



S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.

Nota privind necesitatea vanzarii unor active

In contextul redefinirii si reconfigurarii activitatii Semrom Muntenia se impun anumite masuri a caror scop final este asigurarea unor parametri de crestere sustenabila si durabila.

In urma analizei economico-financiare derulate in legatura cu statiile de procesare si conditionare seminte aflate in portofoliul companiei s-a decis inca din anul 2016 inaintarea catre actionari a propunerii de vanzare a anumitor active din patrimoniul societatii.

Propunerea de vanzare a fost aprobata de AGOA din data de 22.12.2017

Informam actionarii ca din cele cinci locatii aprobate pentru vanzare (Slobozia, Ciulnita, Fetesti, Medgidia, Ploiesti) au fost vandute doua, respectiv activele din Slobozia si Ciulnita conform aprobarii AGOA.

Statiile detinute de companie au fost analizate individual prin prisma rezultatelor economice obtinute in ultimii 3 ani si a contextului pietei de procesare si conditionare seminte pentru agricultura. S-a avut in vedere eficientizarea activitatii de prestari servicii de procesare si conditionare prin concentrarea acestei activitati in statiile si judetele unde cererea de procesare este constanta sau in crestere.

Astfel sunt mentinute in continuare propunerile spre vanzare a statiilor de procesare care nu mai sunt profitabile si anume :

1. Complexul Agrosem Prahova - a inregistrat pierderi in trei ani consecutivi (1.638.405 lei).

	2014	2015	2016	Total
Venituri	252.768	1.032.227	481.508	1.766.503
Cheltuieli	760.626	1.652.182	992.100	3.404.908
Rezultat	-507.858	-619.955	-510.592	-1.638.405

Desi procesul de restructurare a demarat din anul 2016, se estimeaza in continuare pierderi intrucat nivelul veniturilor posibil de realizat nu vor putea acoperi cheltuielile de functionare (Cheltuieli cu paza obiectivului, cheltuieli de personal, impozite si taxe, amortizare, etc)

2. Statia de seminte Fetesti, judetul Ialomita - a inregistrat o pierdere totala in ultimii 3 ani de 603.370 lei

	2.014	2.015	2.016	Total
Venituri	2.475.598	1.460.958	274.411	4.210.967
Cheltuieli	2.430.991	1.679.762	703.584	4.814.337
Rezultat	44.607	-218.804	-429.173	-603.370

In anii 2016 si 2017, statia a fost temporar inchiriata (acelasi client) insa costurile de paza , intretinere, impozite si taxe, amortizare depasesc nivelul chiriei. Si in anul 2017 rezultatul economic va fi negativ si fara perspective de inchiriere incepand cu anul 2018.



S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.

3. Statia de seminte Medgidia

Pierderile cumulate in ultimii doi ani aferente activitatii acestei statii sunt de 195.014 lei

	2015	2016	Total
Venituri	914.095	397.544	1.311.639
Cheltuieli	984.000	522.653	1.506.653
Rezultat	-69.905	-125.109	-195.014

Anterior anului 2015 activul a fost utilizat pentru procesarea porumbului produs de Procera insa veniturile nu au mai fost incasate.

Statia de porumb nu mai proceseaza samanta incepand cu toamna anului 2016 din lipsa de clienti.

Pentru anul 2017 estimarile privind rezultatele economice sunt negative pentru toate cele trei statii de procesare astfel:

Denumirea indicatorului (anul 2017)	Medgidia	Fetesti	Ploiesti	TOTAL
Venituri din chirii	35.100	105.643	43.900	184.643
VENITURI - TOTAL	35.100	105.643	43.900	184.643
b) Alte cheltuieli din afara (cu energie și apă)	13.200	23.000	16.000	52.200
6. Cheltuieli cu personalul	115.806	53.096	116.628	285.530
Salarii brute	86.449	37.346	88.965	212.760
Tichete masa	9.647	7.235	7.379	24.261
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct. 645-7415)	19.710	8.515	20.284	48.509
7. Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale	83.712	75.212	68.881	227.805
8.1. Cheltuieli privind prestațiile externe	89.048	79.230	85.660	253.938
8.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct. 635)	37.190	46.522	33.131	116.843
CHELTUIELI- TOTAL	338.957	277.060	320.300	936.316
Pierdere	-303.857	-171.417	-276.400	-751.673

Precizam ca incepand cu luna martie 2017, activele neutilizate din aceste locatii au fost trecute in conservare si nu a mai fost recunoscuta cheltuiala cu amortizarea. La data de 31.12.2017, deprecierea posibila (stabilita pe baza unei evaluari de specialitate) va fi recunoscuta pe seama cheltuielilor ceea ce va conduce la majorarea pierderii.

Vanzarea activelor neprofitabile prezentate mai sus va constitui principala sursa de finantare a investitiilor necesare pentru re tehnologizarea unor parti din fluxurile de procesare seminte dar si pentru pentru achizitionarea unor linii noi de procesare conforme cu cerintele pietii si ale clientilor traditionli.

Consideram ca acest demers este necesar in dezvoltarea societatii. Numai prin eficientizarea si restructurarea activitatii compania isi poate revendica locul pe care, prin prisma traditiei, know how ului si experientei trebuie sa il ocupe in domeniul procesarii si conditionarii de seminte pentru agricultura.

Se supune aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor vanzarea activelor prezentate mai sus astfel:



S.C. SEMROM MUNTENIA S.A.

Adresa	Detalii Proprietate (teren+constructii)	Valoarea evaluata de CrossPoint Valuation a proprietății (teren si constructii) (RON)	Valoarea contabila a proprietatii (teren si constructii) 2017 (RON)	Valoarea evaluata de Century 21 Valuation a bunurilor mobile (RON)	Valoarea contabila a bunurilor mobile 2017 (RON)	Data evaluarii Bunuri imobile (teren si constructii)	Data evaluarii bunuri mobile
Ploiești, str. Depozitelor nr. 4, jud PH	Teren intravilan in suprafata de 14.988 mp si constructii cu destinația de spațiu industrial - hala depozitare, stație seminețe, sediu administrativ (P+IE) cu o suprafata construita la sol de 5.675 mp si o suprafata construita desfășurata de 7.773 mp	4.715.000	3.694.592,42	120.183	74.802,32	16.08.2017	11.10.2016
Medgidia, Sos. Constantei nr. 8, jud CT	Teren intravilan in suprafata de 51.587,94 mp si constructii cu destinația de spațiu industrial - hale depozitare, șoproane, anexe si sediu administrativ (P) cu o suprafata construita desfășurata de 22.246 mp	2.394.954	2.151.183,78	1.209.194*	498.159,36	16.08.2017	11.10.2016
Fetești, str. Vulturului nr. 1, jud IL	Teren intravilan in suprafata de 31.474,44 mp si construcțiile C1-C24 Teren intravilan in suprafata de 6.403,07 mp si construcții demolabile	1.767.891	1.964.074,33	341.191	34.814,02	16.08.2017	11.10.2016

*O parte din bunurile mobile au fost transferate si vor fi scazute din aceasta valoare.

De asemenea este posibil ca o parte din bunurile mobile sa fie valorificate separat ulteirot vanzarii activelor fixe.

Director General
Iuliana Cernat

