

**MATERIAL PENTRU PUNCTUL 4 DE PE ORDINEA DE ZI A
ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE
24.04.2019/25.04.2019**

**Consiliul de Administratie al Semrom Muntenia S.A. propune spre aprobarea Adunarii
Generale a Actionarilor convocata pentru data de 24/25.04.2019:**

Nota de fundamentare vanzare active

I. Propunerea supusa votului actionarilor

Conform punctului 4 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor:

„a) Aprobarea vanzarii urmatoarelor active (bunuri mobile si imobile) aflate in proprietatea Societatii: Complex Agrosem Buzau, Complex Agrosem Constanta, Complex Agrosem Giurgiu, Complex Agrosem Tulcea respectiv Sediul 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 catre un evaluator autorizat 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 anul 2018 au fost vandute activele localizate in localitatile Calarasi si Ograda investitiile imobiliare localizate in Fetesti si Medgidia.

Consiliul de Administratie urmareste continuarea planului de eficientizare si in 2019 prin vanzarea activelor Complex Agrosem Buzau, Complex Agrosem Constanta, Complex Agrosem Giurgiu, Complex Agrosem Tulcea si Sediul.

Se propune ca vanzarea activelor sa se realizeze prin negociere directa cu potentialii cumparatori interesati 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 coborare.

III. Prezentarea activelor propuse spre vanzare

Complex Agrosem Buzau

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate constand in teren intravilan in suprafata de 46.338 mp si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare, constructii specializate destinate procesarii semintelor si Sediul administrativ (P) – cu o suprafata construita la sol de 13.692 mp si o suprafata construita desfasurata de 16.740 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 28 octombrie 2016: 5.974.121 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2018: 5.409.231 RON

Valoare contabila bunuri mobile: 60.532 RON

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

Denumirea indicatorului	2017	2018	BVC 2019
Venituri totale	458.575	459.713	453.457
Cheltuieli totale	742.625	598.224	617.065
Rezultatul brut (Pierdere)	(284.051)	(138.511)	(163.608)

Complex Agrosem Constanta

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate constand in teren intravilan in suprafata de 18,338 mp si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare si Sediul administrativ (P+1E) – cu o suprafata construita la sol de 8,931.5 mp si o suprafata construita desfasurata de 13,070.89 mp.

Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietatii la 28 octombrie 2016: 5.818.090 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2018: 5.635.238 RON

Valoare contabila bunuri mobile: 109.043 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2017 – 2018 si bugetarea aferenta anului financiar 2019 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central):

Denumirea indicatorului	2017	2018	BVC 2019
Venituri totale	415.790	553.614	525.124
Cheltuieli totale	1.662.158	423.354	443.839
Rezultatul brut (Pierdere)	(1.246.367)	130.260	81.285

Complex Agrosem Giurgiu

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate constand in teren intravilan in suprafata de 17.649,50 mp (suprafata masurata 17.229 mp si Constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare si Sediul administrativ (P+1E) – cu o suprafata construita la sol de 10.731.49 mp si o suprafata construita desfasurata de 10.731.49 mp.

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

728.000 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2018: 683.395 RON

Valoare contabila bunuri mobile: 98.918 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2017 – 2018 Complex Agrosem Giurgiu si bugetarea aferenta anului financiar 2019 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central):

Denumirea indicatorului	2017	2018	BVC 2019
Venituri totale	186.707	203.427	-
Cheltuieli totale	613.603	444.742	309.516
Rezultatul brut (Pierdere)	(426.897)	(241.315)	(309.516)

Complex Agrosem Tulcea

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate constand in teren intravilan in suprafata de 22.398,50 mp si constructii cu destinatia de spatiu industrial – hale depozitare, anexe si Sediul 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 2018: 1.652.843 RON

Valoare contabila bunuri mobile: 60.256 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2017 – 2018 si bugetarea aferenta anului financiar 2019 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central):

Denumirea indicatorului	2017	2018	BVC 2019
Venituri totale	267.436	240.842	12.548
Cheltuieli totale	840.100	651.955	470.308
Rezultatul brut (Pierdere)	(572.663)	(411.113)	(457.760)

Sediu

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate constand in teren intravilan in suprafata de 415 mp (suprafata masurata 427 mp) si cladire intabulata ca locuinta, dar utilizata ca spatiu de birouri cu o suprafata construita desfasurata de 512 mp.

Valoarea evaluata de SC TNP GLOBAL & PARTNERS SRL a proprietatii la 8 iunie 2018:
1.807.000 RON

Valoare contabila (terenuri si constructii) la 31 decembrie 2018: 1.560.927 RON

Valoare contabila bunuri mobile: 986 RON

Performanta economico-financiar pentru perioada 2017 – 2018 si bugetarea aferenta anului financiar 2019 (excluzand veniturile pentru vanzarile de inputuri realizate la nivel central):

Denumirea indicatorului	2017	2018	BVC 2019
Venituri totale	-	-	-
Cheltuieli totale	17.355	17.355	17.335
Rezultatul brut (Pierdere)	(17.355)	(17.355)	(17.355)

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 pentru eventuale modernizari de echipamente necesare in activitatea de productie de seminte si prestari servicii.



Iuliana Cernat
Presedinte Consiliul de Administratie si
Director General Semrom Muntenia S.A.