri din exploatare, din care:</b>	<b>556.327</b>	<b>13.669.702</b>	<b>13.113.375</b>	<b>2457,14%</b>
<b>A.1. Cifra de afaceri, din care:</b>	<b>556.327</b>	<b>13.669.702</b>	<b>13.113.375</b>	<b>2457,14%</b>
servicii prestate	288.800	13.640.492	13.351.692	4723,17%
redevențe și chirii	267.527	24.650	(242.877)	9,21%
activități diverse	0	4.560	4.560	
<b>B. Cheltuieli de exploatare, din care:</b>	<b>4.712.651</b>	<b>14.130.472</b>	<b>9.417.822</b>	<b>299,84%</b>
combustibili	20.373	15.212	(5.161)	74,67%
piese de schimb	938	0	(938)	0,00%
obiecte de inventar	41.130	0	(41.130)	0,00%
consumabile și materiale nestocate	334.392	5.428	(328.964)	1,62%
întreținere și reparații	3.335	0	(3.335)	0,00%
reduceri comerciale primite	(22.135)	0	22.135	0,00%
energie/apă	63.720	9.076	(54.644)	14,24%
chirii și locații de gestiune	52.664	33.130	(19.535)	62,91%
asigurări	32.696	3.312	(29.384)	10,13%
protocol, reclamă și publicitate	722	12	(710)	1,59%
transport bunuri și personal	4.423	126	(4.297)	2,85%
colaboratori	123.493	34.300	(89.193)	27,77%
servicii poștale și telecomunicații	39.755	2.058	(37.696)	5,18%
servicii bancare și asimilate	1.221	977	(244)	79,98%
alte servicii prestate de terți	816.605	12.090.296	11.273.691	1480,56%
comisioane și onorarii	0	240	240	
salarii și beneficii	2.652.454	1.710.969	(941.485)	64,51%
asigurări, protecție socială, contribuții asiguratorii mur	62.667	39.890	(22.777)	63,65%
impozite, taxe și vărsăminte asimilate	247.745	14.219	(233.526)	5,74%
amortizări	236.452	171.229	(65.223)	72,42%
<b>C. Rezultat din exploatare (A-B)</b>	<b>(4.156.324)</b>	<b>(460.771)</b>	<b>3.695.553</b>	<b>11,09%</b>

Pe parcursul perioadei de observație (primele 9 luni din 2023) societatea a reușit relansarea activității până la o cifră de afaceri de 13,7mil. lei. Aceasta s-a transpus într-o diminuare a pierderii din exploatare de la -4 mil. lei cât a înregistrat în anul 2022 la -461mii lei pe primele 9 luni din 2023.



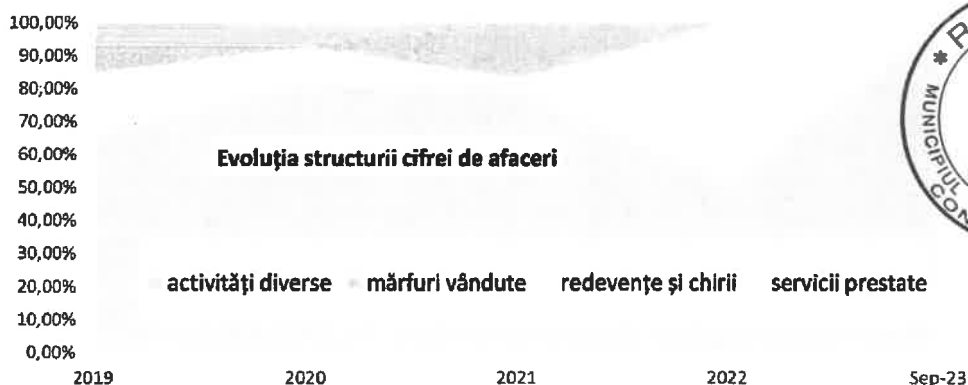
## Perspectivile și căile de redresare a activității economice

Programul de redresare constă în **continuarea activității** (*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale* – cod CAEN 4120, domeniu de activitate în care societatea a acumulat o experiență semnificativă), la un nivel superior pentru depășirea pragului de rentabilitate și atragerea de noi contracte. În acest sens, pe parcursul perioadei de observație societatea a reușit ca în **primele 9 luni din acest an să depășească cu 30% nivelul cifrei de afaceri atins pe întregul an 2021** (anul cu nivelul cel mai ridicat al cifrei de afaceri pe intervalul analizat), respectiv un nivel al cifrei de afaceri de 13,7mil lei la septembrie 2023 față de 10,5mil lei la decembrie 2022.



Societatea își propune menținerea nivelului cifrei de afaceri medii lunare la o medie lunară de 1,5mil. lei și în acest mod să genereze să depășească pragul rentabilității zero în primul an și să urce ușor în următorii doi ani. În prezent societatea depune eforturi pentru a contracta lucrări de construcții și cu alții beneficiari astfel încât să ajungă de la contracte derulate exclusiv cu **SECTORUL 3 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** la un mix care să cuprindă cel puțin 20% alți beneficiari.

După cum se poate observa în graficul de mai jos, în perioada de observație, societatea și -a concentrat eforturile pentru creșterea cifrei de afaceri exclusiv din lucrările de construcții, ponderea altor activități fiind nesemnificativă.





În vederea atingerii și depășirii pragului de rentabilitate, societatea a întreprins în paralel un program de restructurare a personalului. Astfel, dacă la finele anului 2022 societatea avea un număr de 39 de angajați, în prezent a ajuns la un număr de 17 angajați operaționali plus un număr de 3 persoane aflate pe statul de plată dar aflate în perioada de concediu de creștere copil sau în concediu postnatal. Această restructurare se translatează într-o diminuare a costurilor salariale lunare de la 254mii lei la finele anului 2022 până la 143mii lei în luna septembrie a acestui an. Pe termen mediu aceste costuri salariale lunare urmează să scadă la 122mii lei prin preluarea de către CAS a sarcinii costurilor cu cei 3 aflați în perioada de concediu de creștere copil sau în concediu postnatal.

La data întocmirii prezentului plan de reorganizare, societatea se află în negocieri pentru înlocuirea firmei ce îi prestează serviciile de contabilitate și resurse umane iar ulterior va fi efectuată o analiză a oportunității menținerii pe statul de funcțiuni a personalului angajat intern pentru contabilitate (1 persoană), resurse umane (1 persoană) și SSM (o persoană), personal care generează costuri salariale lunare de 24,5mii lei.

### Proveniența resurselor pentru susținerea planului

1. **Venituri din continuarea activității** de executare a lucrărilor de construcții (vezi "Perspectivele și căile de redresare a activității economice");
2. **Venituri din valorificări de active:**
  - 2.1. Societatea deține **mijloace fixe** printre care și 2 macarale Liebherr 91 Ec și Liebherr 71 Ec pe care intenționează să le valorifice pe parcursul planului de reorganizare. Valoarea de piață evaluată a acestora este de 324mii lei. În măsura în care activitatea de exploatare va suferi și ncope și nu va reuși să genereze resursele necesare pentru respectarea planului de distribuții, va fi analizată și supusă aprobării creditorilor și oportunitatea valorificării altor mijloace fixe din patrimoniul societății în măsura în care aceste valorificări nu vor afecta derularea în bune condiții a exploatării afacerii. Valoarea de piață evaluată a mijloacelor fixe fără cele două macarale este de 642,5mil. lei;
  - 2.2. Societatea a încheiat un contract de vânzare cumpărare pentru achiziționarea **imobilului** situat în **București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3** compus din teren intravilan în suprafață de 30.730mp din acte și 30.728mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta (hală - depozit laminate și anexa hală). Valoarea de piață a acestui imobil a fost evaluată la 16,75mil. lei iar valoarea de lichidare a fost evaluată la 11,7mil lei. În prezent dreptul de proprietate asupra acestui imobil este în litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 cu prim termen la data de 09.01.2024. În măsura în care litigiul va fi soluționat în favoarea societății, **acest imobil poate fi valorificat în vederea distribuirii către creditori**, inclusiv către creditorul garantat cu acest imobil, creditor a cărui creanță de 8.495.235,12 este la acest moment înscrisă în tabelul definitiv sub condiția suspensivă a soluționării litigiului. Astfel, cu



**PLAN DE REORGANIZARE**  
**propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL**  
**(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)**  
**Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI**

privire la imobilul aflat în discuție a fost promovată o acțiune ce face obiectul dosarului nr. 34683/3/2022/a1 având ca obiect:

- Constatarea, în principal, a existenței deplinului drept de proprietate asupra imobilului situat în București, Bdul Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan în suprafață de 30.730 mp din acte și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta, în patrimoniul cumpărătorului SC Smart City Invest S3 SRL, ca efect al menținerii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 755/09.11.2018, astfel cum a fost adiționat prin actul autentificat sub nr. 777/20.11.2018, încheiat cu vânzătorul Administrare Active Sector 3 SRL,
- Dispunerea, în subsidiar, a acordării echivalentului îmbunătățirilor aduse de societatea debitoare SC Smart City Invest S3 SRL la imobilul ce face obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 755/09.11.2018, astfel cum a fost adiționat prin actul autentificat sub nr. 777/20.11.2018.

2.3. În situația în care litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 va fi soluționat în favoarea vânzătorului Administrare Active Sector 3, **cumpărătorul Smart City Invest S3 SRL este îndreptățit să fie despăgubit pentru îmbunătățirile și transformările aduse construcțiilor care vor intra în proprietatea vânzătorului odată cu imobilul prin accesiuune imobiliară.** În vederea stabilirii valorii acestor îmbunătățiri, reprezentanții vânzătorului și cumpărătorului au efectuat o inspecție comună finalizată printr-un proces verbal ce atestă lucrările efectuate, constând în betonare și asfaltare în incinta imobilului, dar care au opinii divergente referitoare la grosimea straturilor lucrărilor efectuate. Luând în considerare valoarea cea mai mică a îmbunătățirilor/transformărilor astfel cum se reflectă în opinia expertului vânzătorului Conform opiniei vânzătorului este de 396.476 lei iar societatea estimează că va încasa această despăgubire într-un termen rezonabil odată ce litigiul va fi astfel soluționat. În ipoteza în care valoarea îmbunătățirilor va fi superioară celei cuprinse în opinia expertului vânzătorului acest supliment va fi angajat în activitatea de exploatare pentru sporirea șanselor de îndeplinire a prezentului plan de reorganizare.

Data fiind incertitudinea în ceea ce privește proprietatea asupra imobilului situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3, prezentul plan de reorganizare propune două variante de susținere a planului de distribuții, respectiv:

- **Varianta 1 care vizează distribuirea conform planului de distribuții în baza resurselor generate conform punctelor 1, 2.1. și 2.3. de mai sus**
- respectiv



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

- Varianta 2 în care, în urma soluționării favorabile a litigiului ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1, prin valorificarea imobilului va fi acoperită masă credală până la concurența prețului obținut din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii, inclusiv creanțele pentru care varianta 1 propune un procent de recuperare inferior sumei înscrise în tabelul definitiv.

*Mențiuni cu privire la imobilul situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan și construcțiile edificate pe acesta, imobil achiziționat prin Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 755/09.11.2018. astfel cum a fost adiționat prin Actul autentificat sub nr. 777/20.11.2018:*

- Potrivit obiectului contractului încheiat, vânzătorul - Administrare Active Sector 3 SRL a vândut către cumpărătorul - Smart City Invest S3 SRL dreptul de proprietate asupra imobilului;
- Prețul contractului a fost de 2.000.000 EUR exclusiv TVA stabilit a fi achitat în termen de 49 ani de la data încheierii contractului, în rate lunare de 3401,36 EUR exclusiv TVA, fiind încheiat un contract de ipoteca în favoarea vânzătorului;
- Suma achitată de cumpărător până la acest moment către vânzător este în cuantum de 858.173,59 lei;
- Potrivit prevederilor contractuale în cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadența 6 rate lunare consecutive, contractul este rezoluționat de drept, cu o punere în întârziere scrisă prealabilă, fără altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecătă, clauza reprezentând pact comisoriu pentru părți. În această situație părțile vor fi repuse în situația anterioară, vânzătorul va redobânda dreptul de proprietate iar toate sumele achitate până în acel moment de către cumpărător cu orice titlu nu vor fi restituite cumpărătorului, ele urmând a fi reținute de către vânzător cu titlu de daune interese. În cazul intervenției rezoluționii și redobândirii dreptului de proprietate, construcțiile noi ce vor fi edificate de cumpărător pe imobil vor intra în proprietatea vânzătorului prin accesiune imobiliară, acestea vor fi evaluate împreună cu îmbunătățirile/transformările aduse construcțiilor, iar cumpărătorul va fi despăgubit pentru acestea cu suma aferentă.
- Întrucât societatea debitoare Smart City Invest S3 SRL s-a aflat în imposibilitatea de a respecta scadența stabilită prin contract, aceasta a inițiat demersuri către vânzătoare pentru acordarea unui termen de gratie de 30 de zile în vederea achitării ratelor restante, demers rămas fără rezultat.
- Administrare Active Sector 3 SRL a notificat Smart City Invest S3 SRL prin adresa nr. 18707/01.09.2023 cu privire la restanța înregistrată solicitând ca în termen de 5 zile de la recepționarea notificării să achite suma restantă în cuantum de 108.836,81 lei reprezentând contravaloarea a șase rate lunare consecutive și penalități de întârziere.
- Prin adresa nr. 19309/11.09.2023, Administrare Active Sector 3 SRL a notificat Smart City Invest S3 SRL cu privire la îndeplinirea condițiilor pactului comisoriu, respectiv denunțarea contractului de vânzare cumpărare pe care îl considera rezoluționat la data transmiterii notificării aflate în discuție.



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

- Prin adresa nr. 4539/15.09.2023 administratorul judiciar al Smart City Invest S3 SRL a inițiat corespondența către Administrare Active Sector 3 SRL și date fiind încasările în contul unic de insolvență a luat măsura achitării ratelor restante, astfel cum au fost cuantificate de vânzătoare. Administratorul judiciar a notificat Administrare Active Sector 3 SRL cu privire la măsura achitării întregii sume restante, inclusiv accesoriile, astfel încât a opinat ca nu sunt aplicabile dispozițiile contractuale care reglementează condițiile în care poate interveni rezoluțiunea Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 755/09.11.2018, astfel cum a fost adăugat prin Actul autentificat sub nr. 777/20.11.2018.

- Pentru soluționarea situației create, în considerarea celor de mai sus, administratorul judiciar a elaborat și o cerere în constatare a menținerii Contractului de vânzare cumpărare, în principal, iar în subsidiar determinarea contravalorii îmbunătățirilor aduse de SC Smart City Invest S3 SRL la imobil. Acțiunea face obiectul soluționării de către judecătorul și ndic în dosarul nr. 34683/3/2022/a1, ce are ca prim termen stabilit de instanță – data de 09.01.2024.

#### 1.6. Activele societății

În scopul determinării valorii activului societății s-a procedat la efectuarea evaluării patrimoniului cu consecință atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componența patrimoniului evaluat și al activității societății.

Scopul raportului de evaluare a constatat în estimarea valorilor de piață și de lichidare a activelor societății .

Valoarea de piață și valoarea de lichidare (vânzare forțată) a activelor debitoarei, au fost stabilite în scopul de a avea o imagine clară la un moment cât mai apropiat de momentul întocmirii prezentului plan de reorganizare. Conform concluziilor Raportului de evaluare nr. 3402 din data de 18.08.2023 valoarea de piață/ valoarea de vânzare forțată a activelor aflate în patrimoniul societății debitoare se prezintă după cum urmează:

Descriere bun	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (echiv. lei)	Valoare de lichidare (euro)	Valoare de lichidare (echiv. lei)
Teren + construcții (aflate în garanție )	3.375.017,53	16.751.562 lei	2.326.512,19	11.726.093 lei
Bunuri mobile	194.765	966.704 lei	136.335,5	676.693 lei
Total	3.569.783	17.718.266 lei	2.498.848	12.402.786 lei



**Proprietatea imobiliară (teren și construcții)** este constituită exclusiv din imobilul situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan în suprafață de 30.730 mp din acte și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta, dreptul de proprietate asupra acestui imobil este în litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 cu prim termen la data de 09.01.2024.

**Bunurile mobile** – reprezentând licențe, generator sudura, mașină de tăiat beton, placa compactoare motor honda, macara (2 buc), compresor (2 buc), masina de tăiat, mașină de rașchetat, etc potrivit lista anexa la raportul de evaluare.

În ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societate, valoarea evaluată de lichidare a patrimoniului este de 12,4 milioane lei, însă această valoare nu ar fi integral distribuită către creditorii, urmând a fi diminuată raportat la cheltuielile de procedură, conform și mulării de faliment ce va fi prezentată mai jos.

#### 1.7. Pasivul societății

Pasivul reprezintă totalitatea datoriilor societății, potrivit prevederilor Legii nr. 85/2014, pentru creanțele născute anterior datei deschiderii procedurii insolvenței, creditorii societății trebuie să formuleze cerere de înscriere la masa credală în termenul stabilit de judecătorul – și ndic prin sentința de deschidere a procedurii insolvenței. Astfel, legea recunoaște numai datoriile societății înscrise în tabelul definitiv de creanțe și creanțele născute în timpul procedurii de insolvență.

##### 1.7.1. Tabelul definitiv al creanțelor

Tabelul definitiv cuprinde toate creanțele asupra averii debitorului la data deschiderii procedurii, acceptate în tabelul preliminar și împotriva cărora nu s-au formulat contestații în conformitate cu prevederile art. 111, precum și creanțele admise în urma soluționării contestațiilor, respectiv creanțele înscrise ca urmare a analizării cererilor de repunere în termen/cererilor de admitere a creanțelor.

Tabelul definitiv de creanțe a fost și depus la grefa Tribunalului București, în data de 10.10.2023 și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 16024. O versiune rectificată a acestuia a fost depusă la grefa Tribunalului în data de 07.11.2023 și publicat în BPI NR. 18142/09.11.2023.

Cuantumul pasivului sintetizat pe categoriile de creanțe prevăzute de art. 138 alin. (3) din Legea 85/2014, înscrise în tabelul definitiv de creanțe actualizat, este redat în cele ce urmează:



**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Nr. Crt.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond. suspensivă	respinsă
1	Grupa I - Creante garantate	8.495.235	8.495.235	-	8.495.235	-
2	Grupa II - Creanțe salariale	434.702	434.702	434.702	-	-
3	Grupa III - Creanțe bugetare	1.564.466	1.564.466	1.564.466	-	-
4	Grupa IV - Creanțe chirografare	1.905.531	1.668.538	1.668.538	-	236.993
<b>Total masă credală</b>		<b>12.399.935</b>	<b>12.162.941</b>	<b>3.667.706</b>	<b>8.495.235</b>	<b>236.993</b>

Tabelul definitiv al creanțelor Smart City Invest S3 SRL a fost întocmit în baza dispozițiilor art. 112 alin. (1) din Legea 85/2014 și ca urmare a finalizării raportului de evaluare a bunurilor aparținând societății, inclusiv a garanțiilor, iar creanțele creditorilor au fost admise în categoriile de creanțe care le corespund, după cum urmează:

**Creanțele care beneficiază de o cauză de preferință (art. 5 pct.15)** sunt acele creanțe care sunt însoțite de un privilegiu și /sau de un drept de ipotecă și /sau de drepturi asimilate ipotecii, potrivit art. 2.347 din Codul civil, și /sau de un drept de gaj asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent dacă acesta este debitor principal sau terț garant față de persoanele beneficiare ale cauzelor de preferință. Menționăm că aceasta categorie de creanțe nu este votantă în cadrul planului de reorganizare raportat la tabelul definitiv rectificat în considerarea faptului că aceasta creanță este afectată de condiția suspensivă a soluționării litigiului ce face obiectul dosarului nr. 34683/3/2022/a1.

Nr. Crt.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond. suspensivă
<b>Grupa I - Creante garantate</b>					
1	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	8.495.235,12	8.495.235,12	-	8.495.235,12
<b>Total Grupa I</b>		<b>8.495.235,12</b>	<b>8.495.235,12</b>	<b>-</b>	<b>8.495.235,12</b>



**Creanțele salariale (art.5 pct.18)** sunt creanțele ce izvorăsc din raporturi de muncă și raporturi asimilate între debitor și angajații acestuia.

Nr. Crt.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond. suspensivă
<b>Grupa II - Creanțe salariale</b>					
2	Salariatii	434.702,35	434.702,35	434.702,35	-
<b>Total Grupa II</b>		<b>434.702,35</b>	<b>434.702,35</b>	<b>434.702,35</b>	<b>-</b>

**Creanțele bugetare (art.5 pct.14)** reprezintă creanțele constând în impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte venituri bugetare, precum și accesoriile acestora. Conform textului legal își păstrează această natură și

**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

creanțele bugetare care nu sunt acoperite în totalitate de valoarea privilegiilor, ipotecilor sau a gajurilor deținute, pentru partea de creanță neacoperită.

Nr. Ct.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond. suspensivă
<b>Grupa III - Creanțe bugetare</b>					
3	DGRFP Bucuresti în reprez Admin Fisc pentru Contribuabili Mijlocii	1.564.466,00	1.564.466,00	1.564.466,00	-
<b>Total Grupa III</b>		<b>1.564.466,00</b>	<b>1.564.466,00</b>	<b>1.564.466,00</b>	<b>-</b>

Creanțele chirografare (art.5 pct.22) sunt creditorii înscrși în tabelele de creanțe care nu beneficiază de o cauză de preferință.

Nr. Ct.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond. suspensivă
<b>Grupa IV - Creanțe chirografare</b>					
4	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	150.304,39	150.304,39	150.304,39	-
5	ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA	19.362,11	15.672,76	15.672,76	
6	ALGORITHM CONSTRUCTII S3	328.579,04	328.579,04	328.579,04	
7	APA NOVA BUCURESTI SA	878,92	878,92	878,92	
8	CRISTACHE DAN ANDREI	4.884,83	-	-	
9	DELTA ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII SI MONTAJ 93 SRL	377.226,97	179.306,24	179.306,24	-
10	E&R AUDIT SRL	22.699,25	22.699,25	22.699,25	
11	INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL	56.105,86	56.105,86	56.105,86	-
12	LILI ANGI SRL	6.968,00	6.968,00	6.968,00	
13	NAST 2011 CONSTRUCT SRL	9.520,00	9.520,00	9.520,00	-
14	PDE PRINT RENT SRL	6.914,91	3.642,41	3.642,41	-
15	SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 SRL	200.000,00	200.000,00	200.000,00	-
16	TOITOI&DIXI SRL	1.199,52	1.199,52	1.199,52	-
17	TOP WOOD SALES SRL	57.226,00	30.000,00	30.000,00	
18	ALGORITM RESIDENTIAL S 3	526.842,03	526.842,03	526.842,03	
19	OP53 ORDINE SI PROTECTIE S3 SRL	136.819,28	136.819,28	136.819,28	
<b>Total Grupa IV</b>		<b>1.905.531,11</b>	<b>1.668.537,70</b>	<b>1.668.537,70</b>	



### 1.7.2. Creanțe curente

Conform punctului 21 a articolului 5 din Legea, creditor cu creanțe curente sau creditor curent este acel creditor ce deține creanțe certe, lichide și exigibile, născute în timpul procedurii de insolvență, și care are dreptul de a se achita cu prioritate creanța, conform documentelor din care rezultă.

În situația în care este reclamată vreo inadvertență cu privire la quantumul sumei născute în timpul procedurii de insolvență, administratorul special va proceda, pe durata planului de reorganizare, la verificarea susținerilor creditorilor, urmând a comunica rezultatul administratorului judiciar.

De asemenea, pentru ipoteza în care creanța curentă va fi de natura a afecta în mod substanțial planul de reorganizare, administratorul special va proceda în consecință, respectiv va aduce la cunoștință administratorului judiciar.

Până la data întocmirii prezentului plan, societatea este în măsură să-și achite datoriile născute după data deschiderii procedurii din activitatea de exploatare pe măsura încasării facturilor curente (vezi cap. "Situația patrimonială în perioada de observație").

## 2 Condiții generale

### 2.1 Baza legală

Reglementarea legală care stă la baza întocmirii prezentului plan de reorganizare este **Legea 85/2014** privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență iar reglementările privitoare la reorganizare sunt detaliate la cap. 1.2. Cadrul legal.

În conformitate cu prevederile art. 133 alin. (1) din **Legea nr. 85/2014**: „*Planul de reorganizare va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică, ...*”.

### 2.2 Îndeplinirea condițiilor pentru propunerea planului

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a societății debitoare, conform art. 132 alin. 1 lit. a) din **Legea 85/2014** privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență (în continuare „**Legea insolvenței**”), cu modificările și completările ulterioare, sunt îndeplinite după cum urmează:

- a) SC SMART CITY INVEST S3 SRL și -a exprimat intenția de reorganizare a activității societății prin depunerea unui Plan de Reorganizare;
- b) În ceea ce privește aprobarea adunării generale a asociaților cu privire la reorganizarea societății debitoare menționăm că, hotărârea adunării generale a asociaților va fi depusă până la data adunării



creditorilor ce va fi convocata pentru votarea planului de reorganizare, în acord cu prevederile art. 132 alin. (1) lit a) din Legea nr. 85/2014.

c) Cu privire la posibilitatea reorganizării, și -a exprimat punctul de vedere și administratorul judiciar în cadrul Raportului prevăzut de art. 97 din Legea insolvenței privind cauzele și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitoarei, raport care a fost depus la dosarul cauzei;

d) SC SMART CITY INVEST S3 SRL nu a mai fost subiect al procedurii instituite în baza Legii 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvența.

e) Nici Societatea și nici un membru de conducere al acesteia nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna din infracțiunile prevăzute de Art. 132 alin.4 din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvența.

f) În vederea determinării valorii de piață și de lichidare a patrimoniului societății debitoare, au fost întreprinse demersuri de evaluare a activelor societății, urmare căreia administratorul judiciar a procedat la întocmirea tabelului definitiv de creanțe urmare a soluționării în mod definitiv a contestațiilor înregistrate împotriva tabelului preliminar.

g) Tabelul definitiv de creanțe a fost finalizat și depus la grefa Tribunalului BUCURESTI în data de 10.10.2023 și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvența, respectiv a fost rectificat și publicat și publicat în BPI NR. 18142/09.11.20223.

h) Debitoarea SC SMART CITY INVEST S3 SRL prin administrator special CRISTACHE DAN ANDREI a depus prezentul Plan de reorganizare întocmit împreună cu administratorul judiciar, în termenul prevăzut de art. 132 alin.1 lit. a coroborat cu alin. (2) din Legea nr. 85/2014:

*“următoarele categorii de persoane vor putea propune un plan de reorganizare: debitorul, cu aprobarea adunării generale a acționarilor/asociaților, în termen de 30 de zile de la publicarea tabelului definitiv de creanțe, cu condiția formulării intenției de reorganizare potrivit art. 67 alin. (1) lit. g), dacă procedura a fost declanșată de acesta, și în termenul prevăzut de art. 74, în cazul în care procedura a fost deschisă ca urmare a cererii unuia sau mai multor creditori”.*

### 2.3 Viziunea și misiunea planului de reorganizare

Planul de reorganizare al debitorului SC SMART CITY INVEST S3 SRL prevede ca principală modalitate de reorganizare **continuarea și restructurarea activității** acestuia în concordanță cu obiectul său de activitate, **combinată cu valorificarea parțială / totală a activelor acesteia, alte măsuri**, în scopul achitării într-o proporție cât mai mare a creanțelor înscrise în Tabelul definitiv.

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





**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Modalitățile de acoperire a pasivului societății, dar și sursele de finanțare sunt indicate în cadrul planului. Elementele obligatorii prevăzute de Legea nr. 85/2014, precum durata de implementare a planului, programul de plata a creanțelor, tratamentul creanțelor și prezentarea sumelor ce vor fi distribuite în ipoteza falimentului sunt cuprinse în secțiunile planului.

**Prezentul plan de reorganizare propune achitarea într-o proporție semnificativ mai mare decât cea din eventuala situație de faliment a sumelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe.**

**Categoriile de creanțe constituite la debitorul SC SMART CITY INVEST S3 SRL pentru votarea prezentului plan de reorganizare sunt:**

- a) Creanțe salariale (Art. 138, alin. (3), lit. b, Legea 85/2014)
- b) Creanțe bugetare (Art. 138, alin. (3), lit. c, Legea 85/2014)
- c) Celelalte creanțe chirografare (Art. 138, alin. (3), lit. e, Legea 85/2014).

În consecință, prezentul plan de reorganizare întrunește toate condițiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, motiv pentru care îl supunem atenției creditorilor spre aprobare și judecătorului-sindic în vederea confirmării.

Notă: Creanțele beneficiare de cauze de preferință (Art. 138, alin. (3), lit. a, Legea 85/2014) – sunt înscrise în tabelul definitiv fără drept de vot având în vedere înscrierea creanței sub condiția suspensivă a soluționării litigiului ce face obiectul dosarului nr. 34683/3/2022/a1.

#### 2.4 Autorul planului

În temeiul prevederilor art. 132 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, un plan de reorganizare va putea fi propus de către:

- debitor, prin decizia acționarilor, în termen de 30 de zile de la afișarea tabelului definitiv de creanțe, cu condiția formulării, potrivit art. 67, alin (1), lit. g, a intenției de reorganizare, dacă procedura a fost declanșată de acesta;
- administratorul judiciar de la data desemnării sale și până la împlinirea unui termen de 30 de zile de la data afișării tabelului definitiv de creanțe;
- 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;

**Prezentul plan de reorganizare, este formulat de către debitoare prin administrator special în colaborare cu administratorul judiciar în ceea ce privește conceptul acestuia în concordanță cu prevederile**



**PLAN DE REORGANIZARE**  
**propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL**  
**(în insolvență, în insolvency, en procédure collective)**  
**Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI**

Legii nr. 85/2014, planul fiind depus cu respectarea dispozițiilor art. 132 alin. (1), coroborate cu art. 56 alin. (1) lit. c din Legea insolvenței.

Considerentele care au determinat o asemenea opțiune sunt următoarele:

- (i) având în vedere experiența acumulată în această perioadă de observație dar și în perioada anterioară datei deschiderii procedurii, se poate afirma faptul că societatea debitoare cunoaște în mod temeinic realitățile cu care se confruntă în sectorul economic în care operează, având conturată o imagine fidelă asupra situației actuale și asupra obiectivelor de urmărit în perspectiva reorganizării.
- (ii) de asemenea, această opțiune asigură întreprinderea demersurilor legale necesare și utilizarea pârgurilor juridice oferite de lege, sub a căror reglementare se află societatea, în scopul acoperirii masei credale într-un quantum superior față de varianta falimentului.

În consecință, Planul de reorganizare a activității debitorului SC SMART CITY INVEST S3 SRL va fi depus la grefa tribunalului, la oficiul registrului comerțului, la administratorul judiciar și comunicat creditorilor - în conformitate cu art. 136 din Legea insolvenței - de debitorul SC SMART CITY INVEST S3 SRL prin administratorul special CRISTACHE DAN ANDREI și va fi supus aprobării Adunării Creditorilor și confirmării judecătorului-sindic, administratorul judiciar, PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L., urmând să aducă la îndeplinire formalitățile de convocare în vederea votării planului.

Condițiile preliminare pentru depunerea prezentului plan de reorganizare, prevăzute expres de art. 132 alin. 1 din Legea nr. 85/2014, sunt îndeplinite.

Destinatarii acestui Plan de reorganizare – denumit în continuare „Planul” sunt judecătorul-sindic și creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe, precum și creditorii a căror creanțe s-au născut sau se vor naște pe durata procedurii de insolvență, până la închiderea planului de reorganizare cu reinsertia debitorului în circuitul economic.

Creditorii monitorizează în perioada de reorganizare activitatea debitoarei prin intermediul administratorului judiciar. 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.



## 2.5 Durata planului

În vederea acoperirii într-o cât mai mare măsură a pasivului societății debitoare, se propune **implementarea planului de reorganizare pe o perioadă de 36 luni din momentul confirmării acestuia de către judecătorul și ndic.**

În măsura în care obiectivele stabilite prin Plan nu vor putea fi realizate în intervalul propus pentru implementarea acestuia, conform art. 139 alin. (5) din Legea insolvenței, modificarea planului de reorganizare sau prelungirea duratei acestuia se poate face oricând pe parcursul procedurii, cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute legea 85/2014.

Durata totală maximă a derulării planului nu poate depăși 4 ani de la confirmarea inițială.

Modificarea poate fi propusă de către oricare dintre cei care au vocația de a propune un plan, indiferent dacă au propus sau nu planul. Votarea modificării de către adunarea creditorilor se va face cu creanțele rămase în sold, la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare.

Modificarea planului va trebui să fie confirmată de judecătorul-sindic.

## 2.6 Administrarea societății debitoare pe perioada reorganizării judiciare

Pe durata de implementare a planului de reorganizare, în temeiul prevederilor art. 133 alin. 5 lit. A din Legea nr. 85/2014, autorul planului propune păstrarea dreptului de administrare a societății de către debitor prin administratorul special, cu supravegherea activității acestuia de către administratorul judiciar.

## 2.7 Scopul planului

Scopul principal al planului este cel statuat de art. 2 din Legea nr. 85/2014 și anume acoperirea pasivului debitorului aflat în insolvența. De asemenea, unul din scopurile propunerii prezentului plan este asigurarea pentru creditorii societății a recuperării într-o mare măsură a creanțelor deținute de aceștia.

Scopul principal al planului de reorganizare al SC SMART CITY INVEST S3 SRL coincide atât cu scopul Legii 85/2014, menționat la art. 2 din lege, și anume *acoperirea pasivului debitorului, cu acordarea, atunci când este posibil, a șansei de redresare a activității acestuia*, cât și cu unul dintre principiile de bază ale Legii insolvenței stipulat la art. 4 pct. 2, care prevede *acordarea unei șanse debitorilor de redresare eficientă și efectivă a afacerii, fie prin intermediul procedurilor de prevenire a insolvenței, fie prin procedura de reorganizare judiciară.*



**PLAN DE REORGANIZARE**  
**propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL**  
**(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)**  
**Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI**

Principala modalitate de realizare a acestui scop, în concepția modernă a legii, este reorganizarea debitorului și menținerea activităților curente ale societății. Această concepție modernă a reorganizării judiciare se fundamentează pe ideea că o afacere în stare de funcționare are șanse cu mult mai mari de a produce resursele necesare acoperirii pasivului, fiind mai profitabilă creditorilor, în raport cu procedura falimentului. Pornind de la această situație, prezentul plan de reorganizare are ca scop principal redresarea societății debitoare prin instituirea unei supravegheri atente din partea creditorilor și a administratorului judiciar și , prin aceasta, acoperirea într-o proporție cât mai mare a datoriilor acumulate. În raport cu aceste datorii care trebuie achitate, principalul mijloc de realizare privit din perspectiva legii insolvenței, îl constituie tocmai reorganizarea economică a societății debitoare, salvarea și menținerea acesteia în circuitul economic și social, cu toate avantajele care decurg din aceasta.

Procedura reorganizării, prin continuarea activității debitorului, implică fie realizarea unor modificări de ordin structural în activitatea curentă a societății aflate în dificultate și implementarea unui și stem de supraveghere strict al activității acesteia, activitate care va trebui pliată după noua strategie creionată prin planul de reorganizare, conform cu resursele existente și cu cele care urmează a fi atrase, toate aceste strategii aplicate vizând ca principală finalitate reorganizarea activității societății și acoperirea pasivului asumat prin programul de plată al creanțelor.

Această modalitate de reorganizare va fi completată cu o posibilă activitate de valorificare parțială a activelor societății, în vederea obținerii surselor de venit necesare pentru acoperirea creanțelor din programul de plată asumat.

Având în vedere aspectele prezentate în plan, societatea propune ca și măsuri adecvate de punere în aplicare a planului (conform art. 133 alin. 5) **continuarea activității curente**, constând în principal în prestarea de servicii și închirierea de active și capacități de producție precum și **recuperarea de creanțe comerciale și valorificarea parțială a activelor societății și alte măsuri necesare pentru realizarea obiectivelor planului .**

Implementarea întocmai a planului de reorganizare propus va permite realizarea scopului său, ulterior aprobării lui de către adunarea creditorilor și confirmării acestuia de către judecătorul-sindic.

Reorganizarea prin continuarea activității debitorului presupune efectuarea unor modificări în activitatea curentă a societății aflate în dificultate, menținându-se obiectul de activitate, cu alinierea modului de desfășurare a activității la noua strategie bazată pe creșterea eficienței economice, conform cu resursele existente, toate aceste măsuri aplicate fiind menite să facă activitatea de baza a societății profitabilă.



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2014, trebuie să satisfacă scopul reorganizării *lato sensu*, anume menținerea debitorului în viața comercială și socială, cu efectul menținerii locurilor de muncă, a serviciilor 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 afacere funcțională are o probabilitate mult mai mare să producă resursele necesare acoperirii pasivului decât operațiunea de lichidare a averii debitoarei aflate în faliment.

Totodată, trebuie avută în vedere valoarea scăzută a bunurilor în caz de lichidare a acestora în caz de faliment, astfel încât reorganizarea societății debitoare constituie fundamentul necesar obținerii sumelor necesare acoperirii pasivului într-o măsură superioară celei din procedura de faliment.

În ceea ce privește măsurile de reorganizare a activității societății debitoare avute în vedere în prezentul plan, acestea prevăd atât restructurarea și continuarea activității societății în termeni de profitabilitate cât și valorificarea parțială a activelor societății, astfel cum s-a prevăzut în acesta.

Sumele obținute urmare a celor de mai sus, vor fi distribuite în cadrul Planului de Reorganizare creditorilor în conformitate cu prevederile programului de plăți.

*Per a contrario*, vânzarea în acest moment a întregului patrimoniu, în cazul falimentului, ar minimiza șansele de recuperare a creanțelor pentru creditorii acesteia și ar duce la înstrăinarea acestui patrimoniu la o valoare inferioară valorii sale reale, astfel încât valoarea creanțelor acoperite va fi inferioară celei din perioada de reorganizare.

De asemenea, situația falimentului nu va profita creditorilor în contextul în care sumele obținute din valorificări de active vor fi mult diminuate cu cheltuielile aferente procedurii, pe când în situația reorganizării pe bază de plan aceste cheltuieli vor fi suportate și din veniturile obținute în urma derulării activității.

În sensul celor de mai sus, relevant este faptul că numai prin consolidarea eforturilor din prezentul plan de reorganizare al societății SMART CITY INVEST S3 SRL se atinge dezideratul propus, respectiv achitarea creanțelor într-o proporție cât mai mare.

În sprijinul celor de mai sus subliniem creditorilor prevederile Legii nr. 85/2014 conform cărora de la data intrării în faliment, debitorul va putea desfășura doar activitățile ce sunt necesare derulării operațiunilor lichidării, fiindu-i interzisă desfășurarea oricărei activități chiar și aducătoare de venituri. Acest fapt nu poate duce decât la o acumulare a costurilor de conservare pentru bunurile aflate în patrimoniul societății debitoare.



**Demararea procedurii de reorganizare a societății și menținerea activității curente va crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar suplimentare precum și crearea premiselor de recuperare a creanțelor istorice, aspect ce va permite efectuarea de distribuiri către creditori.**

Această modalitate de reorganizare prin continuarea activității curente va fi completată cu o activitate de valorificare parțială a activelor societății, în vederea obținerii surselor de venit necesare pentru acoperirea creanțelor din programul de plată asumat.

Astfel, raportat la cele de mai sus este evident faptul ca reorganizarea activității este și ngura posibilitate ce asigura o îndeustulare a creditorilor într-o proporție superioara fata de cea rezultata din sumele obținute ca urmare a valorificării patrimoniului societății debitoare.

## 2.8 Declarații

Debitorul SC SMART CITY INVEST S3 SRL și administratorul special CRISTACHE DAN ANDREI, declară în mod expres faptul că a pus la dispoziția administratorului judiciar toate informațiile, și tuațiile, raportările financiare și fiscale (balanțe, bilanțuri, raportări operaționale și documente interne), datele și documentele necesare fundamentării planului de reorganizare în conformitate cu prevederile Legii și exonerează de la orice răspundere administratorul judiciar în situația în care datele folosite în prezentul plan de reorganizare nu sunt întocmai cu realitatea și previziunile reorganizării.

Administratorul judiciar declară că pentru formularea prezentului plan de către autorul acestuia, respectiv debitoarea prin administrator special, în conformitate cu prevederile Legii 85/2014 au fost folosite pe lângă informațiile de mai sus și explicațiile furnizate de administratorul special, căruia ii revine întreaga responsabilitate cu privire la cantitatea, corectitudinea și claritatea datelor, informațiilor și documentelor furnizate.

## 3 NECESITATEA REORGANIZĂRII SOCIETĂȚII

### 3.1 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, pe cale de consecință să se mențină în circuitul economic o societate care a avut un renume bun încă de la înființare și a un bun și important contribuabil la buget pe linia directă a activității sale.



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.

Din punct de vedere conceptual, reorganizarea înseamnă trasarea realistă a unor obiective ce trebuie atinse în orizontul de timp planificat, sub aspectul obținerii de fonduri care să susțină creșterea activității debitoarei și împreună cu alte surse și mecanisme să se ajungă la atingerea dezideratului reorganizării.

Avantajele de ordin economic și social ale reorganizării sunt evidente, ținând cont de necesitatea menținerii în circuitul economic a unei societăți care a avut rezultate concretizate în obținerea unei cifre de afaceri importante.

Societatea are costuri fixe (utilități, salarii, impozite, taxe, etc.), cheltuieli care nu pot fi acoperite decât prin continuarea activității de bază. Toate aceste cheltuieli, în cazul nefericit al falimentului societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea activelor valorificate, conform art. 159 alin. 1 și art. 161 pct. 1 din Legea nr. 85/2014 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), împietând asupra valorii obținute din vânzare active și recuperare creanțe, cu impact negativ direct asupra gradului de satisfacere a creanțelor creditorilor.

### 3.2 Aspecte sociale

Reorganizarea Societății și continuarea activității sale își manifesta efectele sociale prin păstrarea locurilor de muncă, menținându-se numărul de salariați, iar relansarea activității poate să impună noi angajări, acest aspect urmând să aibă impact și asupra pieței muncii unde își desfășoară societatea activitatea.

De asemenea, restructurarea activității Societății va avea efecte benefice inclusiv prin potențiala creștere a veniturilor salariaților.

### 3.3 Avantajele reorganizării Societății

#### 3.3.1 Premisele reorganizării Societății

**Principalele premise de la care pleacă reorganizarea debitoarei sunt următoarele:**

- a) Certitudinea managementului societății că, în baza:
  - ▶ prestigiului de care se bucură pe plan local
  - ▶ realizarea activității pe piața de profil

SC SMART CITY INVEST S3 SRL are șanse reale de a se reintegra în viața economică a societății și de a produce plus-valoare, de a-și îndeplini rolul economic și social pentru care a fost înființată, de a achita datoriile acumulate într-o proporție superioară celei care ar putea fi acoperită în procedura falimentului, având în vedere inclusiv efectele favorabile preconizate pentru derularea procedurii de reorganizare a SMART CITY INVEST S3 SRL.



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

b) Demararea procedurii de reorganizare a societății și relansarea activității comerciale a acesteia în conformitate cu obiectivele planului de reorganizare, vor crea posibilitatea de generare a unor fluxuri de numerar suplimentare, ce vor permite efectuarea de distribuiri către creditorii, în conformitate cu programul de plăți din cuprinsul planului de reorganizare.

c) Votarea planului și continuarea procedurii reorganizării sunt măsuri menite prin finalitatea lor, să satisfacă interesele creditorilor într-o proporție superioară față de proporția obținută în procedura falimentului, în condițiile legii, precum și interesele debitorului care își continuă activitatea, cu toate consecințele economice și sociale aferente.

În consecință, prezentul plan de reorganizare întrunește toate condițiile prevăzute de prevederile legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, motiv pentru care îl supunem atenției atât creditorilor, în vederea votării, cât și judecătorului-sindic în vederea confirmării acestuia.

Astfel, Planul de reorganizare urmărește acoperirea pasivului societății debitoare într-o proporție superioară celui din procedura falimentului și continuarea unei activități comerciale eficiente, prin asigurarea unui echilibru patrimonial între activul real al societății și pasivul aferent, eliminând acele datorii suplimentare care nu au corespondent în activ, în contextul unei îndepliniri superioare față de cea în care s-ar fi îndeplinit creditorii în situația falimentului.

**În acest sens se prevede restructurarea și continuarea activității, folosindu-se de experiența acumulată în domeniu, combinată cu recuperarea de creanțe și posibilă valorificare parțială de active în vederea obținerii surselor estimate pentru achitarea obligațiilor cuprinse în programul de plăți.**

Astfel, principiile care stau la baza întocmirii planului sunt:

**A. Asigurarea unor surse de venit din:**

- ▶ *Desfășurarea activității curente;*
- ▶ *Recuperarea de creanțe;*
- ▶ *Valorificări de active;*

**B. Echilibrarea activului cu pasivul, asigurarea unui flux de numerar pozitiv**

**C. Distribuiri către creditorii.**



**3.3.2 Avantaje generale fata de procedura falimentului**

Insolvența unei societăți și tuează debitoarea și creditorii pe poziții antagonice, primul urmărind menținerea întreprinderii în viața comercială, iar ultimii recuperarea integrală a creanței împotriva averii



debitorului sau recuperarea unei părți mai mici de creanță, dar într-un timp mai scurt decât durata unui plan de reorganizare.

Dacă în cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor debitorului, a cărui avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării, cele două deziderate se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, cu consecința creșterii sale economice, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară față de ceea ce s-ar realiza în ipoteza falimentului.

Procesul de reorganizare comportă următoarele avantaje:

- ❖ Societatea își propune redresarea situației economico-financiare prin restructurarea acesteia din punct de vedere operațional;
- ❖ asigurarea încasării la un nivel superior a creanțelor comerciale istorice de 157mii lei (suma totală a creanțelor istorice este de 410 mii lei iar doi debitori ce cumulează 253mii lei se află în insolvență) ce ar urma să fie utilizate ca sursă pentru achitarea obligațiilor aferente programului de plăți dar și a încasării creanțelor curente ce reprezintă surse pentru continuarea activității;
- ❖ asigurarea, unor fluxuri de trezorerie pe o perioadă de 3 ani, ceea ce va conduce la generarea unui surplus de cash, după deducerea tuturor plăților aferente activității desfășurate în această perioadă;
- ❖ societatea are costuri fixe (utilități, salarii, impozite, taxe locale etc.), cheltuieli care nu pot fi achitate decât prin desfășurarea activității de baza. Toate aceste cheltuieli, în cazul nefericit al falimentului Societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art 159 pct. 1 și art. 161 pct. 1 din Legea nr. 85/2014 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), diminuând în mod direct gradul de satisfacere a creanțelor creditorilor, având în vedere faptul că societatea nu ar mai genera venituri;
- ❖ prin plata creanțelor cuprinse în programul de plăți și/sau rescandeașarea acestora în afara planului de reorganizare, potrivit documentelor încheiate cu creditorii, ar asigura reinsertia debitoarei în circuitul economico-social;
- ❖ asigurarea tranzacțiilor cu terți contractanți, creându-se astfel venituri pentru toți partenerii de business, inclusiv taxe și impozite către stat dar și pentru forța de munca angajată;
- ❖ maximizarea averii debitoarei având în vedere că în principiu valoarea unei întreprinderi nu este dată de activele acesteia, ci mai ales de capacitatea acesteia de a produce profit prin utilizarea activelor.

În cazul falimentului:

- ❖ apar costuri noi privind promovarea vânzării activelor în mass-media, onorarii de procedură și cheltuieli de natură salarială pentru personalul menținut până la radierea companiei, cheltuieli cu paza și conservarea activelor care, nefolosite, încep să se degradeze.



- ❖ eforturi suplimentare pentru obținerea de venituri pentru suportarea cheltuielilor curente necesare în vederea conservării bunurilor mobile până la valorificare.
- ❖ situația falimentului nu va profita creditorilor în contextul în care valoare de lichidare a bunurilor este semnificativ mai mică decât recuperările pe care le-ar primi în ipoteza reorganizării.

#### CONCLUZIE:

Dacă în cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor societății debitoare, a cărei avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării cele două interese se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară comparativ cu cât ar reuși să obțină în ipoteza falimentului. Efectuând o comparație între gradul de satisfacere a creanțelor în cadrul procedurii de reorganizare și cea de faliment, în procedura reorganizării, se adaugă profitul rezultat din continuarea activității debitoarei, sursa pentru diminuarea pasivului.

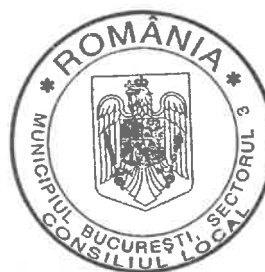
#### 3.4 Despăgubirile categoriilor de creanțe în faliment

Pomind de la scopul unui plan de reorganizare de a îndestula creditorii într-o măsură mai mare decât în cazul falimentului, analiza acestei din urmă ipoteze are un rol de referință în elaborarea planului.

Despăgubirile ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativa ce ar putea fi primita prin distribuire în caz de faliment, au fost determinate ținând cont de sursele de finanțare și prevederile art.159 și 161 din Legea nr.85/2014.

Astfel, conform art. 159 din Legea insolvenței sumele obținute din valorificarea bunurilor și din recuperarea creanțelor asupra cărora sunt constituite cauze de preferințe vor fi distribuite în următoarea ordine:

1. taxe, timbre și orice alte cheltuieli aferente vânzării bunurilor respective, inclusiv cheltuielile necesare pentru conservarea și administrarea acestor bunuri, precum și cheltuielile avansate de creditor în cadrul procedurii de executare silită, creanțele furnizorilor de utilități născute ulterior deschiderii procedurii, în condițiile art. 77, remunerațiile datorate la data distribuirii persoanelor angajate în interesul comun al tuturor creditorilor, în condițiile art. 57 alin. (2), art. 61 și 63, care se vor suporta pro rata, în raport cu valoarea tuturor bunurilor din averea debitorului;
2. creanțele creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință născute în timpul procedurii de insolvență. Aceste creanțe cuprind capitalul, dobânzile, precum și alte accesorii, după caz;
3. creanțele creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință, cuprinzând tot capitalul, dobânzile, majorările și penalitățile de orice fel, inclusiv cheltuielile, precum și cele corespunzătoare art. 105 alin. (3) și art. 123 alin. (1) lit. a).



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Astfel, conform art. 161 din Legea insolvenței sumele obținute din valorificarea bunurilor și din recuperarea creanțelor asupra cărora nu sunt constituite cauze de preferințe vor fi distribuite în următoarea ordine:

1. taxele, timbrele sau orice alte cheltuieli aferente procedurii instituite prin prezenta lege, inclusiv cheltuielile necesare pentru conservarea și administrarea bunurilor din averea debitorului, pentru continuarea activității, precum și pentru plata remunerațiilor persoanelor angajate potrivit prevederilor art. 57 alin (2), art. 61, 63 și 73, sub rezerva celor prevăzute la art. 140 alin. (6);
2. creanțe provenind din finanțări acordate potrivit art.87 alin. (4);
3. creanțele izvorâte din raportul de munca;
4. creanțele rezultând din continuarea activității debitorului după deschiderea procedurii, cele datorate contractanților potrivit prevederilor art. 123 alin (4) și cele datorate terților dobânditori de bunăcredință sau subdobânditorilor care restituie averii debitorului bunurile ori contravaloarea acestora potrivit prevederilor art. 120 alin (2), respectiv ale art. 121 alin (1);
5. creanțele bugetare;
6. creanțele reprezentând credite bancare, cu cheltuielile și dobânzile aferente, cele rezultate din livrări de produse, prestări de servicii sau alte lucrări, din chirii, creanțele corespunzătoare art. 123 alin (11) lit. b) inclusiv obligațiunile;
7. alte creanțe chirografare;

În ipoteza în care față de societatea debitoare se va deschide procedura falimentului, activitatea ar fi întreruptă și activele societății debitoare ar fi valorificate.

În conformitate cu raportul de evaluare, valoarea de lichidare a patrimoniului societății debitoare este 12,4mil. lei (2,4 mil. EUR) iar valoarea de piață este de 17,7mil lei (3,57 mil. EUR) . Astfel, valoarea de lichidare a activului societății este de 70% raportat la valoarea de piață.

De menționat faptul că 94,5% din valoarea evaluată este dată de valoarea imobilului pentru care societatea este în litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 (detalii în cap. "Proveniența resurselor pentru susținerea planului"). Datorită acestui litigiu și mularea sumelor ramase pentru distribuire a fost efectuată în două variante funcție de modul de soluționare a acestuia respectiv:

- Varianta 1 în care acest imobil nu rămâne în patrimoniul societății debitoare, dar societatea este despăgubită pentru îmbunătățirile aduse imobilului și

- Varianta 2 în care imobilul rămâne în patrimoniul societății debitoare și este valorificat.

Pentru determinarea sumelor distribuibile creditorilor în ambele variante au fost estimate costurile generate de conservarea recuperarea și conservarea activelor precum și cele implicate de administrarea procedurii. Au fost estimate costurile ce ar fi generate de administrarea și conservarea activelor societății debitoare, cu evidența financiar-contabilă a societății debitoare/paza și conservarea bunurilor mobile, cheltuieli cu onorariul fix și procentual al lichidatorului judiciar, precum și cotizația de UNPIR aplicabilă asupra



**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

valorificărilor de active, costurile cu serviciile de predare/păstrare a arhivei de documente ale societății. Nu au putut fi estimate costurile pentru întreținere și reparații, cu asigurarea, cheltuieli de publicitate aferente valorificării bunurilor din averea debitoarei și alte costuri care pot interveni pe parcurs.

Trebuie de asemenea luată în calcul și problematica termenului în care s-ar putea realiza o posibilă vânzare a activelor imobile și mobile aflate în patrimoniul societății, având în vedere că trecerea timpului generează cheltuieli cu procedura și cu întreținerea bunurilor care prin neutilizare se vor degrada material și funcțional vor fi depășite, cheltuieli ce vor fi deduse cu prioritate din suma încasată, diminuând astfel valoarea ce va fi repartizată creditorilor.

În ceea ce privește valoarea de piață se mențin valabile aspectele legate de influența negativă asupra sumei ce se va distribui creditorilor ca urmare a trecerii timpului dar și de specificul garanției, fiind relativ dificil să se creeze un echilibru perfect între prețul ce se poate obține și cheltuielile aferente acestei proceduri.

Pentru realizarea comparației între distribuiri care urmează a se realiza în cazul reorganizării, raportat la cele care s-ar realiza în caz de faliment, a fost realizată o și mulare a distribuțiilor în caz de faliment, pornind de la valoarea de lichidare.

Costuri estimate total, din care:		Versiunea fara imobil V1 1.701.247		Versiunea cu imobil V2 2.669.882	
perioada	1 lună	An I	An II T I si T II	An I	An II T I si T II
servicii de pază	10.000	120.000	-	120.000	60.000
servicii contabilitate /chirii	14.875	178.500	89.250	178.500	89.250
onorariu fix LJ - 5.000 euro	29.447	353.359	176.679	353.359	176.679
onorariu procentual 5%+TVA	-	40.263	28.263	40.263	702.375
2% UNPIR	-	13.534	-	13.534	234.522
arhivarea documentelor ( 15 ml)	-	35.700	35.700	35.700	35.700
costuri personal	35.000	420.000	210.000	420.000	210.000
<b>Total cheltuieli</b>		<b>1.161.356</b>	<b>539.892</b>	<b>1.161.356</b>	<b>1.508.526</b>
<b>Valorificari total, din care:</b>		<b>676.693</b>	<b>475.000</b>	<b>676.693</b>	<b>11.804.617</b>
imobil		-	-	-	11.726.093
bunuri mobile		676.693	-	676.693	-
creante		-	78.524	-	78.524
imbunatatiri imobil		-	396.476	-	-
<b>Eliberare garantii</b>			<b>6.659</b>		<b>6.659</b>
<b>Sume distribuibile catre creditorii</b>			<b>(542.896)</b>		<b>9.818.087</b>



În ambele variante s-a considerat că soluționarea litigiului asupra imobilului și (v2) valorificarea acestuia respectiv (v1) încasarea îmbunătățirilor aduse acestuia se va întinde dincolo de un an.

Pentru valorificare bunurilor mobile s-a considerat ca valorificarea acestora se va putea efectua în primul an de la confirmarea unei astfel de decizii.

**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Pentru recuperarea creanțelor istorice ale societății s-a considerat, în intervalul de timp 6 trimestre, un grad de recuperare de 50% (detalii referitoare la acestea sunt prezentate în cap. "Situația patrimonială în perioada de observație").

Eliberarea garanțiilor de bună execuție nu a luat în calcul garanțiile ce se vor elibera în anul 2023 și nici cele ce vor elibera după 2025 (detalii referitoare la acestea sunt prezentate în cap. "Situația patrimonială în perioada de observație").

După cum se poate observa din tabelul de mai sus:

- în Varianta 1 (imobilul nu rămâne în patrimoniul societății dar aceasta este despăgubită pentru îmbunătățirile aduse imobilului) nu exista sume pentru distribuiri către creditori (suma rezultată din și mulare este negativă) iar
- în Varianta 2 (imobilul rămâne în patrimoniul societății și este valorificat) sumele estimate că ar rămâne pentru distribuiri către creditori se ridică la 9,8mil lei.

După cum se poate observa în tabelul de mai jos gradul de acoperire al creanțelor este:

- ZERO în Varianta 1 pentru toate categoriile de creditori și
- 80,72% în Varianta 2 pentru totalul masei credale, dar această variantă presupune un grad de acoperire al creanțelor de 0,00% în cazul creditorilor chirografari și de 56,77% în cazul creditorilor bugetari, acoperind 100% creanțele garantate și salariale.

Nr. Ct.	Grupe Creditori	Creanță	Distribuirii faliment V1 (lei)	Distribuirii faliment V1 (%)	Distribuirii faliment V2 (lei)	Distribuirii faliment V2 (%)
1	Grupa I - Creante garantate	8.495.235	-	0,00%	8.495.235	100,00%
2	Grupa II - Creanțe salariale	434.702	-	0,00%	434.702	100,00%
3	Grupa III - Creanțe bugetare	1.564.466	-	0,00%	888.150	56,77%
4	Grupa IV - Creanțe chirografare	1.668.538	-	0,00%	-	0,00%
<b>Total masă credală</b>		<b>12.162.941</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>9.818.087</b>	<b>80,72%</b>

### 3.5 Avantajele reorganizării pentru toate categoriile de creditori

Față de ipoteza falimentului, reorganizarea prezintă avantaje pentru toate categoriile de creanțe înscrise în tabelul definitiv, astfel:

- în varianta 1 (imobilul nu rămâne în patrimoniul societății dar aceasta este despăgubită pentru îmbunătățirile aduse imobilului) societatea își propune exploatarea și administrarea afacerii astfel încât fluxurile disponibile de numerar să asigure distribuiri către creditori care să acopere 100% creanțele



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

salariale și 52,73% creanțele bugetare. În ceea ce privește creanțele chirografare prezentul plan nu prevede plăți pentru aceasta categorie, iar în cazul falimentului astfel cum rezultă și din precedent estimarea arată ca nu s ar realiza distribuiri pentru categoria creditorilor chirografari.

- În situația în care imobilul rămâne în patrimoniul societății, **varianta 2**, în urma valorificării acestuia va fi acoperită masa credală până la concurența prețului obținut din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii, inclusiv creanțele pentru care în varianta 1 planul de distribuiri propune un procent de recuperare inferior sumei înscrise în tabelul definitiv în condițiile în care planul de distribuiri către creditori se execută în forma propusă prin planul de reorganizare până la data valorificării. În această situație masa credală va fi achitată în proporție de 100%.
- în ambele variante toate costurile de personal, servicii de contabilitate, pază, chiria și cheltuielile fixe de procedură sunt suportate din activitatea de exploatare spre deosebire de situația falimentului în care toate aceste costuri sunt suportate din produsul valorificării averii societății.

În tabelul următor sunt sintetizate distribuiri propuse în cazul reorganizării societății.

Nr. Gr.	Grupe Creditori	Creanță	Distribui	Distribui	Distribui	Distribui
			reorganizare V1 (lei)	reorganizare V1 (%)	reorganizare V2 (lei)	reorganizare V2 (%)
1	Grupa I - Creante garantate	-	-	0,00%	8.495.235	100,00%
2	Grupa II - Creanțe salariale	434.702	434.702	100,00%	434.702	100,00%
3	Grupa III - Creanțe bugetare	1.564.466	825.000	52,73%	1.564.466	100,00%
4	Grupa IV - Creanțe chirografare	1.668.538	-	0,00%	1.668.538	100,00%
<b>Total masă credală</b>		<b>3.667.706</b>	<b>1.259.702</b>	<b>34,35%</b>	<b>12.162.941</b>	<b>100,00%</b>

#### 4 STRATEGIA DE REORGANIZARE

Strategia de reorganizare reprezintă ansamblul de măsuri necesare a fi întreprinse de societate, în vederea implementării planului de reorganizare în scopul redresării debitoarei și realizării distribuiri către creditorii săi, în cuantumul indicat în cuprinsul planului.

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cuprinsul prezentei secțiuni au drept finalitate continuarea activității societății și drept scop acoperirea în proporție de cat mai mare a creanțelor înscrise în Tabelul Definitiv, ținând seama atât de resursele ce pot fi generate de societate din continuarea activității cât și din valorificări de active.

Raportat la specificul activelor existente în patrimoniul societății, perspectivele evoluției pieței pe care aceasta își desfășoară activitatea și resursele pe care societatea le poate genera în intervalul de implementare a planului, se impun măsuri precum cele prevăzute de lit. A și F ale art. 133 alin. 5 din lege,



**PLAN DE REORGANIZARE**  
**propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL**  
**(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)**  
**Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI**

și anume, păstrarea conducerii activității de către debitoare, și respectiv valorificarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului.

Valorificarea se poate realiza cu îndeplinirea tuturor cerințelor legale și a procedurilor pentru valorificarea activelor imobile, mobile și financiare și corelarea acestor măsuri cu stadiul procedurii de insolvență a societății și în corelare cu soluția ce va fi pronunțată de instanță în dosarul 34683/3/2022/a1 cu privire la existența deplinului drept de proprietate asupra imobilului situat în București, Bdul Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan în suprafață de 30.730 mp din acte și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta, în patrimoniul cumpărătorului SC Smart City Invest S3 SRL, ca efect al menținerii contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 755/09.11.2018, astfel cum a fost adiționat prin actul autentificat sub nr. 777/20.11.2018, încheiat cu vânzătorul Administrare Active Sector 3 SRL.

Premisele de la care pleacă reorganizarea societății SMART CITY INVEST S3 SRL sunt prezentate pe larg în cap. "Perspectivele și căile de redresare a activității economice" și în cap. "Proveniența resurselor pentru susținerea planului".

## 5 MĂSURI ADECVATE PENTRU PUNEREA ÎN APLICARE A PLANULUI

În vederea asigurării reușitei planului de reorganizare, potrivit prevederilor art. 133 alin. 5 din Legea nr. 85/2014, planul va specifica măsuri adecvate pentru punerea sa în aplicare, precum măsurile enumerate cu caracter exemplificativ în cuprinsul textului normativ anterior menționat.

În vederea asigurării reușitei planului de reorganizare al Societății, prezentul plan de reorganizare va prevedea măsuri adecvate ce să asigure Societății resursele financiare necesare îndeplinirii acestuia și în special, asigurării resurselor financiare pentru efectuarea distribuțiilor asumate prin programul de plăți, și finalmente acoperirea într-o cât mai mare măsură a creanțelor creditorilor Societății.

În conformitate cu art. 133 alin (5) din Legea nr. 85/2014, mecanismul reorganizării se referă la restructurarea patrimonială (financiară), operațională și corporativă a debitorului. Măsurile au scopul de a transforma debitoarea dintr-o companie dezechilibrată din punct de vedere financiar, aflată în insolvență, într-o societate solvabilă, capabilă să respecte programul de plăți.

Măsurile pentru punerea în aplicare a prezentului plan sunt următoarele:

- continuarea activității curente și păstrarea, în întregime, de către societate, a conducerii activității sale, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii;
- valorificarea parțială activului patrimonial în vederea executării planului, într-o procedură de valorificare etapizată care să includă și posibilitatea vânzării cu plata în rate;



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

- posibilitatea ca, în situația în care titularii unor creanțe asupra societății stabilesc de comun acord cu aceasta ca scadența sumelor să depășească intervalul celor trei ani, aceștia vor putea recupera creanțele în cuantumul rămas neachitat, la o data ulterioară termenului prevăzut pentru reorganizarea societății;
- majorare de capital social.

Aceste măsuri vor fi puse în aplicare alternativ sau concomitent, parțial sau total în funcție de evoluția societății în perioada de reorganizare având însă ca finalitate respectarea obligațiilor asumate prin plan, iar neaplicarea uneia din aceste măsuri nu va fi considerată o nerespectare a planului atâta timp cât obligațiile de plată vor fi respectate conform programului de plăți.

În vederea reorganizării prin continuarea activității se are în vedere continuarea procesului de restructurare operațională și financiară a societății, menținându-se obiectul de activitate, conform cu resursele existente și cu cele care urmează a fi captate, toate aceste strategii aplicate fiind menite să conducă la achitarea debitorilor societății și să facă activitatea de bază a societății profitabilă.

Măsurile – aplicate în condițiile unui tratament corect și echitabil pentru toți creditorii – vor permite echilibrarea patrimonială a societății în scopul continuării activității și a îndeplinirii creditorilor într-o măsură mai ridicată decât în cazul falimentului.

Măsurile de punere în aplicare a planului se vor realiza în baza următoarelor principii general valabile pe perioada implementării acestuia:

1. Distribuiri de sume către creditori se realizează potrivit programului de plăți, având ca surse disponibilitățile:
  - generate din continuarea desfășurării activității de exploatare după acoperirea costurilor curente ale exploatarei (salarii, impozite, utilități, furnizori);
  - provenite din recuperarea creanțelor istorice după acoperirea costurilor curente ale exploatarei (salarii, impozite, utilități, furnizori);
  - provenite din valorificarea de active într-o procedură de valorificare etapizată care să includă și posibilitatea vânzării cu plată în rate.
  - provenite din aporturi suplimentare ale asociaților, după caz.
2. Strategia de valorificare va fi aprobată de către Adunarea Creditorilor.
3. Sumele obținute din vânzări de bunuri nu vor fi utilizate de către Societate în activitatea curentă.
4. Sumele obținute din valorificarea activelor libere de sarcini vor fi distribuite în mod proporțional creditorilor înscrși la masa credală, iar cele obținute din valorificarea garanțiilor vor fi distribuite cu prioritate creditorilor garantați care beneficiază de respectivele cauze de preferință.
5. Orice distribuție de sume se va putea realiza anticipat, în urma valorificării oricărui activ, fără ca aceasta să reprezinte o modificare/nerespectare a planului.





**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procédure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

6. Plata sumelor datorate creditorilor se va realiza potrivit prevederilor programului de plăți, cu mențiunea că plățile aferente contractelor de credit în derulare vor fi corelate cu prevederile contractuale referitoare la termenul de achitare și nivelul de dobândă aplicabil.

7. Dacă titularii unor creanțe asupra societății stabilesc de comun acord cu aceasta ca scadența sumelor să depășească intervalul celor trei ani ai planului de reorganizare, aceștia vor putea recupera creanțele în cuantumul rămas neachitat, la o data ulterioară termenului prevăzut pentru reorganizarea societății.

## 6 Previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare

Construcția bugetului de venituri și cheltuieli, prognoza fluxului de numerar și programul de plăți au fost realizate pornind de la activitatea societății și a constrângerilor generate de piață.

Sinteza veniturilor și cheltuielilor pe perioada celor trei ani se prezintă astfel:

Buget Venituri si Cheltuleli	An I	An II	An III
<b>VENITURI</b>			
Venituri din activitatea curenta	17.742.827	16.929.634	16.929.634
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>17.742.827</b>	<b>16.929.634</b>	<b>16.929.634</b>
<b>CHELTUIELI</b>			
1.Salarii personal si contributi aferente	1.561.059	1.493.578	1.493.578
2. Cheltuieli cu materia prima	0	0	0
3. Servicii terti	15.524.974	14.813.430	14.813.430
4. Chirii, din care:	45.600	45.600	45.600
5. Cheltuieli combustibil	20.400	20.400	20.400
6. Cheltuieli cu consumabilele	8.400	8.400	8.400
7. Cheltuieli obiecte de inventar	0	0	0
8. Cheltuieli Utilitati	12.000	12.000	12.000
9. Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	1.200	1.200	1.200
10. Cheltuieli cu asigurarile	4.560	4.560	4.560
11. Cheltuieli cu comisioane si onorarii	300.000	300.000	300.000
12. Cheltuieli deplasare	0	0	0
13. Cheltuieli telefonie si internet, alte chelt. postale	3.000	3.000	3.000
14. Cheltuieli cu serviciile bancare	1.800	1.800	1.800
15. Alte servicii prestate terti	49.674	0	0
<i>Servicii consultanta plan reorganizare</i>	49.674	0	0
16. Cheltuieli cu alte impozite si taxe	19.200	19.200	19.200
17. Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor	159.600	137.335	137.335
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>17.711.467</b>	<b>16.860.503</b>	<b>16.860.503</b>
<b>REZULTAT NET (Profit/Pierdere)</b>	<b>31.360</b>	<b>69.131</b>	<b>69.131</b>

Bugetul de venituri și cheltuieli detaliat pe trimestre este prezentat în ANEXA 1 la prezentul Plan de Reorganizare.



## 6.1 Sume obținute din activitatea de valorificare a activelor

În condiții de maximizare a valorii obținute din vânzare, și raportat la necesitățile de acoperire a programului de plăți asumat în cadrul prezentului plan de reorganizare, o măsură adecvată pentru punerea sa în aplicare va consta și în valorificarea etapizată a activelor din patrimoniul debitoarei.

Valorificările se vor efectua pe perioada de reorganizare pentru a genera resursele necesare pentru stingerea datoriilor prevăzute în cadrul programului de plăți, conform previziunilor.

Astfel, prin planul de reorganizare sunt propuse următoarele valorificări:

- Societatea deține mijloace fixe printre care și 2 macarale Liebherr 91 Ec și Liebherr 71 Ec pe care își propune să le valorifice pe parcursul planului de reorganizare. Valoarea de piață evaluată a acestora este de 324mii lei.
- În măsura în care activitatea de exploatare va suferi și ncope și nu va reuși să genereze resursele necesare pentru respectarea planului de distribuții, va fi analizată și supusă aprobării creditorilor și oportunitatea valorificării altor mijloace fixe din patrimoniul societății în măsura în care aceste valorificări nu vor afecta derularea în bune condiții a exploatării afacerii. Valoarea de piață evaluată a mijloacelor fixe fără cele două macarale este de 642,5mil. lei;
- Societatea a încheiat un contract de vânzare cumpărare pentru achiziționarea imobilului situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan în suprafață de 30.730mp din acte și 30.728mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta (hală – depozit laminate și anexa hală). Valoarea de piață a acestui imobil a fost evaluată la 16,75mil. lei iar valoarea de lichidare a fost evaluată la 11,7mil lei. În prezent dreptul de proprietate asupra acestui imobil este în litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 cu prim termen la data de 09.01.2024. În măsura în care litigiul va fi soluționat în favoarea societății, acest imobil poate fi valorificat în vederea distribuirii către creditorii, inclusiv către creditorul garantat cu acest imobil, creditor a cărui creanță de 8.495.235,12 este la acest moment înscrisă în tabelul definitiv sub condiția suspensivă a soluționării litigiului.

## 6.2 Flux de numerar

Fluxul de numerar (încasări și plăți) a fost construit ca o previziune a rezultatului desfășurării activității curente completat cu previziunile rezultate din estimarea constituției garanțiilor de bună execuție și a



**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

valorificării activelor propuse spre vânzare. Acest tablou este parte integrantă a planului de reorganizare, iar prevederile programului de plăți au fost corelate cu estimările rezultate din fluxul de numerar.

Fluxul de numerar detaliat pe trimestre este prezentat în ANEXA 2 la prezentul Plan de Reorganizare.

Sinteza evoluției fluxurilor pe perioada de reorganizare se prezintă astfel:

<b>Tabloul Fluxurilor de trezorerie</b>	<b>An I</b>	<b>An II</b>	<b>An III</b>
Rezultat net	31.360	69.131	69.131
amortizări	159.600	137.335	137.335
EBIDA	190.960	206.466	206.466
Disponibilitati in sold perioada precedenta	33.000	187.884	91.563
Fonduri disponibile din activitatea curenta	223.960	394.351	298.029
Garantii constituite	266.142	253.945	253.945
Garantii eliberate din stoc anterior	6.659	0	524.766
Garantii eliberate din cele constituite	0	0	133.071
Total disponibilitati din exploatare	-35.523	140.406	701.922
Valorificari	324.180	396.476	0
Recuperari creante	0	117.786	39.262
UNPIR	6.484	7.930	0
Adm jud (comision variabil din valorificari)	19.289	30.599	2.336
Total disponibilitati pentru distribuire	262.884	616.140	738.848
Plati Plan Reorganizare	75.000	509.702	675.000
Adm jud (comision variabil din distribuire)	0	14.875	40.163
<b>Disponibil la final de perioada</b>	<b>187.884</b>	<b>91.563</b>	<b>23.685</b>



Referitor la valorificările de active detaliate în capitolul precedent, proiecția fluxului de numerar nu cuprinde valorificarea imobilului ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 datorită faptului că acest tablou prezintă proiecțiile planului de reorganizare propus să susțină planul de distribuții prin reorganizarea activității de exploatare a societății, recuperarea creanțelor istorice, constituirea și eliberarea garanțiilor de bună execuție și valorificarea activelor certe.

Ipoteza valorificării acestui imobil trebuie să ia în considerare incertitudinea modului (favorabil/nefavorabil societății) de soluționare a litigiului, momentul soluționării precum și durata de timp necesară valorificării optime în sensul obținerii prețului pe piață evaluat. În situația valorificării și obținerii prețului evaluat de 16.751.562 lei, pe parcursul reorganizării, suma încasată va fi diminuată cu 2% datorat UNPIR respectiv cu 335.031 lei și cu 5%+TVA, respectiv cu 996.718 lei, sumă datorată Administratorului Judiciar (5%+TVA aplicat sumelor obținute din valorificarea activelor, din recuperarea de creanțe, precum și sumelor distribuite creditorilor din derularea activității economice a SC Smart City Invest S3 SRL conform Hotărârii Adunării Creditorilor societății consemnată prin PV din data de 02.02.2023, proces verbal publicat în BPI

2156/06.02.2023). După reținerea celor două deduceri suma ce rămâne disponibilă pentru distribuiri către creditori, respectiv suma de 15.419.813 lei va fi net superioară masei credale în orice moment al derulării planului de distribuții și va satisface întreaga masa credală spre deosebire de situația falimentului.

Dincolo de valorificările de active, tabloul fluxurilor de numerar cuprinde recuperarea creanțelor istorice ale societății detaliate în cap. "Situația patrimonială în perioada de observație" și constituirea și eliberarea garanțiilor de bună execuție pe parcursul perioadei de observație (detalii referitoare la acestea sunt prezentate în cap. "Situația patrimonială în perioada de observație").

### 6.3 Distribuiri

#### 6.3.1. Ipoteza ieșirii din patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1

Distribuirile de sume către creditorii Societății urmează a se efectua în conformitate cu Programul de plăți detaliat pe trimestre astfel cum este acesta prezentat în ANEXA 3 la prezentul Plan de Reorganizare. Programul de plată a creanțelor reprezintă, conform definiției legale, Tabelul de creanțe menționat în Planul de reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de reorganizare, precum și termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume. Plățile vor fi efectuate trimestrial, în ultima zi lucrătoare a trimestrelor în care sunt prevăzute distribuiri în plan. Eventuale sume datorate pot fi achitate în avans față de termen fără ca aceasta chestiune să fie considerată modificare a planului de reorganizare. Plățile aferente contractelor de credit în derulare vor fi corelate cu prevederile contractuale referitoare la termenul de achitare și nivelul de dobândă aplicabil.

Programul de plată al creanțelor deținute împotriva Societății a fost corelat cu proiecția fluxului de numerar, fiind o imagine a capacității reale de plată a Debitoarei, a creanțelor înscrise la masa credală.

Distribuirile preconizate a fi realizate conform Programului de plată respectă prevederile legii privind tratamentul corect și echitabil al tuturor creanțelor, menționând în mod expres tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate.

În cadrul Programului de Plăți previziunile pentru distribuiri au avut ca referință data de deschidere a procedurii de reorganizare judiciară.

Pe durata planului de reorganizare, atingerea parametrilor indicați ar putea conduce la despăgubiri care se acorda în caz de reorganizare astfel cum se reflecta în tabelul de mai jos:

**PLAN DE REORGANIZARE**  
 propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
 (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)  
 Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

Nr. Crt.	Creditor conf. Tabel definitiv	Creanță Tab. definitiv	Distribuirii			
			An 1	An 2	An 3	TOTAL
<b>Grupa I - Creante garantate</b>						
1	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	-	-	-	-	-
<b>Total Grupa I</b>		-	-	-	-	-
<b>Grupa II - Creanțe salariale</b>						
2	Salariați	434.702	75.000	359.702	-	434.702
<b>Total Grupa II</b>		<b>434.702</b>	<b>75.000</b>	<b>359.702</b>	-	<b>434.702</b>
<b>Grupa III - Creanțe bugetare</b>						
3	DGRFP Bucuresti în reprez Admin Fisc pentru Contribuabili Mijlocii	1.564.466	-	150.000	675.000	825.000
<b>Total Grupa III</b>		<b>1.564.466</b>	-	<b>150.000</b>	<b>675.000</b>	<b>825.000</b>
<b>Grupa IV - Creanțe chirografare</b>						
4	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	150.304	-	-	-	-
5	ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA	15.673	-	-	-	-
6	ALGORITHM CONSTRUCTII S3	328.579	-	-	-	-
7	APA NOVA BUCURESTI SA	879	-	-	-	-
8	CRISTACHE DAN ANDREI	-	-	-	-	-
9	DELTA ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII SI MONTAJ 93 SRL	179.306	-	-	-	-
10	E&R AUDIT SRL	22.699	-	-	-	-
11	INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL	56.106	-	-	-	-
12	LILI ANGI SRL	6.968	-	-	-	-
13	NAST 2011 CONSTRUCT SRL	9.520	-	-	-	-
14	PDE PRINT RENT SRL	3.642	-	-	-	-
15	SD3 SALUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 SRL	200.000	-	-	-	-
16	TOITOI&DIXI SRL	1.200	-	-	-	-
17	TOP WOOD SALES SRL	30.000	-	-	-	-
18	ALGORITM RESIDENTIAL S 3	526.842	-	-	-	-
19	OPS3 ORDINE SI PROTECTIE S3 SRL	136.819	-	-	-	-
<b>Total Grupa IV</b>		<b>1.668.538</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>3.667.706</b>	<b>75.000</b>	<b>509.702</b>	<b>675.000</b>	<b>1.259.702</b>

### Avantaje pentru creditorii garantați

Pentru creditorul garantat procentul de acoperire a creanțelor propus prin prezentul plan este de 0% dat fiind faptul că suma prevăzută în tabelul definitiv de creanțe este sub condiție datorită litigiului ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1, iar în aceasta varianta nu este reglementata modalitatea de valorificare a imobilului ce face obiectul litigiului, astfel încât creditorul garantat nu participa la vot/distribuire.

Grupa de creante	Creanta in Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa I - Creante garantate	-	-	0,00%	-	0,00%



### Avantaje pentru creanțele salariale

Pentru creditorii cu creanțe salariale procentul de acoperire a creanțelor propus prin prezentul plan este de 100% din sumele prevăzute în tabelul definitiv de creanțe comparativ cu 0,00% în caz de faliment.

Grupa de creante	Creanta in Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa II - Creanțe salariale	434.702,35	434.702,35	100,00%	-	0,00%

### Avantaje pentru creditorii bugetari

Pentru creditorii bugetari procentul de acoperire a creanțelor propus prin prezentul plan este de 52,73% din creanța înscrisă în tabelul definitiv comparativ cu 0,00% în caz de faliment.

Trebuie precizat că în cazul reorganizării, continuarea activității economice a societății înseamnă menținerea unui contribuabil care va achita impozite și taxe aferente activității curente.

Astfel, la sumele prevăzute în programul de plăți, se adaugă sumele ce urmează a fi achitate la bugetul consolidat al statului rezultate din desfășurarea activității curente ca urmare a implementării cu succes a prezentului plan de reorganizare.

Grupa de creante	Creanta in Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa III - Creanțe bugetare	1.564.466,00	825.000,00	52,73%	-	0,00%

### Avantaje pentru creanțele chirografare

Pentru creditorii chirografari prevăzuți de art.161 pct. 8, procentul de acoperire propus prin prezentul plan este de 0% din sumele înscrise în Tabelul definitiv al creanțelor la fel ca în caz de faliment, însă menținerea activității societății debitoare ar crea posibilitatea continuării relației comerciale cu creditorii indicați.

Grupa de creante	Creanta in Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa IV - Creanțe chirografare	1.668.537,70	-	0,00%	-	0,00%

Astfel, se pot concluziona următoarele :

1. prin intrarea societății în procedura de faliment, o lichidare a activelor certe ale societății nu ar genera suficiente fonduri disponibile pentru distribuții către creditorii astfel încât nici o categorie de creditorii nu ar beneficia de distribuiri. Această situație se datorează faptului că în procedura de reorganizare toate costurile de personal, servicii de contabilitate, pază, chiria și cheltuielile fixe de procedură sunt suportate



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(în insolvență, în insolvency, en procédure collective)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCURESTI

din activitatea de exploatare spre deosebire de situația falimentului în care toate aceste costuri sunt suportate din produsul valorificării averii certe a societății.

2. prin derularea procedurii de reorganizare în viziunea indicată în prezentul plan se creează premisele îmbunătățirii semnificative a gradului de recuperare a creanțelor tuturor categoriilor de creditori, din surse provenite din:

- continuarea activității și derularea măsurilor de recuperare a creanțelor istorice;
- valorificarea activelor la un preț cât mai apropiat de valoarea din raportul de evaluare
- posibilitatea ca, în situația în care titularii unor creanțe stabilesc de comun acord cu debitorul/garantul ca scadența sumelor să depășească intervalul celor trei ani, aceștia vor putea recupera creanțele în cuantumul rămas neachitat, la o data ulterioară termenului prevăzut pentru reorganizarea societății, sau alte metode care să conducă la atingerea parametrilor estimați, cu consecința în achitarea într-o proporție cât mai mare a obligațiilor înscrise la masa credală.

### 6.3.2. Ipoteza menținerii în patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1

În această ipoteză, imobilul rămâne în patrimoniul societății, acesta va fi valorificat iar masa credală va fi acoperită, la acel moment, până la concurența prețului obținut (din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii), inclusiv creanțele pentru care planul de distribuiri din reorganizare propune un procent de recuperare inferior sumei înscrise în tabelul definitiv.

#### Avantaje pentru creditorii garantați

În această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului) se îndeplinește condiția suspensivă care, conform tabelului definitiv de creanțe afectează creanța creditorul garantat și acesta va fi îndreptățit la distribuiri din produsul valorificării imobilului ce face, în prezent, obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1. Procentul de acoperire a creanțelor propus prin prezentul plan este de 100% în condițiile în care prețul obținut prin valorificarea imobilului din care se vor scădea cheltuielile de procedură conform legii, va fi acoperitor. În caz de faliment în această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului) procentul de recuperare estimat este de 100% dar este condiționat de prețul obținut prin lichidarea forțată a imobilului din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii.

Grupa de creante	Creanta sub condiție suspensivă	Reorganizare		Faliment	
		Distribuiri	recuperare %	Distribuiri	recuperare %
Grupa I - Creante garantate	8.495.235,12	8.495.235,12	100,00%	8.495.235,12	100,00%



### Avantaje pentru creanțele salariale

Pe creditorii salariale, această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului), îi va avantaja în măsura în care valorificarea imobilului se va face înaintea distribuirilor prevăzute prin plan iar prețul obținut va fi suficient de mare astfel încât surplusul rămas după acoperirea creanțelor cu rang superior să acopere și această categorie de creanțe. În caz de faliment în această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului) procentul de recuperare estimat este de 100% dar este condiționat de termenul la care va fi soluționat litigiul și de prețul obținut din lichidarea forțată a imobilului (din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii), în condițiile existenței unei categorii de creanțe cu rang superior.

Grupa de creanțe	Creanța în Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa II - Creanțe salariale	434.702,35	434.702,35	100,00%	434.702,35	100,00%

### Avantaje pentru creditorii bugetari

Pentru creditorii bugetari, în această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului), procentul de acoperire a creanțelor este de 100% din creanța înscrisă în tabelul definitiv. Avantajul ipotezei menținerii în patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1 ca urmare a unei decizii favorabile societății, îi va avantaja în măsura în care valorificarea imobilului se va face înaintea distribuirilor prevăzute prin plan iar prețul obținut va fi suficient de mare astfel încât surplusul rămas după acoperirea creanțelor cu rang superior să acopere și această categorie de creanțe. În caz de faliment în această ipoteză (a menținerii în patrimoniu a imobilului) procentul de recuperare estimat prin și mularea lichidării forțate este de 56,77% dar este condiționat de termenul la care va fi soluționat litigiul și de prețul obținut prin lichidarea forțată a imobilului în condițiile existenței a două categorii de creanțe cu rang superior.

Grupa de creanțe	Creanța în Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa III - Creanțe bugetare	1.564.466,00	1.564.466,00	100,00%	888.149,79	56,77%

### Avantaje pentru creanțele chirografare

Pentru creditorii chirografari, procentul de acoperire propus poate crește până la 100% în ipoteza menținerii în patrimoniu a imobilului ce face obiectul litigiului în Dosarul 34683/3/2022/a1 ca urmare a unei decizii favorabile societății, cu condiția ca prețul obținut prin valorificarea imobilului să fie suficient de mare astfel încât surplusul rămas după acoperirea creanțelor cu rang superior să acopere și partea din creanță neacoperită prin distribuțiile prevăzute prin plan. Din și mularea falimentului în această ipoteză (a





menținerii în patrimoniu a imobilului), procentul de recuperare estimat este de 0,00% deoarece produsul valorificării prin lichidare forțată nu acoperă integral nici măcar întreaga masă credală cu rang superior.

Grupa de creanțe	Creanța în Tab Definitiv	Reorganizare		Faliment	
		Distribuirii	recuperare %	Distribuirii	recuperare %
Grupa IV - Creanțe chirografare	1.668.537,70	1.668.537,70	100,00%	-	0,00%

## 7. Tratamentul creanțelor și votul pe plan

### Explicitare generală

Așa cum se prevede în Secțiunea a-6-a din Legea insolvenței – Planul – în cadrul acestuia se vor menționa categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate (art. 133 alin. 4, lit.a), tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate (art. 133 alin.5, lit.b), ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment (art. 133 alin. 4, lit.d), modalitatea de achitare a creanțelor curente (art. 133 alin. 4, lit.e).

Definiția creanțelor defavorizate o găsim la art. 5, punctul 16 din Legea nr. 85/2014, potrivit căruia o „categorie de creanțe defavorizate este considerată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru creanțele categoriei respective:

- a) reducere a cuantumului creanței și /sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi.
- b) reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului, fără acordul expres al acestuia.

La debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL creanțele care vor participa la votarea planului, în conformitate cu art. 138 alin 3 din Legea nr. 85/2014 sunt următoarele:

- I. Creanțe salariale (Art. 138, alin. (3), lit. b, Legea 85/2014)
- II. Creanțele bugetare (Art. 138, alin. (3), lit. c, Legea 85/2014)
- III. Celelalte creanțe chirografare (Art. 138, alin. (3), lit. e, Legea 85/2014)

Creditorii care, direct sau indirect, controlează, sunt controlați sau se află sub control comun cu debitorul pot vota cu privire la planul de reorganizare, sub condiția ca programul de plăți să nu le ofere nicio sumă sau să le ofere mai puțin decât ar primi în cazul falimentului și ca orice astfel de plăți să le fie acordate potrivit ordinii de prioritate a creanțelor subordonate prevăzute la art. 161 pct. 10 lit. a),” conform prevederilor art.138 alin.5 din Legea nr.85/2014.

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a. niciuna dintre categoriile care resping planul și nicio creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului



b. nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;

c. în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nicio categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezulta din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului;

d. planul prevede același tratament pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unor cauze de preferință, precum și în cazul în care deținătorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa;

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul definitiv de creanțe împotriva Debitoarei astfel cum acesta a fost rectificat;
2. Raportul de evaluare al activelor;
3. Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare;

Pentru calificarea tratamentului corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Plan, a fost efectuată o estimare a sumelor distribuite în caz de faliment creditorilor prezentată în capitolele anterioare din plan.

În cazul debitorului S.C. Smart City Invest S3 SRL, până la momentul votului sunt aplicabile punctele b și d ale art. 139, alin 2 din Legea 85/2014, care sunt respectate în totalitate, astfel:

- toate categoriile și toate creanțele aparținând unei categorii nu primesc mai mult decât valoarea totală a creanțelor lor înscrise în tabelul definitiv de creanțe
- fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte beneficiază de același tratament.
- condiția conform cu care o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului, urmează să fie apreciată în funcție de votul asupra planului.

În conformitate cu art. 133 alin. 4, din Legea nr. 85/2014, planul de reorganizare va menționa categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate (lit. a), tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate (lit. b), dacă și în ce măsură debitorul, membrii grupului de interes economic, asociații din societățile în nume colectiv și asociații comanditați din societățile în comandită vor fi descărcați de răspundere (lit. c).

În urma implementării planului de reorganizare nicio categorie de creanțe și nicio creanță nu primește mai mult decât suma înscrisă în tabelul definitiv actualizat al creanțelor înregistrate la masa credală a debitoarei.

#### **7.1. Categoriile de creanță care NU sunt defavorizate prin plan**

Vis-a-vis de definiția dată de către legiuitor creanțelor defavorizate la art. 5, pct. 16 a Legii insolvenței, potrivit căreia o „categorie de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:



- a) o reducere a cuantumului creanței și /sau a accesoriilor la care creditorul este îndreptățit conform legii;
- b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;"

Pe de altă parte, art. 139 alin 1 lit E din Legea insolvenței, prevede că sunt considerate creanțe nedefavorizate numai acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 zile de la confirmarea sa.

Prin prezentul plan de reorganizare nu s-a prevăzut achitare integrală de creanțe în primele 30 de zile de la confirmarea planului, drept pentru care nu sunt creanțe nedefavorizate prin plan.

## 7.2. Categoriile de creanțe care sunt defavorizate prin plan

- Creanțele bugetare prevăzute de art. 138 alin.(3) lit. c) vor beneficia de distribuiri de sume în proporție de 52,73% din totalul grupei, drept pentru care este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. a) din Legea nr. 85/2014.
- Creanțele chirografare prevăzute de art. 138 alin. 3 lit e

Creanțele chirografare conform art. 138 alin (3) lit. e nu vor beneficia de distribuiri pe durata întregului Plan de reorganizare conform Programului de plăți ce constituie anexă la prezentul Plan, drept pentru care este defavorizată prin raportare la art. 5 pct. 16, lit. a) din Legea nr. 85/2014.

Concluzionând, putem spune că:

- categoriile de creanțe defavorizate nu primesc mai mult decât creanța înscrisă în Tabelul definitiv de creanțe.
- categoriile de creanțe defavorizate nu primesc mai puțin decât suma ce ar putea fi recuperată în aceeași ipoteza corespunzătoare a falimentului (V1 vs V1; V2 vs V2; nu se combină V1 cu V2), primind o sumă superioară valorii distribuibile în ipoteza falimentului.

## 7.3. Prezentarea comparativă a sumelor estimate a fi distribuite în procedura de faliment respectiv în procedura de reorganizare

În ipoteza în care față de societate se va dispune deschiderea procedurii falimentului, urmează ca activele societății să fie valorificate în cadrul procedurii de lichidare. Potrivit prevederilor art. 133 alin. 4 lit. d) din Legea insolvenței, planul de reorganizare trebuie să prevadă „ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment”. Având în vedere acest aspect administratorul judiciar a procedat la angajarea unei societăți de evaluare, societate ce a efectuat evaluarea patrimoniului societății debitoare. Vis-a-vis de raportul menționat, s-a procedat la calcularea valorii estimative a distribuțiilor către creditorii pentru cazul intrării în faliment, comparativ cu cea obținută în caz de reorganizare.

În ceea ce privește sumele pe care creditorii le-ar obține în ipoteza în care față de societate s-ar deschide procedura falimentului versus reorganizare aceasta analiza se poate observa la capitolul 3.4.



Astfel, se poate observa potrivit analizei de la capitolul 3.4 faptul că în cazul reorganizării judiciare se asigură o despăgubire superioară față de cea în caz de faliment, în ipoteza situației actuale a societății (fără imobilul ce face obiectul litigiului).

## 8. Programul de plată a creanțelor

În conformitate cu prevederile art. 133 alin. 2 din Legea nr 85/2014, planul de reorganizare al societății trebuie să prevadă în mod obligatoriu programul de plată a creanțelor.

Potrivit prevederilor art. 5 pct. 53 din legea insolvenței, programul de plată al graficul de achitare al creanțelor menționat în planul de reorganizare, care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente planului de reorganizare și care cuprinde:

- a) cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe;
- b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;

Termenele de efectuare a plății creanțelor prevăzute a fi achitate prin prezentul program de plata a creanțelor au fost prevăzute trimestrial, urmând ca plata efectivă să fie efectuată de către societate conform programului de plăți, cu mențiunea că se poate depăși acest termen, dacă exista acordul prealabil al creditorului/creditorilor afectați, iar plata în avans nu reprezintă o modificare a planului de reorganizare; plățile aferente contractelor de credit în derulare vor fi corelate cu prevederile contractuale referitoare la termenul de achitare și nivelul de dobândă aplicabil.

În atare condiții programul de plată al creanțelor este detaliat în una din anexele care fac parte integrantă din prezentul plan respectiv ANEXA 3- Programul de plată a creanțelor.

## 9. Retribuția persoanelor angajate – art. 140 alin. 6 din L85/2014

Potrivit art. 140 alin. 6 din Legea nr. 85/2014 "Remunerațiile persoanelor angajate în temeiul art. 57 alin. (2), art. 61 și 63, precum și alte cheltuieli de procedura vor fi achitate la momentul prevăzut, după caz, de lege, cu excepția cazurilor în care părțile interesate ar accepta, în scris, alte termene de plata. Planul trebuie să precizeze în programul de plăți cum va fi asigurată această plată"

Plata remunerației administratorului judiciar urmează a se efectua conform prevederilor art. 102 alin 6 din Legea nr. 85/2014, având în vedere adunarea creditorilor din 02.02.2023 și prezentul plan de reorganizare.

Pentru consultarea acordată administratorului special și formularea prezentului plan de reorganizare, administratorului judiciar i se cuvine și are dreptul la încasarea unui onorariu de 10.000 EUR + tva, care se va achita după confirmarea planului de reorganizare.



Plata retribuției convenite administratorului judiciar va fi efectuată în lei la cursul BNR din ziua facturării, pentru sumele în valută.

#### 10. Efectele confirmării planului. controlul aplicării planului

Urmare a confirmării planului de reorganizare de către judecătorul și ndic, activitatea Debitoarei este reorganizată în mod corespunzător, iar creanțele și drepturile creditorilor precum și ale celorlalte părți în teresate sunt modificate conform planului, astfel încât potrivit prevederilor art. 181, alin. 2 din Legea insolvenței „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, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare.”

Debitoarea supusă reorganizării își va conduce activitatea prin administratorul special desemnat și sub supravegherea administratorului judiciar, cu mențiunea că plățile Debitoarei și încheierea contractelor se vor face doar cu acordul expres al administratorului judiciar.

În temeiul art. 102, alin. 6 din Legea insolvenței creanțele născute în perioada de reorganizare vor fi achitate în conformitate cu documentele din care acestea rezultă.

În cazul intrării în faliment ca urmare a eșurii planului se va reveni la situația stabilită prin tabelul definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului prevăzut la art. 112 alin. (1) din lege, scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare.(art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014).

Potrivit Legii nr. 85/2014 nerespectarea planului de reorganizare aprobat de către creditorii Societății și confirmat de către judecătorul sindic, se sancționează cu deschiderea procedurii de faliment și încetarea procedurii de reorganizare înainte de expirarea termenului pentru care a fost propus prezentul Plan.

Astfel, în vederea respectării planului de reorganizare, aplicarea acestuia de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, respectiv:

1. Judecătorul-sindic care exercită controlul de legalitate sub care se derulează întreaga procedură, urmărește efectuarea cu celeritate a actelor și operațiunilor prevăzute de prevederile legale, precum și realizarea în condițiile legii a drepturilor și obligațiilor tuturor participanților la aceste acte și operațiuni.
2. Creditorii, care reprezintă conform Legii 85/2014 persoanele fizice sau juridice ce dețin un drept de creanță asupra averii debitorului și care au solicitat, în mod expres, instanței să le fie înregistrate creanțele în tabelul definitiv de creanțe sau în tabelul definitiv consolidat de creanțe și care pot face dovada creanței deținute față de patrimoniul debitorului, în condițiile Legii insolvenței . Au calitatea de creditori și salariații debitorului.

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării reorganizării se manifestă, în genere, prin intermediul prerogativelor prevăzute de legiuitor la:



**PLAN DE REORGANIZARE**  
propus de debitorul S.C. Smart City Invest S3 SRL  
(*în insolvență, în insolvency, en procedure collective*)  
Dosar nr. 34683/3/2022 Tribunalul BUCUREȘTI

Art. 143 din Legea 85/2014 „ Dacă debitorul nu se conformează planului sau desfășurarea activității aduce pierderi averii sale...comitetul creditorilor sau oricare dintre creditorii... poate solicita oricând judecătorului să aprobe intrarea în faliment a debitorului.”

Art. 144 alin. (1) din Legea 85/2014: Debitorul, prin administratorul special, sau, după caz, administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului. Ulterior aprobării lor de către comitetul creditorilor, rapoartele vor fi înregistrate la grefa tribunalului, iar debitorul sau, după caz, administratorul judiciar va notifica acest fapt tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.

3. Administratorul judiciar, exercită un control asupra derulării întregii proceduri, supraveghind din punct de vedere financiar debitoarea, și 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.

În concluzie, controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derulării acestuia, de către factorii menționați mai sus, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune.

### **Descărcarea de obligații și de răspundere a debitorului**

Potrivit prevederilor art. 181 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 “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.”

Creanțele care se vor naște pe parcursul implementării planului de reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu actele juridice din care acestea rezulta, potrivit prevederilor art. 102 alin. 6 din Legea nr. 85/2014.



## 11. Concluzii

Prin prezentul PLAN DE REORGANIZARE debitorul propune in fapt creditorilor săi redresarea economica-financiara a societății pe baza unei strategii coerente pe termen lung.

Ca o concluzie generală, se poate afirma ca Smart City Invest S3 SRL a dovedit că are capacitatea de a surmonta situația dificilă în care se afla la data deschiderii procedurii de reorganizare judiciară, prin implementarea și punerea in aplicare a masurilor prevăzute în acest plan de reorganizare, cu sprijinul și suportul creditorilor societății.

Votul pozitiv exprimat de creditorii asupra acestui plan și confirmarea acestuia de către judecătorul sindic constituie suportul de care societatea are nevoie pentru a-si continua activitatea și relațiile comerciale cu partenerii săi.

Prezentul plan de reorganizare este întocmit in conformitate cu cerințele Legii nr. 85/2014, secțiunea 6, art. 132 - 141.

NOTA: Pe toata perioada de aplicare a planului de reorganizare acesta poate fi modificat potrivit art. 139 alin. 5 din legea 85/2014, dacă condițiile in care a fost propus planul de reorganizare nu mai corespund ipotezelor de calcul și previziune sau au fost identificate alte modalități de stingere a creanțelor/surse de finanțare. Modificările propuse vor fi prezentate creditorilor cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege.

**Administrator Special al SMART CITY INVEST S3 SRL**

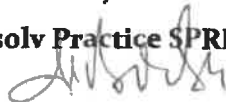
**CRISTACHE DAN ANDREI**



**Avizat,**

**Administrator judiciar**

**Prime Insolv Practice SPRL**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



### Anexe:

- A1 - previziunea bugetului de venituri și cheltuieli
- A2 - previziunea fluxului de numerar
- A3 - programul de plăți al creanțelor
- A4 - tabelul definitiv de creanțe

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN  
Data \_\_\_\_\_



PLAN DE REORGANIZARE - SMART CITY INVEST S3 SRL

ANEXA 1 - Previzuirea Bugetului de Venituri și Cheltuieli

Buget Venituri și Cheltuieli	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	T 10	T 11	T 12
<b>VENITURI</b>												
Venituri din activitatea curenta	3.880.676	5.456.683	4.415.688	3.989.779	3.666.851	5.259.588	4.255.093	3.748.103	3.666.851	5.259.588	4.255.093	3.748.103
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>3.880.676</b>	<b>5.456.683</b>	<b>4.415.688</b>	<b>3.989.779</b>	<b>3.666.851</b>	<b>5.259.588</b>	<b>4.255.093</b>	<b>3.748.103</b>	<b>3.666.851</b>	<b>5.259.588</b>	<b>4.255.093</b>	<b>3.748.103</b>
<b>CHELTUIELI</b>												
1. Salarii personal și contribuții aferente	410.760	394.680	382.225	373.395	373.395	373.395	373.395	373.395	373.395	373.395	373.395	373.395
2. Cheltuieli cu materia prima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Servicii terți	3.395.592	4.774.598	3.863.727	3.491.057	3.208.495	4.602.139	3.723.206	3.279.590	3.208.495	4.602.139	3.723.206	3.279.590
4. Chiri, din care:	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400	11.400
5. Cheltuieli combustibil	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100	5.100
6. Cheltuieli cu consumabilele	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
7. Cheltuieli obiecte de inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Cheltuieli Utilitati, din care:	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
9. Cheltuieli cu intretinerea și reparatiile	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
10. Cheltuieli cu asigurarile	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140	1.140
11. Cheltuieli cu comisioane și onorarii	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
12. Cheltuieli deplasare, din care:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Cheltuieli telefonie și internet, alte chelt. postale	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
14. Cheltuieli cu serviciile bancare	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
15. Alte servicii prestate terți	49.674	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Servicii consultanta plan reorganizare</i>	<i>49.674</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
16. Cheltuieli cu alte impozite și taxe	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
17. Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor	39.900	39.900	39.900	39.900	35.926	33.939	33.871	33.599	35.926	33.939	33.871	33.599
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>3.999.966</b>	<b>5.313.217</b>	<b>4.389.892</b>	<b>4.008.391</b>	<b>3.721.855</b>	<b>5.113.513</b>	<b>4.234.511</b>	<b>3.790.623</b>	<b>3.721.855</b>	<b>5.113.513</b>	<b>4.234.511</b>	<b>3.790.623</b>
<b>REZULTAT NET (Profit/Pierdere)</b>	<b>-119.289</b>	<b>143.465</b>	<b>25.796</b>	<b>-18.612</b>	<b>-55.004</b>	<b>146.075</b>	<b>20.581</b>	<b>-42.521</b>	<b>-55.004</b>	<b>146.075</b>	<b>20.581</b>	<b>-42.521</b>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORINA EDUARD MARIAN  
Data





Tabloul Fluxurilor de trezorerie	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	T 10	T 11	T 12
Rezultat net	-119.289	143.465	25.796	-18.612	-55.004	146.075	20.581	-42.521	-55.004	146.075	20.581	-42.521
amortizări	39.900	39.900	39.900	39.900	35.926	33.939	33.871	33.599	35.926	33.939	33.871	33.599
EBIDA	-79.389	183.365	65.696	21.288	-19.078	180.014	54.452	-8.922	-19.078	180.014	54.452	-8.922
Disponibilitati in sold perioada precedenta	33.000	-104.599	-3.084	3.036	187.884	7.854	214.228	199.243	91.563	4.050	40.146	323.780
Fonduri disponibile din activitatea curenta	-46.389	78.766	62.612	24.323	168.806	187.868	268.680	190.321	72.485	184.064	94.598	314.858
Garantii constituite	58.210	81.850	66.235	59.847	55.003	78.894	63.826	56.222	55.003	78.894	63.826	56.222
Garantii eliberate din stoc anterior	0	0	6.659	0	0	0	0	0	0	0	524.766	0
Garantii eliberate din cele constituite	0	0	0	0	0	0	0	0	29.105	40.925	33.118	29.923
Total disponibilitati din exploatare	-104.599	-3.084	3.036	-35.523	113.804	108.974	204.853	134.099	46.587	146.096	588.655	288.560
Valorificari	0	0	0	324.180	0	396.476	0	0	0	0	0	0
Recuperari creante	0	0	0	0	0	0	78.524	39.262	39.262	0	0	0
UNPIR	0	0	0	6.484	0	7.930	0	0	0	0	0	0
Adm jud (comision variabil din valorificari)	0	0	0	19.289	0	23.590	4.672	2.336	2.336	0	0	0
Total disponibilitati pentru distribuire	-104.599	-3.084	3.036	262.884	113.804	473.930	278.705	171.025	83.513	146.096	588.655	288.560
Plati Plan Reorganizare	0	0	0	75.000	100.000	259.702	75.000	75.000	75.000	100.000	250.000	250.000
Adm jud (comision variabil din distribuire)	0	0	0	0	5.950	0	4.463	4.463	4.463	5.950	14.875	14.875
Disponibil la final de perioada	-104.599	-3.084	3.036	187.884	7.854	214.228	199.243	91.563	4.050	40.146	323.780	23.685

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANĂ EDUARD MARIAN  
Data



C/C	Creditor conf. Tabel definitiv	Creanță Tab. definitiv	Distribuire												TOTAL	%			
			T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	T 10	T 11	T 12					
<b>Grupa I - Creanțe garantate</b>																			
1	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	<b>Total Grupa I</b>																		0%
<b>Grupa II - Creanțe salariale</b>																			
2	Salariați	434.702	-	-	75.000	100.000	259.702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
	<b>Total Grupa II</b>	<b>434.702</b>			<b>75.000</b>	<b>100.000</b>	<b>259.702</b>												<b>100%</b>
<b>Grupa III - Creanțe bugetare</b>																			
3	DGRPP Bucuresti in reprez Admin Fisc pentru Contribuabili Mijlocii	1.564.466	-	-	-	-	-	75.000	75.000	75.000	100.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	53%
	<b>Total Grupa III</b>	<b>1.564.466</b>						<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>100.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>53%</b>
<b>Grupa IV - Creanțe chirografare</b>																			
4	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	150.304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
5	ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA	15.673	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
6	ALGORITHM CONSTRUCTII S3	328.579	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
7	APA NOVA BUCURESTI SA	879	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
8	CRISTACHE DAN ANDREI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
9	DELTA ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII SI MONTAJ 93 SRL	179.306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
10	E&R AUDIT SRL	22.699	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
11	INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL	56.106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
12	LILI ANGI SRL	6.968	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
13	NAST 2011 CONSTRUCT SRL	9.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
14	PDE PRINT RENT SRL	3.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
15	SD3 SALLUBRITATE SI DESZAPEZIRE S3 SRL	200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
16	TOITO&DIXI SRL	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
17	TOP WOOD SALES SRL	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
18	ALGORITHM RESIDENTIAL S 3	526.842	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
19	OPS3 ORDINE SI PROTECTIE S3 SRL	136.819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
	<b>Total Grupa IV</b>	<b>1.668.538</b>																	<b>0,00%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.667.706</b>			<b>75.000</b>	<b>100.000</b>	<b>259.702</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>100.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>34,35%</b>

Nota: In ipoteza V2 de reorganizare judiciara, imobilul ramane in proprietatea debitoarei si are loc valorificarea acestuia, in trimestrul imediat urmator incasarii pretului are loc distributia si stingerea creanțelor aflate in soldul tabelului definitiv

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNAT PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
CORHANA EDUARD MARIAN  
Data

**BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 18142/09.11.2023**

- 2) Creditorii detinand o pondere de 34.60% din totalul creantelor cu drept de vot au hotarat ca nu se impune constituirea unui comitet al creditorilor, atributiile acestuia urmand sa fie preluate de catre adunarea creditorilor;
- 3) Relativ la confirmarea lichidatorului judiciar și onorariul acestuia, avand în vedere dispozitiile 45 alin. e) și 57 alin. 2) din Legea 85/2014, care arata ca pentru confirmarea administratorului judiciar și stabilirea remuneratiei acestuia este necesara exprimarea voturilor ce detin mai mult de 50% din totalul masei credale, se apreciaza
- 4) ca în raport de procentul de 34.60 % pe care il detine creditorul BCR nu se pot lua decizii cu privire la acest punct de pe ordinea de zi.
- Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal, în 2 (doua) exemplare originale, dintre care unul pentru a fi depus la dosarul cauzei.

CII Ciulianu Elena Cozmina

**4. Societatea SMART CITY INVEST S3 S.R.L., cod unic de înregistrare: 38188050**

Tribunalul București - Sectia a VII a Civila

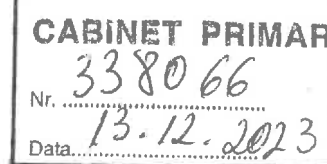
Dosar nr. 34683/3/2022

**Tablel definitiv rectificat al creantelor debitoarei Smart City Invest S3 SRL**

Nr. Crt.	Creditor	Creanță solicitată	Creanță acceptată, din care:	cu drept de vot	sub cond.		Observații	% în grupă	% în total
					suspensivă	respinsă			
<b>Grupa I - Creanțe garantate</b>									
1	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	8.495.235,12	8.495.235,12	-	8.495.235,12	-	Creanta inscrisa sub conditia suspensiva a solutionarii litigiului ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1	0,00%	0,00%
Total Grupa I		8.495.235,12	8.495.235,12	-	8.495.235,12	-		0,00%	0,00%
<b>Grupa II - Creanțe salariale</b>									
2	Salariati	434.702,35	434.702,35	434.702,35	-	-		100,00%	11,85%
Total Grupa II		434.702,35	434.702,35	434.702,35	-	-		100,00%	11,85%
<b>Grupa III - Creanțe bugetare</b>									
3	DGRFP București în reprez Admin Fisc pentru Contribuabilii Mijlocii	1.564.466,00	1.564.466,00	1.564.466,00	-	-		100,00%	42,66%
Total Grupa III		1.564.466,00	1.564.466,00	1.564.466,00	-	-		100,00%	42,66%
<b>Grupa IV - Creanțe chirografare</b>									
4	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL	150.304,39	150.304,39	150.304,39	-	-		9,01%	4,10%
5	ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SA	19.362,11	15.672,76	15.672,76		3.689,35	Suma respinsa raportat la evidentele societatii debitoare, respectiv penalitati calculate dupa data deschiderii procedurii de insolventa.	0,94%	0,43%
6	ALGORITHM CONSTRUCTII S3	328.579,04	328.579,04	328.579,04				19,69%	8,96%
7	PAPA NOVA BUCURESTI SA	878,92	878,92	878,92				0,05%	0,02%
8	CRISTACHE DAN ANDREI	4.884,83	-	-		4.884,83	Cerere de renuntare la pretentii	0,00%	0,00%
9	DELTA ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII SI MONTAJ 93 SRL	377.226,97	179.306,24	179.306,24	-	197.920,73	Suma respinsa raportat la evidentele societatii debitoare.	10,75%	4,89%
10	E&R AUDIT SRL	22.699,25	22.699,25	22.699,25				1,36%	0,62%
11	INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL	56.105,86	56.105,86	56.105,86	-	-		3,36%	1,53%
12	ILI ANGI SRL	6.968,00	6.968,00	6.968,00				0,42%	0,19%
13	NAST 2011 CONSTRUCT SRL	9.520,00	9.520,00	9.520,00	-	-		0,57%	0,26%

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





## REFERAT DE APROBARE

### a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 SRL

În temeiul împuternicirii exprese acordate de către Consiliul General al Municipiului București, ca urmare a adoptării de către acesta a Hotărârii nr. 320/19.07.2017, Consiliul Local Sector 3 a dispus prin Hotărârea nr. 356/25.08.2017 înființarea societății Investiții Spații Verzi S3 SRL, a cărei denumire a fost schimbată în Smart City Invest S3 SRL, conform HCLS3 nr. 366/05.07.2019.

Societatea Smart City Invest S3 SRL a fost înființată și funcționează în temeiul Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale sub forma unei societăți cu răspundere limitată, este persoană juridică română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/15431/2017, CUI 38188050, cu asociat majoritar Sectorul 3 al Municipiului București prin Consiliul Local Sector 3 și asociat minoritar SD3 - Salubritate și Dezăpezire S3 SRL, obiectul său principal de activitate fiind, conform prevederilor Actului constitutiv, „*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nereidențiale*”, cod CAEN 4120.

HCLS3 nr. 553/15.12.2022 a făcut obiectul aprobării demarării procedurii de insolvență a societății Smart City Invest S3 SRL. După deschiderea procedurii de insolvență, în data de 13.12.2022, societatea Smart City Invest S3 SRL și-a continuat activitatea curentă pe parcursul perioadei de observație, în baza contractelor în curs de desfășurare la momentul deschiderii procedurii.

Prin adresa înregistrată cu nr. 316807/CP/21.11.2023, societatea Smart City Invest S3 SRL în insolvență prin Cristache Dan Andrei – administrator special, solicită aprobarea Planului de reorganizare în colaborare cu administratorul judiciar în ceea ce privește conceptul acestuia în concordanță cu prevederile Legii nr. 85/2014.

Solicitarea este motivată de faptul că în primele 9 luni din anul 2023, societatea Smart City Invest S3 SRL a reușit relansarea activității până la o cifră de afaceri de 13,7 mil. lei. Aceasta s-a transpus într-o diminuare a pierderii din exploatare de la - 4 mil. lei cât a înregistrat în anul 2022 la -461 mii lei. Tot în aceeași perioadă de observație, societatea a reușit ca în primele 9 luni din acest an să depășească cu 30% nivelul cifrei de afaceri atins pe întregul an 2021 (anul cu nivelul cel mai ridicat al cifrei de afaceri pe intervalul analizat).



Pentru susținerea Planului de reorganizare societatea Smart City Invest S3 SRL argumentează proveniența resurselor care sunt compuse din venituri din continuarea activității de executare a lucrărilor de construcții și venituri din valorificări de active.

Planul de reorganizare prezintă: aspecte introductive, condiții generale, necesitatea reorganizării, strategia de reorganizare, măsuri adecvate pentru punerea în aplicare a planului, previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare, tratamentul creanțelor și votul pe plan, programul de plată al creanțelor, retribuiția persoanelor angajate, efectele confirmării planului, controlul aplicării planului și concluzii, și din acest motiv, consider că trebuie acordată o șansă reală debitorului de a-și continua activitatea. Din această perspectivă, analiza condițiilor unei proceduri de reorganizare judiciară este benefică.

Luând în considerare cele prezentate și ținând seama de raportul de specialitate nr. 336393/12.12.2023 al Compartimentului Guvernanta Corporativă, am inițiat prezentul proiect, pe care îl supun aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

ROMANIA  
PRIMAR,  
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
PRIMAR



Nr. 336393/12.12.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 S.R.L.**

Societatea Smart City Invest S3 S.R.L. funcționează în baza Actului Constitutiv, a Legii nr.31 din 16 noiembrie 1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr.109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, având ca asociat majoritar Sector 3 al Municipiului București și societatea SD3-Salubritate și Dezăpezire S3 S.R.L. ca asociat minoritar. Obiectul principal de activitate al societății este „Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale”, cod CAEN 4120.

**Având în vedere:**

- Adresa nr. 1240/21.11.2023 a societății Smart City Invest S3 S.R.L. înregistrată la Cabinet Primar cu nr. 316807/21.11.2023, prin care se solicită Aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 S.R.L. – în insolvență prin Cristache Dan Andrei – Administrator Special;
- Adresa nr. 1239/21.11.2023 a societății Smart City Invest S3 S.R.L. înregistrată la SD3-Salubritate și Dezăpezire S3 S.R.L. cu nr. 3741/21.11.2023, privind acordul în vederea adoptării a unei hotărâri de Consiliu Local al Sectorului 3 în vederea aprobării Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 S.R.L. – în insolvență prin Cristache Dan Andrei – Administrator Special;
- Anexa - Planul de reorganizare al societății Smart City Invest S3 S.R.L. întocmit de societatea Smart City Invest S3 S.R.L., în colaborare cu Prime Insolv Practice SPRL și înregistrat cu nr. 1212/13.11.2023 la societatea Smart City Invest S3 S.R.L. și nr. 5289/10.11.2023 la Prime Insolv Practice S.P.R.L.;
- Mail-uri corespondență;
- Act adițional la contractul de vânzare autentificat sub nr. 755/09.11.2018 de BIN Chelaru Ana-Luisa din București;
- Act adițional la Contractul de lucrări nr. 19501/18.05.2022, cu nr. de înregistrare 259342/03.10.2023;
- Adresa nr. 1284/05.12.2023 a societății Smart City Invest S3 S.R.L.;
- Contract de vânzare între părțile: societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L. și societatea Invest Spații Verzi S3 S.R.L.;
- Oferta financiară cu nr. 309/30.01.2023 a lui Prime Insolv Practice S.P.R.L.;
- Proces verbal a Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților S.C. Smart City Invest S3 S.R.L. ;
- Balanță de verificare;
- Raport de expertiză tehnică de constatare;
- Buletinul Procedurilor de Insolvență care conține Procesul verbal al ședinței adunării generale a creditorilor.



**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicata cu modificările și completările ulterioare;

- OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările următoare;

- Art. 5 pct.16 din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *„Categoría de creanțe defavorizate este considerată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru creanțele categoriei respective:*

*a) o reducere a cuantumului creanței și/sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi;*

*b) o reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului, fără acordul expres al acestuia”;*

- Art. 5 pct. 54 din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, reorganizarea judiciară este *„procedura ce se aplică debitorului în insolvență, persoană juridică, în vederea achitării datoriilor acestuia, conform programului de plată a creanțelor. Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, confirmarea, implementarea și respectarea unui plan, numit plan de reorganizare, care poate să prevadă, nelimitativ, 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 parțială sau totală a activului din averea debitorului;”*

- Art. 5 pct. 53 din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, se definește programul de plată a creanțelor ca fiind *„graficul de achitare a acestora menționat în planul de reorganizare care include:*

*a) cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe; în cazul creditorilor beneficiari ai unei cauze de preferință sumele vor putea include și dobânzile;*

*b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume;”*

- Art. 56 alin (1) lit. c) din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență: *„(1)Administratorul special are următoarele atribuții: c) propune un plan de reorganizare”;*

- Art. 132 alin (1) lit. a) din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *„Următoarele categorii de persoane vor putea propune un plan de reorganizare:*

*a) debitorul, cu aprobarea adunării generale a acționarilor/asociaților, în termen de 30 de zile de la publicarea tabelului definitiv de creanțe, cu condiția formulării intenției de reorganizare potrivit art. 67 alin. (1) lit. g), dacă procedura a fost declanșată de acesta...”*

- Art. 132 alin (3) din legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență *„Planul va putea să prevadă fie restructurarea și continuarea activității debitorului, fie lichidarea unor bunuri din averea acestuia, fie o combinație a celor două variante de reorganizare.”*

- Art. 133 alin (1) din legea 85/2014 *„Planul de reorganizare va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri*



*concordante cu ordinea publică, inclusiv în ceea ce privește modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a administratorilor și a directorilor.”*

*- Art. 133 alin (2) din legea 85/2014 „Planul de reorganizare va cuprinde în mod obligatoriu programul de plată a creanțelor. Creanțele înscrise ca beneficiare ale unei cauze de preferință în tabelul definitiv al creanțelor pot fi purtătoare de dobânzi și alte accesorii.”*

*- Art. 133 alin (3) din legea 85/2014 „Executarea planului de reorganizare nu va putea depăși 3 ani, calculați de la data confirmării planului. Termenele de plată stabilite prin contracte - inclusiv de credit sau de leasing - pot fi menținute prin plan, chiar dacă depășesc perioada de 3 ani. Aceste termene pot fi și prelungite, cu acordul expres al creditorilor, dacă inițial erau mai scurte de 3 ani. După realizarea tuturor obligațiilor din plan și închiderea procedurii de reorganizare, aceste plăți vor continua conform contractelor din care rezultă.”*

*- Art. 141 alin. (1) și (2) din lege 85/2014 dispune că: „(1) În urma confirmării unui plan de reorganizare, debitorul își va conduce activitatea sub supravegherea administratorului judiciar și în conformitate cu planul confirmat, până când judecătorul-sindic va dispune, motivat, fie încheierea procedurii insolvenței și luarea tuturor măsurilor pentru reinserția debitorului în activitatea de afaceri, fie încetarea reorganizării și trecerea la faliment” și (2) „Pe parcursul reorganizării, debitorul va fi condus de administratorul special, sub supravegherea administratorului judiciar, sub rezerva prevederilor art. 85 alin. (5). Acționarii, asociații și membrii cu răspundere limitată nu au dreptul de a interveni în conducerea activității ori în administrarea averii debitorului, cu excepția și în limita cazurilor expres și limitativ prevăzute de lege și în planul de reorganizare.”*

*- Art. 145 alin (2) din lege 85/2014 „Pe parcursul reorganizării, debitorul va fi condus de administratorul special, sub supravegherea administratorului judiciar, sub rezerva prevederilor art. 85 alin. (5). Acționarii, asociații și membrii cu răspundere limitată nu au dreptul de a interveni în conducerea activității ori în administrarea averii debitorului, cu excepția și în limita cazurilor expres și limitativ prevăzute de lege și în planul de reorganizare.”*

*În acord cu HCLS3 nr. 553/15.12.2022 a fost aprobată demararea procedurii de insolvență și a fost acordat un mandat de exercitare expres a drepturilor asociatului majoritar și a îndeplinirii obligațiilor acestuia în conformitate cu prevederile legale. După deschiderea procedurii de insolvență, în data de 13.12.2022, societatea Smart City Invest S3 S.R.L. și-a continuat activitatea curentă pe parcursul perioadei de observație, în baza contractelor în curs de desfășurare la momentul deschiderii procedurii.*

*În prezent, întrucât dreptul de administrare al societății nu a fost ridicat, administrarea societății se realizează, conform art. 87 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 85/2014, de către Administratorul special domnul Cristache Dan Andrei care a fost desemnat prin HCLS3 nr. 555/29.12.2022, sub supravegherea administratorului judiciar Prime Insolv Practice SPRL, reprezentată prin practician în insolvență coordonator avocat Ioana Toma, desemnată în calitatea de administrator judiciar la societatea Smart City Invest S3 S.R.L. prin încheierea din data de 13.12.2022 pronunțată în dosarul nr. 34683/3/2022 aflat pe rolul Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă.*





Pot propune un plan de reorganizare debitorului, administratorul judiciar desemnat în cadrul procedurii, unul sau mai mulți creditori deținând cel puțin 20% din valoarea masei credale.

Prezentul Plan de reorganizare, este formulat de către debitoare prin administrator special în colaborare cu administratorul judiciar în ceea ce privește conceptul acestuia în concordanță cu prevederile Legii nr. 85/2014, planul fiind depus cu respectarea dispozițiilor art. 132 alin. (1), coroborate cu art. 56 alin. (1) lit. c din legea insolvenței.

Planul de reorganizare a activității Smart City Invest S3 S.R.L., prezintă perspectivele de redresare a activității societății.

După deschiderea procedurii insolvenței, conform Planului de reorganizare, societatea Smart City Invest S3 S.R.L. și-a continuat desfășurarea activității prin derularea contractelor aflate în curs, o parte din acestea fiind finalizate. În prezent, societatea desfășoară lucrări de construcții, lucrări de amenajare, reabilitare, modernizare, întreținere și reparare infrastructură edilitar-urbană.

În *Planul de reorganizare* societatea Smart City Invest S3 S.R.L. ne prezintă faptul că „pe parcursul perioadei de observație (primele 9 luni din 2023) societatea a reușit relansarea activității până la o cifră de afaceri de 13,7 mil. lei. Aceasta s-a transpus într-o diminuare a pierderii din exploatare de la -4 mil. lei cât a înregistrat în anul 2022 la -461 mii lei pe primele 9 luni din 2023”.

Pentru susținerea planului, proveniența resurselor sunt:

1. Venituri din continuarea activității de executare a lucrărilor de construcții;
2. Venituri din valorificări de active:
  - 2.1 Mijloace fixe printre care și 2 macarale Libherr91 Ec și Libherr 71 Ec;
  - 2.2 Societatea a încheiat un contract de vânzare cumpărare pentru achiziționarea imobilului situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3 compus din teren intravilan în suprafață de 30.730 mp din acte și 30.728 mp din măsurătorile cadastrale și construcțiile edificate pe acesta (hală - depozit laminate și anexa hală). în prezent dreptul de proprietate asupra acestui imobil este în litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 cu prim termen la data de 09.01.2024. în măsura în care litigiul va fi soluționat în favoarea societății, acest imobil poate fi valorificat în vederea distribuirii către creditori, inclusiv către creditorul garantat cu acest imobil, creditor a cărui creanță de 8.495.235,12 lei este la acest moment înscrisă în tabelul definitiv sub condiția suspensiva a soluționării litigiului.
  - 2.3 În situația în care litigiul ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1 va fi soluționat în favoarea vânzătorului Administrare Active Sector 3, cumpărătorul Smart City Invest S3 S.R.L. este îndreptățit să fie despăgubit pentru îmbunătățirile și transformările aduse construcțiilor care vor intra în proprietatea vânzătorului odată cu imobilul prin accesiune imobiliară.

În Plan sunt explicate două variante de susținere a planului de distribuire:

1. vizează distribuire conform planului de distribuții în baza resurselor generate conform punctelor 1, 2.1. și 2.3. de mai sus;
2. în urma soluționării favorabile a litigiului ce face obiectul Dosarului 34683/3/2022/a1, prin valorificarea imobilului va fi acoperită masă credală până la concurența prețului obținut din care se deduc cheltuielile de procedură potrivit legii.



Având în vedere aspectele prezentate în plan, societatea propune ca și măsuri adecvate de punere în aplicare a planului (conform art. 133 alin. 5) continuarea activității curente, constând în principal în prestarea de servicii și închirierea de active și capacități de producție precum și recuperarea de creanțe comerciale și valorificarea parțială a activelor societății și alte măsuri necesare pentru realizarea obiectivelor planului.

Conform planului, măsurile pentru punerea în aplicare a acestuia, sunt următoarele:

„- continuarea activității curente și păstrarea, în întregime, de către societate, a conducerii activității sale, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii;

- valorificarea parțială activului patrimonial în vederea executării planului, într-o procedură de valorificare etapizată care să includă și posibilitatea vânzării cu plata în rate;

- posibilitatea ca, în situația în care titularii unor creanțe asupra societății stabilesc de comun acord cu aceasta ca scadența sumelor să depășească intervalul celor trei ani, aceștia vor putea recupera creanțele în quantumul rămas neachitat, la o dată ulterioară termenului prevăzut pentru reorganizarea societății;

- majorare de capital social.”

Precizarea societății este: „aceste măsuri vor fi puse în aplicare alternativ sau concomitent, parțial sau total în funcție de evoluția societății în perioada de reorganizare având însă ca finalitate respectarea obligațiilor asumate prin plan, iar neaplicarea uneia din aceste măsuri nu va fi considerată o nerespectare a planului atâta timp cât obligațiile de plată vor fi respectate conform programului de plăți.”

Perioada planului de reorganizare se desfășoară pe parcursul a 3 ani și conține și programul de plată a creanțelor. Planul prevede: „Termenul de efectuare a plății creanțelor prevăzute a fi achitate prin prezentul program de plată a creanțelor au fost prevăzute trimestrial, urmând ca plata efectivă să fie efectuată de către societate conform programului de plăți, cu mențiunea că se poate depăși acest termen, dacă există acordul prealabil al creditorului/creditorilor afectați, iar plata în avans nu reprezintă o modificare a planului de reorganizare; plățile aferente contractelor de credit în derulare vor fi corelate cu prevederile contractuale referitoare la termenul de achitare și nivelul de dobândă aplicabil.”

Concluzii din Planul de reorganizare:

„Prin prezentul Plan de reorganizare debitorul propune în fapt creditorilor săi redresarea economică-financiară a societății pe baza unei strategii coerente pe termen lung.”

„Smart City Invest S3 S.R.L. a dovedit că are capacitatea de a surmonta situația dificilă în care se afla la data deschiderii procedurii de reorganizare judiciară, prin implementarea și punerea în aplicare a măsurilor prevăzute în acest plan de reorganizare, cu sprijinul și suportul creditorilor societății.”

„Votul pozitiv exprimat de creditorii asupra acestui plan și confirmarea acestuia de către judecătorul sindic constituie suportul de care societatea are nevoie pentru a-și continua activitatea și relațiile comerciale cu partenerii săi.”

Pentru clarificarea unor date din planul de reorganizare al societății Smart City Invest S3 S.R.L. au fost solicitate prin mail, informații suplimentare care se regăsesc atașate proiectului.

Planului de reorganizare prezintă: aspecte introductive, condiții generale, necesitatea reorganizării, strategia de reorganizare, măsuri adecvate pentru punerea în aplicare a planului, previziuni financiare pe perioada planului de reorganizare, tratamentul creanțelor și votul pe plan, programul de plată a creanțelor, retribuirea persoanelor angajate, efectele confirmării



planului, controlul aplicării planului și concluzii.

Conform celor prezentate propunem Consiliului Local al Sectorului 3 spre analiză și dezbateră proiectul de hotărâre privind Aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 S.R.L., cu respectarea prevederilor legale incidente aflate în vigoare.

**Director Executiv,**  
Bogdan Nicolae Apreotesei

**Șef Serviciu**  
**Control Intern și Guvernanță Corporativă,**  
Nicoleta Silvia Câmpean

Întocmit,  
Doina Corodeanu



PRIMĂRIA  
SECTORULUI  
BUCUREȘTI

**3 I ♥ S3**  
I love sector 3

DIRECȚIA CORP CONTROL  
SERVICIUL CONTROL INTERN GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ



www.primarie3.ro

E-MAIL corpcontrol@primarie3.ro  
Șoseaua Mihai Bravu nr.428, Sector 3, 030328, București

Nr. 336548/12.12.2023

Către,

**CABINET PRIMAR**



Prin prezenta, vă transmitem alăturat:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 S.R.L.

-în vederea inițierii proiectului menționat.

**Director Executiv,**  
Bogdan Nicolae Apreotesei

Șef serviciu  
Control Intern și Guvernanță Corporativă,  
Nicoleta Silvia Câmpean

Întocmit,  
Doina Corodeanu

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**  
**Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri**

**AVIZUL**

**referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 SRL**

Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, întrunită în ședința din data de 18.12.2023, **în sistem de videoconferință**, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta ~~A FOST / NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

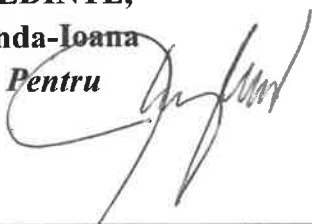
**FAVORABIL**

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

.....

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, la care se anexează modalitatea de vot a membrilor prezenți rezultată din sistemul electronic de vot al videoconferinței.

**PREȘEDINTE,**  
**Negoită Anda-Ioana**  
*Prezent – Pentru*



**SECRETAR,**  
**Păunică Adriana**  
*Prezent – Pentru*  
*Paunica Adriana*  
*18/12/2023 15:50:17 UTC+02*

**MEMBRI**

Văcaru Mihaela - Carmen	Absent
Costea Antoaneta - Nina	Prezent - abținere
Judele Ștefan - Lucian	Absent
Maxim Ion	Prezent - pentru
Junghină Pavel	Prezent - pentru ( vot exprimat verbal)
Weinerich Andreea - Helena	Prezent - abținere
Voinea Inocențiu - Ioan	Prezent - nu a votat
Belu Sima Elena - Daniela	Prezent - pentru
Enăchescu Marian - Daniel	Absent

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3**  
**Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea**  
**drepturilor cetățenilor**

AVIZUL

**referitor la proiectul de hotărâre privind Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului de reorganizare propus de societatea debitoare Smart City Invest S3 SRL**

Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, întrunită în ședința din data de 18.12.2023, în sistem de grup **whats app** a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST / ~~NU A FOST~~ întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de grup WhatsApp, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei, modalitatea de vot a membrilor prezenți fiind următoarea:

**PREȘEDINTE,**  
**Moldoveanu Cătălin-Florin**

**(Prezent- Pentru)**

MOLDOVEANU

CATALIN-FLORIN

Semnat digital de MOLDOVEANU  
CATALIN-FLORIN  
Data: 2023.12.19 09:17:33 +02'00'

**SECRETAR,**

**CIOBANU CLAUDIU**  
Ciobanu Claudiu  
Semnat digital de CIOBANU  
CLAUDIU  
Data: 2023.12.18  
16:52:32 +02'00'

**MEMBRI**

Matei Romulus - Eugen	<i>Absent</i>
Sava Alexandru	<i>Absent</i>
Szocs Augustin	<i>Absent</i>
Petrescu Elena	<i>Prezent- Pentru</i>
Stan Daniela	<i>Prezent- Pentru</i>
Voinea Inocențiu – Ioan	<i>Prezent-Pentru</i>
Păunică Adriana	<i>Prezent Pentru</i>
Botîlcă Adrian	<i>Prezent- Pentru</i>
Lupu Daniel - Florin	<i>Prezent Pentru</i>