

## **S.C. POLSIB S.A. Sibiu**

Nr.757/26.11.2013

### **Raport întocmit în conformitate cu Regulamentul C.N.V.M. nr.1/2006 - Data raportului: 26 noiembrie 2013**

Denumirea societății comerciale: S.C. POLSIB S.A.

Sediul social: Sibiu Șos. Alba Iulia nr. 40

Numărul de telefon: 0269/210058 Fax: 0269/218350

Codul unic de înregistrare: 794270

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J 32/592/1991

Capital social subscris și vărsat: 1.026.837,5 RON

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: RASDAQ

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: 410.735 acțiuni nominative, în valoare nominală de 2,5 RON fiecare

#### **EVENIMENTE IMPORTANTE DE RAPORTAT:**

**Vă aducem la cunoștință că a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. POLSIB S.A. în data de 25 noiembrie 2013 ora 11 la sediul societății din Sibiu Șos. Alba Iulia Nr. 40.**

**Anexăm Hotărârea A.G.E.A. nr. 2/25.11.2013.**

Președinte Consiliu de Administrație  
Teodor Răducanu

---

#### **Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. POLSIB S.A. nr.2 din 25.11.2013**

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor S.C. POLSIB S.A. cu sediul în Sibiu Șos. Alba Iulia nr. 40, înregistrată la Reg. Comerțului sub nr. J/32/592/91, cu un capital social subscris și vărsat în valoare de 1.026.837,5 lei, total 410.735 acțiuni, cod de înregistrare fiscală RO794270, întrunită la sediul din Sibiu, Șos. Alba Iulia nr. 40 în data de 25.11.2013, pentru acționarii înscrșiși cu data de referință 11.11.2013 statutară și legal constituită la prima convocare, în prezența a 26 acționari, deținând 339.134 acțiuni reprezentând 82,57% din întregul capital social al societății, a aprobat punctele înscrise în ordinea de zi după cum urmează:

#### **Ordinea de zi**

**AGA1.** Vânzarea activului corporal al S.C. Polsib S.A. reprezentat de terenul în suprafață de 29.117 mp din sistemul de Carte Funciară, (26437 din acte) la prețul de 5.732.440 Euro + TVA către **S.C. CON-A S.R.L.**, cu sediul social în Șelimbăr, str. Mihai Viteazu, nr. 2B, jud. Sibiu, cod poștal 557260, telefon 0269.206.300, fax 0269.206.301, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Sibiu sub nr. J32/586/1991, CIF RO792555, reprezentată legal prin Administrator ing. Mircea-Vasile BULBOACA,

Destinația urmărită de cumpărător ce se va da acestui teren ulterior vânzării, va fi aceea de dezvoltare a unui magazin Kaufland și a unui parc retail, conform avizului PUZ-ului solicitat de către și pe cheltuiala Con-A,

**AGA2.** Aprobarea depunerii la OCPI SIBIU a unei cereri de rectificare a CF privind suprafața de teren intabulată cu cea din Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M11 nr. 0031/30.05.1994 conform art. 40 lit. b din Legea nr.7/1996,

**AGA3.** Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație pentru a semna valabil declarația notarială în numele S.C. Polsib S.A. cerută de art. 40 din Legea nr.7/1996,

**AGA4.** Vânzarea activului se face cu condiția ca perfectarea Contractului de vânzare-cumpărare și încasarea prețului să se realizeze până la sfârșitul anului 2013,

Înstrăinarea activului descris se face numai cu condiția impusă de cumpărător a obținerii PUZ-ului într-o perioadă utilă perfectării contractului de vânzare-cumpărare așa cum s-a arătat mai sus,

Întreaga documentație tehnică va fi supusă spre aprobare în Ședința Consiliului Local din 28.11.2013,

În scopul perfectării vânzării-cumpărării terenului este necesară convocarea AGA cel târziu la data de 25.10.2013 pentru ședința din data de 25.11.2013, pentru aprobarea vânzării acestui activ în suprafață de 26.437 mp către S.C. Con-A S.R.L., potrivit art. 241 alin. (1) din Legea nr. 297/2004 și art. 117 din Legea nr. 31/1990, urmată de publicarea Hotărârii AGA în Monitorul Oficial estimată la data de 29.11.2013,

**AGA5.** Ratificarea mandatului încredințat S.C. Con-a S.R.L. de către S.C. Polsib S.A. în vederea obținerii documentației PUZ,

**AGA6.** Aprobarea ca trecerea la semnarea Contractului de vânzare-cumpărare să se facă cel mai târziu după trecerea termenului de opoziție, cu condiția ca prețul să fie încasat până la sfârșitul anului 2013,

**Prezenți:**

- S.C. Editura Teora S.R.L., acționar deținând un număr de 327.852 acțiuni reprezentând 79,8208% din capitalul social, reprezentată prin dl Lungoci Vasile conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților S.C. Editura Teora S.R.L. nr. 1/22.11.2013 și procurii nr. 294/22.11.2013;
- 23 Acționari persoane fizice deținând un număr de 10.576 acțiuni reprezentând 2,57% din capitalul social;
- S.C. COSEM S.R.L., acționar deținând un număr de 550 acțiuni reprezentând 0,1339% din capitalul social, reprezentată prin dl Golea Cosmin Toma conform împuternicirii nr. 721/19.11.2013;
- S.C. CAEM INFIN S.R.L., acționar deținând un număr de 156 acțiuni reprezentând 0,03798% din capitalul social, reprezentată prin dl Golea Cosmin Toma conform împuternicirii nr. 722/19.11.2013.

**Sunt prezenți în total 26 acționari, deținătorii unui număr de 339.134 acțiuni reprezentând 82,57% din capitalul social.**

Sunt prezenți membrii Consiliului de Administrație: dl Teodor Răducanu, Președintele Consiliului de Administrație, îndeplinind funcția de președinte al prezentei ședințe și dna Virginia-Monica Galiano.

Sunt prezenți membrii Comisiei de cenzori: dna Doina Toader, dna Puchianu Ana și dna Ilias Maria, reprezentantă S.C. ACONT - INFO S.R.L. Sibiu,

DI Teodor Răducanu anunță deschiderea ședinței și prezintă membrii secretariatului: Neagoe Daniela, secretar șef, care va semna procesul verbal, Irimie Laurean și Esan Mirela, membrii.

La ședință participă următoarele persoane:

- dl avocat Corneliu Băjenaru conform împuternicirii nr. 1424284 din 25.11.2013;
- dl notar Dorin Suciu;
- dna Luiza Moraru reprezentantă S.C. CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY S.R.L.

Cenzorii prezintă raportul întocmit privind verificarea îndeplinirii formalităților prevăzute de lege și actul constitutiv pentru ținerea adunării, constată că sunt prezenți acționarii reprezentând 82,57% din capitalul social hotărârile fiind luate de votul acționarilor ce dețin cel puțin jumătate din capitalul social.

Cenzorii prezintă raportul întocmit privind procurile de reprezentare depuse, constată că până la data de 19.11.2013 au fost depuse 2 procuri pentru reprezentarea unui număr de 706 acțiuni reprezentând 0,1719% din capitalul social.

Cenzorii prezintă raportul întocmit privind formularele pentru exercitarea dreptului de vot prin corespondență depuse la sediul societății până la data de 22.11.2013 și constată că nici un acționar nu a depus la registratura societății formulare pentru exercitarea dreptului de vot prin corespondență.

DI Teodor Răducanu prezintă Structura sintetică consolidată a deținătorilor de instrumente financiare nr. 47215/14.11.2013 comunicată de Depozitarul Central S.A., cu data de referință 11.11.2013 din care rezultă un număr de 410.735 dețineri, fiecare cu o valoare nominală de 2,5 ron, capital social în valoare de 1.026.837,50 ron și 1085 deținători, după cum urmează:

- S.C. Editura Teora S.R.L.: 327.852 dețineri reprezentând 79,8208% din capitalul social;
- Persoane fizice: 80.252 dețineri reprezentând 19,5386% din capitalul social;
- Persoane Juridice: 2.631 dețineri reprezentând 0,6406% din capitalul social.

DI Teodor Răducanu prezintă modul de desfășurare al adunării generale cu privire la înscrieri la cuvânt și dezbateri precizând că materialele ședinței au fost puse la dispoziția acționarilor și au putut fi consultate atât la sediul S.C. Polsib S.A. cât și pe site-ul [www.polsib.com](http://www.polsib.com), apoi dă cuvântul dnei Luiza Moraru reprezentantă S.C. CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY S.R.L. care prezintă demersurile efectuate din 2011 în vederea contactării potențialilor clienți pentru vânzarea activului.

În legătură cu Informarea nr. 723/19.11.2013, cu privire la negocierile în curs desfășurate cu S.C. CON-A S.R.L. publicată pe site-ul [www.polsib.com](http://www.polsib.com) și în ziarele Adevărul, România Liberă și Tribuna, transmisă la C.N.V.M. și BVB, dl Teodor Răducanu propune încheierea contractului în condițiile descrise în Convocator, negociate până la data convocării AGEA, conform materialelor puse la dispoziția acționarilor, iar în cazul în care negocierile cu Con-A duc la modificări, încheierea contractului în noile condiții să fie condiționată de prezentarea și aprobarea acestora într-o viitoare Ședință AGEA ce se va convoca în acest scop.

DI Teodor Răducanu solicită înscrieri la cuvânt.

S-a înscris la cuvânt dl Pavel Calin care solicită răspuns la următoarele:

a) Motivele care stau la baza acestei decizii de vânzare și ce se va face cu banii, dacă aceștia vor fi reinvestiți de către Polsib în scopul continuării activității pentru că în această locație (clădiri) această activitate nu va mai putea fi continuată dat fiind scopul cumpărării ei de către dezvoltator;

b) Consideră că prețul este prea mic față de ce se întâmplă în Sibiu;

c) Termenul de depunere a procurii era 19.11.13, iar procura S.C. Editura Teora S.R.L. este nr. 294/22.11.2013 conform Hotărârii AGA S.C. Editura Teora S.R.L.

DI Teodor Răducanu precizează că răspunsul la prima întrebare se poate da după ce se face tranzacția.

Cu privire la lit. b președintele Consiliului de Administrație al S.C. Polsib S.A. prin avocat Corneliu Băjenaru solicită dlui Pavel Calin să dovedească cele afirmate în sensul unor exemple concrete de tranzacții imobiliare comparabile în municipiul Sibiu pentru a nu dezinforma pe ceilalți acționari prezenți la ședință. DI Pavel Calin răspunde că nu are exemple concrete, dar să se consemneze concret ceea ce a afirmat arătând că întrebarea adresată dlui Teodor Răducanu ca Președinte al CA Polsib S.A. are rațiuni exclusiv economice și nu interesează aspectele legale în afară de procedura ținerii ședinței AGEA ca să i se răspundă prin avocatul care asistă societatea.

La întrebarea nr. 2 dna Luiza Moraru, reprezentantă CBRE dă detalii despre piața imobiliară națională și locală sibiană.

Adresează și dnei Luiza Moraru întrebarea de la litera b privitoare la prețul prea mic, iar reprezentanta CBRE în calitate de specialist real estate invitat la ședință răspunde că din anul 2011 când s-a încheiat contractul de intermediere între CBRE și S.C. Polsib S.A. nu s-au găsit tranzacții imobiliare comparabile ca preț și suprafață cu cea supusă spre aprobare AGEA însă poate da exemplu unor contracte încheiate în Bacău și Craiova de către CBRE, localități cu o piață solvabilă asemănătoare pieței sibiene, că asemenea tranzacții s-au încheiat la valori sensibil mai mici. Mai arată că experiența CBRE este de peste 10 ani în România având un birou de reprezentare națională la București cu un număr de aproximativ 65 angajați care acoperă întreg teritoriul țării și care își bazează analizele de piață inclusiv în cazul de față cu coordonarea birourilor CBRE aflate în fiecare capitală europeană importantă mai ales în UE.

De asemenea, dna Luiza Moraru a fost întrebată dacă ofertele de vânzare ale terenului au fost prezentate și dezvoltatorilor din România și nu numai retailer-ilor (lanțuri de magazine). Aceasta răspunde că CBRE are o bază de date și proceduri de consultare permanentă cu toți dezvoltatorii importanți din România și că o ofertă de cumpărare sustenabilă financiar nu s-a primit decât de la S.C. CON-A S.R.L., dezvoltator care a mai ridicat câteva magazine Kaufland în diverse localități ale țării prin CBRE deși contacte de afaceri și oferte de vânzare a terenului s-au intermediat către dezvoltatorii Herzog și Heres, însă aceștia au prezentat oferte sub nivelul ofertei de preț al cumpărătorului identificat și n-au putut prezenta susținerea financiară de care se bucură CON-A din partea firmei Kaufland pentru a avea o perspectivă concretă de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare supuse aprobării de față.

Ref. la întrebarea nr. 3 – răspuns din partea dlui avocat Corneliu Băjenaru: față de dispozițiile art. 218 alin. (1) din Legea nr.287/2009 NCC actele organelor administrației sunt actele persoanei juridice înseși. Cum dl Lungoci Vasile a fost numit prin însăși Hotărârea AGA, organul suprem de administrare a societății, prezența dânsului la ședință este însăși prezenta S.C. Editura Teora S.R.L., așa cum se precizează și în procură că Hotărârea AGA completează clauzele procurii.

Se supun la vot, prin vot secret, punctele înscrise în Ordinea de zi.

**Voturi exprimate: 339.134 reprezentând 82,57% din capitalul social**

**1) Se aprobă cu 99,96% din voturile exprimate punctul 1 de pe ordinea de zi privind vânzarea activului corporal al S.C. POLSIB S.A. Sibiu, respectiv imobilul format din teren și construcții.**

**PENTRU:**

338.013 – 99,96% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

1121 – 0,04% din voturile exprimate

**ABȚINERI:**

–

**2) Se aprobă cu 99,99% din voturile exprimate punctul 2 de pe ordinea de zi.**

**PENTRU:**

339.090 – 99,99% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

44 – 0,01% din voturile exprimate

**ABȚINERI**

–

**3) Se aprobă cu 99,96% din voturile exprimate punctul 3 de pe ordinea de zi.**

**PENTRU:**

338.013 – 99,96% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

1121 – 0,04% din voturile exprimate

**ABȚINERI**

–

**4) Se aprobă cu 99,96% din voturile exprimate punctul 4 de pe ordinea de zi.**

**PENTRU:**

338.013 – 99,96% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

1121 – 0,04% din voturile exprimate

**ABȚINERI**

–

**5) Se aprobă cu 99,96% din voturile exprimate punctul 5 de pe ordinea de zi.**

**PENTRU:**

338.031 – 99,96% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

1077 – 0,031% din voturile exprimate

**ABȚINERI**

44 – 0,009% din voturile exprimate

**6) Se aprobă cu 99,96% din voturile exprimate punctul 6 de pe ordinea de zi.**

**PENTRU:**

338.013 – 99,96% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

1121 – 0,04% din voturile exprimate

**ABȚINERI**

–

**Se aprobă cu 99,68% din capitalul social ca, în cazul în care negocierile cu ConA duc la modificări față de aprobările date prin această AGEA, încheierea contractului în noile condiții să fie condiționată de prezentarea și aprobarea acestora într-o viitoare Ședință AGEA ce se va convoca în acest scop.**

**PENTRU:**

338.057 – 99,68% din voturile exprimate,

**ÎMPOTRIVĂ:**

–

**ABȚINERI**

1077 – 0,32% din voturile exprimate

Acest vot cuprinde și obligația legală ce incumbă cu acest prilej care va fi cuprinsă în mandatul încredințat în următoarea formă: "Președintele Consiliului de Administrație al S.C. POLSIB S.A., în aplicarea dispozițiilor prevăzute de art. 1924 NCC, va avea obligația informării terțului interesat (Con-A S.R.L.) asupra puterilor sale, conferite de Adunare, înainte de încheierea actului cu aceștia."

La solicitarea expresă a acționarilor CAEM INFIN S.R.L., COSEM S.R.L., Pavel Calin Constantin și Nicoară Ioan Lucian se specifică că au votat „împotriva” la pct. 1, 3, 4, 5, 6, au votat „pentru” la pct. 2 și la lit. B de pe buletinul de vot s-au abținut.

Efectele hotărârii Adunării Generale Extraordinare se răsfrâng asupra acționarilor înregistrați la data de 12.12.2013.

Dna Neagoe Daniela, director al societății, este împuternicită să îndeplinească toate formalitățile de publicizare și înscriere a cererii de mențiuni la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Sibiu a Hotărârii A.G.EA. semnând unde este necesar în vederea aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate, inclusiv efectuarea mențiunilor la Registrul Comerțului.

Actele referitoare la convocarea acționarilor și listele de prezență sunt anexe la prezentul proces verbal.

Președinte Consiliu de Administrație  
DI Teodor Răducanu

\_\_\_\_\_

Secretar:  
Dna Neagoe Daniela

\_\_\_\_\_