



**MATERIAL PENTRU PUNCTUL 2. DE PE ORDINEA DE ZI A
ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 13/14.12.2021**

Consiliul de Administratie al Germina Agribusiness S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 13/14.12.2021:

Propunere de vanzare activ Complex Agrosem Urziceni

Propunerea supusa votului actionarilor

Conform punctului 2 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor:

- 2. a) Aprobarea vanzarii activului (bunuri mobile si imobile) aflat in proprietatea Societatii: Complex Agrosem Urziceni - Statia de conditionare "Agrosem Urziceni", situat in Urziceni, Str. Carierei nr. 20 (fosta Str. Garii nr. 2), judetul Ialomita, conform propunerii Consiliului de Administratie.**
- b) Aprobarea imputernicirii Directorului General al Societatii pentru negocierea si semnarea tuturor documentelor necesare, referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a).**

A. Prezentarea activului Complex Agrosem Urziceni

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate industrială constând în teren și construcțiile edificate pe acesta.

Terenul aferent proprietatii este intravilan, în suprafața totală de **61.265 mp**, categoria de folosință curți construcții (Cc) - Construcții cu destinația de spațiu industrial – hale depozitare, stație seminte și Sediul administrativ (P) – cu o suprafață construită la sol de **20.165 mp** și o suprafață construită desfășurată de **22.344 mp**.

Echipamentele ce intră în dotarea Stației sunt de natură utilajelor utilizate în procesarea și prelucrarea produselor agricole, inclusiv mașini de curățat, tratat și transportat seminte, precum și echipament auxiliar.

B. Aspecte financiare și contabile

Conform Rapoartelor de evaluare întocmite de CrossPoint Valuation la datele **11 august 2021** și **20 august 2021**, valoarea activului Complex Agrosem Urziceni este de **2.931.000 EUR**, din care:

- Valoare teren: **392.100 EUR**
- Valoare construcții: **1.491.600 EUR**
- Valoare echipamente și fond comercial: **1.047.300 EUR**

C. Fundamentarea propunerii de vanzare a activului Complex Agrosem Urziceni

Vanzarea Stației Urziceni urmează ca și propunere de decizie, anului financiar 2020 și strategiei de diminuare și închidere a activității comerciale de distribuție inputuri pentru ferme.

Istoric și background

Germina Agribusiness S.A. (fosta Semrom Muntenia S.A.) a fost înființată la începutul anilor 1970 cu scopul de a condiționa și pregăti materialul semincer necesar fermelor de producție cultură mare în România. Compania a fost gândită ca o verigă în lanțul de producție agricolă, nedetinand niciodată în proprietate terenuri agricole sau genetică proprie de material semincer, astfel activitatea era de prestări servicii și vânzare seminte procesate, genetică Institut Fundulea. Stațiile de procesare au fost active utilizate de Companie și au intrat ulterior anilor 1990 în proprietatea Companiei.

În urma privatizării în anii 90, societatea a fost divizată iar Semrom Muntenia a continuat obiectul de activitate în zona sud Muntenia și o parte a Moldovei, detinand mai multe stații de procesare





seminte in aceste zone. Scopul principal al activitatii a fost in continuare procesarea semintelor pentru terti, in principal seminte de floarea soarelui si porumb pentru companii detinatoare de genetica precum printre cei mai mari, Corteva (fosta Pioneer), Bayer (fosta Monsanto), Syngenta si KWS. In acelasi timp, Compania a actionat si ca producator prin parteneri ferme si distribuitor de genetica romaneasca de seminte detinuta de Institutul Fundulea, porumb, floarea soarelui, grau, orz, aceasta genetica pretandu-se la zona de activitate a Companiei.

Investitii noi in statiile de procesare au avut loc in cursul anilor 90 si pana la inceputul anilor 2000, refacandu-se o parte din magazii, infrastructura interna, si schimbandu-se o parte din fluxurile de conditionare seminte. De asemenea, o parte din tehnologia noua de tratat seminte a fost adaptata noilor cerinte in aceasta perioada. In paralel, activitatea de productie de seminte a continuat prin parteneri, dar la nivelul Institutului de Cercetare Fundulea pentru genetica romaneasca a aparut lipsa de investitii si programe de cercetare pe aceasta zona. Compania nu a dezvoltat propriile programe de cercetare si nici nu a studiat acest domeniu. Intr-o perioada de aproximativ 20 ani, dupa anii 90 genetica romaneasca a pierdut teren fata de genetica straina, iar Compania a ramas cu o gama foarte restransa – 2 hibrizi de porumb si cateva soiuri de grau genetica Fundulea pe care sa le poata produce si comercializa.

Dupa intrarea Romaniei in Uniunea Europeana si odata cu dezvoltarea capacitatilor fermelor de productie din tara, precum si a potentialului agricol al Romaniei, principalii jucatori in piata de genetica seminte au hotarat ca Romania sa devina o zona pentru investitii pe termen lung si au achizitionat/construit facilitati noi de productie si conditionare seminte: astfel, pe o perioada de 10 ani, pana in anii 2010, s-au dezvoltat capacitati noi de procesare proprii in statia Corteva din Afumati, Bayer din Sinesti, KWS din Braila, Caussade in Alexandria, Saaten Union in Slobozia, Soufflet in Buzau si Braila. De asemenea, au aparut si competitori directi ai Companiei, facilitati total noi de productie, Agridelta in Braila, Quality Crops in Braila, Acvila Macin Tulcea, Remington in zona Iasi, aceste companii actionand ca prestatori de servicii de productie si conditionare seminte.

In perioada 2000-2015, piata producerii de seminte pentru cultura mare a crescut substantial, tehnologiile au avansat mult, la fel si infrastructura si logistica, s-au creat facilitati noi de conditionare mult mai eficiente si Romania a atras multi jucatori si potentiali clienti. Cu toate acestea, Compania nu a urmarit modificarile din piata si nu a inteles sa investeasca intr-o capacitate noua de productie sau sa extinda una existenta, alegand sa functioneze in continuare in 17 statii de conditionare. In acelasi timp nu s-a inteles impactul pe care lipsa investitiilor in genetica romaneasca pe termen lung o sa-l provoace la nivelul zonei de distributie si comercializare seminte. Nevoile inca mari de conditionare cereale paioase si forta de munca ieftina au mentinut o perioada statiile profitabile, dar cu lipsa de perspectiva.

Limitarea uscatoarelor de porumb ca si volume de receptie si lipsa echipamentelor performante pentru conditionarea de floarea soarelui au avut ca impact pierderea unor clienti.

Incepand cu anii 2010-2015 o parte din statii au devenit depasite tehnologic si ineficiente, de asemenea principalii clienti si-au concentrat activitatea de productie de seminte porumb si floarea soarelui in judetele unde fermierii au inceput sa irige suprafetele, astfel incat anumite statii nu au mai avut clientii/solicitari de procesare. In acelasi timp, principalii clienti au redus substantial volumul de prestari servicii solicitat pentru Companie, avand capacitati proprii, dar si pe fondul scaderii continue a calitatii serviciilor prestate in statiile Companiei.

La nivelul anului 2016, dupa o perioada de erodare puternica a profitabilitatii si a know how-ului acumulat in cadrul Companiei, s-a decis stoparea functionarii mai multor statii de procesare si restructurarea totala a activitatii. Activitatea comerciala era deja depasita si diminuata foarte mult, deoarece clientii finali nu mai doreau sa cumpere din statii reorientandu-se spre fitofarmacii. Compania a ramas cu partea de distribuitori si a ratat pentru o perioada lunga segmentul fermieri,





regasindu-se in imposibilitatea de a mai valorifica catre clientul final. Zona de comercializare prin distribuitori a produs pierdere in cadrul Companiei in perioada 2010-2015, vanzarea realizandu-se cu plata la termen, dar o parte din creante ramanand neincasate.

Incepand cu anul 2016, societatea a implementat un sistem de management prin care a evaluat rentabilitatea liniilor de activitate ale societatii separat, astfel incat s-au putut evalua si previziona indicatori de profitabilitate atat in activitatea comerciala de distributie inputuri pentru agricultura mare, cat si in activitatea de prestari servicii de conditionare seminte.

In acelasi timp, statiile de conditionare implicate in activitatea de prestari servicii au fost evaluate si individual din punct de vedere al gradului de incarcare si al potentialului multi-anual de profitabilitate avand in vedere urmatoarele aspecte:

- Vechimea si uzura echipamentelor aflate in statiile de conditionare, lipsa automatizarilor si investitiilor ducand la o ineficienta si o productivitate foarte scazuta
- Pozitionarea geografica (statiile Semrom au fost construite in anii 1970 cand logistica si infrastructura erau mai putin dezvoltate; astfel existau judete precum Ialomita cu mai multe statii de conditionare)
- Competitia care a luat din volumul statiilor
- Lipsa sau invecchirea cunostintelor tehnice, deoarece nu a existat un plan de instruire si actualizare la nevoile pietei a cunostintelor angajatilor.

In cursul anilor 2017-2018 Compania a decis inchiderea si vanzarea mai multor statii aflate in proprietatea sa deoarece erau active vechi, care nu mai aveau clienti sau produceau pierdere, existau riscuri mari de operare in conditii de siguranta si conformare cu cerintele legale specifice. Fondurile au fost folosite pentru a se realiza investitii in statiile de conditionare aflate in Braila si Urziceni, avand in vedere ca acestea aveau volume si aveau potential sa fie profitabile.

Activitatea comerciala distributie inputuri pentru ferme 2016-2020

In paralel, s-a dezvoltat o echipa noua comerciala, care a crescut activitatea de distributie inputuri catre ferme, vanzarea efectuandu-se cu plata la recolta. Domeniul este extrem de competitiv, dar Compania a decis sa continue traditia de vanzare seminte si sa aiba un diferentiator in producerea de seminte sub brand propriu in statiile Germina, genetica selectata. Vanzarea ca si canal de distributie s-a decis sa se efectueze direct catre ferme si foarte putin catre alti distribuitori.

Cifra de afaceri a Companiei in aceasta activitate a crescut de la **14 mio RON in 2016 la 46 mio RON in 2020**, aceasta ramura de activitate devenind profitabila inca din 2017, insa profitabilitatea s-a mentinut sub 4% avand in vedere ramura de activitate foarte competitiva si volumele inca mici pentru acest domeniu de activitate. Portofoliul de clienti s-a redefinit, Compania distribuind direct catre 600 de fermieri. Activitatea de vanzare inputuri catre fermieri necesita un capital de lucru rulat pe o perioada lunga, pana la 400 de zile, deoarece acestia se bazeaza mult pe creditul furnizor acordat de distribuitor pentru a-si finanta necesarul de infiintare a culturilor in fiecare an. Astfel, pe langa necesarul crescut de capital de lucru de la an la an, apare provocarea incasarilor de la ferme, mai ales daca incasarea nu se realizeaza prin achizitia de cereale in compensare. Nevoia constanta de crestere a capitalului de lucru pentru a dezvolta, impreuna cu riscurile de neincasare provocate de anii agricoli dificili au dus la re-evaluarea activitatii la finalul anului 2020 si la decizia de diminuare semnificativa a activitatii.

Activitate Statia Urziceni

Incepand cu anul 2018, Statia Urziceni a fost cuprinsa in proiectul de dezvoltare a activitatii field to bag, atrangandu-se clienti importanti pentru care Compania a produs seminte, angajandu-se sa realizeze si activitatea de productie seminte in camp prin fermieri parteneri. S-au analizat mai multe alternative de extindere si eficientizare a activitatii si a capacitatilor de productie, inclusiv





realizarea unui nou uscator de porumb, iar decizia a fost ca pe termen scurt sa se completeze fluxul de productie pana la sac finit. Zona de marire/actualizare capacitate de uscare porumb presupunea inchiderea intr-un sezon a activitatii in statie si s-a optat pentru a se cauta un partener pe termen lung care sa asigure contractarea unui procent a capacitatii de uscare pe termen lung, pentru a se justifica investitia.

Cifra de afaceri a statiei Urziceni a crescut de la **4 mio RON** la nivelul anului 2016, la peste **16 mio RON in 2019**, EBITDA crescand cu peste 200% pana **la 3.5 mio RON in 2019**. In paralel s-au efectuat investitii importante in echipamentele de conditionat seminte si in infrastructura statiei (magazii, stivuitoare, birouri si vestiare). De asemenea, s-a achizitionat si implementat o linie complet noua de tratat si insacuit porumb si floarea soarelui, refacandu-se complet si o magazie pentru aceasta investitie. In aceasta perioada investitiile in echipamentele de conditionare si tratare au fost de **8.300.000 RON**.

De asemenea, Compania a investit in crearea unui laborator de seminte performant si in realizarea raportarilor si automatizarilor necesare realizarii unor servicii de conditionare seminte de cea mai inalta calitate.

In cursul anului 2020, performanta Companiei si a Statiei Urziceni a fost influentata de calamitatile meteorologice in culturile de productie samanta porumb si paioase. In acelasi timp, in activitatea anilor 2019-2021 s-a evidentiat inca odata nevoia schimbarii capacitatii de uscare porumb, aceasta fiind in acest moment un bottleneck in cadrul Statiei Urziceni. Specificul activitatii si necesarul de a se investi intr-un uscator de porumb nou in statie (aprox 4 mio EUR), precum si nevoile sezoniere ale clientilor, au determinat Compania sa caute in continuare parteneri cu care sa realizeze aceste proiecte si sa incheie contracte de prestari servicii pe termen lung. Compania nu a avut succes in gasirea unui partener pe termen lung in acest proiect.

D. Propunerea privind vanzarea Complex Agrosem Urziceni

Avand in vedere toate aspectele prezentate mai sus, la finalul anului 2021 Consiliul de administratie al Companiei a decis vanzarea prin licitatie a Statiei Urziceni.

In data de 03.11.2021, a fost organizata si desfasurata Licitatia competitiva cu strigare in vederea vanzarii activului Complex Agrosem Urziceni.

Organizarea si desfasurarea Licitatiei au avut loc in conformitate cu prevederile *Procedurii privind vanzarea unor active proprietate a Societatii*, procedura aprobata de catre Consiliul de administratie in data de 14.10.2021.

Asadar, in urma desfasurarii Licitatiei in data de 03.11.2021, a fost adjudecat activul Complex Agrosem Urziceni, in urmatoarele conditii financiare si juridice:

- **OBIECTUL TRANZACTIEI:** activ Complex Agrosem Urziceni constand in teren, constructii si anexe si echipamente din dotare
- **MECANISMUL TRANZACTIEI:** vanzare active
- **PRETUL DE VANZARE:** **3.850.000 EURO + 269.800 EURO TVA** conform legislatiei in vigoare
- **MODALITATEA DE PLATA:**
Promitentul Cumparator/Cumparatorul a optat pentru varianta achitarii pretului in doua transe, si anume:
 - Prima transa, reprezentand avans in cuantum de 25% din pretul de vanzare, si anume 962.500 EURO, se achita la data semnarii antecontractului de vanzare cumparare (care contine conditiei precedente a obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor pentru vanzare);





Germina®

Vigoare din pământ românesc

GERMINA AGRIBUSINESS S.A.
Cod unic de inregistrare: RO 351290
Nr. inregistrare Registrul Comertului: J40/895/1991

- A doua transa, reprezentand 75% din pretul de vanzare, si anume 2.887.500 EURO + 269.800 EURO TVA, se achita la data semnarii Contractului de vanzare, contract ce se va semna pana in cel mult 90 zile calendaristice de la data semnarii Antecontractului de vanzare, sub conditia obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor.

• **CONDITII SUPLIMENTARE TRANZACTIE:**

- In cazul in care Promitentul Cumparator/Cumparatorul refuza semnarea Contractului de Vanzare sau nu achita cei 75% din pretul de vanzare, GERMINA AGRIBUSINESS S.A. are dreptul sa rezolueze Antecontractul/Contractul de vanzare si va retine, cu titlu de penalitati, avansul platit la data semnarii Antecontractului;
- Transmiterea dreptului de proprietate asupra Proprietatii va avea loc la data autentificarii Contractului de vanzare si a restului de 75% din pretul de vanzare.

Iuliana Cernat

Presedinte Consiliul de Administratie si
Director General Germina Agribusiness S.A.



Str. Delea Veche nr. 24, Corp A, Et. 10,
sector 2, Bucuresti
021.322.54.80
www.germina.ro

