

Către: CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Din partea: Director Financiar, dna Adriana Frangu
Sef Serviciu Financiar-Bugete, dna Daniela Moldoveanu

Subiect: Suplimentare valoare contract de credit nr. 2022022309/38/101/25.02.2022

Nr.: 1343 /22.11.2022

Prezentarea situației actuale

La data prezentei între Societatea Oil Terminal, în calitate de Împrumutat, și BCR, în calitate de bancă creditoare, se află în derulare **contractul de credit nr. 2022022309/38/101/25.02.2022** pe termen lung în valoare de **98.429.274,37 RON**.

Împrumutul a fost contractat pentru a asigura finanțarea contractului de lucrări nr.40/103/25.02.2022, având ca obiect "Construcție rezervor capacitate 55.000 mc Sectie Platforma Sud".

Contextul macroeconomic ulterior semnării contractelor

Ulterior semnării contractului menționat mai sus, s-au schimbat condițiile economice inițiale pe bază cărora s-a fundamentat prețul contractului de lucrări, respectiv, inflația a crescut peste nivelul prognozat la începutul anului 2022 în Scrisoarea-cadru emisă de Ministerul Finanțelor deoarece au intervenit mai multe crize :

- criza economică post-COVID a determinat creșteri ale indicelui de cost total în construcții cauzate de creșterea prețului la materiale și manoperă, echipamente /bunuri și alte dotări independente,
- criza energiei care a determinat creșteri necontrolate la prețul combustibilului, energiei și gazelor naturale care nu a depins de acțiunea/inacțiunea părților contractante
- criza generată de conflictul militar care se desfășoară în Ucraina, cu impact asupra creșterii prețului la materiale, echipamente, utilități publice, inclusiv energie, utilaje, precum și dotări independente, iar impactul asupra creșterii elementelor de cost este reflectat în indicele de cost în construcții total, indicele de cost în construcții pentru costul materialelor, indicii valorii unitare

Cu privire la valoarea stabilită pentru realizarea obiectului de investiții schimbarea condițiilor economice inițiale nu putea fi avută în vedere de către părțile contractante la momentul : inițierii procedurii de atribuire, elaborării ofertei sau semnării contractului de lucrări.

De asemenea, ofertantul-executant nu a putut determina, în mod obiectiv, întinderea corectă a riscului contractual în propunerea financiară inițială necunoscând factorii care au determinat schimbarea condițiilor economice.

Având în vedere că există riscul ca în perioada de construcție a rezervorului (2022-2023) sursa de finanțare a lucrărilor de construcție să devină insuficientă, apare necesitatea suplimentării valorii inițial contractate, respectiv, a sumei de 98.429.274,37 RON (cu TVA).

Suplimentarea contractului de credit

În baza notificării executantului privind imposibilitatea sustinerii unor preturi pe baza cărora a fost constituită oferta inițială, părțile contractuale au analizat documentele justificative și în baza negocierii au stabilit că prețul contractului de lucrări poate fi actualizat cu suma de 14.591.983,27 la care se adaugă suma de 2.772.476,82 RON aferentă TVA.

Astfel, contractul de credit nr. 2022022309/38/101/25.02.2022 va fi suplimentat cu suma de 17.364.460,09 RON (14.591.983,27 RON suplimentare împrumut + 2.772.476,82 RON sumă pentru TVA).

Structura de garanții :

Prin Hotărârea AGOA nr.20/26.09.2022 s-a aprobat ratificarea structurii de garanții aferentă creditului contractat în vederea construirii unui rezervor de 55.000 mc în SP Sud, astfel :

- I. Ipotecă imobiliară asupra activului construcție viitoare (respectiv, rezervor 55.000 mc) situat în Municipiul Constanța, Secția Platformă Sud
- II. Ipoteca imobiliară asupra terenului intravilan de sub rezervor, respectiv, teren situat în Constanta, strada Caraiman nr. 2 , lot 1/1/1/2 , Depozit IV Sud Movila Sara, teren intravilan în suprafață de 11.688 mp, conform măsurătorii cadastrale, notat cu nr. cadastral 256090.
- III. Ipotecă mobilă asupra conturilor bancare curente și viitoare deschise de societate la banca creditoare.

Propunem menținerea structurii de garanții aprobată prin AGOA nr.20/26.09.2022 deoarece societatea garantează, în principiu, cu activul construcție viitoare a cărui valoare se majorează cu valoarea suplimentară solicitată, respectiv, cu 17.364.460,09 RON.

Calcul pondere active corporale propuse garanții

Calcul pondere active corporale propuse garanții în total active mai puțin creanțele :

- Active imobilizate la 31.10.2022 = 572.473.957 lei
- Creanțe la 31.10.2022 = 36.563.757 lei
- Active imobilizate mai puțin creanțele = 572.473.957 – 36.563.757 = **535.910.200 lei**
- 20% din totalul activelor mai puțin creanțele = 535.910.200 x 20% = 107.182.040 lei

- **Valoare garanții propuse = 98.288.826,89 lei, din care:**

- Valoare construcției = **97.305.659,21 lei** (82.713.675,94+14.591.983,27)
- Valoare teren în suprafață de 11.688 mp = **983.167,68 lei**

La data de 31.10.2022, valoarea contabilă a terenului situat în Depozit IV Movila Sara este în sumă de **983.167,68 lei** (11.688 mp teren de sub rezervor x 84,1177 lei/mp valoare teren SP Sud)

Ponderea activelor corporale propuse garanție în totalul activelor mai puțin creanțele este de 18,3%
(98.288.826,89 /535.910.200) x100=18,3 %

Astfel, la 31.10.2022 mijloacele fixe propuse garanții reprezintă 18,3% și nu depășesc 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creanțele.

Conform prevederilor Actului constitutiv, art.12 alin.(4) lit.p) : *"actele de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, a caror valoare nu depășește, individual sau cumulată, pe durata unui exercițiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creanțele", vor fi încheiate numai după aprobarea prealabilă de către **adunarea generală ordinară a acționarilor**.*

Structura de garanții va fi supusă avizării Consiliului de Administrație și, ulterior, aprobării adunării generale a acționarilor în conformitate cu prevederile Actului constitutiv în vigoare.

Având în vedere cele prezentate mai sus , vă rugăm să avizați următoarele :

- suplimentarea cu 17.364.460,09 RON a contractului de credit nr. 2022022309/38/101/25.02.2022
- menținerea structurii de garanții aprobată prin AGOA nr.20/26.09.2022
- împuternicirea directorului general, directorului financiar, directorului dezvoltare, șefului Biroului Juridic Litigii și a șefului Biroului Achiziții sau înlocuitorii de drept ai persoanelor împuternicite să reprezinte societatea în relațiile cu banca, notar public și să semneze în numele și pentru societate contractele de credit, contractele de garanție reală mobilă și imobiliară, actele adiționale la acestea, precum și orice alte înscrisuri necesare în derularea relației contractuale cu banca pentru împrumuturile acordate.

Menționăm, că semnarea actelor adiționale la contractul de credit, de garanție reală mobilă și imobiliară, precum și orice alte înscrisuri necesare se vor efectua după aprobarea AGA.

Director General,
Sorin Viorel Ciutoreanu

Director Tehnic,
Emil Rohat

Șef Serviciu Financiar-Bugete,
Daniela Moldoveanu

Director Financiar,
Adriana Frangu

Director Dezvoltare,
Marieta Stasi

Șef Birou Juridic-Litigii,
Carmen Lupăescu