

Nr.580/26.07.2023

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

**Prezentare generală**

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.

Secția Platformă Port a Oil Terminal S.A., este amplasata 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.

Societatea înțelege să fructifice toate oportunitățile ce se ivesc pentru satisfacerea cerințelor clienților, pentru îmbunătățirea situației economice și a climatului de afaceri în domeniul său de activitate. Astfel, Oil Terminal asigură și întreprinde acțiunile cele mai adecvate pentru a se achita în condițiile legii, la un nivel superior de toate responsabilitățile sale socio-economice, în așa fel încât activitățile și rezultatele sale să servească cât mai bine interesele clienților, salariaților și acționarilor societății, precum și interesele altor părți interesate în buna funcționare a societății.

Întreaga activitate a societății este subordonată scopului major, astfel cum este specificat în Actul Constitutiv al societății, respectiv al asigurării unor câștiguri corecte și echitabile prin:

- desfășurarea unor activități profitabile;
- obținerea de venituri și profit, prin prestări de servicii clienților, în legătură cu importul, exportul și tranzitul de țiței, produse petroliere, produse petrochimice și chimice lichide;
- dezvoltarea unui management eficient, eficace, economic orientat spre reducerea costurilor.

Societatea Oil Terminal S.A. are permanent ca obiectiv major adaptarea la cerințele legislației de mediu și implicarea substanțială în activități corective/preventive de eliminare/ prevenire a aspectelor de mediu cu impact negativ asupra mediului înconjurător și factorilor de mediu (apă, aer, sol, subsol). In prezent se realizeaza monitorizarea factorilor de mediu: apa, aer, sol, panza freatica, in conformitate cu cerintele din Autorizatiile de Mediu. S-a reorganizat structura de depozitare a produselor volatile pentru a reduce disconfortul populatiei si s-a actionat pentru micșorarea emisiilor de compuși organici volatili prin lucrari de investitii/modernizari ale instalatiilor de depozitare. În acest context, **o masura esentiala o reprezinta relocarea depozitului Nord, care in prezent a rămas situat in interiorul orasului, facand**

**dificila operarea sa in conditii de siguranta, creand in acelasi timp probleme din punct de vedere a protectiei mediului. Ecologizarea Depozitului Nord este un deziderat prioritar dar, neavand surse financiare proprii suficiente, apreciem ca acest obiectiv poate fi realizat prin constituirea unui parteneriat.**

### **Perspectivile pe termen mediu și lung**

In vederea atingerii misiunii, viziunii și obiectivelor de dezvoltare pe termen mediu și lung, Societatea Oil Terminal S.A. are în vedere adaptarea și orientarea permanentă a Strategiei de investiții, în raport cu resursele alocate prin BVC, prin implementarea unor proiecte investiționale care să satisfacă următoarele direcții de acțiune:

- extinderea și creșterea capacităților de depozitare/încărcare/descărcare țitei, produse petroliere, chimice și petrochimice, precum și altor produse finite și materii prime lichide pentru import, export și tranzit pe tendința solicitărilor pieței și cerințelor clienților pe toate rutele de transport (maritim, fluvial, feroviar și auto), în scopul creșterii și diversificării portofoliului de servicii existente și furnizării de servicii noi orientate și adaptate la cerințele clienților și pieței interne și internaționale, precum și în contextul transferării în perspectivă a tuturor operațiunilor tehnologice din Secția Platformă Nord în Secția Platformă Sud;
- modernizarea, re tehnologizarea și automatizarea utilajelor, echipamentelor și instalațiilor tehnologice ale terminalului petrolier în scopul creșterii productivității muncii, reducerii timpilor de operare, îmbunătățirii mediului de lucru în scopul creșterii siguranței și securității lucrătorilor la locul de muncă, protejării proprietății clientului, reducerii consumurilor tehnologice și de utilități, etc;
- îmbunătățirea și monitorizarea aspectelor de mediu (sol, subsol, apă, aer) prin modernizarea și asigurarea în permanență în stare de funcționare optimă a tuturor instalațiilor tehnologice, pozarea la suprateran a conductelor din secțiile platformă, cât și de pe fascicolul de conducte de legătură, precum și înlocuirea capacelor existente ale rezervoarelor, cu sistemul “domă + capac flotant”, acolo unde se pot aplica aceste tehnologii, pentru diminuarea/eliminarea problemelor de bilanțuri cantitative și de mediu și respectarea reglementărilor pe linie de mediu și SEVESO;
- consolidarea și creșterea capacității de răspuns la situații de urgență (PSI, protecție civilă) prin modernizarea/reabilitarea/re tehnologizarea și asigurarea în permanență în stare optimă de funcționare a instalațiilor/mijloacelor de limitare, stingere a incendiilor, salvarea oamenilor și bunurilor materiale;

Un prim pas in punerea in aplicare a strategiei proprii de dezvoltare in vederea transferarii catre depozitul sud a capacitatilor existente in momentul de fata in depozitul nord (situat in interiorul municipiului Constanta) a fost accesarea in anul 2022 a unui credit bancar în lei pe termen lung pentru finantarea construirii unui rezervor de capacitate 55.000 mc in depozitul sud. 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.

Avand in vedere ca sursele proprii de finantare ale investitiilor sunt insuficiente comparativ cu nevoile societatii, coroborat cu politica de dividende din ultimii ani a statului privind distribuirea a 90% din dividende catre actionari societatea apeleaza la imprumuturi bancare pe termen lung pentru a putea sustine investitiile minim necesare.

### **Identificarea unor alternative financiare de finanțare a investițiilor**

**O potențiala sursă de venituri pentru finanțarea investițiilor o reprezintă valorificarea activelor care nu mai sunt adecvate obiectului de activitate. Unul din activele care ar putea genera surse semnificative de finanțare proprii este terenul aferent Depozitului 2 Nord.**

Astfel, următorul pas în implementarea strategiei de dezvoltare îl reprezintă identificarea unor soluții de valorificare a terenului din depozitul nord 2. Societatea a publicat la BVB și ASF un raport prin care a invitat potențialii investitori interesați de implementarea unui parteneriat pentru valorificarea terenului în suprafața de 38 ha situat în Secția Platforma Nord, corp A și corp B luând în considerare următoarele posibile direcții de dezvoltare în această zonă:

- **investiții în sectorul rezidențial:** construirea de ansambluri de locuințe, inclusiv locuințe verzi prin integrarea tehnologiilor inovatoare de producere a energiei verzi din resurse regenerabile (energia solară);
- **investiții în sectorul public - privat prin construirea de hoteluri, spații de birouri pentru sectorul privat cât și pentru sectorul public, spații de retail și logistică, sisteme de soluții integrate de imobile compuse din spații de birouri, comerciale și locuințe de tip condominiu, săli de conferințe, săli de practicare sporturilor de performanță și de masă, spații recreative, spații verzi, parcuri**
- **investiții în sectorul producției de energie electrică din surse regenerabile:**
  - construire parc fotovoltaic;
  - soluții de integrare a tehnologiilor inovatoare de producere a energiei verzi din resurse regenerabile (energia solară) în dezvoltarea edilitară urbanistică care va face obiectul unei posibile investiții.

**Astfel, societatea și-a declarat public și transparent intenția de a identifica posibili investitori interesați de a forma, pe cheltuiala lor, parteneriate cu societatea pentru a dezvolta proiecte care să pună în valoare terenul Oil Terminal și să creeze plusvaloare pentru partenerii săi (actionari, comunitate, etc).**

Si-au exprimat intenția:

- Iulius Real Estate care precizează în documentele transmise că toate cheltuielile aferente dezvoltării (inclusiv cele de decontaminare) vor fi suportate de către investitor.
- Prime Kapital în a cărei propunere solicită societății să îndeplinească pe costul său toate obligațiile impuse de autorități în vederea ecologizării terenului și ulterior predat partenerului. Această propunere nu a putut fi luată în considerare, Oil Terminal neavând disponibile astfel de fonduri.

**Prin Hotărârea AGEA nr. 1 din 02.03.2023 s-a aprobat demararea negocierilor cu Iulius Real Estate S.R.L. în vederea constituirii unui parteneriat pentru valorificarea terenului în suprafața de 38 ha situat în Secția Platforma Nord, corp A și corp B și s-a aprobat mandatarea Consiliului de Administrație în vederea negocierii condițiilor legale și formularea propunerii finale privind modalitatea de realizare a parteneriatului, propunere ce va fi transmisă spre aprobare unei AGEA ulterioare.**

În analizarea modalităților practice de realizare a asocierii dintre Oil Terminal și Dezvoltator au fost avute în vedere două premise fundamentale respectiv: 1. Oil Terminal rămâne proprietarul terenului pe care urmează să fie dezvoltat Proiectul și 2. Dezvoltatorul va fi proprietarul construcțiilor (supraterane și subterane) care urmează să le edifice în cadrul Proiectului.

Pentru a determina dreptul care trebuie constituit în favoarea Dezvoltatortului pentru realizarea Proiectului au fost analizate prevederile relevante cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel conform prevederilor art. 1 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, „Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de

*desființare, emisă în condițiile prezentei legi, **la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.***

Având în vedere dreptul real necesar a fi constituit în favoarea Dezvoltatorului în vederea realizării Proiectului propus a fost analizată în continuare modalitatea de asociere dintre Oil Terminal și Dezvoltator.

Astfel, în baza Hotărârii sus menționate, părțile au negociat condițiile de constituire a parteneriatului concretizate într-un Acord de asociere și Contract de suprafață care respecta prevederile art. 693 **alin. (1)** C. civ., înscrise care pot fi consultate la sediul societății după semnarea unui NDA. Elementele principale ale negocierii sunt prezentate în materialul anexat. Apreciem că implementarea acestui parteneriat va conduce la rentabilizarea terenului și obținerea unor venituri constante, pe termen mediu și lung, care să asigure dezvoltarea celorlalte activități ce țin de obiectul principal de activitate al societății, astfel încât Oil Terminal să își poată diversifica serviciile și să contribuie la creșterea gradului de acoperire a nevoilor comunității locale și regionale, într-un mod sustenabil și responsabil. În același timp, se vor îndeplini obligațiile de mediu privitoare la acest teren, se va îmbunătăți calitatea vieții populației și se vor crea noi locuri de muncă cu un puternic impact economic atât la bugetul local, cât și cel național prin taxe și impozitele directe și indirecte ce vor fi achitate.

Astfel, solicităm pentru ședința AGA din 01(04) septembrie 2023 următoarele:

**1. aprobarea constituirii unui parteneriat între Oil Terminal S.A. și Iulius Real Estate S.R.L. („Dezvoltatorul”) în scopul realizării unui proiect de regenerare și dezvoltare urbană pe costul Dezvoltatorului având următoarele elemente principale:**

**a. Forma de Colaborare**

**a.1. Acord de asociere** în vederea demarării fazei PUZ de autorizare a proiectului, ameliorarea sau stingerea obligațiilor de mediu cu privire la Terenuri pe costul dezvoltatorului, defazectarea infrastructurii existente pe teren pentru realizarea unui proiect de regenerare și dezvoltare urbană pe costul dezvoltatorului în temeiul Contractului de Suprafață.

**a.2. Contract de constituire a unui drept de suprafață** în favoarea Dezvoltatorului, acesta dobândind dreptul de suprafață asupra Terenurilor.

**b. Obiectul Contractului de Suprafață:** Terenul proprietatea OIL TERMINAL S.A. în suprafața de 254.261 mp intabulat în CF 215416 UAT Constanța, nr. cadastral 215416 și ii. terenului în suprafața de 129.335 mp intabulat în CF 215382 UAT Constanța, nr. cadastral 215382.

**c. Taxa de suprafață: 2.000.000 EURO/an** pentru întreaga suprafață a Terenurilor platibilă în cuantum și la termenele negociate între părți. Taxa de suprafață va fi indexată în condițiile negociate prevăzute în Contractul de suprafață.

**d. Durata Contractului de Suprafață:** Contractul se încheie pe o perioadă de 99 de ani cu posibilitatea prelungirii în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

**e. Durata Asocierii:** Asocieria va fi valabilă pe perioada de valabilitate a Contractului de Suprafață.

**f. Funcțiuni Proiect Dezvoltate direct de către Dezvoltator/Funcțiuni dezvoltate de alte entități:**

f.1. Următoarele funcțiuni din cadrul Proiectului vor fi dezvoltate în mod direct de – Dezvoltator: Retail, Office, Rezidențial, Entertainment, Parc, Grădina Botanică, Fresh Market, Parcuri aferente

f.2. Următoarele funcțiuni vor putea fi dezvoltate, la decizia Dezvoltatorului, împreună cu parteneri instituționali de drept public sau privat sau direct de către aceștia: Universitate/campus universitar, Acvariu, Hotel, Parcuri aferente, SPA

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, Dezvoltatorul va putea decide cu privire la dezvoltarea functiunilor prevazute anterior.

2. **Mandatarea Directorului General, Directorului Financiar, Directorului Dezvoltare, Sef Birou Juridic Litigii sau înlocuitorii de drept ai persoanelor împuternicite să reprezinte societatea în relațiile cu dezvoltatorul, notar public și să semneze în numele și pentru societate Acordul de Asociere si Contractul de superficie, actele adiționale la acestea, precum și orice alte înscrisuri necesare în derularea relației contractuale cu dezvoltatorul pentru implementarea proiectului.**
3. **Mandatarea conducerii administrative si executive sa efectueze demersurile necesare pentru ducerea la îndeplinire a oricărei conduite sau obligații ce rezulta din Acordul de Asociere si/sau Contractul de Superficie, inclusiv, dar fără a se limita la: acordarea oricărui aviz, acord, procură ar fi necesară Dezvoltatorului în procesul de autorizare a proiectului investițional, îndeplinirea oricărei obligații asumate fata de Dezvoltator, desființarea clădirilor existente si radierea acestora din cartea funciara a terenurilor pentru proiect, predarea terenurilor pentru proiect către Dezvoltator, semnarea de acorduri/contracte de orice fel cu orice furnizori de utilități sau cu autoritatile locale pentru îndeplinirea demersurilor la care Dezvoltatorul este îndreptățit conform clauzelor negociate, colaborarea cu Dezvoltatorul in oferirea acestuia a oricărui sprijin privind acte, documente sau acorduri ce sunt sau ar putea fi necesare in dezvoltarea proiectului, efectuarea oricăror dezmembrări sau alipiri ale Terenurilor, reprezentarea societății în fața oricăror autorități centrale sau locale și oricăror entități publice sau private in legatura cu dezvoltarea proiectului.**

Director General  
Sorin Ciutoreanu

Director Financiar  
Adriana Frangu

Director Dezvoltare  
Marieta Stasi

Director Tehnic  
Emil Rohat

Sef birou Juridic Litigii  
Carmen Lupaescu

Sef comp. Actionariat Comunicare  
Georgiana Dragomir.