

**Nr. 460/22.11.2022**

**Nota privind aprobarea constituirii unui parteneriat pentru valorificarea terenului in suprafata de 38 ha situat in Sectia Platforma Nord, corp A si corp B**

Societatea Oil Terminal S.A. este societate pe actiuni, constituita ca efect al Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale, al Hotararii de Guvern nr. 1200/1990 privind infiintarea de societati comerciale pe actiuni in industrie, supusa prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societatile comerciale si ale dispozitiilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, cu modificarile si completarile prevazute de Legea nr.111/2016 si a Normelor de aplicare aprobate prin Hotararea de Guvern nr.722/2016.

Oil Terminal S.A. este persoana juridica romana cu sediul in Constanta avand forma juridica de societate comerciala pe actiuni. Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane fiind inmatriculata la Registrul Comertului sub numarul J13/512/1991.

Oil Terminal S.A. este societate listata la BVB din data de 30.01.1998 fiind inscrisa la categoria I sub simbolul OIL si supusa tuturor prevederilor legislatiei pietei de capital cu activitati definite de Legea nr.238/2004 a petrolului.

Oil Terminal S.A. desfasoara activitati definite de Legea nr.238/2004 a petrolului fiind titulara a unui Acord petrolier de concesiune, aprobat prin Hotararea de Guvern nr. 886/2002, incheiat cu Agentia Nationala de Resurse Minerale Bucuresti privind concesiunea activitatii de exploatare a rezervoarelor, conductelor de transport al titeiului si produselor petroliere, a instalatiilor de pompare si a celorlalte instalatii si echipamente aferente acestora

Societatea este administrata in sistem unitar de catre Consiliul de Administratie (CA) numit de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor .

Oil Terminal S.A. are drept obiect de activitate efectuarea prestatiilor de servicii privind primirea, incarcarea, descarcarea, depozitarea si conditionarea titeiului, produselor petroliere, petrochimice si chimice lichide pentru import, export si transit si are ca principale servicii realizate:

- primirea, depozitarea, conditionarea si expedierea titeiului, pacurii, produselor petroliere, petrochimice si chimice lichide pentru import, export si tranzit;
- efectuarea de testari si analize tehnice in laboratoarele proprii pentru produsele derulate;
- efectuarea de testari si analize tehnice in laboratoarele proprii pentru terti;
- efectuarea de reparatii si intretineri pentru instalatiile si utilajele aflate in dotare;
- inchirierea bunurilor proprii;
- comert cu ridicata al deseurilor si resturilor.

Oil Terminal S.A. are o capacitate de depozitare de circa 1,5 milioane metri cubi fiind cel mai mare operator via mare din portul Constanta.

Oil Terminal S.A. detine trei sectii platforma (Nord, Sud, Port). Fiecare sectie platforma, in functie de specificul acesteia, este dotata cu :

- rezervoare cu capacitati cuprinse intre 1.000 m<sup>3</sup> si 50.000 m<sup>3</sup>, prevazute cu centuri de protectie, cu capace fixe sau flotante, cu instalatii de masurare automata si cu instalatii de stingerea incendiilor;
- instalatii de incarcare-descarcare produse petroliere, petrochimice si chimice lichide formate din rampe Cai Ferate, cu o lungime totala de aproximativ 30 km si o capacitate cumulata de circa 20.000 tone/24 ore ;
- instalatii de incarcare motorina in autocisterne dotate cu instalatii de contorizare volumetrica;
- conducte de transport cu diametre intre 100 mm si 1000 mm pentru transvazari in cadrul sectiilor depozite, legatura intre depozite si conectarea depozitelor cu danele maritime unde se opereaza navele petroliere ;
- case de pompe ce pot realiza debite intre 100 si 2.500 m<sup>3</sup>/h ;
- instalatii de stins incendiu compuse din conducte ce ajung la fiecare rezervor, case de pompe, materiale de stins incendiu specifice fiecarui produs, brigada de pompieri dotata cu masini de stins incendiu ;
- centrala termica pentru furnizare abur tehnologic;
- laboratoare acreditate RENAR, dotate cu aparatura pentru efectuarea incercarilor fizico-chimice specifice;
- instalatii de captare si epurare a apelor reziduale ;
- instalatii pentru manevrarea cisternelor CF la rampele de descarcare, operatiune care se executa cu locomotive si personal proprii, acreditate si autorizate de catre Autoritatea Feroviara Romana.

Oil Terminal S.A. este amplasat in molul 4 din incinta Portului Constanta, danele 69-79. Acesta are in exploatare 7 dane operative dintre care 6 dane au adancimi de 12,80 m si lungime de 325 metri (danele 69-76), iar dana 79 are adancimea de 17,50 m si lungimea de 393 metri, permitand operarea navelor cu o capacitate de pana la 150.000 tdw.

Principalii competitori pe piata interna sunt:

- Terminalul din Portul Midia, exploatat de Rompetrol Rafinare S.A. Constanta
- Terminalul Unicom-OIL TERMINAL din Galati
- Frial SA Constanta si Minmetal S.A. Constanta

Principalii competitori pe piata externa sunt :

- Terminalul portului Omisalj din Croatia, care a preluat in totalitate tranzitul de titei catre Serbia
- Terminalul Reni din Ucraina

In baza strategiei proprii de dezvoltare, a fost incheiat un contract de lucrari pentru construirea unui rezervor de capacitate 55.000 mc avand drept scop marirea capacitatii de depozitare in sectia platforma sud (situata in afara orasului Constanta) in vederea transferarii catre acesta a capacitatilor existente in momentul de fata in sectia platforma nord (situata in interiorul municipiului Constanta). Acest rezervor va fi utilizat de catre Oil Terminal pentru operarea de titei si produse petroliere si va fi conectat in sistemul national de transport si cu danele petroliere ale Oil Terminal S.A. situate in incinta Port Constanta.

Astfel, ca urmator pas in implementarea strategiei de dezvoltare, Societatea a publicat la BVB si ASF un raport prin care a invitat potentialii investitori interesati de implementarea unui parteneriat pentru valorificarea terenului in suprafata de 38 ha situat in Sectia Platforma Nord, corp A si corp B.

Posibile directii de dezvoltare in aceasta zona ar fi:

- **investitii in sectorul rezidential:** construirea de ansambluri de locuinte, inclusiv locuinte verzi prin integrarea tehnologiilor inovatoare de productie a energiei verzi din resurse regenerabile (energia solara);
- **investitii in sectorul public - privat prin construirea** de hoteluri, spatii de birouri pentru sectorul privat cat si pentru sectorul public, spatii de retail si logistica, sisteme de solutii integrate de imobile compuse din spatii de birouri, comerciale si locuinte de tip condominiu, sali de conferinte, sali de practicarea sporturilor de performanta si de masa, spatii recreationale, spatii verzi, parcare
- **investitii in sectorul productiei de energie electrica din surse regenerabile:**
  - construire parc fotovoltaic;
  - solutii de integrare a tehnologiilor inovatoare de productie a energiei verzi din resurse regenerabile (energia solara) in dezvoltarea edilitara urbanistica care va face obiectul unei posibile investitii.

Implementarea unor astfel de proiecte va conduce la rentabilizarea terenului si obtinerea unor venituri constante, pe termen mediu si lung, care sa asigure dezvoltarea celorlalte activitati ce tin de obiectul principal de activitate al societatii, astfel Oil Terminal isi poate diversifica serviciile si contribui la cresterea gradului de acoperire a nevoilor comunitatii locale si regionale, intr-un mod sustenabil si responsabil. In acelasi timp, se vor indeplini obligatiile de mediu privitoare la acest teren, se va imbunatati calitatea vietii populatiei si se vor crea noi locuri de munca cu un puternic impact economic atat la bugetul local, cat si cel national prin taxele si impozitele directe si indirecte ce vor fi achitate.

S-au aratat interesati 2 potentiali investitori. Acestia au efectuat vizita in teren insotiti de reprezentantii societatii si au studiat documentele puse la dispozitie. Societatea a cerut acestora depunerea unei intentii formalizate de principiu pentru a fi prezentate actionarilor.

Pana la data sedintei CA a depus oferta numai Iulius Real Estate S.R.L., pe care o atasam prezentei pentru a fi analizata de actionari.

In cazul in care actionarii Oil Terminal S.A. vor aproba de principiu constituirea unui parteneriat, solicitam si aprobarea achizitionarii in limitele prevazute de lege, a unor servicii juridice externe de consultanta, asistenta si/sau reprezentare legala in scopul negocierii termenilor si conditiilor necesare realizarii parteneriatului si formularea propunerii finale privind modalitatea de realizare a acestuia, propunere ce va fi transmisa spre aprobare unei AGEA ulterioare. Justificam solicitarea tinand cont de complexitatea, importanta si impactul constiurii acestui parteneriat si apreciem ca este necesara sprijinirea aparatului juridic propriu al Oil Terminal S.A. de catre avocati cu experinta in domeniul dreptului societar, administrativ, si al concurentei, domenii speciale guvernate de legislatia in domeniul energiei, urbanism, autorizare constructii, drept imobiliar si mediu, pentru o completă și corespunzătoare ocrotire a intereselor legale ale societății, avand in vedere faptul ca sunt necesare cunoștințe ample de specialitate, in domeniile indicate anterior precum și, în mod evident, experiență în derularea unor asemenea

proiecte de investitii in sector rezidential, sectorul productiei de energie electrica din surse regenerabile si parteneriat public-privat.

In conformitate cu prevederile art. I, al. 3, lit.a) din Ordonanta de Urgenta nr. 26/06.06.2012 privind unele masuri de reducere a cheltuielilor publice si intarirea disciplinei financiare si de modificare si completare a unor acte normative „(3) In situatii temeinic justificate, in care activitatile juridice de consultanta, de asistenta si/sau de reprezentare, necesare societatilor nationale, companiilor nationale si societatilor comerciale, precum si regiilor autonome prevazute la alin. (1), nu se pot asigura de catre personalul de specialitate juridica angajat in aceste entitati, pot fi achizitionate servicii de aceasta natura, in conditiile legii, numai cu aprobarea si mandatarea reprezentantilor statului sau unitatilor administrativ-teritoriale in organele de conducere ale acestora: a) de catre ordonatorul principal de credite coordonator, in cazul celor la care statul este actionar integral sau majoritar.”

Procedura de selectie a serviciilor juridice se va desfasura in conformitate cu Regulamentul Intern pentru atribuirea contractelor de achizitii, cu incadrarea in BVC aprobat.

Prin urmare, supunem aprobarii actionarilor urmatoarele:

- I. pentru sedinta AGEA ce se va desfasura in data de 28(29) decembrie 2022 ora 12:00
  - Aprobarea demararii negocierilor cu Iulius Real Estate S.R.L. in vederea constituirii unui parteneriat pentru valorificarea terenului in suprafata de 38 ha situat in Sectia Platforma Nord, corp A si corp B. Mandatarea Consiliului de Administratie in vederea negocierii conditiilor legale si formularea propunerii finale privind modalitatea de realizare a parteneriatului, propunere ce va fi transmisa spre aprobare unei AGEA ulterioare.
  
- II. pentru sedinta AGOA ce se va desfasura in data de 28(29) decembrie 2022 ora 13:00
  - Aprobarea achizitionarii de catre societate a unor servicii juridice de consultanta, de asistenta si/sau reprezentare pentru realizarea parteneriatului in vederea valorificarii terenului in suprafata de 38 ha situat in Sectia Platforma Nord, corp A si corp B.

Director General  
Sorin Ciutoreanu

Director Dezvoltare  
Marieta Stasi

Director Tehnic  
Emil Rohat

Sef Birou Juridic Litigii  
Carmen Lupulescu

Sef Comp. Actionariat-Comunicare  
Georgiana Dragomir

CITIES OF TOMORROW



## Scrisoare de exprimare a interesului de dezvoltare a unui proiect de regenerare urbană în orașul Constanța

Compania IULIUS, cu o experiență de peste 20 de ani, **este unicul dezvoltator și operator de proiecte de tip mixed-use din România** și, totodată cel mai mare jucător cu capital românesc pe piața de real-estate din România. Compania a contribuit la dezvoltarea urbanistică a marilor orașe în care a ales să investească, revoluționând piața prin implementarea unor concepte în premieră în România: primul mall din afara Bucureștiului și primul ansamblu urbanistic multifuncțional.

Cu o **valoare de piață de peste EUR 1.2B**, portofoliul companiei include, la momentul de față, peste **300,000 mp de spații de retail și 130,000 mp spații de office**, generând o **cifră anuală de 120 mil. EUR**. Toate proiectele noastre sunt **proiecte premium**, amplasate în **locații ultracentrale** și cu un **impact regional**.

Suntem **lideri de piață în capitalele regionale ale României (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Suceava)**, orașe pe care le considerăm pilonii dezvoltării extraordinare pe care România a avut-o în ultimii ani. Proiectele noastre îmbină o serie de funcțiuni variate, de la birouri la retail, hotel, zone de parcuri și recreere, centre de conferință și nu numai. Orientarea noastră în orice dezvoltare este determinată de două coordonate: **proiecte de tip mixed-use** care să constituie **centre urbane nereplicabile și sustenabilitate pe termen lung**.

Parcursul nostru ambițios a cuprins numeroase premiere pentru spațiul european și a fost dominat de două principale valori: **INOVAȚIE și PIONIERAT**, fapt confirmat de numeroase recunoașteri și premii obținute la nivel internațional: **PALAS Iași – "Cea mai bună dezvoltare din Europa Centrală și de Est" (MAPIC)** sau **Iulius Town - "5 Star Winner Best Mixed Use Development Romania" (The European Property Awards)**.

Portofoliul nostru cuprinde numeroase premiere printre care și primul ansamblu mixt din România (PALAS IAȘI), cel mai mare parc suspendat din România, singurul proiect certificat **LEED® Neighborhood Development din Europa Centrală și de Est**, cel mai mare pasaj și parcare subterană din România și, nu în ultimul rând, **patru recorduri mondiale GUINNESS**.

Proiectele noastre reprezintă cele mai mari **poluri de business regionale din România**, fiind sediul a peste 50 dintre cele mai sonore nume de companii internaționale din România (Microsoft, Amazon, IBM etc.), toate contracte pe termen lung (7-10 ani) și cu un continuu plan de dezvoltare. Ele reunesc totodată toate cele mai cunoscute branduri internaționale de retail, oferind o largă gamă de entertainment pentru toate categoriile de public.

**Nu suntem un dezvoltator speculativ**, fapt confirmat de gradul de închiriere de 100% al întregului nostru portofoliu. Proiectul PALAS IASI este singura dezvoltare complexă din România care a continuat a fi dezvoltată în perioada crizei financiare din 2008. Portofoliul nostru după un an de pandemie COVID 19 continuă să funcționeze fără niciun spațiu neînchiriat. Toate aceste mențiuni sunt dovada **rezilienței activelor noastre** și constituie, în același timp, **cea mai buna certificare a modelului de business**.

Proiectele IULIUS transcend rolul lor funcțional și se armonizează identității comunităților din care fac parte, iar acest lucru ne-a diferențiat față de **restul pieței de real-estate din Romania**. **Calitatea activelor** precum și **viziunea de business** urmăresc un singur lucru: **consolidarea unor investiții pe termen lung** care să asigure un **cash flow stabil și crescător**.

Misiunea noastră este să **dezvoltăm cea mai puternică rețea de ansambluri mixte din Europa**, formată din proiecte de regenerare urbană care să constituie repere pentru domeniul de real-estate mondial.

**Prin prezenta adresă vă exprimăm propunerea noastră de a intra într-un parteneriat în vederea dezvoltării unui proiect mixt de regenerare urbană în orașul Constanța, conform ANEXĂ: SINTEZĂ OFERTĂ ESTIMATIVĂ, urmând ca oferta detaliată să fie prezentată conform solicitării dumneavoastră.**

Avem încredere că experiența și rezultatele dovedite pe parcursul a peste douăzeci de ani de activitate a companiei IULIUS pot sta la baza dezvoltării unui ansamblu ce va transforma Constanța într-o destinație națională și internațională și un oraș activ tot anul.



**Iulian Dascălu**

**Președintele IULIUS**

## Anexa - SINTEZA OFERTA ESTIMATIVA

<b>Forma de Parteneriat propusa</b>	<b>Asociere in conformitate cu prevederile Codului Civil.</b>
<b>Obiect</b>	<b>Proiect mixt de regenerare si dezvoltare urbana</b> care se va realiza pe terenul in suprafata de aproximativ 38 hectare situat in mun. Constanta sectia Platforma Nord, corp A si corp B, teren proprietatea Societatii Oil Terminal S.A.
<b>Parteneri</b>	<b>Asociat :</b> Societatea Oil Terminal S.A. <b>Asociat Investitor - Dezvoltator:</b> Iulius Real Estate S.R.L.
<b>Aporturi</b>	<b>Asociat Oil Terminal S.A.-</b> dreptul de folosinta asupra terenurilor aferente proiectului. <b>Asociat Investitor - Dezvoltator:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Asigurarea finantarii din surse proprii si atrase pentru dezvoltarea Proiectului</li> <li>(ii) Realizarea proiectelor tehnice si a documentatiilor de urbanism</li> <li>(iii) Managementul Proiectului in faza de dezvoltare si</li> <li>(iv) Administrarea Proiectului in faza de operare.</li> </ul>
<b>Procente de impartire a rezultatelor Asocierii</b>	Rezultatele asocierii vor fi impartite intre cei doi Asociati in cote care vor fi detaliate ulterior.
<b>Valoarea Estimata a Dezvoltarii</b>	Aproximativ <b>815.000.000 Euro</b> din fonduri proprii si atrase.
<b>Valoarea Estimata a profitului obtinut in primii 15 ani de functionare</b>	Valoarea estimata a profitului ce urmeaza a fi obtinut in primii 15 ani de functionare ai Proiectului va fi detaliate ulterior.
<b>Durata Asocierii</b>	Durata Asocierii va fi stabilita in conformitate cu prevederile Codului Civil aplicabile.
<b>Concept Proiect</b>	Funciunile finale vor fi stabilite in baza Planului Urbanistic Zonal care va fi intocmit de Dezvoltator si aprobat de autoritatile publice competente. Conceptul va acoperi toate conditiile ce tin de criteriile de mediu si sustenabilitate aplicabile Proiectului.



## Anexa - SINTEZA OFERTA ESTIMATIVA

<b>Dezvoltare Proiect</b>	Asociatul investitor va realiza dezvoltarea Proiectului in conformitate cu Planurile urbanistice care vor fi aprobate si cu autorizatiile de construire emise pentru obiectivele din cadrul Proiectului.
<b>Termene de realizare a Constructiilor</b>	Conform autorizatiilor de construire ce vor fi emise pentru fiecare constructie.



Semnaturi:

Mihaila Bogdan

Administrator Iulius Real Estate SRL



An aerial night photograph of a city square. In the background, a large, ornate, light-colored building with many windows and a prominent spire is illuminated. In the foreground, a fountain with two tall, white water jets is lit up. To the left, there are several outdoor seating areas with white umbrellas, some of which have the Coca-Cola logo. A red walkway or ramp runs through the square. The overall scene is vibrant and modern, showcasing urban regeneration.

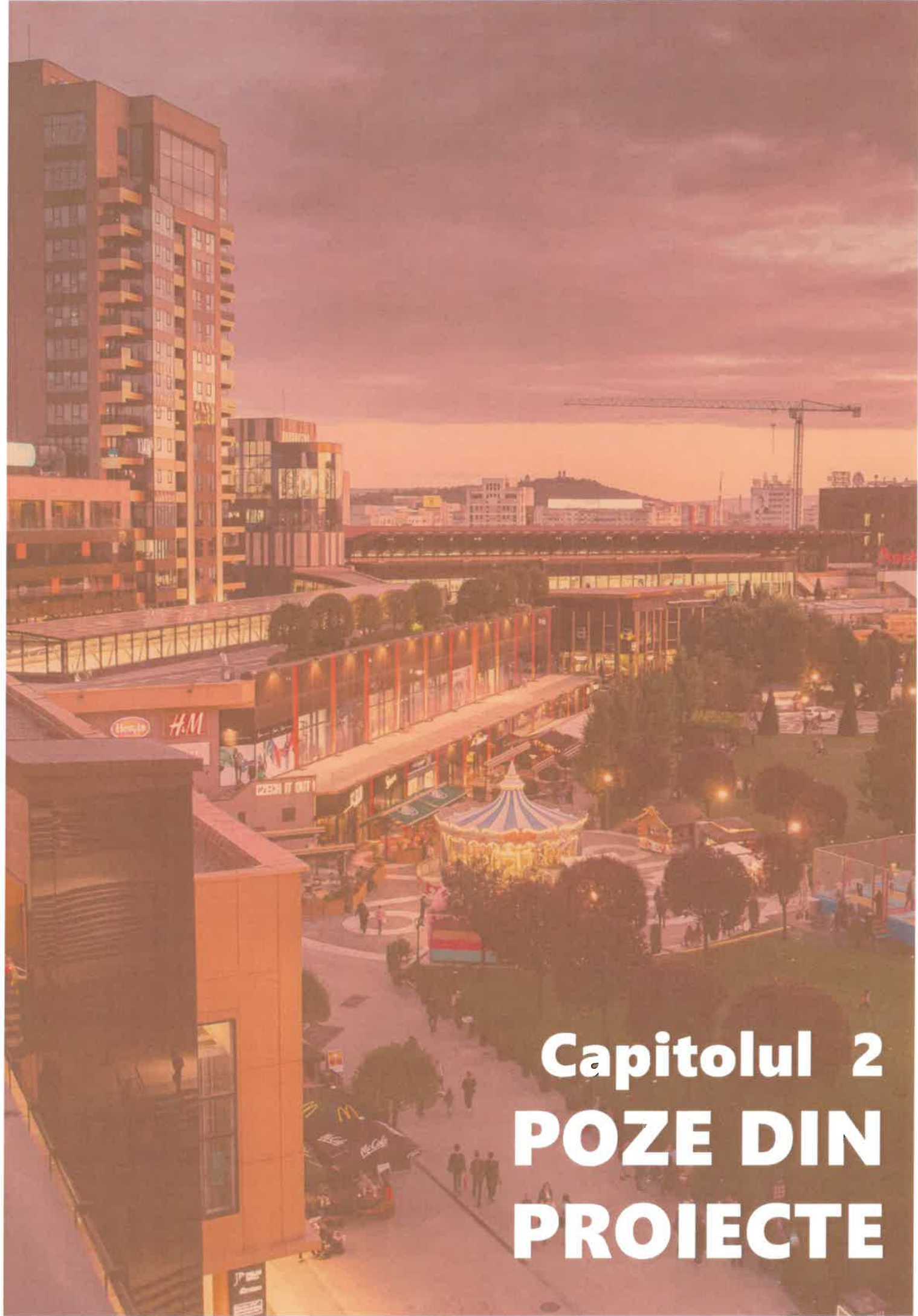
**Descoperă singurul dezvoltator  
de proiecte multifuncționale de  
regenerare urbană din România**



**IULIUS**



**Capitolul 1**  
**PREZENTARE**  
**IULIUS GRUP**



**Capitolul 2**  
**POZE DIN**  
**PROIECTE**

Vedere din aer:  
Grădinile Iulius



United Business Center  
3 – Clădire de birouri și  
parcare VIP



Lac și carusel –  
componente din  
Grădinile Iulius





GRĂDINA PALAS



Concert în aer liber la PALAS



GRĂDINA PALAS

Parterul clădirii de birouri UBC 3



Piașeta pentru Familii – un loc foarte "cool"



Atrium – piașeta centrală din mall



Clădire de birouri  
și intrare în mall



Vedere din aer:  
Grădinile Iulius



Pictură murală în  
pasajul subteran  
Undertown



Pasajul subteran  
„Undertown”



Vedere din aer:  
Iulius Town



Clădire de birouri  
și intrare în mall



Zona magazine  
de lux



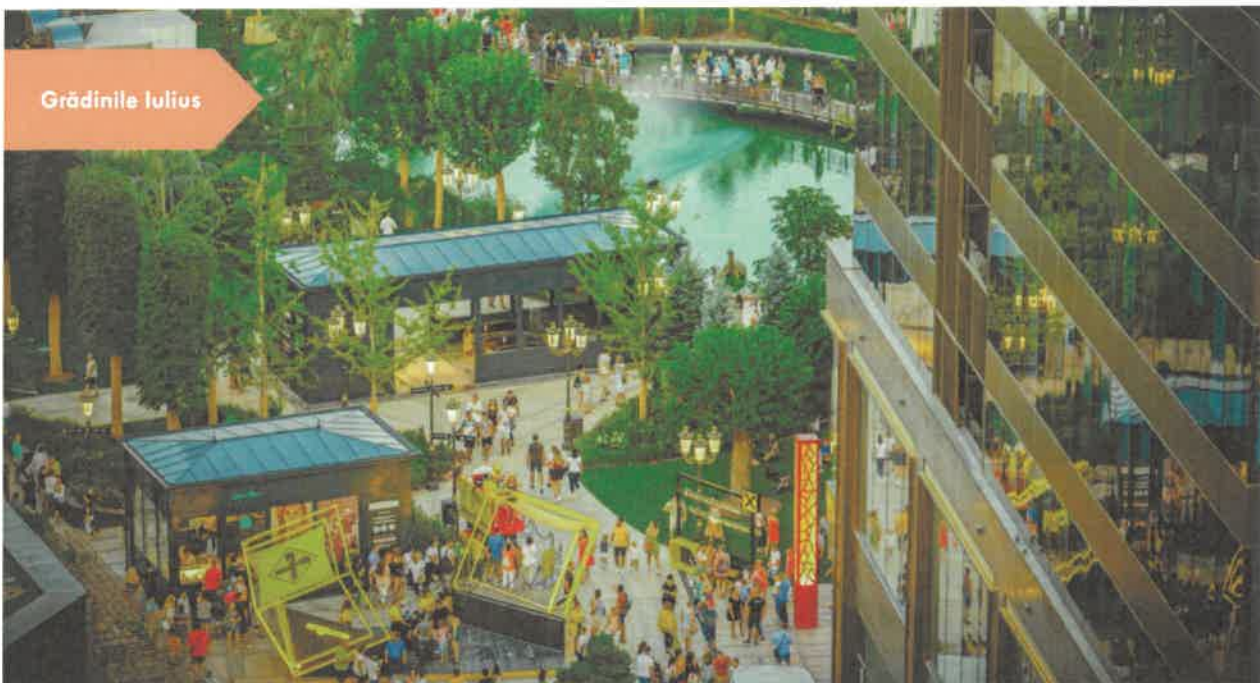
Atrium și cafenea



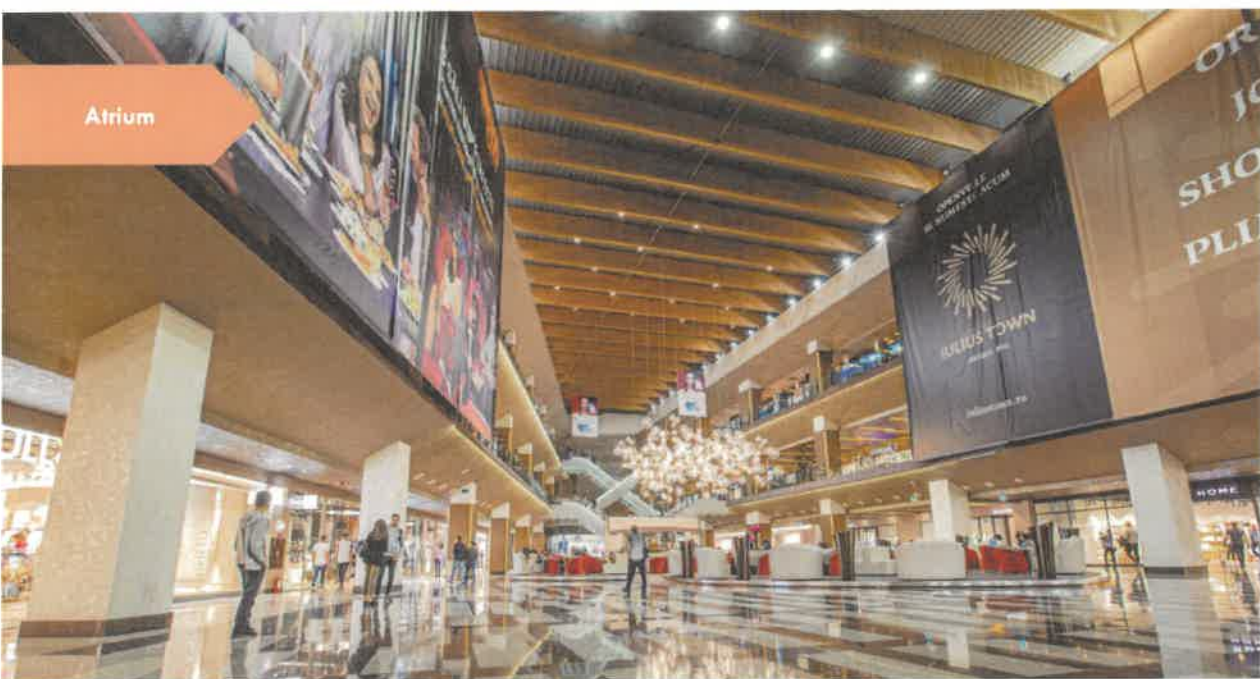
UBCI – vedere  
stradă



Grădinile Iulius



Atrium



Spectacolul  
Microcosmos la  
inaugurare



Carusel venețian cu  
2 etaje, pictat  
manual în Italia



Intrare UBC 3



Parcare  
multietajată





PALAS CAMPUS  
În dezvoltare



PALAS CAMPUS  
În dezvoltare



PALAS CAMPUS  
În dezvoltare

## EXPERIENȚĂ

- Prima companie cu un impact major în dezvoltarea pieței imobiliare din România
- Unicul dezvoltator cu experiență în dezvoltarea de proiecte multifuncționale
- Rezistență în perioade de criză, inovație constantă
- Flexibilitate constantă – regândirea conceptelor pentru a se adapta cerințelor pieței
- FĂRĂ șantiere nefinalizate sau nefinanțate
- Finanțare bancară – mai multă stabilitate și DD spirit

## CENTRAT PE COMUNITATE

- Unicul dezvoltator cu investiții majore în spații publice: 130.000 mp de parcuri
- Unicul dezvoltator care integrează lucrări majore de infrastructură pentru fluidizarea traficului: pasaje subterane, străzi noi, lărgirea străzilor existente
- Susținător major al mobilității urbane: piste de biciclete, parcare pentru biciclete, stații de încărcare pentru vehicule electrice
- Servicii publice integrate în proiecte
- Susținător major al inițiativelor de sustenabilitate: activități de RSC, clădiri certificate LEED, etc.

## MULTIFUNCȚIONAL

- Active de înaltă calitate pe termen lung, care generează venituri constante și sunt situate în locații unice
- Unicul dezvoltator care a reușit să integreze cu succes clădiri de birouri alături de alte funcțiuni: hotel, centru de conferințe, zone de relaxare – de la servicii la programe de fidelitate pentru angajați
- Experiență amplă în construcția de proiecte multifuncționale situate în locații centrale
- Integritate sinergică a unor funcțiuni diverse, cum ar fi clădiri ale municipalității și grădinițe

## ECHIPĂ ȘI PARTENERIATE PUTERNICE

- Două echipe puternice – management imobiliar și dezvoltare
- Personal cu experiență amplă: peste 100 de oameni în management și peste 1.000 în management imobiliar
- Parteneriate puternice: chiriași și bănci
- Flux de personal redus
- Implicare sporită și spirit întreprinzător la nivelul echipei de active și echipei de dezvoltare deopotrivă

An aerial photograph of a modern urban development. On the left, a tall, multi-story building with a grid of windows and balconies stands prominently. To its right, a white, angular building with a unique facade is visible. The foreground and middle ground are dominated by a lush green park area featuring a large, irregularly shaped pond with lily pads. The park is filled with various trees, including tall evergreens and deciduous trees with vibrant autumn foliage. A winding path and a red-roofed structure are also visible within the greenery. The sky is a deep blue with scattered white clouds.

**VĂ MULȚUMIM!**