



1920 - 2020
A CENTURY IN
AEROSPACE &
DEFENSE

REGISTRUL COMERTULUI J40/3940/1991
COD FISCAL RO1576401
CAPITAL SOCIAL 17.368.942,50 lei
BANCA BCR - Sucursala Unirea
IBAN RO45RNCB0082044172700001
COD LEI 254900BVE55BYPKDDY46

ROMAERO

Directia Economica

Nr.9217/04.02.2022

MP 61150/04.02.2022

Către:

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE al ROMAERO S.A.

Director General

Mişa POPIC

NOTĂ DE FUNDAMENTARE TEHNICO-ECONOMICĂ

pentru aprobarea contractării unui credit pentru capital de lucru de la CEC BANK S.A. și
garantarea acestuia cu bunuri imobile aflate în proprietatea ROMAERO S.A.

1. DATE DESPRE SOCIETATE

Denumirea societății comerciale: ROMAERO SA

Sediul social: Bdul Ficusului nr.44, sector 1, Bucuresti

Numărul de telefon/fax: 5994104/5994105

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: 1576401

Cod de înregistrare fiscală: RO1576401

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/3940/1991

Obiect principal de activitate: Fabric. Aeronave si nave spatiale – cod CAEN 3030

Capitalul social subscris și vărsat: 17.368.942,50 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:

Număr acțiuni nominative : 6.947.577

Valoare nominală a unei acțiuni : 2,50 lei

Nume actionar	Număr acțiuni subscrise	Valoare subscrisă și vărsată (lei)	Pondere (%)
Ministerul Economiei	3.940.337	9.850.842,50	56,7153
SIF Muntenia	1.614.693	4.036.732,50	23,2411
Fondul PROPRIETATEA	1.311.691	3.279.227,50	18,8798
Alte persoane fizice și juridice	80.856	202.140,00	1,1638
TOTAL	6.947.577	17.368.942,50	100



2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA SOLICITĂRII

2.1. Situația de perspectivă imediată

Restricțiile impuse, începând cu prima parte a anului 2020, au afectat profund întreaga industrie aerospațială. În acest context, ROMAERO, o companie cu cele două linii principale de activitate conectate direct cu piața aviației comerciale, a înregistrat o scădere severă a veniturilor. Deși s-au implementat toate măsurile identificate, în încercarea de a evita această situație, efectele neprevăzute ale pandemiei SARS-COV-2 ne-au adus temporar în imposibilitatea de a ne achita obligațiile asumate conform relațiilor contractuale.

Odată cu ridicarea restricțiilor, suntem optimiști cu privire la reluarea operațiunilor la capacitate maximă pentru activitatea de mentenanță aeronave civile.

Totodată, sunt demarate acțiunile pentru valorificarea de active non-core pentru care estimăm ca termen de finalizare sfârșitul lunii decembrie 2022.

2.2. Nevoile certe de finanțare sunt pentru:

- Capital de lucru

Așa cum reiese din analizele financiare efectuate, ROMAERO deține în proprietate active a căror valoare depășește valoarea cumulată a datoriilor prezente. Totodată, măsurile de restructurare operațională pe care societatea dorește să le implementeze vizează atingerea unui nivel de profit operațional, începând cu anul 2023, suficient pentru susținerea activității în condiții normale de piață, fără a mai fi necesară accesarea de măsuri suplimentare de finanțare.

Cu toate acestea, pentru acoperirea decalajului între calendarul vânzărilor de active și calendarul implementării măsurilor de restructurare operațională, se impune accesarea unei facilități de finanțare. Astfel, se va asigura depășirea blocajului generat de datoriile pe care compania le înregistrează la furnizori și salariați și atingerea obiectivelor operaționale.

Necesitatea unei finanțări acoperitoare a fost calculată la valoarea de 50 milioane lei, accesate sub forma unui credit pentru capital de lucru, pe o perioadă de 4 ani, cu 12 luni perioadă de grație.

Rezultatele previzionate ale activității operaționale creează premisele rambursării integrale, conform graficului agreat a acestei finanțări.

3. CONDIȚII DE ACORDARE PROPUSE

3.1. Valoarea maximă a plafonului de credit

Propunem aprobarea unui plafon maxim de 50.000.000 lei

3.2. Scopul și destinația creditului

Finanțarea pentru capital de lucru va fi utilizată pentru:

- a) achitarea datoriilor restante către furnizori, asigurând astfel atingerea țintelor de negociere în reducerea prețurilor și extinderea termenelor de plată pentru comenzi viitoare;
 - b) achitarea salariilor creând premisele implementării măsurilor destinate creșterii gradului de productivitate, în condițiile creșterii nivelului de încărcare, așa cum a fost prevăzut;
 - c) echilibrarea cash-flow-ului și asigurarea accesului la lichidități pentru susținerea activității operaționale - având în vedere specificul contractelor derulate în cadrul diferitelor linii de business și dezechilibrul creat de întreruperea activităților de întreținere și reparații aeronave civile, ca urmare a restricțiilor de zbor impuse în perioada pandemiei COVID-19.
- Concret, în timp ce plata contractelor de întreținere și reparații aeronave civile se efectuează conform graficului 50% avans - 50% + lucrări suplimentare la finalizarea lucrărilor (în medie 30



zile), în cadrul contractelor de fabricație, este necesară asigurarea necesarului de materii prime și plata personalului, încasarea fiind negociată la livrarea comenzii. Mai mult, având în vedere specificul clientului Departamentului Întreținere și Reparații Aeronave Militare – MApN – accesarea și plata acestor pachete de lucrări se supun regimului achizițiilor publice. Astfel, pentru accesarea acestor pachete de lucrări, compania depune o garanție de bună execuție și asigură finanțarea lucrărilor până la livrare. În funcție de complexitate, plata acestor contracte poate fi extinsă până la 18 luni. În plus, din cauza dificultăților financiare ale companiei, preponderent în ultimii doi ani, livrarea și, deci, încasarea acestor contracte a fost întârziată cu până la 12 luni.

3.3. Dobânda – urmează a fi negociată

3.4. Surse de rambursare și mod de rambursare

- surse proprii;

3.5. Perioada de creditare: 4 ani;

3.6 Perioada maximă de grație: 12 luni.

4. INFORMAȚII PRIVIND GARANȚIILE

4.1. Informații cu privire la istoricul construcțiilor propuse pentru garanție imobiliară:

Construcțiile propuse pentru garanție imobiliară au intrat în proprietatea ROMAERO SA prin preluarea patrimoniului Întreprinderii de Aviație București în baza Hotărârii de Guvern 1213/1990. Menționăm că aceste construcții fac parte din loturile înscrise în Cărțile funciare nr:

- 208970; 235127; 235139; 235169; 235174; 235175; 238204;238205.

4.2. Titlul de proprietate asupra terenurilor propuse pentru garanție imobiliară (Anexa 1):

“Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor” seria M03 nr. 3131 din 11.09.1996, cu număr cadastral 2692, înscris în Cartea funciară nr. CFI 4043/07.01.2000.

Bunurile imobile sunt dezmembrate cadastral și înscrise în Cărțile funciare nr:

- 235127; 235139; 235169; 235174; 235175; 238204;238205; 235145; 235153; 236165.

4.3. Date privind situația juridică a bunurilor imobile propuse pentru garanție imobiliară:

Bunuri imobile sunt în proprietatea ROMAERO S.A.

4.4. Garanții și sarcini constituite asupra bunurilor imobile propuse pentru garanție imobiliară:

Bunurile sunt libere de sarcini conform extraselor (Anexa 2).

4.5. Ponderea valorii activelor propuse a fi ipotecate în favoarea CEC BANK S.A. în total imobilizări corporale la 31.12.2021 este de 12,01%.

Denumire bun imobil	Valoare contabilă la 31.12.2021
Garanții propuse în favoarea CEC Bank S.A. – TOTAL (Anexa 3)	97.922.774 lei
Valoare contabilă a imobilizărilor corporale ale ROMAERO SA	815.540.183 lei
Ponderea valorii activelor propuse a fi ipotecate în favoarea CEC Bank S.A. în total imobilizări corporale (%)	12,01%

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:

I. Contractarea unui credit pentru capital de lucru de la CEC BANK S.A. cu un plafon maxim de 50.000.000 lei;

II. Garantarea acestui produs bancar cu bunuri imobile proprietatea ROMAERO SA și anume:

(a) Ipotecă imobiliară asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața din acte de 12.022 mp și măsurată 12.021 mp având nr. cadastral 235127 și construcțiile aferente cu o suprafață construită la sol totală de 2.591 mp, respectiv:

- Construcție (C2) Bazin apa industrială - Ob.115 cu o suprafață construită la sol de 645 mp;
- Construcție (C3) Cameră vane subterane - Ob.115 cu o suprafață construită la sol de 19 mp;
- Construcție (C4) Bazin apa industrială - Ob.115 cu o suprafață construită la sol de 662 mp;
- Construcție (C5) Cameră vane cu o suprafață construită la sol de 45 mp;
- Construcție (C16) Puțuri – Ob.42/l-f.2 cu o suprafață construită la sol de 43 mp;
- Construcție (C18) Puțuri – Ob.42/l-f.4 cu o suprafață construită la sol de 43 mp;
- Construcție (C19) Grup electrogen – Ob.115/l cu o suprafață construită la sol de 171 mp;
- Construcție (C32) Cameră vane subterane cu o suprafață construită la sol de 39 mp;
- Construcție (C33) Bazin apa potabilă cu o suprafață construită la sol de 686 mp;
- Construcție (C34) Cameră de comandă și control cu o suprafață construită la sol de 39 mp;
- Construcție (C35) Cameră pompe apă industrială, potabilă și incendiu cu scară de acces cu o suprafață construită la sol de 199 mp;

Înscris în **CF nr. 235127 Bucuresti Sector 1.**

(b) Ipotecă imobiliară asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafață din acte de 2.417 mp, având nr. cadastral 235139 și construcția aferentă (C13) Ob.10 Clădire oficiu de calcul cu o suprafață construită la sol de 281 mp, înscris în **CF nr. 235139 Bucuresti Sector 1.**

(c) Ipotecă imobiliară asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.344 mp având nr. cadastral 235175 și construcția aferentă (C20) Ob.REAB, cu o suprafață construită la sol de 2.086 mp înscris în **CF nr. 235175 Bucuresti Sector 1.**

(d) Ipotecă imobiliară asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 3.949 mp având nr. cadastral 238204 și construcția C1, compusă din obiectiv 3 Hangar avioane, obiectiv 3a și obiectiv 3b, cu o suprafață construită la sol totală de 3.902 mp înscris în **CF nr. 238204 Bucuresti Sector 1.**

(e) Ipotecă imobiliară asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.769 mp având nr. cadastral 238205 și construcția C2 cu o suprafață construită la sol totală de 2.379 mp care este compusă din:

- Obiectiv 3.1 - atelier fabricație;
- Obiectiv 3.1 - anexe 3a demisol;
- Obiectiv 3.1 - anexe 3b demisol;
- Obiectiv 3.1 - anexe 3a mezanin;
- Obiectiv 3.1 - anexe 3b mezanin;

Înscris în **CF nr. 238205 Bucuresti Sector 1.**



- (f) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 8.006 mp având nr. cadastral 235169 înscris în **CF nr. 235169 Bucuresti Sector 1.**
- (g) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 1.265 mp având nr. cadastral 235174 înscris în **CF nr. 235174 Bucuresti Sector 1.**
- (h) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 8.018 mp având nr. cadastral 235145 și construcția C10 – OB.110; 110A; 112-PSI anexa tehnică, hala calapoade, cu o suprafață construită la sol totală de 4.499 mp înscris în **CF nr. 235145 Bucuresti Sector 1.**
- (i) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.176 mp având nr. cadastral 235153 și construcția C9 – OB.13-magazie+atelier electric, cu o suprafață construită la sol totală de 1.480 mp înscris în **CF nr. 235153 Bucuresti Sector 1.**
- (j) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.186 mp având nr. cadastral 236165 înscris în **CF nr. 236165 Bucuresti Sector 1.**

III. Garantarea acestor produse bancare cu bunuri mobile și anume:

III.1. **Ipotecă mobiliară** asupra cesiunilor de creanță izvorâte din relații comerciale încheiate de ROMAERO S.A.;

III.2 **Ipotecă mobiliară** asupra conturilor curente deschise de ROMAERO S.A. la CEC BANK S.A.

IV. **Mandatarea Directorului General al ROMAERO S.A.** să semneze contractul de credit și contractele de garanție ce se vor încheia cu CEC BANK S.A.

Contabil Șef,

Elena ANDREI

Șef serv. Juridic,

Mihaela DRĂGOI

