



**MATERIAL PENTRU PUNCTUL 1. DE PE ORDINEA DE ZI A
ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 30/31.01.2023**

Consiliul de Administratie al Germina Agribusiness S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 30/31.01.2023:

**Propunere de vanzare activ
Complex Agrosem Prahova**

Propunerea supusa votului actionarilor

Conform punctului 1 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor:

1. a) Aprobarea vanzarii activului (bunuri imobile) aflat in proprietatea Societatii: Complex Agrosem Prahova – Statia “Agrosem Prahova”, situat in Ploiesti, Str. Depozitelor nr. 4, judetul Prahova, conform propunerii Consiliului de Administratie, in baza rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 16.01.2023.

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 Prahova

Detalii proprietate (terenuri si constructii): Proprietate industriala constand in teren si constructiile edificate pe acesta.

Terenul aferent proprietatii este intravilan, in suprafata de 14.988 mp., iar constructiile au destinatia de spatiu industrial - hale depozitare (depozite, magazii, sopron), statie seminte si sediu administrativ (P+1E), cu o suprafata construita la sol de 5.675 mp. si o suprafata construita desfasurata de 7.773 mp.

Incepand cu anul 2014, Statia de seminte nu a mai fost utilizata pentru procesari. Volumul vanzarilor fiind nesemnificativ, Complexul Agrosem Prahova a generat venituri prin desfasurarea de activitati de inchiriere spatii - depozite, magazii si parte din sediul administrativ, insumand la inceputul anului 2022 un numar de 7 contracte de locatiune, cu o incasare lunara totala de aproximativ 7.500 EUR.

Din vara anului 2022 insa, cele mai mari 2 contracte de locatiune au fost inchise la cererea locatarului, determinand o scadere a incasarilor lunare de aproximativ 5.000 EUR.

Asadar, in prezent, Complexul Agrosem Prahova nefiind inchiriat la capacitate, genereaza cheltuieli mai mari decat veniturile inregistrate.

- Venituri / Cheltuieli Complex Agrosem Prahova la 30.11.2022:

Locatia	Venituri (LEI)	Cheltuieli (LEI)
Prahova	19.333	21.563

- Cheltuieli lunare minime generate de mentinere activului in societate:

Specificare	Prahova
Cheltuieli utilitati (energie si apa)	7.931 LEI
Cheltuieli prestatii externe (paza)	10.872 LEI
Alte cheltuieli	2.760 LEI
<i>Total cheltuieli</i>	<i>21.563 LEI</i>

B. Fundamentarea propunerii de vanzare a activului Complex Agrosem Prahova

In concordanta cu planul de eficientizare a centrelor de profit si costuri, Societatea a urmarit inca de la finalul anului 2016 valorificarea prin vanzare a activelor neperformante, scopul acestei actiuni fiind atat de reducere a pierderilor din activitatea curenta a acestora, cat si de completare a necesarului de numerar ca urmare a vanzarii lor.





Avand in vedere ca in prezent Complexul Agrosem Prahova este unul dintre activele neperformante aflate in patrimoniul Societatii, dar luand in considerare si faptul ca in luna decembrie a anului 2022 Societatea a inregistrat un potential partener ce si-a manifestat intentia cu privire la achizitia activului, Consiliul de Administratie a propus vanzarea activului Complex Agrosem Prahova cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Vanzarea activului sa se realizeze prin **Licitatie competitiva cu strigare**: Consiliul de Administratie aproba in sedinta organizata in data de 20.12.2022 *Procedura privind vanzarea prin licitatie competitiva cu strigare a activului proprietate a Societatii*, care include organizarea si desfasurarea licitatiei pentru vanzarea activului, pretul de vanzare la licitatie pentru activ, organizarea procesului de vanzare prin licitatie competitiva cu strigare si incheierea si executarea antecontractului/contractului de vanzare;
Avand in vedere existenta unui potential interes privind cumpararea activului Complex Agrosem Prahova, Consiliul de Administratie a propus ca vanzarea sa se realizeze prin licitatie publica cu strigare, in scopul maximizarii sumelor ce vor fi obtinute din aceasta tranzactie;
- Desfasurarea in data de 16.01.2023 a Licitatiei competitive cu strigare, la care sunt invitati sa participe persoane fizice sau juridice, romane sau straine, de drept public sau privat, care au achitat taxa de participare, impreuna cu garantia de participare si care indeplinesc conditiile de participare conform Procedurii aprobata de Societate;
- Pretul minim pentru pornirea in licitatie pentru activ sa fie de **950.000 EUR** (noua sute cinci zeci de mii), la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale.
Pretul de adjudecare se va putea achita dupa cum urmeaza:
 - a) Avansul in cuantum de 30% din pretul de adjudecare, se va achita la data semnarii Contractului de vanzare. Contractul de vanzare se va semna in maxim 10 zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor; Garantia de participare achitata prin ordin de plata in contul Societatii, se va deduce din avans;
 - b) Restul de pret in cuantum de 70% din pretul de adjudecare, se va achita in 10 rate lunare egale, incepand cu prima luna ulterior semnarii Contractului de vanzare; Prima rata se va achita pana la cel tarziu 31.03.2023, iar cea de-a zecea rata, si ultima, se va achita pana la cel tarziu 31.12.2023.
 - c) Societatea va solicita inscrierea in cartea funciara, in favoarea sa, a unei ipoteci legale asupra restului de pret, respectiv a ratelor ce fac obiectul lit. b);
- Semnarea Contractului de vanzare sa aiba loc in maxim 10 zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor;
- Transmiterea dreptului de proprietate asupra activului adjudecat sa se faca la data autentificarii Contractului de vanzare, predarea-primirea facandu-se pe baza de proces verbal de predare-primire;
- Consiliul de Administratie va informa actionarii societatii cu maxima diligenta cu privire la rezultatul licitatiei.

C. Aspecte financiare si contabile

Conform Rapoartelor de evaluare intocmite la data de 31.12.2021, valoarea activului Complex Agrosem Prahova este:

- Abordare prin cost Valoare costuri: 928.836 EUR (4.595.972 LEI)
- Abordare prin venit Valoare venit: 920.300 EUR (4.553.736 LEI)

Conform situatiei imobiliarilor la 30.06.2022, valoarea activului Complex Agrosem Prahova este:

- 930.905,83 EUR (4.607.983,93 LEI)



Iuliana Cernat

Presedinte Consiliul de Administratie Germina Agribusiness S.A.

