

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

**privind propunerea S.C. ROMAERO S.A. referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului M.Ec. – O.P.S.P.I. în A.G.E.A. pentru aprobarea vânzării prin negociere directă cu Partidul Social Democrat a imobilului “Camin de nefamilisti nr.1 si Post Trafo” compus din constructii si teren, identificat cu numar cadastral 2694/2, CF 4044, situat in str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Bucuresti Sector 1**

### 1. DATE DE IDENTIFICARE A SOCIETĂȚII COMERCIALE VÂNZĂTOARE

<b>1.1 Denumire</b>	S.C. ROMAERO S.A. Bucuresti			
<b>1.2 Sediul social</b>	Bd. Ficusului, nr. 44, Sector 1, C.P. 013975, Bucuresti			
<b>1.3. Nr. înmatriculare ORC Cod Unic Inregistrare</b>	J 40 / 3940 / 1991 1576401			
<b>1.4. Atribut fiscal</b>	RO			
<b>1.5. Capital Social:</b>				
<b>1.5.1. Total (lei)</b>	15.615.372,50			
<b>1.5.2. Valoare acțiune (lei)</b>	2,5			
<b>1.6 Structură acționariat</b>	<b>Actionar</b>	<b>Nr.actiuni</b>	<b>Valoare (lei)</b>	<b>Procent (%)</b>
Conform Certificat constatator nr. 69141 emis de ORCTB la data de 18.02.2013.	<b>1. Pers. Juridice</b>	<b>6.168.136</b>	<b>15.420.340,0</b>	<b>98,7510</b>
	ME	3.241.752	8.104.380,0	51,9000
	SIF Muntenia	1.614.693	4.036.732,5	25,8510
	Fondul Proprietatea	1.311.691	3.279.227,5	21,0000
	<b>2. Persoane fizice</b>	<b>78.013</b>	<b>195.032,5</b>	<b>1,2490</b>
	<b>TOTAL:</b>	<b>6.246.149</b>	<b>15.615.372,5</b>	<b>100,0000</b>
<b>1.7. Obiect principal de activitate</b>	Fabricarea de aeronave si nave spatiale Cod CAEN 3030			
<b>1.8. Activitate principală</b>	<p>Principala activitate a societatii este in domeniul constructiei aeronautice si include, fara a se limita la urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intretinere si reparatii capitale aeronave de transport, militare si civile;</li> <li>- Reparatii capitale motoare aeronave, militare si civile;</li> <li>- Reparatii elice, agregate, echipamente mecanice, hidraulice si electrice;</li> <li>- Fabricatie aerostructuri (flotoare, fuselaj posterior si subansamble de fuselaj, panouri, lise, invelisuri, coada elicopter, etc.);</li> <li>- SDVG-uri ;</li> <li>- Diverse teste de laborator: duritate, conductivitate, incercari</li> </ul>			

	<p>mecanice, analize chimice si metalografice, analize de combustibili si uleiuri de aviatie.</p> <p>ROMAERO este unic producator national pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabina, flotoare, piloni, usi B- 415 (BOMBARDIER Aerospace);</li> <li>- Panouri, lise, dubluri Airbus 380; Invelisuri Airbus 330/340 (SABCA);</li> <li>- Subansamble protectii carucioare flapsuri, pentru aeronava Boeing B-767 Tanker (HEATCO);</li> <li>- Invelisuri lustruite FLE (front leading edge – borduri de atac) Boeing B-767, B-777 , B-787 (SPIRIT Aerosystems);</li> <li>- Cadre pentru usile Boeing 737-NG (Elbit Systems);</li> <li>- Repere prelucrari mecanice avion B 737, 747, 767, 777 (Boeing);</li> <li>- Piese de schimb si Kit asamblare pentru aeronava BN2 (B-N Group Ltd.)Panouri invelis A 320 (AEROLEAN);</li> </ul> <p>Panouri invelis si lise pentru Aeronava Falcon SMS, invelisuri Falcon F50B (AEROLEAN).</p>
--	---

## 2. DATE ECONOMICO – FINANCIARE

### 2.1 Principalii indicatori economico-financiari realizati de societate la :

- Mii Lei -

Indicatori	31.12.2012	30.06.2013
<b>Active imobilizate, din care:</b>	<b>770.510</b>	<b>767.450</b>
Imobilizari necorporale	9.783	10.243
Imobilizari corporale	760.595	757.079
Imobilizari financiare	132	128
<b>Active circulante, din care:</b>	<b>169.654</b>	<b>181.691</b>
Stocuri	145.022	155.154
Creante	23.879	25.610
Casa si conturi la banci	754	927
<b>Venituri in avans</b>	<b>25.776</b>	<b>22.872</b>
<b>Cheltuieli in avans</b>	<b>33</b>	<b>1.544</b>
<b>Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an</b>	<b>69.058</b>	<b>44.754</b>
<b>Active circulante nete, respectiv datorii curente nete (fond rulment)</b>	<b>100.630</b>	<b>138.481</b>
<b>Total active minus datorii curente</b>	<b>871.140</b>	<b>905.931</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>	<b>119.111</b>	<b>164.357</b>
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>725.222</b>	<b>718.455</b>
<b>Cifra de afaceri neta</b>	<b>66.777</b>	<b>31.273</b>
<b>Venituri totale</b>	<b>92.828</b>	<b>50.667</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>139.524</b>	<b>57.434</b>
<b>Rezultatul brut</b>	<b>- 46.696</b>	<b>- 6.767</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezultatul net</b>	<b>- 46.696</b>	<b>- 6.767</b>

## 2.2 Principali indicatori economico-financiar realizati de societate in ultimii doi ani

- Mii Lei -

INDICATORI	31.12.2011	31.12.2012
<b>Active imobilizate, din care:</b>	<b>881.895</b>	<b>770.510</b>
Imobilizari necorporale	5.080	9.783
Imobilizari corporale	876.691	760.595
Imobilizari financiare	123	132
<b>Active circulante, din care:</b>	<b>168.793</b>	<b>169.654</b>
Stocuri	142.650	145.022
Creante	21.797	23.879
Casa si conturi la banci	4.345	754
<b>Venituri in avans</b>	<b>29.268</b>	<b>25.776</b>
<b>Cheltuieli in avans</b>	<b>20</b>	<b>33</b>
<b>Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an</b>	<b>34.250</b>	<b>69.058</b>
<b>Active circulante nete, respectiv datorii curente nete (fond rulment)</b>	<b>134.563</b>	<b>100.630</b>
<b>Total active minus datorii curente</b>	<b>1.016.458</b>	<b>871.140</b>
<b>Datorii pe termen lung</b>	<b>102.675</b>	<b>119.111</b>
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>883.504</b>	<b>725.222</b>
<b>Cifra de afaceri neta</b>	<b>57.614</b>	<b>66.777</b>
<b>Venituri totale</b>	<b>98.215</b>	<b>92.828</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>97.636</b>	<b>139.524</b>
<b>Rezultatul brut</b>	<b>579</b>	<b>- 46.696</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>181</b>	<b>0</b>
<b>Rezultatul net</b>	<b>398</b>	<b>- 46.696</b>

### 3. OPORTUNITATEA VANZARII

Prin adresa nr. 5OT/14.01.2013 transmisa de PSD acesta si-a exprimat interesul ferm si solicita cumpararea activului prin vanzare cu negociere directa intentie reiterata ulterior si prin Adresa nr. 2893/28.10.2013. Aceasta varianta este justificata prin aplicarea dispozitiilor Art. 109 pct.3 din HG 577/13.06.2002 care prevede ca «*Societatile comerciale si regiile autonome care au in derulare contracte de locatie de gestiune, de inchiriere sau de asociere in participatiune pot vinde sau incheia contracte de leasing imobiliar cu clauza irevocabila de vanzare, prin negociere directa cu locatarii sau asociatii, in situatiile in care acestia au efectuat investitii in activele pe care le utilizeaza, reprezentand mai mult de 15 % din valoarea acestor active. In acest caz, din pretul de vanzare se scade valoarea investitiilor pe baza de raport de evaluare acceptat de parti*».

Fata de cele prezentate mai sus si avand in vedere strategia de redresare avizata in C.A. din Dec. 2012, cu referire directa la actiunile de valorificare a unor active in scopul stingerii datoriilor catre bugetul de stat s-a propus si a fost aprobată in sedinta C.A. din 05.Oct.2013 vanzarea acestui activ catre PSD cu respectarea prevederilor legale privind destinatia fondurilor obtinute.

#### 4. DATE PRIVIND IMOBILUL PROPUȘ PENTRU VANZARE

##### 4.1 PREZENTAREA GENERALA A ACTIVULUI

<b>1. Denumire</b>	<b>Imobil "Camin de nefamilisti nr.1 si Post TRAFU"</b>
<b>2. Adresa</b>	Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1, Bucuresti Sector 1
<b>3. Descriere</b>	<p>Imobil identificat cu numar cadastral 2694/2, nr. CF 4044 prin Incheierea nr. 13569/07.09.2004.</p> <p><u>Constructii:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Camin Nr. 1 (C3):</i> An constructie 1974 Tip constructie: S+P+3 Suprafata construita: 810,38 mp Suprafata desfasurata: 4.051,90 mp</li><li>- <i>Post Trafo (C4):</i> An constructie 1974 Tip constructie: P Suprafata construita: 34,21 mp Suprafata desfasurata: 34,21 mp</li></ul> <p><u>Teren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Total teren: 2.405,64 mp din care:</i> <i>Total teren sub constructii: 867,34 mp</i> <i>Total teren liber : 1.538,30 mp</i></li></ul>
<b>4. Dotări</b>	<p>Instalatii electrice: iluminat si forta sub tensiune Instalatii sanitare: Da Instalatii de termoficare: centrala termica proprie Apa potabila: da, de la rețeaua orasaneasca Canalizare: da, la rețeaua orasaneasca Gaz metan: Da</p> <p>Căi de acces: are acces direct la/din strada principala, Ion Ionescu de la Brad</p> <p>Vecinatati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nord: Str. Ion Ionescu de la Brad</li><li>- Sud: Str. Somesul Rece</li><li>- Est: institutul de Cercetari Pomicole Baneasa</li><li>- Vest: SC ROMAERO SA (Camin de nefamilisti Nr. 2)</li></ul>
<b>5. An punere în funcțiune</b>	1974
<b>1. Suprafața totală imobil "Camin Nr. 1", din care:</b>	2.405,64 mp
<b>6.1. Construită</b>	844,59 mp
<b>6.2. Desfășurată</b>	4.086,11 mp
<b>6.3. Teren aferent</b>	844,59 mp (reprezentand amprenta la sol a constructiei)

6.4. Teren liber	1.561,05 mp
6.5. Căi de acces in cota indiviza	Nu este cazul.
7. Titlul de proprietate asupra activului	Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului Seria MO3 nr. 3045/15.08.1996 emis de Ministerul Industriilor in temeiul HG 451/1994 si in baza Legii 15/1990 si a HG 834/1991.
8. Includerea valorii terenului în capitalul social	Valoarea terenului este inclusa in capitalul social prin Hotararea AGA nr. 4 si 6 din 07.05.1997 si CIM nr. 63265 / 23.09.1997
9. Mediu	<p>ROMAERO a solicitat aviz de mediu pentru vanzare de active la A.R.P.M. Bucuresti prin adresa inregistrata cu nr. 343/05.11.2010. A.R.P.M. Bucuresti a raspuns cu adresa nr. 1540/11.11.2010, atasata, ca:</p> <p>“nu este necesara stabilirea obligatiilor de mediu in acest caz, deoarece aceasta activitate nu se supune reglementarilor din punct de vedere al protectiei mediului”.</p> <p>Mentionam ca ROMAERO detine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorizatia integrata de mediu revizuita nr. 45/11.11.2009;</li> <li>- Autorizatia de gospodarire a apelor nr. 38/9-B/19.02.2009 emisa de ANAR-Directia Apelor Arges-Vedea-SGA Ilfov, cu termen de valabilitate 31.10.2017;</li> <li>- Autorizatia de mediu pentru intreaga activitate desfasurata pe platforma.</li> </ul>
10. Situația juridică actuală a activului	<p>Sechestru: Nu este cazul;  Ipotecă: Nu este cazul;  Revendicari: Nu este cazul;  Litigii:</p> <p>Contractul de cesiune a asocierii nr. 11424/2002 incheiat intre SC ROMAERO SA – RA ROMATSA - Partidul Social Democrat formeaza in prezent obiectul Dosarului Nr. 9540/3/2005, in care S.C. ROMAERO S.A. are calitatea de reclamant si Partidul Social Democrat are calitatea de parat, dosar avand ca obiect evacuarea Partidului Social Democrat din imobil. In prezent, dosarul se afla in faza de recurs (impotriva Decizie civile nr. 135/2013), la Inalta Curte de Casatie si Justitie, avand termen de judecata acordat la data de 13.02.2014.</p> <p>Cererea de evacuare a ROMAERO a fost respinsa de catre Tribunalul Bucuresti, prin Sentinta civila nr. 14054/29.12.2010. Prin Decizia nr. 135/08.04.2013 Curtea de Apel Bucuresti: a respins ca nefondat apelul formulat de ROMAERO impotriva Sentintei Civile nr. 14054/29.12.2010 pronuntata de catre Tribunalul Bucuresti in judecarea fondului cauzei;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. admite apelul formulat de PSD;</li> <li>2. schimba in parte sentinta atacata in sensul ca obliga reclmanata ROMAERO sa respecte dispozitiile contractului de asociere, <b><u>in sensul prelungirii duratei acestuia pana la recuperarea sumei de .....lei</u></b> (RON), reprezentand cheltuieli efectuate de PSD cu punerea in stare de functionalitate a imobilului situat in Bucuresti, B-dul. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, sector 1.</li> <li>3. constata un drept de retentie in ceea ce priveste suma</li> </ol>



## 5. CADRUL LEGAL

- OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale
- HOTARARE nr. 577 din 13 iunie 2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta 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
- LEGE nr. 137 din 28 martie 2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;
- OG nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing și societățile de leasing;
- Codul civil – Legea nr. 287/2009.

## 6. DATE PRIVIND STABILIREA PREȚULUI DE PORNIRE A NEGOCIERII

<b>1. Valoarea contabilă rămasă totală, inclusiv a terenului</b> (la 30.06.2013)	.....Lei din care: - valoare contabilă rămasă clădire: .....Lei - valoare teren: .....Lei
<b>2. Din care valoarea contabilă a terenului aferent activului 2694/2</b>	.....Lei
<b>3. Ponderea activului în total imobilizări corporale</b>	0,01% <i>(ponderea valorii contabile, inclusiv a terenului aferent în total imobilizări corporale)</i>
<b>4. Valoarea de piață conform Raportului de Evaluare (inclusiv valoarea investițiilor efectuate de utilizator)</b>  <i>Valoarea nu include TVA</i> <i>Curs = .....Lei/Euro</i> <i>(Curs BNR la.....)</i>	Valoarea de piață recomandată de Cristian BOERU, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR (Legitimția nr. 10799 – EPI, EBM) care a elaborat Raportul de evaluare nr. 940/31.07.2013 este de: <b>Total:</b> .....Lei, respectiv .....Euro, din care: - teren: .....Lei, respectiv .....Euro
<b>5. Valoarea de piață aprobată de C.A.</b>  <i>Valoarea nu include TVA</i> <i>Curs = .....Lei/Euro</i> <i>(Curs BNR la.....)</i>	Valoarea de piață recomandată de Cristian BOERU, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR (Legitimția nr. 10799 – EPI, EBM) care a elaborat Raportul de evaluare nr. 940/31.07.2013 este de: .....Lei respectiv .....Euro <b>Total:</b> .....Lei, respectiv .....Euro, din care: - teren: .....Lei, respectiv .....Euro din care <i>investiții efectuate de utilizator:</i> .....Lei, respectiv .....Euro
<b>6. Ponderea tuturor activelor vândute anterior în totalul imobilizărilor corporale (%)</b>	Nu este cazul
<b>7. Dacă societatea este listată pe piețele de capital reglementate</b>	Piața secundară - BVB

<b>8. Precizări ale conducerii societății privind influența vânzării activului asupra:</b>	
<b>8.1. Realizării obiectului principal de activitate și a privatizării societății</b>	Vanzarea activului nu influenteaza in nici un fel activitatea principala a societatii si nici procesul de privatizare
<b>8.2. Accesului societății la sursele de aprovizionare cu utilități (energie electrică și termică, alimentare cu apă, gospodărie comunală, căi de acces, etc.)</b>	Vanzarea activului nu influenteaza accesul societății la sursele de aprovizionare cu utilități.
<b>9. Dacă societatea a beneficiat sau nu de credite externe contractate direct sau garantate de stat, cu menționarea acordului finanțatorului extern, cf. prevederilor art. 105 alin. (2) din HG 577/2002</b>	Nu este cazul

## 7. VANZAREA ACTIVULUI

**7.1. Metoda de vanzare:** vanzare individuala catre locatar;

**7.2. Pretul de oferta:** conform cap. 6, punct 5: .....respectiv .....Euro

**7.3. Pretul minim de vanzare:** .....Lei respectiv .....Euro

**7.4. Modalitatea:** Conform prevederilor din OUG nr. 88/1997, HG 577/13.06.2002, OG nr. 51/1997 privind operatiunile de leasing si societatile de leasing si Codul Civil, respectiv prin vanzare cu negociere directa, cu incheierea unui contract de leasing imobiliar cu clauza irevocabila de vanzare.

### 7.5 DESTINAȚIA SUMELOR OBȚINUTE PRIN VÂNZARE

Suma obținuta prin vânzarea activului va fi utilizata, conf. art. 26 alin. (2) din OUG 88/1997, pentru:

- plata datoriilor către bugetul de stat și bugetele locale, inclusiv a datoriilor provenind din plățile efectuate de Ministerul Finanțelor în contul garanțiilor executate pentru credite interne și externe, precum și din credite externe contractate direct de stat din care s-au făcut subimprumuturi;
- plata datoriilor către bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetele fondurilor speciale;
- plata altor datorii;
- efectuarea de investiții;
- finanțarea activităților cuprinse în obiectul de activitate;
- efectuarea cheltuielilor legate de îndeplinirea obligațiilor legale de conformare la cerințele de protecție a mediului, după caz;
- alte destinații.

Declarăm pe proprie răspundere că datele înscrise mai sus sunt conforme cu realitatea.

## 8. GARANTIA DE PARTICIPARE LA NEGOCIERE



Nu este cazul.

## **9. DOSARUL DE PREZENTARE**

**9.1. Continutul dosarului de prezentare** - Vezi Anexa.

**9.2. Pretul Dosarului de Prezentare** - Nu este cazul.

**10. PUBLICITATEA** - Nu este cazul.

**11. COMISIA DE NEGOCIERE** - Nu este cazul.

**Fata de cele prezentate mai sus solicitam acordarea mandatului special reprezentantilor Ministerului Economiei in Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor S.C. ROMAERO S.A. pentru aprobarea valorificarii prin vanzare a imobilului "Camin de nefamilisti nr.1 si Post Trafo" compus din constructii si cu terenul aferent**

- 1. pretul minim de vanzare:** .....Lei respectiv .....Euro;
- 2. modalitatea de plata:** conform contract – leasing imobiliar;
- 3. cuantumul garantiei de participare la negociere:** neaplicabil;
- 4. dosarul de prezentare intocmit de operatorul economic;**
- 5. locul, data si ora inceperii negocierii;**  
Locul de desfasurare: Sediul ROMAERO din Bdul. Ficusului nr. 44, sector 1;  
Termenul de prezentare la ROMAERO pentru confirmarea acordului de cumparare este de 10 zile lucratoare de la distribuirea Dosarului de prezentare;  
Perioada de incheiere (semnare) a Contractului de vanzare-cumparare este de aproximativ 30 zile, termen care se calculeaza dupa trecerea a 5 zile lucratoare de la data de desfasurare a sedintei A.G.E.A.
- 6. Comisia de vanzare:** va fi compusa din 5 (cinci) persoane, doua din partea OPSPI, din care una va indeplini si functia de secretar si va fi desemnata de directorul general.
- 7. Cheltuielile notariale de vanzare:** vor fi suportate de cumparator.

### **A V I Z A T DIRECTOR GENERAL**

Constantin – Silviu DINISCHIOTU

**Contabil șef**  
Elena ANDREI

**Sef Departament MRP**  
Grigore - Ioan TOMA

**Director, Directia Comerciala**  
Pantelimon VILCEANU

**Sef Serviciu Juridic**  
Mihaela DRAGOI