

Direcția Economică
Nr. 9210/25.01.2021

Către:

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al ROMAERO S.A.

Director General



Marin GHEORGHIU

REFERAT

privind aprobarea prealabilă privind declanșarea procedurii de valorificare a activelor prevăzute în Planul de Restructurare a obligațiilor bugetare

A. SITUAȚIA ACTUALĂ

Planul de restructurare al ROMAERO aprobat de conform de A.G.O.A. ROMAERO S.A. prin Hotărârea nr.5/03.08.2020 și de către A.N.A.F. prin Decizia nr. 14035282/29.10.2020, are următoarele obiective:

- a. Restructurarea obligațiilor bugetare istorice: reducerea obligațiilor bugetare cu cca. 260 milioane lei;
- b. Restructurarea operațională a activităților: creșterea EBITDA către un nivel estimat conservator la 25-30 milioane lei/an;
- c. Valorificarea unor imobile pentru asigurarea necesarului financiar de investit în procesul de eficientizare tehnologico-operațională și pentru rambursarea expunerilor către BT și BCR: reducerea datoriilor cu 113,5 milioane Lei;
- d. Crearea premiselor financiare și operaționale în vederea realizării de investiții și finanțării necesarului de capital de lucru aferent creșterii activității operaționale;
- e. Transformarea ROMAERO într-o companie bancabilă: accesarea de finanțări pentru susținerea Planului de investiții.

În acest context, valorificarea activelor excedentare reprezintă o etapă esențială pentru:

- 1. Rambursarea datoriilor istorice (restante de 10 ani) bugetare și bancare;**
- 2. Asigurarea lichidităților necesare în vederea implementării mecanismului de restructurare prevăzut de OG 6/2019, pentru creșterea performanței operaționale și financiare a companiei;**
- 3. Demararea investițiilor necesare pentru concentrarea spațiilor de producție și eficientizarea activității operaționale.**

I. REGLEMENTĂRILE APLICABILE

ROMAERO SA este o companie de importanță strategică pentru industria aeronautică românească și internațională, cu consecința unui regim juridic specific.

Astfel, în cadrul unei proceduri de valorificare a activelor excedentare ale ROMAERO SA trebuie respectate prevederile următoarelor:

- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 20/2014** privind stabilirea unor măsuri de eficientizare a activității de privatizare pentru dezvoltarea în condiții de profitabilitate a activității operatorilor economici cu capital de stat, pentru exercitarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor ce decurg din calitatea de acționar a statului la anumiți operatori economici, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997** privind privatizarea societăților comerciale, aprobată cu Legea nr. 44/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 137/2002** privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 577/2002** privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 31/1990** privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 346/2004** privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare;
- **OUG nr. 95/2002** privind industria de apărare, cu modificările și completările ulterioare;
- **Normele metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate cu HG nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare.**

II. CRITERII ALE PROCESULUI DE VALORIFICARE

Potrivit actelor normative enumerate mai sus, dar și obiectivul central urmărit de către ROMAERO SA conform planului de restructurare potrivit OG 6/2019, etapă esențială în dezvoltarea companiei, se desprind următoarele criterii ce trebuie avute în vedere într-un proces de valorificare a activelor neesențiale ale ROMAERO SA:

1. LEGALITATE

Modalitatea de valorificare aleasă trebuie să fie în acord cu prevederile legale aplicabile situației specifice ale ROMAERO SA, respectiv să urmeze pașii procedurali necesari, potrivit regimului juridic aplicabil activelor / companiei.

2. TRANSPARENȚĂ

Modalitatea de valorificare va avea **caracter public, transparent, cu reguli clare pentru toți participanții, respectiv potențialii participanți**, conform normelor legale în vigoare, pentru a asigura egalitatea în șanse a tuturor posibililor participanți, respectiv pentru a avea o procedură de valorificare ce prezintă garanții de validitate pentru potențialii ofertanți, cu eliminarea riscurilor de anulare a rezultatului obținut.

3. EFICIENȚĂ

Modalitatea de valorificare va trebui să fie aptă în vederea îndeplinirii obiectivului urmărit, prin **maximizarea rezultatului dorit, într-o perioadă de timp rezonabilă**, raportat la prevederile planului de restructurare, respectiv al previziunilor financiare cuprinse în acesta.

III. LISTA ACTIVELOR IMOBILE NON-CORE PROPUSE SPRE VALORIFICARE

Redăm mai jos lista activelor imobile non-core ale companiei, propuse spre valorificare prin planului de restructurare potrivit OG 6/2019:

1. *Prezentarea activelor imobiliare*

ROMAERO deține în proprietate loturi de teren în suprafață totală de 33,9 Ha, cu construcții aferente, situate în partea de Nord a Municipiului București, pe Bd. Ficusului nr. 44, Sector 1 (incinta ROMAERO, lângă aeroport), precum și active imobile în alte zone din București. O descriere amănunțită a activelor imobile se regăsește la punctul 3.

2. *Descrierea activelor*

În prezent, activitatea ROMAERO este fragmentată și ineficientă din punct de vedere al împărțirii teritoriale. ROMAERO deține importante active imobiliare excedentare activității, care nu sunt necesare în prezent și nici în următorii cca 20 de ani, într-un scenariu realist de dezvoltare a activității.

ROMAERO a păstrat active excedentare neproductive care generează costuri însemnate, iar datoriile fiscale acumulate de companie au ajuns la un nivel imposibil de rambursat din veniturile operaționale și/sau din închirierea unor active.

Nivelul maxim de eficiență a companiei poate fi obținut prin concentrarea activității pe o suprafață a platformei industriale de **17-18 ha active critice** (hangare, hale de producție, laboratoare, birouri, depozite, platforme de manevrare aeronave, anexe, circulații, teren neconstruit necesar pentru dezvoltare pe termen lung etc.).

În următoarea parte vom descrie activele imobile non-core ale societății propuse spre valorificare/dare în plată.

3. *Descrierea bunurilor imobile propuse la valorificare*

Datorită poziționării geografice și pentru maximizarea încasărilor provenite din valorificarea imobilelor, acestea vor fi scoase la vânzare individual sau în pachete de loturi. Cu excepția activelor nr. 2, 3, 4 și 16, toate celelalte se află poziționate în incinta sediului ROMAERO din Bd. Ficusului nr. 44, Sector 1, București.

Raportat la necesitatea rambursării debitelor către BCR și BT și la efectuarea investițiilor necesare relocării și eficientizării activității într-un timp cât mai scurt, propunem următoarea structură a pachetelor de active:

❖ **ACTIV NR. 1 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- Imobil compus din teren în suprafață de 6.379 mp și construcțiile Hală fabricație piese primare nemetalice în suprafață de 3.200,90 mp și Anexă tehnică în suprafață de 469,66 mp, înscris în cartea funciară 220835, lot 19;
- Imobil compus din teren în suprafață de 3.622 mp și 6 construcții în suprafață totală de 1.298 mp, înscris în cartea funciară 234006, lot 20;
- Teren în suprafață de 963 mp, înscris în cartea funciară 220836, lot 21.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt excedentare, libere de sarcini și se estimează că vor fi valorificate la valoarea de piață.

❖ **ACTIV NR. 2 - Pachet terenuri format din patru loturi** de teren cu suprafețe de 3.671 mp, 3.601 mp, 2.101 mp și respectiv 1.861 mp, înscrise în cărțile funciare 232395, 232396, 232397 și respectiv 232398. Terenurile sunt libere de sarcini. Aceste loturi de teren se află pe str. Drumul Nisipoasa nr. 123-155, sector 1, în apropierea sediului ROMAERO din Bd. Ficusului nr. 44. Acestea se vor valorifica la pachet.

❖ **ACTIV NR. 3 - Construcții de învățământ.** Imobilul este format din teren în suprafață de 551 mp și construcție cu suprafața de 341 mp, înscrise în cartea funciară 216419. Imobilul se află pe str. Belizarie nr. 2, Sector 1, București. Imobilul este liber de sarcini. Acest activ este excedentar activității și se propune valorificarea acestuia la valoarea de piață. Totodată, menționăm că pentru acest activ și-au manifestat interesul de achiziție ANAF și MAI, prin adrese scrise. Prin urmare, nu este exclusă posibilitatea realizării unei proceduri de dare în plată pentru acest activ, în condițiile legii.

❖ **ACTIV NR. 4 - Cămin nefamiliști B.** Imobilul este format din teren în suprafață de 2.133.25 mp și construcție cu suprafața de 4.056,48 mp, înscris în cartea funciară 208969, fiind poziționat pe Bdul. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Sector 1, București. Activul este liber de sarcini, excedentar și se propune valorificarea acestuia la valoarea de piață.

❖ **ACTIV NR. 5 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- imobil compus din teren în suprafață de 11.785 mp și clădirile: Hală Montaj cu suprafața de 3.662,83 mp, Anexă tehnică cu suprafața de 469,91 mp, Anexă tehnică cu suprafața de 390,70 mp, înscris în cartea funciară 220807, lot 2B;
- imobil compus din teren în suprafață de 3.065 mp și clădirile: Seră cu suprafața de 86 mp, Seră cu suprafața de 106 mp și puț cu suprafața de 25 mp, înscris în cartea funciară 236173, lot 22/2/1;
- imobil compus din teren în suprafață de 3.208 mp și clădire Fabrică de mâncare cu suprafața de 2.229 mp, înscris în cartea funciară 235117, lot 22/1;
- Teren în suprafață de 1.213 mp, înscris în cartea funciară 267239, lot 22/32/1;
- Teren în suprafață de 2.647 mp, înscris în cartea funciară 236167, lot 22/3/2;
- Teren în suprafață de 109 mp, înscris în cartea funciară 236176, lot 22/2/2;
- Imobil compus din teren în suprafață de 866 mp și construcție Stație 6 KW cu suprafața de 78 mp, înscris în cartea funciară 236183, lot 22/25/1;
- Teren în suprafață de 212 mp, înscris în cartea funciară 236185, lot 22/25/2.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt active excedentare, ipotecate în favoarea BCR. Activele vor fi preluate în administrare de către **M.A.I.** prin procedură de dare în plată, în condițiile legii.

- ❖ **ACTIV NR. 6 - Imobil Atelier Sculărie.** Activul este format din construcția C1 cu suprafața de 3.893 mp și cota indiviză de ½ din terenul înscris în cartea funciară 256228-C1-U3. Activul care se află în proprietatea ROMAERO reprezintă parterul unei clădiri. Etajul 1 este în proprietatea statului. Activul este excedentar, ipotecat în favoarea BCR.
- ❖ **ACTIV NR. 7 - Pachet de bunuri imobile** format din:
 - Imobil compus din teren în suprafață de 4.496 mp și clădirile: Depozit Uzinal cu suprafața de 4.039 mp și Anexă tehnică cu suprafața de 457 mp, înscris în cartea funciară 236705, lot 8/1;
 - Teren în suprafață de 1.519 mp, înscris în cartea funciară 236706, lot 8/2;
 - Teren în suprafață de 1.723 mp, înscris în cartea funciară 236707, lot 8/3;
 - Teren în suprafață de 770 mp, înscris în cartea funciară 236713, lot 7/3/3;
 - Imobil compus din teren în suprafață de 2.340 mp și clădire C3 cu suprafața de 164 mp, înscris în cartea funciară 236709, lot 7/3/1;
 - Imobil compus din teren în suprafață de 1.374 mp și clădire C2 cu suprafața de 1.374 mp, înscris în cartea funciară 236716, lot 7/3/4;
 - Teren în suprafață de 320 mp, înscris în cartea funciară 236708, lot 8/4;
 - Teren în suprafață de 162 mp, înscris în cartea funciară 236712, lot 7/3/2.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt active excedentare, ipotecate în favoarea BCR.

- ❖ **ACTIV NR. 8 - Imobil** format din teren în suprafață de 4.660 mp și construcție C1 cu suprafața de 3.638,61 mp, înscris în cartea funciară 259566, lot 11. Acest activ este excedentar, ipotecat în favoarea BCR.

- ❖ **ACTIV NR. 9 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- Imobil compus din teren în suprafață de 1.242 mp și construcție C3 – pavilion administrativ cu suprafața de 776 mp, înscris în cartea funciară 233731, lot 3/1.
- Teren în suprafață de 862 mp, înscris în cartea funciară 233732, lot 3/2.
- Imobil compus din teren în suprafață de 6.684 mp și construcție C7 – ateliere motoare cu suprafața de 2.966 mp, înscris în cartea funciară 235141, lot 22/13.
- Imobil compus din teren în suprafață de 1.988 mp și construcțiile C22 – Stație neutralizare cu suprafața de 172 mp și C23 – Stație compresoare cu suprafața de 145 mp, înscris în cartea funciară 235143, lot 22/14.
- Teren în suprafață de 616 mp, înscris în cartea funciară 235159, lot 22/22.
- Imobil compus din teren în suprafață de 689 mp și construcție C36 – corp gardă cu suprafața de 254 mp, înscris în cartea funciară 235162, lot 22/23.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt excedentare, libere de sarcini, cu excepția lotului 3/1, care este în garanția BCR.

- ❖ **ACTIV NR. 10 - Imobil** compus din teren în suprafață de 5.837 mp și construcțiile următoare: Stație preparare apă caldă cu suprafața de 180,07 mp, Rezervoare cu suprafața de 22,35 mp, Stație pompe cu suprafața de 144,82 mp, Bazin cu suprafața de 75,81 mp, Construcție cu suprafața de 147,63 mp, Turn răcire cu suprafața de 173,63 mp, Turn răcire cu suprafața de 116,83 mp, Stație pompe cu suprafața de 129,38 mp, Construcție cu suprafața de 148,40 mp, înscris în cartea funciară 220834, lot 18. Imobilul este excedentar, liber de sarcini.
- ❖ **ACTIV NR. 11 - Pachet de bunuri imobile** format din:
 - Imobil compus din teren în suprafață de 8.018 mp și construcții în suprafață de 4.499 mp, înscris în cartea funciară 235145, lot 22/15.
 - Imobil compus din teren în suprafață de 2.176 mp și construcții în suprafață de 1.480 mp, înscris în cartea funciară 235153, lot 22/19.

- Imobil compus din teren în suprafață de 3.485 mp și construcția Laborator Metrologie în suprafață de 1.954,47 mp, înscris în cartea funciară 235155, lot 22/20.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt excedentare, libere de sarcini.

- ❖ **ACTIV NR. 12 - Imobil** constând în teren în suprafață de 909 mp, înscris în cartea funciară 234331, lot 23/2. Acest imobil este excedentar, liber de sarcini.

Terenul este afectat de anumite restricții din cauza poziționării în imediata vecinătate a pistei de aterizare a aeroportului Băneasa. Din această cauză potențialii clienți targetați ar fi ROMATSA sau CNAB.

- ❖ **ACTIV NR. 13 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- Imobil compus din teren în suprafață de 377 mp și construcție Centrală telefonică cu suprafața de 332 mp, înscris în cartea funciară 235164, lot 22/24. Activul este liber de sarcini.
- Imobil compus din teren în suprafață de 3.056 mp și construcție Atelier Auto cu suprafața de 1.423 mp, înscris în cartea funciară 235157, lot 22/21. Activul este ipotecat în favoarea BT.

Imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt excedentare și se propun spre valorificare la pachet.

- ❖ **ACTIV NR. 14 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- Imobil compus din teren în suprafață de 2.417 mp și clădire Oficiu de calcul cu suprafața de 281 mp, înscris în cartea funciară 235139, lot 22/12.
- Imobil compus din teren în suprafață de 3.949 mp și clădire Obiectiv 3 Hangar de avioane cu suprafața de 3.902 mp, înscris în cartea funciară 238204, lot 22/26/1.
- Imobil compus din teren în suprafață de 2.769 mp și clădire Atelier fabricație cu suprafața de 2.379 mp, înscris în cartea funciară 238205, lot 22/26/2.
- Teren în suprafață de 2.344 mp, înscris în cartea funciară 235175, lot 22/30.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt active excedentare, libere de sarcini. Activele vor fi transferate către **MAPN** prin procedură de dare în plată, în condițiile legii.

- ❖ **ACTIV NR. 15 - Pachet de bunuri imobile** format din:

- Imobil compus din teren în suprafață de 8.973 mp, și construcție C5 cu suprafața de 8.030,55 mp, înscris în cartea funciară 258058, lot 5
- Imobil compus din teren în suprafață de 5.372 mp și construcție C1 – Hală prelucrări mecanice cu suprafața de 5.372 mp, înscris în cartea funciară 234909, lot 6/1
- Imobil compus din teren în suprafață de 2.399 mp și construcție C1 cu suprafața de 1.253, înscris în cartea funciară 232567, lot 4/1.
- Imobil compus din teren în suprafață de 2.882 mp și construcție C2 - Hală prelucrări mecanice cu suprafața de 2.635 mp, înscris în cartea funciară 234912, lot 6/2.

Toate imobilele care compun pachetul descris mai sus sunt în prezent utilizate în activitatea curentă a ROMAERO. Activele sunt ipotecate în favoarea BCR. Se propune valorificarea pachetului spre finalul a planului de restructurare, având în vedere că vânzarea va putea fi realizată doar după ce se vor reloca toate utilajele din aceste hale.

- ❖ **ACTIV NR. 16 - Cămin nefamiliști A.** Imobilul este format din teren în suprafață de 2.406 mp și construcție cu suprafața de 4.086,11 mp, înscris în cartea funciară 208970, fiind poziționat pe Bdul. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Sector 1, București Activul este liber de sarcini, excedentar și se propune valorificarea acestuia la valoarea de piață.

Toate activele vor fi promovate în vederea valorificării, urmând ca vânzarea efectivă să se realizeze prin licitație publică cu strigare, cu preț în urcare, pornind de la valoarea de piață, sau prin dare în plată, în condițiile legii, în funcție de un calendar care să aibă în vedere următoarele:

- ✓ Intenții de achiziție recepționate în urma promovării/Finalizarea procedurilor de legalitate privind operațiunile de dare în plată;
- ✓ Vânzarea cu prioritate a activelor care nu sunt ocupate în prezent de ROMAERO în activitate;
- ✓ Efectuarea de investiții în vederea relocării activității și eliberării activului pentru care există interes etc.

Din vânzarea activelor non-core ale societății se estimează că se vor obține **în primii doi ani** sume în cuantum total de cca. **173 mil. lei**, care vor fi destinate rambursării integrale a debitorilor istorice înregistrate față de BCR SA și Banca Transilvania SA, precum și demarării proiectelor de investiții în vederea relocării și eficientizării operaționale a activității, respectiv eliberării celorlalte active ce vor fi scoase la vânzare pe perioada implementării planului de restructurare.

B. PROPUNERI

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă rugăm să analizați și să avizați în vederea înaintării spre aprobare către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor următoarele:

- aprobarea prealabilă privind declanșarea procedurii de valorificare a activelor prevăzute în Planul de Restructurare a obligațiilor bugetare și anume imobilele identificate cu numerele cadastrale de mai jos:
 1. 220835 (nr. cadastral vechi 2692/19) cu teren în suprafață de 6.379 mp și construcții în suprafață totală de 3.670,56 mp;
 2. 234006 (nr. cadastral vechi 2692/20) cu teren în suprafață de 3.622 mp și construcții în suprafață totală de 1.298 mp;
 3. 220836 (nr. cadastral vechi 2692/21) cu teren în suprafață de 963 mp;
 4. 232395 (nr. cadastral vechi 13936/574) cu teren în suprafață de 3.671 mp;
 5. 232396 (nr. cadastral vechi 13936/575) cu teren în suprafață de 3.601 mp;
 6. 232397 (nr. cadastral vechi 13936/576) cu teren în suprafață de 2.101 mp;
 7. 232398 (nr. cadastral vechi 13936/577) cu teren în suprafață de 1.861 mp;
 8. 216419 (nr. cadastral vechi 2695) cu teren în suprafață de 551,13 mp și construcții în suprafață totală de 341 mp;
 9. 208969 (nr. cadastral vechi 2694/1) cu teren în suprafață de 2.133 mp și construcții în suprafață totală de 814,48 mp;
 10. 220807 (nr. cadastral vechi 2692/2/2) cu teren în suprafață de 11.785 mp și construcții în suprafață totală de 4.523,44 mp;
 11. 236173 (nr. cadastral vechi 2692/22/2/1) cu teren în suprafață de 3.065 mp și construcții în suprafață totală de 217 mp;
 12. 235117 (nr. cadastral vechi 2692/22/1) cu teren în suprafață de 3.208 mp și construcții în suprafață totală de 2.229 mp;
 13. 267239 (nr. cadastral vechi 2692/22/32/1-lot 2) cu teren în suprafață de 1.213 mp;
 14. 236167 (nr. cadastral vechi 2692/22/3/2) cu teren în suprafață de 2.647 mp;
 15. 236176 (nr. cadastral vechi 2692/22/2/2) cu teren în suprafață de 109 mp;
 16. 236183 (nr. cadastral vechi 2692/22/25/1) cu teren în suprafață de 866 mp și construcții în suprafață totală de 78 mp;
 17. 236185 (nr. cadastral vechi 2692/22/25/2) cu teren în suprafață de 212 mp;

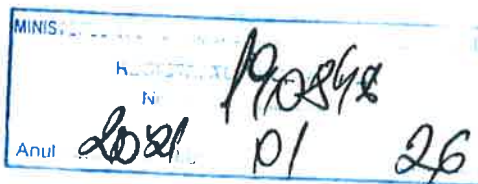
- 18.256228-C1-U3 (nr. cadastral vechi 2692/7/2/2) cu cotă indiviză $\frac{1}{2}$ din teren în suprafață de 3.893 mp și construcții în suprafață totală de 3.893 mp;
- 19.236705 (nr. cadastral vechi 2692/8/1) cu teren în suprafață de 4.496 mp și construcții în suprafață totală de 4.496 mp;
- 20.236706 (nr. cadastral vechi 2692/8/2) cu teren în suprafață de 1.519 mp;
- 21.236707 (nr. cadastral vechi 2692/8/3) cu teren în suprafață de 1.723 mp;
- 22.236713 (nr. cadastral vechi 2692/7/3/3) cu teren în suprafață de 770 mp;
- 23.236709 (nr. cadastral vechi 2692/7/3/1) cu teren în suprafață de 2.340 mp și construcții în suprafață totală de 164 mp;
- 24.236716 (nr. cadastral vechi 2692/7/3/4) cu teren în suprafață de 1.374 mp și construcții în suprafață totală de 1.374 mp;
- 25.236708 (nr. cadastral vechi 2692/8/4) cu teren în suprafață de 320 mp;
- 26.236712 (nr. cadastral vechi 2692/7/3/2) cu teren în suprafață de 162 mp;
- 27.259566 (nr. cadastral vechi 2692/11) cu teren în suprafață de 4.660 mp și construcții în suprafață totală de 3.638,61 mp;
- 28.233731 (nr. cadastral vechi 2692/3/1) cu teren în suprafață de 1.242 mp și construcții în suprafață totală de 776 mp;
- 29.233732 (nr. cadastral vechi 2692/3/2) cu teren în suprafață de 862 mp;
- 30.235141 (nr. cadastral vechi 2692/22/13) cu teren în suprafață de 6.684 mp și construcții în suprafață totală de 2.966 mp;
- 31.235143 (nr. cadastral vechi 2692/22/14) cu teren în suprafață de 1.988 mp și construcții în suprafață totală de 317 mp;
- 32.235159 (nr. cadastral vechi 2692/22/22) cu teren în suprafață de 616 mp;
- 33.235162 (nr. cadastral vechi 2692/22/23) cu teren în suprafață de 689 mp și construcții în suprafață totală de 254 mp;
- 34.220834 (nr. cadastral vechi 2692/18) cu teren în suprafață de 5.837 mp și construcții în suprafață totală de 1.138,92 mp;
- 35.235145 (nr. cadastral vechi 2692/22/15) cu teren în suprafață de 8.018 mp și construcții în suprafață totală de 4.499 mp;
- 36.235153 (nr. cadastral vechi 2692/22/19) cu teren în suprafață de 2.176 mp și construcții în suprafață totală de 1.480 mp;
- 37.235155 (nr. cadastral vechi 2692/22/20) cu teren în suprafață de 3.485 mp și construcții în suprafață totală de 1.150 mp;
- 38.234331 (nr. cadastral vechi 2692/23/2) cu teren în suprafață de 909 mp;
- 39.235164 (nr. cadastral vechi 2692/22/24) cu teren în suprafață de 377 mp și construcții în suprafață totală de 332 mp;
- 40.235157 (nr. cadastral vechi 2692/22/21) cu teren în suprafață de 3.056 mp și construcții în suprafață totală de 1.423 mp;
- 41.235139 (nr. cadastral vechi 2692/22/12) cu teren în suprafață de 2.417 mp și construcții în suprafață totală de 281 mp;
- 42.238204 (nr. cadastral vechi 2692/22/26/1) cu teren în suprafață de 3.949 mp și construcții în suprafață totală de 3.902 mp;
- 43.238205 (nr. cadastral vechi 2692/22/26/2) cu teren în suprafață de 2.769 mp și construcții în suprafață totală de 2.379 mp;
- 44.235175 (nr. cadastral vechi 2692/22/30) cu teren în suprafață de 2.344 mp și construcții în suprafață totală de 2.086 mp;
- 45.258058 (nr. cadastral vechi 2692/5) cu teren în suprafață de 8.973 mp și construcții în suprafață totală de 8.030,55 mp;
- 46.234909 (nr. cadastral vechi 2692/6/1) cu teren în suprafață de 6.105 mp și construcții în suprafață totală de 5.372 mp;
- 47.232567 (nr. cadastral vechi 2692/4/1) cu teren în suprafață de 2.399 mp și construcții în suprafață totală de 1.253 mp;

- 48.234912 (nr. cadastral vechi 2692/6/2) cu teren în suprafață de 2.882 mp și construcții în suprafață totală de 2.635 mp;
49.208970 (nr.cadastral vechi 2694/2) cu teren în suprafață de 2.406 mp și construcții în suprafață totală de 4.086,11 mp.

Contabil Șef

Elena ANDREI



**CĂTRE:****GUVERNUL ROMÂNIEI****MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIATULUI ȘI TURISMULUI****Direcția Administrarea Participațiilor Statului, Guvernanță Corporativă și Insolvență****Calea Victoriei, nr. 152, sector 1, București**

Referitor la: Procedura de valorificare a activelor excedentare ale ROMAERO SA

Subscrisa, CIT RESTRUCTURING SRL, cu sediul în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 4, Clădirea A, Et. 3, Sector 2, CUI 32218292, J40/11133/2013, prin administrator Aurel Podariu, în calitate de expert desemnat de către ROMAERO SA în vederea implementării procedurii prevăzute de către OG 6/2019 privind instituirea de facilități fiscale conform mandatului de reprezentare nr. 251/09.01.2020 acordat în baza contractului de consultanță nr. CPS-B nr. 2300/08.01.2020 încheiat între ROMAERO SA și CIT RESTRUCTURING SRL, având în vedere:

- ✓ *Planul de restructurare a datoriilor bugetare ale ROMAERO SA întocmit în conformitate cu prevederile OG 6/2019 și aprobat de AGOA ROMAERO în data de 03.08.2020 prevede valorificarea unor active excedentare din patrimoniul ROMAERO SA, ca modalitate de asigurare a capitalului de lucru necesar în vederea efectuării investițiilor, respectiv în vederea eficientizării activității operaționale și achitarea datoriilor către creditorii bancari și bugetari ai companiei;*
- ✓ *La data de 29.10.2020, AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ – Direcția Generală a Finanțelor Publice București – Administrația Fiscală Pentru Contribuabili Mijlocii a aprobat solicitarea de restructurare a datoriilor bugetare ale ROMAERO SA conform OG 6;*
- ✓ *Obținerea finanțării din partea CEC BANK SA în vederea implementării mecanismului de restructurare potrivit OG 6/2019;*
- ✓ *Necesitatea pregătirii pașilor procedurali în vederea îndeplinirii obiectivelor prevăzute în Planul de restructurare al datoriilor bugetare ale ROMAERO SA, așa cum acesta a fost aprobat de către ANAF,*

Vă transmitem următorul:

**PUNCT DE VEDERE
CU PRIVIRE LA VALORIFICAREA ACTIVELOR DIN PATRIMONIUL ROMAERO SA**

I. VALORIFICAREA ACTIVELOR EXCEDENTARE ALE ROMAERO SA

Obiectivul Planului de restructurare al datoriilor bugetare ale ROMAERO SA constă în următoarele:

Planul de restructurare al ROMAERO are următoarele obiective:

- a. **Restructurarea datoriilor bugetare istorice: reducerea datoriilor bugetare cu cca. 260 milioane lei;**
- b. **Restructurarea operațională a activităților: creșterea EBITDA către un nivel estimat conservator la 25-30 milioane lei/an;**
- c. **Valorificarea unor imobile pentru asigurarea necesarului financiar de investit în procesul de eficientizare tehnologico-operațională și pentru rambursarea expunerilor către BT și BCR: reducerea datoriilor cu 113,5 milioane Lei;**
- d. **Crearea premiselor financiare și operaționale în vederea realizării de investiții și finanțării necesarului de capital de lucru aferent creșterii activității operaționale.**
- e. **Transformarea ROMAERO într-o companie bancabilă: accesarea de finanțări pentru susținerea Planului de investiții.**

În acest context, valorificarea activelor excedentare reprezintă o etapă esențială pentru:

1. **Rambursarea datoriilor istorice (restante de 10 ani) bugetare și bancare;**
2. **Asigurarea lichidităților necesare în vederea implementării mecanismului de restructurare prevăzut de OG 6/2019, pentru creșterea performanței operaționale și financiare a companiei;**
3. **Demararea investițiilor necesare pentru concentrarea spațiilor de producție și eficientizarea activității operaționale.**

II. REGLEMENTĂRILE APLICABILE

ROMAERO SA este o companie de importanță strategică pentru industria aeronautică românească și internațională, cu consecința unui regim juridic specific.

Astfel, în cadrul unei proceduri de valorificare a activelor excedentare ale ROMAERO SA trebuie respectate prevederile următoarelor:

- *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 20/2014 privind înființarea Departamentului pentru Privatizare și Administrarea Participațiilor Statului, stabilirea unor măsuri de eficientizare a activității de privatizare pentru dezvoltarea în condiții de profitabilitate a activității operatorilor economici cu capital de stat, pentru exercitarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor ce decurg din calitatea de acționar a statului la anumiți operatori economici, precum și modificarea și completarea unor acte normative;*
- *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, aprobată cu Legea nr. 44/1998, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;*
- *H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare;*
- *OUG nr. 95/2002 privind industria de apărare, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Normele metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate cu HG nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare.*

III. CRITERII ALE PROCESULUI DE VALORIFICARE

Potrivit actelor normative enumerate mai sus, dar și obiectivul central urmărit de către ROMAERO SA conform planului de restructurare potrivit OG 6/2019, etapă esențială în dezvoltarea companiei, se desprind următoarele criterii ce trebuie avute în vedere într-un proces de valorificare a activelor neesențiale ale ROMAERO SA:

1. LEGALITATE

Modalitatea de valorificare aleasă trebuie să fie în acord cu prevederile legale aplicabile situației specifice ale ROMAERO SA, respectiv să urmeze pașii procedurali necesari, potrivit regimului juridic aplicabil activelor / companiei.

2. TRANSPARENȚĂ

Modalitatea de valorificare va avea **caracter public, transparent, cu reguli clare pentru toți participanții, respectiv potențialii participanți**, conform normelor legale în vigoare, pentru a asigura egalitatea în șanse a tuturor posibilor participanți, respectiv pentru a avea o procedură de valorificare ce prezintă garanții de validitate pentru potențialii ofertanți, cu eliminarea riscurilor de anulare a rezultatului obținut.

3. EFICIENȚĂ

Modalitatea de valorificare va trebui să fie aptă în vederea îndeplinirii obiectivului urmărit, prin **maximizarea rezultatului dorit, într-o perioadă de timp rezonabilă**, raportat la prevederile planului de restructurare, respectiv al previziunilor financiare cuprinse în acesta.

IV. SOLUȚIA OPTIMĂ

Considerăm că **varianta optimă de urmat în procesul de valorificare a activelor excedentare din patrimoniul ROMAERO SA este o procedură coordonată de valorificare prin metoda licitațiilor publice competitive cu strigare, precedată de o promovare profesionistă a activelor în vederea creerii unei plaje cât mai largi de potențiali ofertanți.**

În consecință, creșterea interesului în vederea valorificării activelor excedentare ale ROMAERO SA va maximiza rezultatul obținut, prin efectul supralicitării din partea participanților la procedura de valorificare.

V. PAȘI NECESARI

Conform Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație deschisă cu strigare a activelor aparținând operatorilor economici, precum și filialelor acestora, la care MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI este acționar majoritar¹, procesul de valorificare a activelor excedentare din patrimoniul ROMAERO SA trebuie să urmeze următoarele etape procedurale principale, cu respectarea criteriilor identificate la pct. III din prezenta:

- 1. Inițierea procedurii de vânzare de către ROMAERO SA prin întocmirea unei note de fundamentare tehnico – economică privind oportunitatea vânzării activului / activelor, supusă spre analiză și avizare Consiliului de Administrație;**
- 2. Transmiterea notei de fundamentare, împreună cu avizul Consiliului de Administrație către Direcția de specialitate din cadrul MEAT și solicitarea avizului privind vânzarea activului / activelor;**
- 3. Aprobarea prealabilă de către AGA a procedurii de vânzare;**
- 4. Aprobarea vânzării și stabilirea măsurilor necesare în vederea valorificării (evaluare, stabilire prețul de pornire, șamd);**
- 5. Organizarea propriu zisă a procesului de valorificare, conform regulilor cuprinse în Instrucțiunile menționate mai sus.**

VI. CONCLUZII

Având în vedere cele arătate mai sus, concluzionăm că metoda optimă în vederea valorificării activelor excedentare ale ROMAERO SA, aspect esențial în procesul de revitalizare a companiei, este reprezentată de organizarea după standarde profesionale a unei proceduri coordonate de promovare

¹ *In conformitate cu titlul „Vanzarea de active” (art. 105) din Normele metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, aprobate cu HG nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare*



și valorificare, cu respectarea normelor legale aplicabile, în mod transparent și care să asigure maximizarea rezultatului obținut într-un termen corelat cu previziunile financiare asumate ale ROMAERO SA prin planul de restructurare a datoriilor bugetare conform OG 6/2019.

Vă mulțumim pentru colaborare și vă stăm la dispoziție pentru informații suplimentare.

Atașăm prezentului mandatul de reprezentare nr. 251/09.01.2020 acordat de către ROMAERO SA către CIT RESTRUCTURING SRL, precum și sintezei planului de restructurare întocmit conform O.G. 6/2019 și aprobat de către ANAF.

București, 25.01.2021

CIT RESTRUCTURING SRL

Administrator

Aurel Podariu



DG

Subscrisa, în temeiul Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (în continuare Regulamentul) deținem calitatea de operator. Având în vedere faptul că specificul atribuțiilor unui administrator judiciar/lichidator implică și prelucrarea în temeiul Legii Insolvenței și a dispozițiilor legale incidente ale datelor cu caracter personal, vă solicităm respectuos să vă asigurați că orice document pe care ni-l transmiteți și orice comunicare se efectuează cu respectarea dispozițiilor legale ale Regulamentului, că persoanele vizate și-au dat acordul și/sau au cunoștință de acest transfer al datelor lor cu caracter personal și că ne transmiteți doar acele documente adecvate, relevante și limitate la ceea ce e necesar pentru a ne îndeplini atribuțiile. Menționăm, de asemenea, că vom prelucra datele primite strict în scopul gestionării acestei debitoare, într-un mod care asigură securitatea adecvată a acestora, că aceste date vor fi colectate, înregistrate, organizate, structurate, adaptate sau modificate, extrase, consultate, utilizate, divulgate prin transmitere, diseminate sau puse la dispoziție în orice alt mod celorlalți participanți ai procedurii în conformitate cu legea, instrucțiunile instanței și în măsura necesității, și doar pentru a ne îndeplini atribuțiile. De asemenea, vom stoca datele furnizate cu caracter personal pentru o perioadă de 2 ani după finalizarea procedurii de insolvență. Vă garantăm că toți angajații și colaboratorii noștri respectă strict confidențialitatea datelor, că toate datele pe care ni le furnizați, inclusiv datele cu caracter personal, sunt tratate cu respect de către reprezentanții noștri, acestea fiind prelucrate de către echipa de caz care gestionează debitorul în cauză. Pentru mai multe informații cu privire la politica noastră internă de protecție a datelor cu caracter personal precum și detalii în ceea ce privește drepturile persoanelor vizate de a ne solicita accesul, rectificarea sau ștergerea acestora ori restricționarea prelucrării, dreptul de a se opune prelucrării, precum și dreptul la portabilitatea datelor, sau orice alte întrebări aferente, vă rugăm să ne contactați la următoarea adresă de e-mail: protectia.datelor@cit.ro