

SEMROM MUNTENIA S.A.

Sediul Social : Bucuresti, strada Aristide Pascal nr.28-30, sector 3

Cod unic de inregistrare: RO 351290

Nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/895/1991

Capitalul social subscris si varsat: 93.772.730 RON

**ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR DIN DATA DE 26/27.04.2018 - MATERIAL PENTRU PUNCTUL 3 DE PE ORDINEA DE ZI****Nota fundamentare vanzare active****I. Propunerea supusa votului actionarilor**

Conform punctului 3 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

„a) Aprobarea vânzării următoarelor active (bunuri mobile si imobile) aflate in proprietatea Societatii : Complex Agrosem Prahova, Complex Agrosem Călărași, Punct de lucru Ograda, Complex Agrosem Tulcea, conform materialelor informative.

b) Aprobarea vanzarii activelor mentionate la lit. a) prin negociere directa sau licitatie deschisa cu strigare de tip olandez. Pretul de pornire va fi cel stabilit prin rapoartele de evaluare intocmite de Crosspoint Valuation, iar pentru bunurile mobile aferente, pretul de pornire va fi cel stabilit de catre un expert contractat de Societate.

c) Aprobarea imputernicirii Consiliului de Administratie al Societatii in vederea stabilirii activelor (bunuri mobile si imobile) care vor fi supuse vanzarii prin negociere directa si stabilirii pretului de vanzare a acestora, precum si in vederea stabilirii activelor (bunuri mobile si imobile) care vor fi supuse vanzarii prin licitatie deschisa cu strigare de tip olandez.

d) Aprobarea imputernicirii Consiliului de Administratie al Societatii in vederea elaborarii si aprobarii procedurii de licitatie deschisa cu strigare de tip olandez (stabilirea pasilor de licitatie in cazul cresterii sau a scaderii pretului de pornire, modul de stabilire a comisiei de licitatie, atributiile comisiei de licitatie, modul de efectuare a publicitatii vanzarii, cerintele minimale ale contractului etc.) si a documentelor aferente acestuia (caietul de sarcini etc.)

e) Aprobarea imputernicirii Directorului General al Societatii pentru negocierea si incheierea contractelor de vanzare a activelor mentionate la lit. a).”

II. Fundamentarea deciziei de vanzare a activelor

Societatea urmareste eficientizarea activitatii de prestari servicii si cresterea volumului de produse vandute si implicit a profitabilitatii din activitatea de comert – vanzare seminte, ingrasaminte si produse pentru protectia plantelor. Aceste masuri trebuie implementate concomitent cu un proces de restructurare a companiei, proces menit sa eficientizeze centrele de profit si costuri.

In concordanta cu planul de eficientizare a activitatii, Societatea a decis la finalul anului 2016 valorificarea prin vanzare a unor active neperformante, scopul acestei actiuni fiind atat de reducere a pierderilor din activitatea curenta cat si de completare a necesarului de numerar ca urmare a vanzarii acestor active. De asemenea, in septembrie 2017 Societatea a decis valorificarea altor active neperformante (Statia de uscat si calibrat porumb Medgidia, Complex Agrosem Prahova, Statia de seminte Fetesti) prin licitatie deschisa cu strigare tip olandez. In urma licitatiei desfasurate in

SEMROM MUNTENIA S.A.

Sediul Social : Bucuresti, strada Aristide Pascal nr.28-30, sector 3

Cod unic de inregistrare: RO 351290

Nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/895/1991

Capitalul social subscris si varsat: 33.772.730 RON



decembrie 2017 au fost adjudecate activele din Fetesti si Medgidia, contractele de vanzare cumparare urmand a avea efect in prima jumatate a lui 2018.

Consiliul de Administratie urmareste continuarea planului de eficientizare si in 2018 prin vanzarea activelor Complex Agrosem Prahova, Complex Agrosem Calarasi, Complex Agrosem Tulcea si Punct de lucru Ograda.

Se propune ca vanzarea activelor sa se realizeze prin negociere directa cu potentialii cumparatori interesati si/sau prin licitatie deschisa cu strigare, de tip olandez, in functie de cerere si oferta, care se va organiza intr-una sau mai multe etape si la care vor putea participa un numar nelimitat de persoane, cu pret in urcare sau in coborâre.

III. Prezentarea activelor propuse spre vanzare

Complex Agrosem Prahova

Detalii proprietate (terenuri si constructii) : Teren intravilan in suprafata de 14.988 mp si constructii cu destinatia de spatiu industrial - hala depozitare, statie seminte, sediu administrativ (P+1E) cu o suprafata construita la sol de 5.675 mp si o suprafata construita desfasurata de 7.773 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 16 august 2017: 4.715.000 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2017 : 3.354.896 RON

Valoare contabila bunuri mobile : 63.297 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2016 – 2017 si bugetarea aferenta anului financiar 2018 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central) :

Denumirea indicatorului	2016	2017	BVC 2018
Venituri totale	90.899	89.098	28.464
Cheltuieli totale	1.021.968	536.657	273.131
Rezultatul brut (Pierdere)	(931.069)	(447.559)	(244.666)

Complex Agrosem Calarasi

Detalii proprietate (terenuri si constructii) : Teren intravilan in suprafata de 33.989,26 mp si constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare, spatii procesare seminte si Sediul administrativ (P+1E) – cu o suprafata construita la sol de 17.463 mp si o suprafata construita desfasurata de 19.910 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 20 februarie 2018 : 2.306.910 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2017 : 2.460.172 RON

SEMROM MUNTENIA S.A.

Sediul Social : Bucuresti, strada Aristide Pascal nr.28-30, sector 3
 Cod unic de inregistrare: RO 351290
 Nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/895/1991
 Capitalul social subscris si varsat: 33.772.730 RON



Valoare contabila bunuri mobile : 848.586 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2016 – 2017 si bugetarea aferenta anului financiar 2018 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central) :

Denumirea indicatorului	2016	2017	BVC 2018
Venituri totale	1.803.596	3.362.074	114.183
Cheltuieli totale	3.042.450	4.236.087	928.351
Rezultatul brut (Pierdere)	(1.238.854)	(874.013)	(814.168)

Punct de lucru Ograda

Detalii proprietate (terenuri si constructii) : 2 loturi adiacente de teren cu constructii industriale:
 lot 1: suprafata teren - 11.864 mp, suprafata construita desfasurata - 4.607.71 mp, lot 2: suprafata teren - 6.792 mp, suprafata construita desfasurata - 2.119.82 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 12 iunie 2017 : 425.600 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2017 : 414.778 RON

Valoare contabila bunuri mobile : 62.208 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2016 – 2017 Complex Slobozia (sucursala Slobozia si sucursala Ograda) si bugetarea aferenta anului financiar 2018 sucursala Ograda (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central) :

Denumirea indicatorului	2016	2017	BVC 2018
Venituri totale	661.707	2.137.559	206.800
Cheltuieli totale	1.212.640	2.438.558	317.619
Rezultatul brut (Pierdere)	(550.933)	(300.999)	(110.819)

Nota : Veniturile si cheltuielile inregistrate in anul financiar 2017 sunt afectate de vanzarea sucursalei Slobozia.

Complex Agrosem Tulcea

Detalii proprietate (terenuri si constructii) : Teren intravilan in suprafata de 22.398,50 mp si constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare, anexe si Sediu administrativ (P) – cu o suprafata construita desfasurata de 14.500 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 12 iunie 2017 : 1.629.100 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2017 : 1.743.908 RON

Valoare contabila bunuri mobile : 71.530 RON

SEMROM MUNTENIA S.A.

Sediul Social : Bucuresti, strada Aristide Pascal nr.28-30, sector 3

Cod unic de inregistrare: RO 351290

Nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/895/1991

Capitalul social subscris si varsat: 33.772.730 RON



Performanta economico-financiar pentru perioada 2016 – 2017 si bugetarea aferenta anului financiar 2018 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central) :

Denumirea indicatorului	2016	2017	BVC 2018
Venituri totale	273.500	320.219	234.080
Cheltuieli totale	934.940	851.641	636.768
Rezultatul brut (Pierdere)	(661.440)	(531.422)	(402.688)

III. Utilizarea fondurilor obtinute

Veniturile obtinute de Societate in urma valorificarii activelor vor fi utilizate pentru a asigura implementarea planurilor de crestere si dezvoltare ale Societatii prin continuarea extinderii ofertei de produse si servicii si a nivelului de acoperire geografica. De asemenea, veniturile obtinute pot asigura o sursa de finantare pentru cresterea organica si pentru eventuale viitoare achizitii de companii.

Iuliana CernatPresedinte Consiliul de Administratie si
Director General Semrom Muntenia SA