



**MATERIAL PENTRU PUNCTUL 2. DE PE ORDINEA DE ZI A
ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 30/31.08.2023**

Consiliul de Administratie al Germina Agribusiness S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 30/31.08.2023:

**Propunere de vanzare imobile compuse din
6 (sase) apartamente situate la adresa din Bucuresti, sector 2,
Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222**

Propunerea supusa votului actionarilor

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

2. a) *Aprobarea vanzarii imobilelor aflate in proprietatea Societatii, compuse din 6 (sase) apartamente situate la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222, identificate cu numerele cadastrale 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11, si intabulate in cartile funciare cu nr. 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11 Bucuresti Sector 2, pentru un pret total de cel putin 1.050.000 de euro, conform propunerii Consiliului de Administratie.*

b) *Aprobarea imputernicirii Directorului General al Societatii, cu posibilitatea de substituie, pentru negocierea si semnarea tuturor documentelor necesare referitoare la vanzarea imobilelor mentionate la lit. a), inclusiv semnarea Contractului final de vanzare-cumparare si a documentelor conexe de predare-primire.*

A. Prezentarea imobilelor - 6 (sase) apartamente situate la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222

Detalii imobile: Proprietati rezidentiale constand in 6 apartamente cu 2, 3 si 4 camere, localizate in zona centrala a Municipiului Bucuresti, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222, identificate cu numerele cadastrale 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11, si intabulate in cartile funciare cu nr. 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11 Bucuresti Sector 2:

Apartamentul 1: Etajul 1 al unui imobil construit in anul 2010, **4 camere**, suprafata utila **130 mp.**;

Apartamentul 5: Etajul 2 al unui imobil construit in anul 2010, **4 camere**, suprafata utila **131 mp.**;

Apartamentul 6: Etajul 2 al unui imobil construit in anul 2010, **2 camere**, suprafata utila **73 mp.**;

Apartamentul 7: Etajul 2 al unui imobil construit in anul 2010, **3 camere**, suprafata utila **97,71 mp.**;

Apartamentul 8: Etajul 2 al unui imobil construit in anul 2010, **3 camere**, suprafata utila **89,14 mp.**;

Apartamentul 9: Etajul 2 al unui imobil construit in anul 2010, **3 camere**, suprafata utila **108,5 mp.**

B. Fundamentarea propunerii de vanzare a celor 6 (sase) apartamente situate la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222

Se aduce la cunostinta actionarilor Societatii faptul ca in luna iulie a anului curent, in atentia Societatii a fost transmisa o oferta ferma, in valoarea de 1.050.000 EUR, privind achizitia celor 6 (sase) apartamente pe care Societatea le detine la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222.

Inca din anul 2019 Societatea a incearcat valorificarea acestor apartamente, insa cea mai mare oferta financiara inregistrata in toti acesti ani, a fost in cuantum de 850.000 EUR.

Drept urmare, oferta inregistrata in luna iulie 2023, in valoarea de 1.050.000 EUR, este cea mai mare oferta financiara. De asemenea, se ia in considerare si faptul ca valoarea celor 6 (sase) apartamente, conform Raportului de evaluare intocmit la data de 11.02.2022, este de 907.560 EUR.





Asadar, in baza ofertei de achizitie receptionata in iulie 2023 si luand in considerare valoarea de evaluare mai sus mentionata, Consiliul de Administratie considera oportun sa se vanda cele 6 (sase) apartamente si propune ca vanzarea acestora sa se desfasoare in urmatoarele conditii financiare:

- **OBIECTUL TRANZACTIEI:** 6 (sase) apartamente, proprietate a Societatii, situate la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222, identificate cu numerele cadastrale 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11, si intabulate in cartile funciare cu nr. 213934-C1-U3, 213934-C1-U7, 213934-C1-U8, 213934-C1-U9, 213934-C1-U10 si 213934-C1-U11 Bucuresti Sector 2
- **MECANISMUL TRANZACTIEI:** vanzare active
- **PRETUL DE VANZARE: 1.050.000 EURO + TVA** conform legislatiei in vigoare
- **ETAPELE TRANZACTIEI:**
 - Semnare antecontract de vanzare cumparare anterior obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor;
 - Semnare contract de vanzare cumparare ulterior obtinerii aprobarii Adunarii generale a actionarilor.
- **MODALITATEA DE PLATA:**
 - 20% din pretul de vanzare, mai exact 210.000 EURO + TVA conform legislatiei in vigoare, se va achita la data semnarii antecontractului de vanzare cumparare;
 - 80% din pretul de vanzare, mai exact 840.000 EURO + TVA conform legislatiei in vigoare, se va achita la data semnarii contractului de vanzare cumparare.
Contractul de vanzare se incheie numai daca se obtine aprobarea prealabila a Adunarii generale a actionarilor Societatii.
- **CONDITII SUPLIMENTARE TRANZACTIE:**
 - Transmiterea dreptului de proprietate asupra celor 6 (sase) apartamente va avea loc la data achitarii diferentiei de 80% din Pretul de vanzare (respectiv la data semnarii contractului de vanzare cumparare).

C. Aspecte financiare si contabile

Conform Raportului de evaluare intocmit la data de 11.02.2022, valoarea **celor 6 (sase) apartamente situate la adresa din Bucuresti, sector 2, Str. Mihai Eminescu nr. 218 – 222** este de 4.465.014 RON (907.560 EUR).

Se precizeaza faptul ca oferta de cumparare a activelor la pretul de 1.050.000 EUR nu include si valoarea TVA. Aceasta se va adauga conform legislatiei in vigoare, adica TVA-ul aplicabil imobilului se va plati prin mecanismul de taxare inversa si TVA-ul aplicabil activelor mobile (daca este cazul) va fi efectiv platit la momentul transferului bancar.

Iuliana Cernat

Presedinte Consiliul de Administratie Germina Agribusiness S.A.

