



Management System
ISO/TS 16949:2009
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004
www.tuv.com
ID: 9105051939



compa s.a. ROMANIA, SIBIU, 550234, Henri Coandă, 8
Tel. +40 269 239400 / 230888; Fax +40 269 212204 / 237770; www.compa.ro



NOTE EXPLICATIVE PENTRU ORDINEA DE ZI

AGEA 13.06.2016

1. Aprobarea hotărârii privind contractarea de credite pentru investiții, linii de credit, leasing și scrisori de garanție bancară cu încadrarea într-un plafon total cumulată de 30 mil. EUR pe anul 2016 și constituirea garanțiilor mobiliare și imobiliare aferente cu bunuri din patrimoniul societății.
2. Aprobarea delegării Consiliului de Administrație de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor pentru angajarea de credite pentru investiții, linii de credit și leasing cu încadrarea într-un plafon total cumulată de 30 mil. EUR pe anul 2016 și constituirea garanțiilor mobiliare și imobiliare aferente cu bunuri din patrimoniul societății.

Societatea COMPA are angajate credite ce constau doar în linii de credit necesare asigurării capitalului de lucru. În scopul reducerii expunerii față de bănci și instituții de credit, prin strategia COMPA în acest domeniu, se prevede creșterea gradului de autofinanțare, respectiv de dezvoltare a firmei din resurse proprii de finanțare.

În cursul anului 2015 nu au mai existat rambursări de credite pentru investiții și nici rambursări ale ratelor de leasing aferente proiectelor finanțate din fonduri europene, acestea fiind rambursate integral până la finele anului 2014.

Având în vedere faptul că liniile de credit se reînnoiesc anual cu băncile finanțatoare, după o analiză prealabilă efectuată de compartimentele de specialitate ale acestora, aceste bănci ne solicită aprobarea de către Adunarea Generală a Acționarilor a reînnoirii plafonului de credit pentru anul 2016, precum și împuternicirea Consiliului de Administrație pentru semnarea acestor contracte, reînnoite.

În contextul celor arătate mai sus, propunem Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 13.06.2016 aprobarea menținerii plafonului maxim de 30 mil euro și constituirea garanțiilor mobiliare și imobiliare aferente cu bunuri din patrimoniul societății. Totodată, propunem aprobarea delegării Consiliului de Administrație de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor pentru angajarea acestor credite pentru investiții, linii de credit și leasing cu încadrarea în plafonul total cumulată de 30 mil. EUR pe anul 2016 și constituirea garanțiilor mobiliare și imobiliare aferente cu bunuri din patrimoniul societății.

Plafonul de 30 mil euro este un nivel parcurs în ultimii ani de către COMPA SA cu băncile finanțatoare și reprezintă un necesar de resurse atrase pentru activitatea societății.

3. Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație – dl. Ing. Deac Ioan și a Directorului Economic – dl. Ec. Miclea Ioan, membru în Consiliu de Administrație să reprezinte societatea cu ocazia negocierii și semnării contractelor de credit, de garantare și a oricăror alte documente necesare în vederea aducerii la îndeplinire a hotărârii de la punctul 1 și 2.
4. Aprobarea hotărârii privind transformarea în zonă rezidențială și servicii în scopul dezvoltării imobiliare conform Plan Urbanistic Zonal aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sibiu prin HCL nr. 125/2013 (implicând vânzarea de loturi de teren pentru construire de case rezidențiale, construire hotel, construire blocuri de locuințe, amenajare construcție existentă, cedare către Municipiul Sibiu a 6 parcele de teren care vor deveni drum public, înstrăinare cu titlu gratuit stație de transformare) a amplasamentului ARSENAL – reprezentat de întregul imobil – teren având categoria de folosință – curți construcții în suprafață totală de 37.239 mp cu: clădire administrativă S+P+2E+M, în suprafață de 673 mp, suprafață desfașurată 2.365, - clădire birouri P+3E, în suprafață de 673 mp, suprafață desfașurată 2.560 mp, - stație transformare energie electrică (P), în suprafață de 57 mp, suprafață desfașurată 57 mp, imobil situat administrativ în municipiul Sibiu, Bd. Victoriei nr. 42 – 44, județul Sibiu, înscris în CF nr. 123211 Sibiu,

Prin hotărârea Consiliului Local Sibiu nr. 125/18.04.2013 s-a aprobat documentația de urbanism PUZ și RLU Reversie Arsenal din zonă industrială în zonă rezidențială și servicii cu privire la terenul identificat la pct. 4. Urmare a acestei hotărâri, terenul existent a fost parcat în 33 de corpuri funciare noi, din care o parte reprezintă parcele care vor putea fi înstrăinate (maxim 25 parcele), o parte vor deveni drumuri publice pentru a se asigura accesul la calea publică pentru parcele create (6 parcele), iar o parte (2 parcele) vor rămâne în proprietatea SC COMPA S.A. pentru construire. Transferul stației de transformare este explicat la punctul 10.

5. Aprobarea hotărârii privind vânzarea unui număr de maxim 25 de parcele situate în Sibiu, Bd. Victoriei nr. 42 – 44, Jud. Sibiu, identificate astfel:



Management System
ISO/TS 16949:2009
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004

www.tuv.com
ID: 9105051939



România
SR OHSAS 18001:2007
Sistem de Management Certificat
Nr. cert: 1992-02-201773



compa s.a. ROMANIA, SIBIU, 550234, Henri Coandă, 8
Tel. +40 269 239400 / 230888; Fax +40 269 212204 / 237770; www.compa.ro

- parcelă având nr. cadastral 123773, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 1155 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123774, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123775, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123776, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123777, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 684 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123778, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 973 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123779, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123780, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123781, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123782, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 689 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123783, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 684 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123784, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 603 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123785, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 666 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123786, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 666 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123787, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 666 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123788, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 666 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123789, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 666 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123790, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 661 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123791, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 635 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123792, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 681 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123793, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 675 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123794, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 669 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123795, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 662 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123796, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 655 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123797, teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 648 mp
6. Aprobarea hotărârii privind cedarea gratuită în favoarea Municipiului Sibiu a dreptului de proprietate cu privire la următoarele parcele, situate în Sibiu, Bd. Victoriei nr. 42 – 44, Jud. Sibiu, care, conform art. 29 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 vor deveni drumuri publice necesare pentru accesul la parcelele menționate la punctul 5:
- parcelă având nr. cadastral 123798, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 985 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123800, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 137 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123801, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 39 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123802, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 36 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123803, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 209 mp
 - parcelă având nr. cadastral 123771, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 5.552 mp
- Cedarea dreptului de proprietate cu privire la parcelele menționate la acest punct, este o condiție impusă de Consiliul Local al Municipiului Sibiu, prin Hotărârea nr. 125/2013 privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU.
- Cedarea către Municipiul Sibiu a acestor parcele se impune pentru faptul că potrivit PUZ ele vor deveni drumuri publice absolut necesare în vederea asigurării accesului la parcelele identificate la pct. 5 și la restul parcelelor din cadrul întregului ansamblu, care vor rămâne în proprietatea COMPA S.A. În lipsa acestor drumuri nu se poate asigura accesul la parcelele create, iar valorificarea și utilizarea lor va fi imposibilă. Așadar, soluția de creare a acestor drumuri/căi de acces este justificată de ideea de a se putea valorifica și utiliza în condiții optime întregul ansamblu rezidențial. Cedarea cu titlu gratuit către Municipiul Sibiu este justificată de Regulamentul General de Urbanism și de faptul că aceste căi de acces vor trebui administrate continuu (marcare, semnalizare, reparare, dezapezire, etc.), iar COMPA S.A. nu poate gestiona aceste activități. În plus, păstrarea căilor de acces în proprietatea COMPA S.A. implică obligația COMPA de a plăti impozit pe imobile care nu vor deservi activitatea societății.
7. Aprobarea delegării Consiliului de Administrație de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor în vederea stabilirii strategiei de vânzare a imobilelor identificate la pct. 5, în vederea desemnării persoanelor care să negocieze condițiile contractuale și prețul de vânzare – cumpărare cu privire la aceste imobile, urmărindu-se obținerea unui preț care să reflecte valoarea de piață a terenurilor, precum și a tuturor lucrărilor de pregătire pentru vânzarea acestora (introducere utilități, construcție drumuri, cedare către Municipiul Sibiu a terenurilor aferente drumurilor, etc.)



Management System
ISO/TS 16949:2009
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004
www.tuv.com
ID: 9105051939



compa s.a. ROMANIA, SIBIU, 550234, Henri Coandă, 8
Tel. +40 269 239400 / 230888; Fax +40 269 212204 / 237770; www.compa.ro



Consiliul de Administrație va stabili strategia de vânzare a imobilelor identificate la pct. 5, inclusiv prețul. Strategia trebuie stabilită și poate fi modificată în funcție de condițiile de piață, în funcție de cerere și ofertă. Se impune desemnarea unor persoane care să ofere informațiile necesare potențialilor cumpărători (informații legate de amplasare, suprafață, regim de construire, preț, condiții de plată, etc.), să negocieze condițiile de contractare și prețul de vânzare – cumpărare în deplin acord cu strategia stabilită de Consiliul de Administrație.

8. Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație – dl. Ing. Deac Ioan și a Directorului Economic – dl. Ec. Miclea Ioan, membru în Consiliu de Administrație, să reprezinte societatea cu ocazia semnării contractelor de vânzare - cumpărare, a anexelor sale și a oricăror alte documente necesare în vederea încheierii tranzacțiilor cu privire la imobilele identificate la punctul 5.

Cei doi reprezentanți vor semna contractele de vânzare cumpărare, anexele și oricare alte documente necesare în vederea încheierii tranzacțiilor cu privire la imobilele identificate la punctul 5.

9. Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație – dl. Ing. Deac Ioan și a Directorului Economic – dl. Ec. Miclea Ioan, membru în Consiliu de Administrație, să reprezinte societatea cu ocazia semnării tuturor actelor și documentelor necesare în vederea cedării în favoarea Municipiului Sibiu a dreptului de proprietate cu privire la imobilele identificate la pct. 6.

10. Aprobarea hotărârii cu privire la transferul prin donație către Societatea F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania SUD S.A – S.D.E.E. Sibiu a dreptului de proprietate asupra construcției C15 înscrisă în CF Sibiu 123798 cadastral 123798 – C15 – stație transformare energie electrică (P), în suprafață de 57 mp, suprafață desfasurată 57 mp și aprobarea constituirii în favoarea dobânditorului a dreptului de suprafață asupra terenului aferent clădirii, a dreptului de acces, precum și a serviciilor de trecere de suprafață și aeriană la clădire, teren înscris în CF Sibiu 123798 sub A1 cadastral 123798 în suprafață de 985 mp.

Actul cu titlu de gratuitate este justificat de faptul că activul respectiv adăpostește utilaje și instalații ale Electrica S.A. care au rol în alimentarea cu energie electrică a Municipiului Sibiu. Acces la această instalație are doar Societatea F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania SUD S.A – S.D.E.E. Sibiu. , iar păstrarea construcției în proprietatea societății COMPA S.A implică efectuarea de către COMPA S.A. a unor investiții costisitoare în scopul modernizării, necesare pentru a se evita producerea unor accidente. Pentru societatea COMPA S.A. această construcție nu are o valoare proprie – zisă, având în vedere ca nu poate fi utilizată în scopul activității societății. Acest tip de imobil este unul cu o destinație specială pentru care nu există cumpărător pe piață. În prezent COMPA plătește impozit pentru această clădire. Societatea F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania SUD S.A – S.D.E.E. Sibiu este de acord ca preia această capacitate energetică Aprobarea constituirii în favoarea dobânditorului a dreptului de suprafață asupra terenului aferent clădirii, a dreptului de acces, precum și a serviciilor de trecere de suprafață și aeriană la clădire se impune întrucât ceea ce se transferă este doar clădirea, fără teren. Terenul pe care este amplasată clădirea este parcela având nr. cadastral 123798, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 985 mp, identificată la pct. 6, care va deveni drum public prin cedarea către Municipiul Sibiu.

11. Împuternicirea Președintelui Consiliului de Administrație – dl. Ing. Deac Ioan și a Directorului Economic – dl. Ec. Miclea Ioan, membru în Consiliu de Administrație, să reprezinte societatea cu ocazia semnării tuturor actelor necesare în vederea transferului prin donație către Societatea F.D.E.E. Electrica Distribuție Transilvania SUD S.A – S.D.E.E. Sibiu a dreptului de proprietate a construcției stație de transformare energie electrică și în vederea constituirii în favoarea dobânditorului a dreptului de suprafață asupra terenului aferent clădirii, a dreptului de acces, precum și a serviciilor de trecere de suprafață și aeriană la clădire
12. Mandatarea persoanelor împuternicite să semneze în numele și pe seama societății documentele întocmite în scopul executării hotărârilor luate la punctele de pe ordinea de zi.
13. Aprobarea datei de 30.06.2016 ca dată de înregistrare pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adunării extraordinare a acționarilor, în conformitate cu dispozițiile art.238 din Legea nr.297/2004 privind piața de capital.
14. Aprobarea datei de 29.06.2016 ca ex-date conform art.129² din Regulamentul CNVM nr.1/2006 actualizat.

Potrivit art. 238 alin (1) din Legea nr. 297/2004 privind piața de capital “Prin derogare de la prevederile Legii nr. 31/1990*), identificarea acționarilor care urmează a beneficia de dividende sau alte drepturi și asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adunării generale a acționarilor va fi stabilită de aceasta. Această dată va fi ulterioară cu cel puțin 10 zile lucrătoare datei Adunării Generale a Acționarilor.



Management
System
ISO/TS 16949:2009
ISO 9001:2008
ISO 14001:2004
www.tuv.com
ID 9105051939



compa s.a. ROMANIA, SIBIU, 550234, Henri Coandă, 8
Tel. +40 269 239400 / 230888; Fax +40 269 212204 / 237770; www.compa.ro



Propunerea Consiliului de Administrație al societății COMPA S.A.Sibiu pentru data de înregistrare a Adunărilor Generale ale Acționarilor din data de 13.06.2016 este 30.06.2016 și 29.06.2016 este *ex-date*.

15. Împuternicirea persoanelor fizice care vor îndeplini formalitățile de publicitate și înregistrare a hotărârilor ședinței, inclusiv semnarea acestora.

Consiliul de Administrație COMPA propune mandatarea d-lui Ioan Deac - reprezentantul societății, cu posibilitatea de substituire, pentru: a încheia și / sau semna, în numele societății și / sau al acționarilor societății hotărârile prezentei Adunări Generale Extraordinare, și orice documente, formulare și cereri adoptate / întocmite în scopul sau pentru executarea hotărârilor, în relație cu orice persoană fizică sau juridică, privată sau publică, pentru a efectua toate formalitățile legale pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate, executare și publicare a hotărârilor adoptate.

Consiliul de Administrație COMPA propune împuternicirea d-nei Mihaela Grobnicu, pentru a efectua toate formalitățile legale pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate, executare și publicare a hotărârilor adoptate.