

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
Nr.40827 din 06.10.2023Către: **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ROMAERO S.A.****NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

Subiect: Reluarea procedurii de dare în plată¹ 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 ipoteca autentificat sub nr. 1199/17.11.2022 de BNP Simona Motatu**, bunurile care formează obiectul acestui contract fiind următoarele:

- ✓ 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.
- ✓ 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;

¹ 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.



Înscris în CF nr. 238205 Bucuresti Sector 1.

- ✓ 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.

NOTA: Având în vedere faptul că accesul la acest imobil nu se face direct din strada principală, debitoarea este obligată prin lege să acorde drept de acces până la imobilul descris mai sus, conform unei schițe ce va fi anexată contractului de dare în plată. Prețul aferent cotei indivize din drumul de acces urmează a fi evaluat odată 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 autentificată 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 autentificat sub nr. 1199/17.11.2022 de BNP Simona Moțatu, în vederea garantării obligațiilor asumate prin Tranzacția extrajudiciară autentificată 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 și 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.(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 evaluari.

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 exista 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” până ăla convocarea AGEA de aprobare a încheierii unui contract de dare în plată, prin Nota de fundamentare DGA nr.40815 din 23.08.2023, a fost propusă Adunării Generale Extraordianre a Acționarilor una dintre variantele de valorificare menționate mai jos:



- Fie AGEA va aproba darea în plată a imobilului la prețul din raportul de evaluare stabilit în cadrul dosarului de executare silită nr.1043/2023, respectiv la valoarea de 23,768.998,12 lei
- Fie AGEA va aproba darea în plată a imobilului numai după reevaluarea acestuia, în condițiile pct.(a) din Decizia nr.1428 din 09.08.2023 a Directoratului HIDROELECTRICA SA menționată mai sus până la data autentificării contractului de dare în plată, indiferent dacă valoarea imobilului după reevaluare este mai mică sau mai mare decât cea stabilită în Raportul de evaluare aflat la dosarul de executare nr. 1043/2023.

Ca urmare a neîntrunirii cvorumului pentru ședința Adunării Generale a Acționarilor din data de 29.09.2023 nu a fost aprobată Nota de fundamentare nr.40815 din 23.08.2023.

Absența reprezentantului acționarului majoritar, Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului, a condus la neîntrunirea cvorumului, mandatul fiind transmis după încetarea ședinței și întocmirea procesului-verbal privind lipsa cvorumului.

Față de cele prezentate mai sus, SPEEH HIDROELECTRICA S.A. a reluat procedura de executare silită imobiliară, care va fi finalizată prin valorificarea publică a garanției, în 60 zile, perioadă în care ROMAERO S.A.trebuie să reia procedura de stingere a litigiului, astfel:

1. conducerea executivă și administrativă va analiza și negocia cu SPEEH HIDROELECTRICA SA înlocuirea activelor/ imobilelor afectate de garanții potrivit Tranzacției din data de 07.11.2022 în scopul plății debitului, în următoarele condiții necesar a fi îndeplinite cumulativ:

- Imobilele determinate în urma negocierii fac obiectul valorificării/ dării în plată în scopul acoperirii integrale a debitului,
- Imobilele determinate acoperă în proporție de 100% valoarea debitului existent la data îndestulării creditorului și nu afectează desfășurarea în prezent sau pentru viitor a activității societății.

2. conducerea executivă și administrativă va stabili varianta concretă sub care se va realiza operațiunea de valorificare/ dare în plată de către ROMAERO S.A. a activelor determinate în scopul stingerii debitului.

3. În situația în care conducerea executivă și administrativă va stabili că singura variantă acceptată de creditor pentru a nu continua executarea silită cu consecința înstrăinării ireversibile a imobilului prin vânzarea la licitație publică în cadrul procedurii de executare și lipsirea ROMAERO SA de un activ vital, potrivit celor enunțate de aceasta, este procedura de dare în plată, contractul va respecta următoarele condiții cumulative:

- a. Imobilul, determinat la valoare stabilită prin raportul de evaluare, face obiectul dării în plată,
- b. Sumele reprezentând diferența de preț dintre valoarea stabilită prin raportul de evaluare și valoarea debitului reprezintă credit acordat Hidroelectrica SA de Romaero SA și vor fi purtătoare de dobânzi care se vor calcula conform legislației aplicabile,
- c. În intervalul temporal de maxim 2 ani, ROMAERO SA i se permite folosința neîntreruptă și neîngrădită a imobilului ce face obiectul dării în plată, sumele reprezentând costul folosinței fiind deduse din accesoriile stabilite potrivit lit b),



d. Prețul răscumpărării imobilului va fi determinat prin diferența dintre prețul stabilit prin raportul de evaluare și creditul acordat de Romaero potrivit lit b).

e. În cazul în care prețul folosinței este mai mic decât dobânzile datorate conform pct b) prețul de răscumpărare se determină și prin scăderea restului neutilizat din dobânzi.

f. În situația în care în intervalul temporal de 2 ani apare vreo cauză de imprevizibilitate legată de ROMAERO S.A., care va conduce la imposibilitatea recuperării activelor în termenii și condițiile stabilite la lit a) – d), diferența de preț dintre valoarea stabilită prin raportul de evaluare și valoarea debitului își păstrează natura de credit al ROMAERO SA asupra SPEEH HIDROELECTRICA SA, care va putea fi cerut și utilizat conform necesităților ROMAERO SA, sens în care contractual va fi inclus un pact comisoriu cu privire la acest aspect.

g. În intervalul de 2 ani ROMAERO SA poate să propună și SPEEH HIDROELECTRICA SA nu poate să refuze în mod nerezonabil înlocuirea imobilului ce fac obiectul dării în plată.

h. În situația în care ROMAERO SA plătește debitul, imobilul revine în patrimoniul acestuia prin compensare cu creditul stabilit în condițiile lit b).

i. ROMAERO SA va analiza și negocia cu SPEEH HIDROELECTRICA SA garanții pentru creditul determinat conform lit b).

Prin imobil în sensul anterior indicat se înțelege pachetul de bunuri ce au fost constituite ca garanție de către ROMAERO SA în favoarea SPEEH HIDROELECTRICA SA. Valoarea debitului reprezintă 7.710.280,44 lei (ca urmare a verificării soldului în comun cu creditoarea și a unor plăți parțiale). Operațiunile sus indicate se vor realiza în condiții de transparență, conducerea executivă și administrativă fiind responsabilă de neprejudicierea societății în condițiile art 142, 143¹, 144¹, 144² din Legea 31/1990.

În acest sens, vă rugăm să avizați și să înaintați prezenta notă de fundamentare spre aprobarea Adunării Generale Extraordinaire a Acționarilor în vederea stingerii litigiului cu SPEEH HIDROELCTRICA S.A. prin darea în plată a activelor garantate la prețul din raportul de evaluare stabilit în cadrul dosarului de executare silită nr.1043/2023, la valoarea de 23.768.998,12 lei, în condițiile prevăzute la pct.3 de la pag.5 a Notei de fundamentare nr. 40827 din 06.10.2023, respectiv:

✓ Imobilul 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.

✓ Imobilul 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.



- ✓ Imobilul 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 și acordarea dreptului de acces până la imobilul descris mai sus;
- ✓ mandatarea directorului general al ROMAERO S.A. să semneze contractul de dare în plată (tranzacția) care se va încheia cu SPEEH HIDROELECTRICA S.A., care la rândul său, va putea delega această atribuție altor directori ai societății.

DIRECTOR GENERAL



Bogdan COSTAS

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Gheorghe MARTIN

AVIZAT

BIROUL JURIDIC

Mihaela DRĂGOI - 5962

