

MATERIALE

Materiale pentru sustinerea punctelor de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor S. ANTECO S.A. Ploiesti din data de 25/26 SEPTEMBRIE 2019

1. Ratificarea Deciziei Consiliului de Administratie privind incheierea actului Aditional nr. 4/09.08.2018 la contractul de credit si de ipoteca nr. PLO5/14/2016 incheiat cu UNICREDIT BANK.

In anul 2016 si in perioada urmatoare societatea a incheiat doua contracte de creditare si mai multe Acte aditionale cu UniCredit Bank. Cele doua contracte mentionate anterior, sunt unul sub forma de Credit pe o perioada de 4 ani si celalalt sub forma de Linie de credit pe o perioada de 1 an, conform situatiei urmatoare :

Contracte si Acte aditionale:

1. **CONTRACT DE CREDIT** in valoare de 400.000,00 RON, Nr. PLO 5/14/2016, cu 36 rate egale, scadent in data de 11.08.2019;
 - **ACT ADITIONAL 1/12.04.2018** - diminuare plafon rulaj, actualizat la C.A. 31/12/2017
 - **ACT ADITIONAL 2/17.04.2019** - diminuare plafon rulaj, actualizat la C.A. 31/12/2018

2. **LINIE DE CREDIT** cu valoare initiala de 400.000,00 RON, Nr. PLO 5/15/2016 din data de 12.08.2016, pe o perioada de 1 an.
 1. **ACT ADITIONAL 1/10.08.2017** cu valoare modificata de la 400.000,00 RON la 399.000,00 RON, cu diminuare lunara de 2.000,00 RON (6 x 2.000=12.000), pe o perioada de 6 luni.
 2. **ACT ADITIONAL 2/25.01.2018** cu valoare modificata de la 399.000,00 RON la 387.000,00 RON, cu diminuare lunara de 2.000,00 RON (6 x 2.000=12.000), pe o perioada de 6 luni.
 3. **ACT ADITIONAL 3/12.04.2018** – diminuare plafon rulaj, actualizat la C.A. 31/12/2017.
 4. **ACT ADITIONAL 4/09.08.2018** cu valoare modificata de la 387.000,00 RON la 375.000,00 RON, transformata astfel:

- **credit** in valoare de 225.000,00 RON, cu 48 rate inegale, 9 x 2.500= 22.500, 38x5.200=197.600, 1x4900=4.900, scadent in data de 08.08.2022
- **linie de credit** in valoare de 150.000,00 RON scadenta in data de 08.08.2019

5. ACT ADITIONAL 5/17.04.2019 - diminuare plafon rulaj, actualizat la C.A. 31/12/2018.

GARANTII CREDITE:

1. **LOT 1** – NR. CAD. 63/2/2/3 – teren in suprafata de 6.073 mp;
2. **LOT 2** – NR. CAD. 128023 – teren in suprafata de 5.351 mp
- C1 hala fabricatie + birouri
3. **LOT 3** – NR CAD. 63/2/2/5 – teren in suprafata de 492 mp – drum de acces.

Conform Hotararii nr. 2 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din 20 Iulie 2018 a fost aprobata prelungirea Liniei de credit in suma maxim de 377.000 lei cu diminuare lunara de 2.000 lei. In data de 09 August 2018 UniCredit Bank in urma analizei situatiei financiare a societatii a informat ca nu se poate aproba prelungirea Liniei de credit. Departamentul lor intern de Risc nu aproba prelungirea insa sunt de acord cu splitarea Liniei de credit dupa cum urmeaza :

- **credit** in valoare de 225.000,00 RON, cu 48 rate inegale, 9 x 2.500= 22.500, 38x5.200=197.600, 1x4900=4.900, scadent in data de 08.08.2022
- **linie de credit** in valoare de 150.000,00 RON scadenta in data de 08.08.2019

Pentru a nu periclita activitatea societati, Consiliul de Administratie a decis semnarea Actului aditional in forma de creditare propusa, iar banca a fost de acord cu conditia ratificarii deciziei in prima sedinta AGA.

ACT ADITIONAL 4/09.08.2018 cu valoare modificata de la 387.000,00 RON la 375.000,00 RON, transformata astfel:

- **credit** in valoare de 225.000,00 RON, cu 48 rate inegale, 9 x 2.500= 22.500, 38x5.200=197.600, 1x4900=4.900, scadent in data de 08.08.2022
- **linie de credit** in valoare de 150.000,00 RON scadenta in data de 08.08.2019

Societatea detine toate documentele mentionate doar ca acestea contin date cu caracter personal. La cerere aceste documente pot fi puse la dispozitia actionarilor (Contracte, Acte Aditionale, Planuri, etc.)

2. Aprobarea Concluziilor Raportului de Evaluare nr. 9114 intocmit la data de 19 Iunie 2019 de T.N.P. GLOBAL & PARTNERS.

Am atasat Raportul de evaluare.

3. Aprobarea incheierii unui contract de refinantare , in valoare maxima de 350.000 LEI , cu una dintre urmatoarele banci : C.E.C. BANK S.A. , RBS BANK ROMANIA , ANGLO ROMANIAN BANK , NOVA BANK SA , BANK OF CYPRUS ROMANIA , BANCA ITALO ROMENA , BANC POST SA , BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE , LIBRA BANK S.A. , BANCA ROMANEASCA , EMPORIKI BANK ROMANIA S.A. , BANCA TRANSILVANIA , ALPHA BANK , BANCA COMERCIALA CARPATICA , CITIBANK ROMANIA , BANCA CENTRALA COOPERATISTA CREDITCOOP , MKB ROMEXTERRA SA , BANK LEUMI ROMANIA S.A. , MARFIN BANK ROMANIA S.A., NATIONAL BANK OF GREECE , EXIMBANK , CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. , ING BANK ROMANIA , BANCA MILLENIUM S.A. , ATE BANK ROMANIA S.A. , PROCREDIT BANK , PIRAEUS BANK ROMANIA , PORSCHE BANK , BANCA COMERCIALA ROMANA , RAIFFEISEN BANCA PT LOCUINTE , GARANTI BANK INTERNATIONAL NV. , VOLKSBANK ROMANIA , BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA , TREZORERIA STATULUI

Delegarea catre Consiliul de Administratie al societatii a competentelor privind aprobarea plafonului de creditare , negocierea conditiilor prelungirii contractarii creditului , stabilirea bunurilor mobile si imobile necesare garantarii creditului respectiv , a caror valoare nu poate depasi 20% din valoarea totala a activelor imobilizate , mai putin creantele , radierea garantiilor déjà existente , desemnarea persoanelor care vor reprezenta societatea in vederea semnarii documentelor care se vor intocmi in acest sens , modificarea/suplimentarea plafonului de creditare , rezilierea contractului , incheierea si semnarea altor acte aditionale.

Societatea ANTECO S.A. a contractat in anul 2016 doua credite de la Unicredit Bank Ploiesti conform structurii si garantarii descrise in materialul de la punctul 1.

In scopul intrarii in legalitate a cladirilor cu numar de inventar 1093 si 1094 (aceste cladiri au fost construite pe 2 loturi, dintre care unul constituit garantie in favoarea Unicredit Bank), cladiri cu destinatie initiala de instalatii uscare cherestea, transformate ulterior in hala

productie, respectiv, hala depozitare, societatea a demarat actiunile necesare obtinerii documentatiei de la Unicredit Bank incepand cu data de 08.05.2019.

- Am transmis un email in care le-am atasat documentatia cadastrala de dezmembrare, extrasele CF si propunerea de alipire, le-am detaliat exact intentia de intrare in legalitate si le-am solicitat “documentatia necesara obtinerii aprobarii de alipire de la Unicredit Bank”.

- In data de 27.05.2019 am primit un raspuns de la Unicredit Bank in care ni se descriau 5 pasi preliminari obtinerii acordului de alipire, si punctul 6 in care se descria: “**Eliberarea acordului de alipire.**”

Banca va elibera Acordul de alipire **odata cu:**

+ **autenticarea actului de alipire si semnarea actului aditional la contractul de ipoteca** avand ca obiect noul imobil formate in urma alipirii **SI**

+ sub conditia avizarii actului de alipire (de catre banca - departament juridic) anterior autentificarii, **SI**

+ concomitent cu **semnarea actului aditional la contractul de credit** privind descrierea noii structuri a garantiei.”

- Acest raspuns nu este valid, deoarece pentru intocmirea si obtinerea documentatiei necesare realizarii alipirii efective a loturilor, aveam nevoie de acordul lor pentru depunerea documentatiei la Directia de Dezvoltare Urbana (pt. obtinere Certificat de Urbanism pentru alipire loturi) si la Oficiul de Cadastru si Ipoteca Imobiliara (pt. admiterea documentatiei cadastrale de alipire), ulterior, documentatia rezultata va putea indeplini conditiile de la punctul 6.

- In urma unor mail-uri si convorbiri telefonice am obtinut la inceputul lunii iunie 2019, o adresa in care Unicredit Bank isi exprima acordul privind obtinerea documentatiei de alipire.

- in data de 27.05.2019 am solicitat informatii privind conditiile si documentatia necesara constituirii unei noi garantii formata din lotul 63/2/2/1 in suprafata de 2.136 mp si cladiri cu nr. inv. 1040 - Hala productie masini, 1041 – Cladire productie slaif, 1027 – Cladire administrativ si 1092 – Cabina pentru portar.

- in data de 29.05.2019 si 31.05.2019 le-am solicitat reanalizarea si diminuarea structurii garantiilor, luand in considerare soldurile diminuate ale creditelor.

- in data de 04.06.2019 am solicitat oferta de creditare/refinantare, structura garantiei/garantiilor, termenii generali si conditiile de creditare, modul de formulare a punctului distict privind creditarea pe Ordinea de zi a Convocatorului ce urma a se intocmi pe data de 04.07.2019, conform reglementarilor BVB si ASF in vigoare.

- in data de 13.06.2019 am primit din partea bancii un email in care am obtinut “opinie juridica pozitiva” pentru teren si “opinie juridica negativa” pentru cladiri.

- in data de 14.06.2019 am primit un email de la Unicredit Bank in care ni se descria structura noastra de creditare si ca: “Sucursala nu este abilitata pentru a aproba structura de garantii si esalonarea soldului liniei de credit in credit cu rate. Noi propunem si sustinem in departamentul de analiza solicitarea dumneavoastra impreuna cu documentele financiare, rapoartele de evaluare, etc.”

- in datele de 20.06.2019 si 21.06.2019 am transmis spre analiza documentatia necesara prelungirii liniei de credit.

- in data de 08.07.2019 am primit urmatorul raspuns “in urma analizei dosarului depus de dumneavoastra, am primit aprobare pentru transformarea liniei de credit in credit cu 24 rate lunare egale de principal. Se va pastra pachetul de garantii existente, la care se va adauga lotul de 194 mp ce doreste a fi alipit.”

- in data de 09.07.2019 am depus o solicitare de prelungire a liniei de credit in forma existent si o fundamentare privind aceasta solicitare.

- in data de 22.07.2019 am primit urmatorul raspuns: “Revin in urma discutiilor purtate si astazi, decizia finala legata de Linia de credit in suma de 150.000 lei, este de **transformare in credit cu 24 rate lunare egale. Pretul** pe care incerc sa il aprob, asa cum am comunicat si telefonic, este similar cu cel existent:

- Comision acordare 0.5% din suma;
- Comision administrare 0.05% platibil lunar, la sold;
- Dobanda: ROBOR 1M+3% platibila lunar la sold.”

- in data de 29.07.2019 am primit acelasi raspuns privind transformarea liniei in credit cu 24 rate egale.

- in data de 29.07.2019 am solicitat o prelungire tehnica de 2 luni, fundamentata de imposibilitatea intocmirii si publicarii documentatiei pentru Convocatoarele AGEA si AGOA, actiune care ar determina contestarea Deciziilor de catre actionari. (pe rol exista deja 2 actiuni in instanta intentate de unul dintre actionarii majoritari ai societatii, SIF Banat Crisana SA asupra Deciziilor AGEA si AGOA din 27.03.2019)

- in data de 01.08.2019 am primit raspunsul negativ privind solicitarea noastra de prelungire tehnica a liniei si ni s-a comunicat avizul favorabil privind semnarea transformarii liniei in credit cu 24 rate, fara a avea o Hotarare AGA in acest sens si a posibilitatii de constituire garantie a lotului alipit.

- in data de 05.08.2019 am fost contactati telefonic de dna. Dragomir Beatrice care ne-a propus semnarea unui Act Adicional privind transformarea liniei in credit cu 24 rate egale. Raspunsul nostru a fost unul negativ, deoarece ar insemna realizarea unei ilegalitati din partea noastra, intrucat nu exista o Decizie AGA in acest sens.

Consideram incorecta si lipsita de profesionalism comportamentul si atitudinea Unicredit Bank fata de societatea noastra in conditiile in care comportamentul nostru a fost unul corect, transparent si profesional.

4. Ratificarea Deciziei C.A. prin care a fost aprobata finantarea Societatii cu scopul achitarii contravalorii creditului angajat de la Unicredit Bank in valoare de 150.000 lei.

Au fost intocmite doua contracte de imprumut pe o perioada de 6 luni fara garantie si cu dobanda zero.

5. Aprobarea , cu scopul intrarii in legalitate a situatiei cladirilor avand numar de inventar 1.093 si 1.094. , urmatoarelor operatiuni :

-se va dezmembra terenul cu numar cadastral 126440 in suprafata de 2.964 m.p. in doua loturi : lotul I va avea o suprafata de 2.770 m.p. si un numar cadastral nou si lotul II cu o suprafata de 194 m.p. ;

-se va dezmembra terenul cu numar cadastral nou in suprafata de 2.770 m.p. (lotul I rezultat din dezmembrarea terenului cu numar cadastral 126440 in suprafata de 2.964 m.p.)in alte doua loturi : lotul III in suprafata de 333 M.P. si lotul IV in suprafata de 2.437 m.p. ;

- lotul II cu o suprafata de 194 m.p. se va alipi la terenul cu numar castral 128023 (numar cadastral vechi 63/2/2/2) in suprafata de 5.351 m.p. , rezultand un lot nou in suprafata de 5.545 m.p.;

-lotul III in suprafata de 333 m.p. se va alipi la terenul avand numarul cadastral 120839(numar castral vechi 63/2/2/3) in suprafta de 6.407 m.p.rezultand un lot de 6.740 m.p. ;

- inaintea alipirii lotului III se va executa o documentatie de actualizare (E-TERRA 3) a acestui numar cadastral ;

-vor fi intocmite acte juridice , in forma autentica , referitoare la dezmembrarile si alipirile anterior – mentionate ;

- se imputerniceste Domnului Ilisie Mircea , cetatean roman , domiciliat in municipiul Ploiesti , str. Lamiitei , nr. 2 ,Judetul Prahova , identificat prin C.I. seria PX , nr. 384153 , eliberata de S.P.C.L.E.P. Ploiesti la data de 17.11.2015 , C.N.P. 1740113054713, sa semneze in fata notarului public, al avocatilor si oricaror altor persoane fizice sau juridice toate declaratiile si documentele si sa intreprinda toate demersurile necesare in relatiile cu : O.C.P.I. , Cartea Funciara , Oficiul Registrului Comertului, Monitorul Oficial, A.S.F. si BVB, etc. in vederea executarii si definitivarii operatiunilor topo anterior – aprobate.

Aceste doua cladirii au fost construite initial ca si instalati de uscare artificiala a lemnului.

Ulterior au fost achizitionate uscatoare noi mult mai performante cu o tehnologie avansata de uscare a cherestelei, care au fost amplasate langa cele doua cladirii.

Pentru cladirea cu numar de inventar 1.093 in anul 2007 societatea a incheiat un Contract de antrepriza cu nr. 4832/15.11.2007 cu o societate care se obliga sa execute cu materialele beneficiarului o hala de productie pe suprafata edificata a uneia din instalatiile de uscare, sa intocmeasca proiectul si sa obtina in numele beneficiarului toate avizele necesare si autorizatia de construire .

Conform prevederilor contractuale S.C.Anteco S.A. a incheiat Contractul Nr.623/21.11.2007 pentru achizitionarea panouri sandwich si Contractul Nr.101/22.11.2007 pentru achizitionarea ferestrelor. Deoarece fosta instalatie de uscare a cherestelei a fost edificata pe doua loturi de teren respectiv, lot cu nr. cadastral 63/2/2/2 si lot cu nr. cadastral 63/2/2/4 a fost incheiat Contractul de prestari servicii topografice Nr.4908/27.11.2007 care prevede dezmembrarea in doua loturi a lotului cu nr. cadastral nr.63/2/2/4 si alipirea lotului nou format de 194 mp la lotul cu nr. cadastral 63/2/2/2.

Din pacate lotul cu nr. cadastral 63/2/2/2 era ipotecat la banca iar aceasta a refuzat ridicarea interdictiei de alipire. Constructorul a executat hala dar nu a mai putut obtine autorizatia de construire.

Cladirea cu numar de inventar 1.094 este cealalta instalatie de uscare a lemnului care practic nu a suferit nici o modificare doar ca la randul ei aceasta a fost edificata tot pe doua loturi de teren respectiv lotul cu numar cadastral 63/2/2/3 si lotul cu numar cadastral 63/2/2/4

Mentionam ca la intocmirea Actului de dezmembrare nr. 2463/11.11.2006 care prevede dezmebrarea initiala a lotului de teren cu nr. cadastral 63/2/2 de 17.014 mp in 5 loturi cu numere cadastrale diferite (63/2/2/1 ; 63/2/2/2 ; 63/2/2/3 ; 63/2/2/4 ; 63/2/2/5) nu s-a tinut cont de aceste cladiri pentru ca nu erau considerate cladiri, ci instalatii de uscare a lemnului fiind scutite de impozit. Dupa dezafectarea instalatiilor de uscare acestea urmau sa fie demolate. Ulterior vechea conducere a societatii a luat decizia de a transforma vechiul uscator in hala de productie cu nr. de inventar 1093 si a pastra hala care adapostea instalatia propriu zisa cu nr. 1094 pentru depozitare, eliminand doar instalatia de uscare. (calrifere, ventilatoare,tevi, tubulatura, ventile, etc.)

Societatea detine toate documentele mentionate doar ca acestea contin date cu caracter personal. La cerere aceste documente pot fi puse la dispozitia actionarilor (Contracte, facturi, planuri, fotografii, etc.)

