

Departamentul Economic

Nr.9287/20.12.2022

MF 62620/20.12.2022

Către:

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al ROMAERO S.A.

Director General



Mișa POPIC

NOTĂ DE FUNDAMENTARE TEHNICO-ECONOMICĂ

pentru aprobarea prelungirii facilităților de credit angajate deja la Banca Comercială Română și menținerea garanțiilor deja constituite în favoarea Băncii Comerciale Romane

1. DATE DESPRE SOCIETATE

Denumirea societății comerciale: ROMAERO SA
Sediul social: Bdul Ficusului nr.44, sector 1, Bucuresti
Numărul de telefon/fax: 0215994104/0213192082
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 și nave spațiale – 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 acționar	Numar acțiuni subscrise	Valoare subscrisa și varsata (lei)	Pondere
Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri	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 SI OPORTUNITATEA SOLICITARII

Situația de perspectivă imediată, nevoile certe de finanțare, altele decât cele rezultate din execuția comenzilor curente, sunt pentru a beneficia în continuare de restructurarea obligațiilor bugetare conform prevederilor din Ordonanța Guvernului nr. 6/2019 privind instituirea unor facilități fiscale.

3. CONDIȚII CREDIT

3.1. Valoarea creditelor pe obiect

- ↓ Facilitatea de credit conform contract nr. 99/21461/22.05.2002 în valoare de 12.670.000 USD;
- ↓ facilitatea de credit conform contract nr. 41/28682/05.05.2006 în valoare de 14.723.740,17 RON;

3.2. Scopul și destinația creditului

Produsele bancare au fost deja utilizate pentru finanțarea activității curente.

3.3. Dobânda

3.3.1. Dobânda pentru linia de credit în USD transformată în credit pe obiect în USD este:

- LIBOR la 3 luni + ██████████;

3.3.2. Dobânda pentru facilitatea de credit multiprodus în RON transformată în credit pe obiect în RON este:

- ROBOR la 3 luni + ██████████

3.3.3. Pentru următoarele dobânzi și comisioane restante se propune amânarea la plată până la scadența de 31.12.2023, fără ca acestea să fie purtătoare de dobândă:

- 6.434.854 USD sumă ce va fi actualizată la momentul semnării actului adițional, aferentă facilității de credit în USD;
- 6.760.649,57,00 RON sumă ce va fi actualizată la momentul semnării actului adițional, aferentă facilității de credit în RON;
- 89.787,60 RON.

3.4. Surse de rambursare: surse proprii.

3.5. Perioada de creditare și scadența:

- ↓ Pentru facilitatea de credit în USD în valoare de 12.670.000 USD: 28.02.2023 cu posibilitatea de prelungire până la 31.12.2023.
- ↓ Pentru facilitatea de credit în RON în valoare de 14.723.740,17 RON: 28.02.2023 cu posibilitatea de prelungire până la 31.12.2023.

4. Condiții contractuale

→ Împrumutatul se obligă ca în termen de 45 zile de la data semnării Actelor Adiționale, să prezinte băncii Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor, hotărâre ce va ratifica decizia Consiliului de Administrație de prelungire a facilităților de credit;



- Părțile declară și acceptă ca Tranșa 1 constând în rambursarea sumei de 1.723.740 RON va fi rambursată exclusiv din principalul datorat conform Facilitatii de Credit în RON.

5.1. 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:

- 232567; 234178; 259566; 258058; 234909; 233731; 220807; 236173; 235117; 236176; 236183; 236705; 236716; 236709; 256228-C1-U3; 234912.

5.2. Titlul de proprietate asupra terenului propus pentru garanție imobiliară :

“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 (Anexa 1).

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

- 232567; 234178; 259566; 258058; 234909; 233731; 220807; 236173; 235117; 267239; 236167; 236176; 236183; 236185; 236705; 236706; 236707; 236708; 236716; 236709; 236712; 236713; 256228-C1-U3; 234912; 234176.

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

Bunuri imobile sunt în proprietatea ROMAERO S.A.

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

Bunurile sunt grevate de sarcini și constituite drept garanție pentru Banca Comercială Română în baza aprobărilor deja acordate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor - Anexa 2.

5.5. Ponderea valorii activelor propuse drept garanții imobiliare în total imobilizări corporale la 30.11.2022 este de 25,31%.

Denumire bun imobil	Valoare contabilă rămasă la 30.11.2022
Garanții propuse pentru facilitățile de credit BCR – TOTAL (Anexa 3)	221.974.234 RON
Valoare contabilă rămasă la 30.11.2022 a imobilizărilor corporale ale ROMAERO SA	876.954.288 RON
Ponderea valorii activelor propuse pentru garantarea facilităților de credit în derulare la BCR, în total imobilizări corporale (%)	25,31%

6. Alte elemente specifice

6.1. Produsele bancare au fost angajate de ROMAERO inițial în anul 1999 (cel în RON), respectiv 2002 (cel în USD) ele prelungindu-se la solicitarea ROMAERO la 3 luni, 6 luni, 12 luni sau 36 luni în funcție de aprobările obținute.

6.2. Nivelul dobânzilor pentru aceste produse bancare a fost diminuat în anul 2020.



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. Prelungirea valabilității facilităților de credit până la data de 28.02.2023 cu posibilitatea de prelungire până la 31.12.2023 pentru:

- ✚ contractul nr. 99/21461/22.05.2002 în valoare de 12.670.000 USD;
- ✚ contractul nr. 41/28682/05.05.2006 în valoare de 14.723.740,17 RON;

II. Amânarea la plată a dobânzilor și comisioanelor restante până la scadența de 28.02.2023 cu posibilitatea de prelungire până la 31.12.2023, fără ca acestea să fie purtătoare de dobândă:

- 6.376.404,22 USD sumă ce va fi actualizată la momentul semnării actului adițional, aferentă facilității de credit în USD;
- 6.803.812,00 RON sumă ce va fi actualizată la momentul semnării actului adițional, aferentă facilității de credit în RON.

III. Menținerea garantării acestor produse bancare cu bunuri imobile proprietatea ROMAERO SA deja ipotecate în favoarea Bancii Comerciale Române și anume:

- (a) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.399 mp având nr. Cadastral 232567 și construcție aferentă C1 – cu o suprafață construită la sol de 1.253 mp, având nr. Cadastral 232567-C1, înscris în **CF nr. 232567 Bucuresti Sector 1**(CF vechi nr. 79531, nr. Cadastral vechi **2692/4/1**);
- (b) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafață din acte de 13.178 mp (masurată 13.177 mp), având nr. Cadastral 234178 și construcțiile aferente:
- i. C1 – locuință cu o suprafață construită la sol de 1.529 mp, având nr. Cadastral 234178-C1;
 - ii. C2 – locuință cu o suprafață construită la sol de 707 mp, având nr. Cadastral 234178-C2
 - iii. C3 – depozit cu o suprafață construită la sol de 118 mp, având nr. Cadastral 234178-C3
 - iv. C4 – sopron cu o suprafață construită la sol de 112 mp, având nr. Cadastral 234178-C4
- imobil înscris în **CF nr. 234178 Bucuresti Sector 1** (CF vechi nr. 83088, nr. Cadastral vechi **2692/10/3**);
- (c) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafață de 4.660 mp având nr. Cadastral 259566 și construcție aferentă C1 – cu o suprafață construită la sol de 3.638,61 mp, având nr. Cadastral 259566-C1, înscris în **CF nr. 259566 Bucuresti Sector 1** (CF vechi nr. 4043_11, nr. Cadastral vechi **2692/11**);
- (d) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în Bucuresti, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafață din acte de 8.973 mp, având nr.cad. 258058 și construcția edificată pe acesta având nr.cadastral 258058-C1, înscris în **CF 258058 București, sectorul 1** (nr.CF vechi: 4043_5, nr.cad.vechi: **2692/5**);
- (e) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în Bucuresti, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 6.105 mp, având nr.cad. 234909 și construcția edificată pe acesta "hală prelucrări mecanice" având nr.cadastral 234909-C1, înscris în **CF 234909 București, sectorul 1** (nr.CF vechi: 85416, nr.cad.vechi: **2692/6/1**);
- (f) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în Bucuresti, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 1.242 mp, având nr.cad. 233731 și construcția edificată pe acesta "pavilion administrativ" având nr.cadastral 233731-C1, înscris în **CF 233731 Bucuresti, sectorul 1** (nr.CF vechi: 81817, nr.cad.vechi: **2692/3/1**).



- (g) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 11.785 mp având nr. Cadastral **220807** și construcțiile existente pe acesta: C1 – Hala montaj cu o suprafața de 3.662,83 mp, având nr. Cadastral 220807-C1, C2 - Anexa tehnica P+1 cu o suprafața de 469,91 mp, având nr. Cadastral 220807-C2 și C3 – Anexa tehnica – cu o suprafața de 390,70 mp având nr. Cadastral 220807-C3; imobil înscris în **Cartea Funciara nr. 220807 București Sector 1** (nr. CF vechi: 63216, nr. Cadastral vechi **2692/2/2**);
- (h) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 3.065 mp având nr. Cadastral **236173** și construcțiile existente pe acesta: C1 – sera cu o suprafața construită la sol de 86 mp, având nr. Cadastral 236173-C1, C2 - sera cu o suprafața construită la sol de 106 mp, având număr cadastral 236173-C2 și C3 – put cu o suprafața construită la sol de 25 mp, având număr cadastral 236173-C3; imobil înscris în **Cartea Funciara nr. 236173 București Sector 1** (nr. CF vechi: 87805, nr. Cadastral vechi **2692/22/2/1**);
- (i) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 3.208 mp având nr. Cadastral 235117 și construcțiile existente pe acesta: C1 – fabrica de mâncare și restaurant în suprafața construită la sol de 2.229 mp, având nr. Cadastral 235117-C1; imobil înscris în **Cartea Funciara nr. 235117 București Sector 1** (CF vechi nr. 85948, nr. Cadastral vechi **2692/22/1**);
- (j) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, lot **22/32/1-Lot 2**, constând în teren în suprafața de 1.213 mp având nr. Cadastral 267239 înscris în **Cartea Funciara nr. 267239 București Sector 1**;
- (k) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, lot 2, constând în teren în suprafața de 2.647 mp având nr. Cadastral 236167 înscris în **Cartea Funciara nr. 236167 București Sector 1** (CF vechi nr. 87488, nr. Cadastral vechi **2692/22/3/2**);
- (l) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 109 mp având nr. Cadastral 236176 înscris în **Cartea Funciara nr. 236176 București Sector 1** (nr. CF vechi 87806, nr. Cadastral vechi **2692/22/2/2**);
- (m) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 866 mp având nr. Cadastral 236183 și construcția existentă pe acesta în suprafața de 78 mp (stație 6KW OB 6), având nr. Cadastral 236183-C1; imobil înscris în **Cartea Funciara nr. 236183 București Sector 1** (nr. CF vechi nr. 87540, nr. Cadastral vechi **2692/22/25/1**);
- (n) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 212 mp având nr. Cadastral 236185 înscris în **Cartea Funciara nr. 236185 București Sector 1** (nr. CF vechi 87541, nr. Cadastral vechi **2692/22/25/2**);
- (o) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 4.496 mp având nr. Cadastral 236705 și construcțiile existente pe acesta: C10- depozit uzinal în suprafața construită la sol de 4.039 mp, având nr. Cadastral 236705-C1 și C10A – anexa tehnica cu o suprafața construită la sol de 457 mp, având nr. Cadastral 236705-C2; imobil înscris în **Cartea Funciara nr. 236705 București Sector 1** (nr. CF vechi nr. 89251, nr. Cadastral vechi **2692/8/1**);
- (p) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 1.519 mp, având nr. Cadastral 236706 înscris în **Cartea Funciara nr. 236706 București Sector 1** (nr. CF vechi 89252, nr. Cadastral vechi **2692/8/2**);



- (q) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 1.723 mp, având nr. Cadastral 236707 înscris în **Cartea Funciara nr. 236707 București Sector 1** (nr. CF vechi 89253, nr. Cadastral vechi 2692/8/3);
- (r) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 320 mp, având nr. Cadastral 236708 înscris în **Cartea Funciara nr. 236708 București Sector 1** (provenita din nr. CF vechi 89254, nr. Cadastral vechi 2692/8/4);
- (s) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 1.374 mp, având nr. Cadastral 236716 și construcția existentă pe acesta Lot 4 – C2- cu suprafața construită la sol de 1374 mp cu numărul cadastral 236716-C1, înscris în **Cartea Funciara nr. 236716 București Sector 1** (nr. CF vechi 89258, nr. Cadastral vechi 2692/7/3/4);
- (t) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.340 mp, având nr. Cadastral 236709 și construcția existentă pe acesta C3 – cu suprafața construită la sol de 164 mp, înscris în **Cartea Funciara nr. 236709 București Sector 1** (nr. CF vechi 89255, nr. Cadastral vechi 2692/7/3/1);
- (u) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 162 mp, având nr. Cadastral 236712, înscris în **Cartea Funciara nr. 236712 București Sector 1** (nr. CF vechi 89256, nr. Cadastral vechi 2692/7/3/2),
- (v) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în teren în suprafața de 770 mp, având nr. Cadastral 236713, înscris în **Cartea Funciara nr. 236713 București Sector 1** (nr. CF vechi 89257, nr. Cadastral vechi 2692/7/3/3);
- (w) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, constând în atelier scularie parter în suprafața de 3893 mp și cu cota indiviza aferentă, având nr. Cadastral 256228-C1-U3, înscris în **Cartea Funciara nr. 256228-C1-U3 București Sector 1** (nr. CF vechi 77237, nr. Cadastral vechi 2692/7/2/2);
- (x) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.882 mp, având nr. Cadastral 234912 și construcția existentă pe acesta C2 – hală prelucrări mecanice cu suprafața construită la sol de 2.635 mp având număr cadastral 234912-C1, înscris în **Cartea Funciara nr. 234912 București Sector 1** (nr. CF vechi 85417, nr. Cadastral vechi 2692/6/2);
- (y) **Ipotecă imobiliară** asupra imobilului situat în București, Bulevardul Ficusului, Nr. 44, Sector 1, compus din teren în suprafața de 2.236 mp, având nr. Cadastral 234176, înscris în **Cartea Funciara nr. 234176 București Sector 1** (nr. CF vechi 83087, nr. Cadastral vechi 2692/10/2).

IV. Menținerea garanțiilor mobiliare și anume:

IV.1. Ipotecă mobilă asupra creanțelor viitoare rezultate din următoarele contracte de lucrări (cu toate modificările și completările ulterioare) încheiate de Romaero SA în calitate de executant, înregistrate la AEGRM;

IV.2. Ipotecă mobilă asupra tuturor drepturilor de încasare din facturile emise de împrumutat către debitorii săi, conform tuturor contractelor comerciale în derulare, înregistrată la AEGRM;

IV.3. Ipotecă mobilă asupra stocului de produse (produse finite, producție în curs de execuție) prezente și viitoare, proprietatea împrumutatului, cu înregistrare în AEGRM;

IV.4. Cesiunea cu titlu de garanție a tuturor drepturilor ce decurg din contractele de asigurare încheiate pentru asigurarea bunurilor aduse în garanție.



V. Mandatarea Directorului General al ROMAERO S.A., care la rândul său va putea delega alți directori ai societății, să semneze actele adiționale ale Contractelor de credit și contractele de garanție/actele adiționale la contractele de ipotecă ce se vor încheia cu Banca Comercială Română în vederea prelungirii valabilității facilităților de credit nr.99/21461/22.05.2002 și nr. 41/28682/05.05.2006, până la data de 28.02.2023 cu posibilitatea de prelungire până la 31.12.2023 acordat de Banca Comercială Română.

p.Director Economic,

Elena ANDREI

Șef serv. Juridic,

Mihaela DRĂGOI

