



Oferta RoPower Nuclear S.A.

privind achiziția Amplasamentului Doicești și recunoașterea cheltuielilor efectuate de Nova Power & Gas S.R.L. în beneficiul Proiectului SMR Doicești

Prezentul document reprezintă o ofertă fermă formulată de RoPower Nuclear S.A. privind (i) achiziționarea Amplasamentului Doicești / Proprietății Doicești, astfel cum acesta / aceasta este definit(a) în Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată la data de 15.07.2024 („**Promisiunea de vânzare**”) între RoPower Nuclear S.A. („**RoPower**”) și Nova Power & Gas S.R.L. („**Nova**”), precum și (ii) de recunoaștere a cheltuielilor efectuate de către Nova în beneficiul Proiectului SMR Doicești, prin intermediul unui Acord de refacturare, astfel cum va fi detaliat în cele ce urmează.

I. Introducere

Amplasamentul Doicești a fost selectat pentru dezvoltarea primei centrale nucleare SMR în România până la începutul anilor 2030.

Nova a dobândit dreptul de proprietate asupra Amplasamentului Doicești încă din anul 2021, pe baza Contractului de vânzare încheiat cu Geco Garden Pub. Nova a efectuat numeroase lucrări de demolare, ecologizare precum și alte lucrări de îmbunătățire a amplasamentului, astfel încât să facă pretabilă construcția centralei nucleare, ce este planificată a începe în anul 2026. Toate aceste lucrări au fost efectuate în beneficiul Proiectului SMR Doicești, conform instrucțiunilor reieșind din derularea etapelor FEED Faza 1, LNTP și FEED Faza 2, fiind subliniate inclusiv de către contractorul principal, Fluor (corespondența Fluor emisă la data de 05.09.2024; minutele ședințelor tripartite RoPower-Nova-Fluor, din care reiese nevoia efectuării anumitor lucrări asupra Amplasamentului; adresa emisă de RATEN-CITON la data de 15.11.2024).

Nova și SNN au agreeat prin intermediul Acordului Investitorilor încheiat la data de 22.09.2022 („**ShA**”) să înființeze compania de proiect RoPower Nuclear, ce va urma să dezvolte centrala nucleară SMR de la Doicești, având cote egale de deținere 50%-50%.

ShA prevede faptul că Amplasamentul Doicești va fi vândut de către Nova către RoPower Nuclear, în scopul dezvoltării proiectului SMR Doicești.

Subsecvent, RoPower și Nova au semnat Promisiunea de vânzare, prin care RoPower urmează să dobândească Amplasamentul Doicești până la data de 31.12.2024.

Conform Promisiunii de vânzare, este înțeles faptul că Amplasamentul Doicești va cuprinde toate construcțiile, structurile aflate pe acesta, inclusiv oricare și toate ameliorațiunile și îmbunătățirile ulterioare datei dobândirii de către Nova a dreptului de proprietate asupra Amplasamentului Doicești și costurile aferente, împreună cu avizele, permisele și autorizațiile existente la data transferului dreptului de proprietate.

Conform discuțiilor purtate între RoPower, Nova și SNN la data de 21.10.2024, este planificată încheierea a două tranzacții distincte, cu efect simultan, de vânzare a Amplasamentului

Doicești, precum și de recunoaștere a cheltuielilor efectuate de către Nova în beneficiul Proiectului SMR Doicești.

În acest spirit și pentru acomodarea intenției părților de a extinde durata Contractelor de suprafață și a Promisiunii de vânzare exclusiv pentru acomodarea formalităților corporative ale acestora, la data de 12.11.2024, RoPower și Nova au încheiat Actul Adicional nr. 2 la Contractul de suprafață RoPower-Nova din data de 08.07.2024 și Actul Adicional nr. 1 la Promisiunea de vânzare, prin care durata Contractului de suprafață și a Promisiunii de vânzare au fost prelungite până la data de 28.02.2025, în condițiile în care RoPower și Nova vor agree și finaliza termenii și documentele tranzacției având ca obiect transferul Amplasamentului Doicești, după cum urmează:

- (i) Contractul de vânzare având ca obiect Amplasamentul Doicești;
- (ii) Acordul de refacturare (însemnând actul / actele în baza cărora vor fi refacturate costurile cu oricare și toate ameliorările și îmbunătățirile ulterioare datei dobândirii de către Nova a dreptului de proprietate asupra Amplasamentului Doicești și costurile aferente, împreună cu avizele, permisele și autorizațiile existente la data transferului dreptului de proprietate aferente Amplasamentului Doicești); și
- (iii) Contractul de împrumut RoPower-Nova, astfel cum acesta este definit în art. 2.2 din Promisiunea de vânzare.

II. Structura tranzacțiilor propuse

În sensul celor de mai sus, se propune următoarea structură a tranzacțiilor avute în vedere:

A. Tranzacția 1 – Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect Amplasamentul Doicești

Această Tranzacție 1 este reprezentată de încheierea unui Contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect Amplasamentul Doicești.

În acest sens, menționăm că valoarea va fi cea stabilită în condiții normale de piață, conform legislației incidente în materie.

RoPower a contractat servicii [REDACTAT] pentru efectuarea unui raport de evaluare a Amplasamentului Doicești pentru stabilirea valorii Amplasamentului Doicești în condiții normale de piață [REDACTAT] emis raportul de evaluare („Raportul de evaluare”), reieșind faptul că valoarea Amplasamentului Doicești, în condiții normale de piață, este în cuantum de aproximativ 24,5 mil. EUR.

B. Tranzacția 2 – Acord de refacturare a cheltuielilor suportate de Nova

Această Tranzacție 2 este reprezentată de încheierea unui act / unor acte în baza cărora vor fi refacturate costurile cu oricare și toate ameliorările și îmbunătățirile ulterioare datei dobândirii de către Nova a dreptului de proprietate asupra Amplasamentului Doicești și costurile aferente, împreună cu avizele, permisele și autorizațiile existente la data transferului dreptului de proprietate aferente Amplasamentului Doicești.

În justificarea acestei Tranzacții 2 și pentru clarificarea tuturor ipotezelor, următoarele demersuri au fost efectuate:

- (i) Transmiterea de către [REDACTED] a corespondentei din data de 30.10.2024, prin care se precizează ca suma de 19,1 mil. EUR nu a fost inclusă în evaluarea în condiții de piață a Amplasamentului Doicești;
- (ii) Transmiterea de către Nova a Adresei nr. 39472/07.11.2024, prin care au fost anexate costurile neacoperite de Raportul de evaluare, în cuantum de aproximativ 18,5 mil. EUR;
- (iii) Transmiterea de către Nova a Adresei nr. 40750/14.11.2024, prin care au fost detaliate cheltuielile propuse pentru decontare, referitoare la Amplasamentul Doicești;
- (iv) Transmiterea de către RATEN-CITON a Adresei nr. 4956/15.11.2024, prin care se menționează ca tipurile de activități descrise în anexa Adresei nr. 39472/07.11.2024 transmisă de Nova pot fi considerate cheltuieli suplimentare, care prin ameliorațiunile și îmbunătățirile aduse Amplasamentului Doicești reprezintă lucrări de pregătire și amenajare pentru progresul Proiectului SMR Doicești;

- (v) Transmiterea de către RATEN-CITON a Adresei nr. 5084/25.11.2024, prin care se menționează următoarele:

„Menționăm că tipurile de activități descrise în Anexa Adresei Nova Power & Gas nr. 39472/07.11.2024 și costurile aferente acestora detaliate în fișa contului 231 (de ex.: Smulgere fundații, Lucrări specifice site pentru pregătire organizare șantier SMR, etc.), ulterioare dobândirii de către Nova Power & Gas a dreptului de proprietate, pot fi considerate cheltuieli suplimentare care prin ameliorațiunile și îmbunătățirile aduse terenului și proprietății de la Doicești reprezintă lucrări de pregătire și amenajare și sunt oportune în progresul proiectului RoPower Nuclear de implementare a SMR Doicești.

[...]

În concluzie, deși verificarea nu a permis o confirmare completă a corectitudinii tuturor costurilor, nu au fost identificate discrepanțe semnificative sau nereguli în comparație cu valorile de piață pentru tipurile de activități pentru care s-a putut derula analiza de către personalul CITON. Pentru etapele viitoare, recomandăm elaborarea unor documentații detaliate de execuție și o îmbunătățire a procesului de monitorizare și raportare a cheltuielilor pentru a asigura o transparență și o gestionare optimă a costurilor precum și o comunicare mai clară între toate părțile implicate în proiect. De asemenea, în măsura în care vor exista dezvoltări ale acestor informații, recomandăm implicarea unui expert ANEVAR în vederea asigurării gradului de completitudine necesar în conformitate cu legislația în vigoare.” (subl. ns.)

In linie cu cele de mai sus, urmatoarele categorii de cheltuieli au fost transmise de Nova, avand o valoare totala de 18.549.236 EUR:



C. Tranzactia 3 – Contract de imprumut actionar

Aceasta Tranzactie 3 este reprezentata de incheierea unui Contract de imprumut RoPower-Nova, prin care Nova va finanta Tranzactia 1 si Tranzactia 2, acesta fiind garantat printr-un contract de ipoteca imobiliara (conventionala).

Tranzactia 3 va fi in linie cu prevederile Contractului de imprumut incheiat de catre RoPower si Societatea Nationala Nuclearelectrica S.A. la data de 16.08.2023.

III. Propunere comerciala

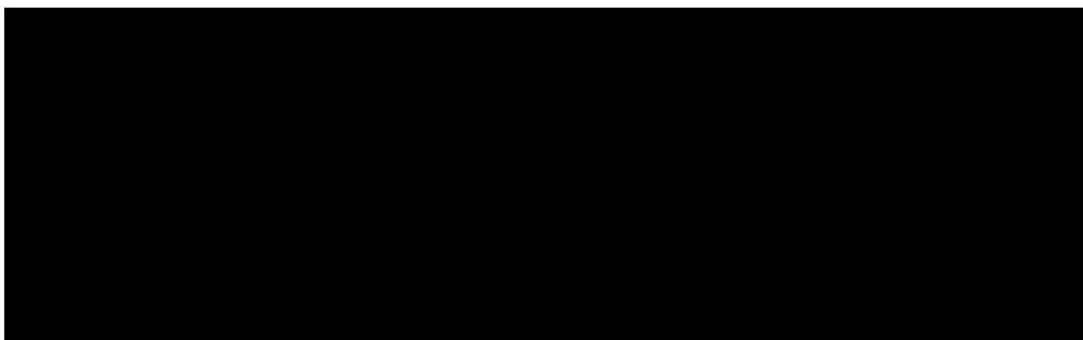
Avand in vedere toate aspectele mentionate anterior, RoPower prezinta urmatoarea oferta comerciala pentru structura tranzactiilor:

- A. Tranzactia 1 – Contract de vanzare-cumparare avand ca obiect Amplasamentul Doicesti

24.453.713 EUR

- B. Tranzactia 2 – Acord de refacturare a cheltuielilor suportate de Nova

17.728.165 EUR (la data prezentei oferte)



Suma se va actualiza la data tranzactiei efective

- C. Tranzactia 3 – Contract de imprumut actionar

Finantarea RoPower de catre Nova cu sumele aferente Tranzactiei 1 si Tranzactiei 2.

TOTAL: 42.181.878 EUR

RoPower Nuclear S.A.

Cezar Georgescu

Director General

