

BC 61926/23.08.2023

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Nr. 40815 din 23.08.2023

Către,

**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ROMAERO S.A.****NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

**Subiect: Darea în plată<sup>1</sup> către S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A (denumită mai departe HIDROELECTRICA) a pachetului de bunuri imobile constituite ca garanție de către ROMAERO S.A. în temeiul Contractului de ipotecă autentificat sub nr. 1199/17.11.2022 de BNP Simona Motatu.**

Pentru garantarea obligațiilor de plată restante înregistrate de către ROMAERO reprezentând contravaloarea furnizării energiei electrice de către S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A în temeiul Contractului Cadru de furnizare a energiei electrice la clienții finali nr. 1083/20.10.2017, cu modificările ulterioare, Adunarea Generală Extrordinară a Acționarilor ROMAERO S.A. a decis, prin Hotărârea Nr. 11 din 27.09.2022 constituirea unei garanții în favoarea acesteia, între părți încheindu-se astfel **Contractul de ipotecă autentificat sub nr. 1199/17.11.2022 de BNP Simona Motatu**, bunurile care formează obiectul acetui contract fiind următoarele:

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

<sup>1</sup> Art. 1492 - Cod civil

Darea în plată

(1) Debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, decât dacă creditorul consimte la aceasta. În acest din urmă caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.

(2) Dacă prestația oferită în schimb constă în transferul proprietății sau al unui alt drept, debitorul este ținut de garanția contra evicțiunii și de garanția contra viciilor lucrului, potrivit regulilor aplicabile în materia vânzării, cu excepția cazului în care creditorul preferă să ceară prestația inițială și repararea prejudiciului. În aceste cazuri, garanțiile oferite de terți nu renasc.



**NOTA: Avand in vedere faptul ca accesul la acest imobil nu se face direct din strada principala, debitoarea este obligata prin lege sa acorde drept de acces pana la imobilul descris mai sus, conform unei schite ce va fi anexata contractului de dare in plata. Pretul aferent cotei indivize din drumul de acces urmeaza a fi evaluat odata cu imobilul descris mai sus.**

Valoarea totală înscrisă în evidența contabilă a ROMAERO S.A. a pachetului de bunuri imobile garantat către HIDROELECTRICA SA este de **34.961.396 lei**.

La data de 07.11.2022, între ROMAERO S.A. și HIDROELECTRICA S.A. a fostă încheiată Tranzacția extrajudiciară autenticată sub nr.1198 la BNP Moțatu Simona în vederea reeșalonării debitului în sumă totală de **10.288.178,24 lei**, înregistrat la data de **31.10.2022** și Contractul de ipotecă autenticat sub nr. 1199/17.11.2022 de BNP Simona Moțatu, în vederea garantării obligațiilor asumate prin Tranzacția extrajudiciară autenticată sub nr. 1198 /07.11.2022.

Ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor asumate prin Tranzacția extrajudiciară, HIDROELECTRICA S.A. a formulat la SCPEJ COȘOREANU SI ASOCIAȚII cerere de executare silită împotriva ROMAERO S.A., care formează obiectul Dosarului nr.1043/2023. Prin Încheierea pronunțată în Camera de Consiliu la data de 02.05.2023, în dosarul nr. 20752/299/2023, Judecătoria Sectorului 1 Bucuresti, a admis cererea de încuviințare a executării silite și a încuviințat executarea silită **în oricare dintre formele de executare prevăzute de lege**.

La data de 04.05.2023, respectiv la o zi după înființarea popririi asupra conturilor, ROMAERO S.A. a primit de la SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII adresa de înștiintare privind măsura înființării popririi, la cererea creditoarei SPEEH HIDROELECTRICA SA., pentru suma totală de 11.365.611,57 lei, compusă din 11.294.068,17 lei - creanța si suma de 71.543,40 lei - cheltuieli de executare silită și Somatia emisă la data de 03.05.2023 prin care s-a comunicat faptul că, dacă în termen de 15 zile de la data comunicării acesteia nu se achită suma de 11.365.611,57 lei, se va proceda la continuarea executării silite prin vânzarea la licitație publică a imobilelor pentru care a fost instituită ipoteca în favoarea HIDROELECTRICA SA.

Împotriva executării silite astfel pornite s-a formulat contestație la executare, care formează obiectul Dosarului nr. 22336/299/2023 aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 1, având următorul termen de judecată la data de 30.10.2023.

**NOTĂ: Una dintre condițiile impuse de către HIDROELECTRICA este ca ROMAERO să renunțe la Dosarul nr. 22336/299/2023 aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 1.**

De asemenea, prin Încheierea din data de 18.07.2023, SCPEJ COȘOREANU SI ASOCIATII a stabilit valoarea totală de vânzare prin licitație a pachetului de imobile ipotecat în favoarea HIDROELECTRICA S.A. la suma de 23,768.998,12 lei inclusiv TVA, formată din suma de 19.973.948 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 3.795.050,12 lei. Având în vedere diferența substanțială dintre valoarea totală a pachetului de active din evidența contabilă a societății, respectiv **34.961.396 lei** și valoarea de evaluare în sumă de 23,768.998,12 lei inclusiv TVA, stabilită de evaluatorul Teodor CIOBOTARU-PĂTRĂNCUȘ de la EXACT VALUE PROJECT SRL în cadrul dosarului de executare silită, împotriva încheierii cât și a raportului de evaluare a fost depusă contestație la data de 02.08.2023, care formează obiectul Dosarul nr. 31605/299/2023. În acest dosar, Judecătoria Sectorului 1 nu a stabilit termen de judecată.



**NOTĂ: Această contestație va fi menținută independent de darea în plată a pachetului de bunuri imobile garantat în favoarea SPEEH HIDROELECTRICA, însă, dacă se va semna contractul de dare în plată, dosarul va rămâne fără obiect, ca urmare a stingerii datoriei.**

La data de 11.08.2023, prin Încheierea din Dosarul de executare silită nr.1043/2023, SCPEJ COȘOREANU SI ASOCIAȚII a stabilit ca la **data de 12.09.2023** să fie valorificat prin licitație publică pachetul de bunuri constituit ca garanție în favoarea HIDROELECTRICA S.A., la prețul de plecare de 23,768.998,12 lei inclusiv TVA.

În perioada în care conturile societății au fost supuse popririi, respectiv de la data de 04.05.2023 la data de 07.08.2023, conducerea executivă a ROMAERO S.A. a purtat mai multe runde de negocieri cu directoratul HIDROELECTRICA S.A. pentru stingerea datoriei rămase, în valoare de 7.843.071,44 lei (ca urmare a verificării în comun a soldului și unor plăți parțiale) care au fost în sensul încheierii unui contract de dare în plată având ca obiect imobilele ipotecate, în anumite condiții, negocieri care au avut în final ca efect emiterea Deciziei nr.1428 din 09.08.2023 a Directoratului HIDROELECTRICA SA, conform căreia, cu majoritate, a aprobat propunerile înaintate de ROMAERO S.A. prin adresa nr. 87010 din 08.08.2023, **în sensul încheierii unui contract de dare în plată care va cuprinde cel puțin următoarele clauze:**

- (a) Desemnarea unui evaluator agreat de ambele părți în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului dat în plată;
- (b) Orice diferențe reieșite între valoarea stabilită de evaluator și creanța deținută împotriva ROMAERO S.A vor fi compensate în energie, în cazul în care valoarea este mai mare decât creanța, sau în bani, în caz contrar;
- (c) Suspendarea executării silite mobiliare pentru o perioadă de 45 de zile de la data comunicării Deciziei Directoratului;
- (d) Posibilitatea ca într-un termen de maxim 2 ani de la darea în plată, ROMAERO să poată răscumpăra bunul dat în plată, la prețul pieței de la acel moment, sau să propună înlocuirea acestuia cu alte bunuri imobile, cu acordul HIDROELECTRICA SA;
- (e) Costurile de reevaluare a activelor și cele de încheiere a tranzacției extrajudiciare vor fi suportate de către ROMAERO S.A.

NOTĂ:

1. În ceea ce privește condiția de la pct.(d) de mai sus, s-a introdus în draftul de contract de dare în plată, mențiunea că, dacă ROMAERO va răscumpăra bunul dat în plată în interiorul termenului de 2 ani, ar trebui consemnat că, din prețul imobilului de piață de la acel moment se va scădea debitul achitat de ROMAERO până la acel moment.

2. În ceea ce privește condiția de la pct.(e) costurile de reevaluare a activelor, acestea nu pot fi cuprinse ca și clauză a contractului de dare în plată, întrucât logica firească a succesiunii acțiunilor este în sensul de a exista această reevaluare până la data încheierii contractului de dare în plată, respectiv acesta să aiba la bază rezultatul noii evaluări.

Ulterior, prin solicitări succesive transmise către HIDROELECTRICA S.A. a fost obținută și suspendarea/ amânarea valorificării prin licitație publică a pachetului de bunuri imobile până pe data de 29.09.2023, sub condiția suportării de către ROMAERO a dobânzii legale pentru perioada suspendării executării, dobândă ce va fi calculată la valoarea creanței de recuperat, la data suspendării, ce va fi plătită până la data de 29.09.2023, (Decizia nr. 1282 din 22.08.2023 a Directoratului HIDROELECTRICA S.A.).



Având în vedere contextul generat de acțiunile întreprinse prin intermediul SCPEJ COSOREANU SI ASOCIAȚII, în vederea minimizării posibilității înstrăinării pachetului de bunuri imobile prin licitație publică, conducerea ROMAERO S.A. a întreprins următoarele măsuri:

- Transmiterea unei adrese către JUDECĂTORIA SECTORULUI 1 prin care se solicită stabilirea cu celeritate a unui termen de judecată în Dosarul nr. 31605/299/2023 (anterior datei de 12.09.2023 la care a fost programată valorificarea pachetului de bunuri imobile prin licitație publică) a Contestației la Încheierea din data de 18.07.2023, prin care SCPEJ COSOREANU SI ASOCIAȚII a admis Raportul de evaluare imobiliară și a stabilit valoarea de circulație totală a imobilelor ipotecate în favoarea SPEEH HIDROELECTRICA S.A., respectiv 23,768.998,12 lei inclusiv TVA, formată din suma de 19.973.948 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 3.795.050,12 lei;
- Solicitarea unui certificat de grefă la JUDECĂTORIA SECTORULUI 1 și notarea în cartea funciară la OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ al mun. București a litigiului dintre ROMAERO S.A., pe de o parte și pe de altă parte, SPEEH HIDROELECTRICA și SCPEJ COSOREANU SI ASOCIAȚII, respectiv Contestația la Încheierea întocmită la sediul Societății Profesionale de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații în dosarul de executare nr.1043/2023, la data de 18.07.2023, care formează obiectul Dosarul nr. 31605/299/2023, astfel încât toți cei implicați, inclusiv eventualul cumpărător să ia act de faptul că o eventuală decizie a instanței de reevaluare a pachetului de bunuri imobile va da dreptul ROMAERO S.A. să solicite tuturor nu numai diferența de bani rezultată din reevaluare dar și repunerea în situația anterioară executării silite;

*Ulterior tranzacției, părțile vor încheia un protocol privind regulile de acces la pachetul de bunuri imobile, respectarea regulilor de securitate fizică, aeronautică și dacă este cazul, de protecție a informațiilor de orice natură (confidențiale, privilegiate sau clasificate) șamd.*

Având în vedere condiționările impuse de SPEEH HIDROELECTRICA S.A. și SCPEJ COSOREANU SI ASOCIAȚII raportate la termenul scurt (29.09.2023) nu mai există timpul fizic necesar pentru îndeplinirea primului punct al Deciziei nr. 1428 din 09.08.2023 a Directoratului SPEEH HIDROELECTRICA SA, respectiv „Desemnarea unui evaluator agreat de ambele părți în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului dat în plată” pana la convocarea AGEA de aprobare a incheierii unui contract de dare in plata, astfel ca supunem aprobarii AGEA una dintre variantele de valorificare, astfel:

1. Fie AGEA va aproba darea in plata a imobilului la pretul din raportul de evaluare stabilit in cadrul dosarului de executare silita nr.1043/2023, respectiv la valoarea de 23,768.998,12 lei
2. Fie AGEA va aproba darea in plata a imobilului numai dupa reevaluarea acestuia, in conditiile pct.(a) din Decizia nr.1428 din 09.08.2023 a Directoratului HIDROELECTRICA SA mentionata mai sus pana la data autentificarii contractului de dare in plata, indiferent daca valoarea imobilului dupa reevaluare este mai mica sau mai mare decat cea stabilita in Raportul de evaluare aflat la dosarul de executare 1043/2023.

**În acest sens, vă rugăm să avizați și să înaintați spre aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor darea în plată către HIDROELECTRICA a pachetului de bunuri imobile garantat prin Hotărârea nr.11 din 27.09.2022, în condițiile prezentate în draftul de contract de dare în plată, anexat prezentei note.**

**De asemenea, se va solicita aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru mandatarea directorului general al ROMAERO S.A. să semneze contractul de dare în plată, care la rândul său, va putea delega această atribuție altor directori ai societății.**



**Anexăm prezentei note:**

- Încheierea emisă de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII la data de 18.07.2023 privind stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit;
- Încheierea emisă de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII la data de 22.08.2023 privind suspendarea executării imobiliare;
- Decizia nr.1428 din 09.08.2023 a Directoratului HIDROELECTRICA SA
- Draftul de contract de dare în plată.

DIRECTOR GENERAL



Bogdan COSTAȘ

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Gheorghe MARTIN

AVIZAT

BIROUL JURIDIC



Mihaela DRĂGOI

