



AVICOLA BUCURESTI SA

Splaiul Unirii, nr. 16, et. 3, cam. 310, sector 4, Bucuresti, CUI 1551768, J 40/12/1991, capital social 20.073.827,50 RON, tel. 0746013083, fax: 0374096666 RO75FNNB001603118352 RO01, Credit Europe Bank –suc. Unirii, office@avicolabucuresti.ro, www.avicolabucuresti.ro

Nota privind necesitatea vanzarii punctului de lucru Butimanu al SC Avicola Bucuresti SA

Societatea Avicola Bucuresti SA inregistreaza la data de 31.12.2019 datorii catre furnizori – 7.174.844 RON, bugete de stat si taxe locale- 1.210.650 RON, 1.612.733 RON la Banca Transilvania pentru scontarea adeverintei APIA subventie bunastare anul 2019, si 4.875.906 RON linie de credit Unicredit Bank. Deci datoriile cumulate la 31.12.2019 sunt de 14.874.133 RON.

Sumele de incasat de la clienti 1.272.395 RON, bugetul de stat sunt de 268.499 RON, sumeprovenite din diminuare capital social din participatia la Voluthema 2.809.200 RON, subventii bunastare APIA pentru anul 2019 suma de 2.560.121 RON, subventie pentru motorina 77.518 RON. Total sume de incasat la 31.12.2019 suma de 6.987.733 RON.

In acest moment exista un permanent blocaj financiar sumele necesare acoperirii datoriilor fiind acordate de actionarul majoritar. Totusi exista foarte multi furnizori restanti care pot in orice moment sa initieze proceduri de insolventa impotriva Avicola Bucuresti SA. De asemenea se pot inregistra si situatii cand organele fiscale pot pune poprire pe conturi.

Pentru punctul de lucru Butimanu trebuie tinut cont de urmatoarele:

1. Este cea mai slab tehnologizata sucursala a Avicola Bucuresti SA. Practic exista niste cuibare empirice de unde ouale se recolteaza manual. Bateriile din cele doua hale de tineret sunt foarte vechi.
2. Ferma nu are gaz natural ca sursa de energie.
3. Cladirile sunt in diferite stadii de degradare. Din 18 blocuri existente initial se mai folosesc in acest moment 7(2 tineret+ 5 adulte). Restul halelor sunt degradate in diferite stadii, din care 6 sunt dezafectate existand doar ruine, zidurile fiind efectiv demolate.
4. Datorita lipsei de modernizare si neindeplinirii conditiilor de bunastare, la avizul acordat pentru populare in iunie 2019, DSV Dambovita a avertizat foarte clar ca fara modernizari tehnologice si reparatii la cladiri nu va mai acorda aviz la urmatoarea populare sau chiar vor suspenda activitatea. Aceasta inseamna ca la finalul actualului ciclu, la finalul anului 2020 sau inceputul anului 2021 aceasta ferma nu va mai putea fi populata in lipsa investitiilor solicitate.
5. Ferma este inconjurata de case si din acest motiv este foarte posibil sa existe probleme in mentinerea autorizarii de mediu in cazul unei reclamatii din partea vecinilor.
6. In privinta situatiei financiare a punctului de lucru Butimanu se poate observa ca in mod real nu prezinta o situatie pozitiva incepand cu anul 2017.

	2016	2017	2018	01.01-30.11.2019
Venituri	4,681,434.31	3,917,694.43	4,526,097.07	2,653,810.78
Cheltuieli	4,519,788.19	4,016,322.20	5,437,421.72	4,030,924.01
Rezultat	161,646.12	-98,627.77	-911,324.65	-1,377,113.23

Venituri din vanzari reforme,pui zburati	519,241.81	909,553.78	527,196.15	238,320.77
Venituri din vanzari oua	3,805,302.37	2,698,448.03	3,724,748.92	2,415,490.01
Venituri din subventii	353,927.78	355,421.62	274,152.00	
Alte venituri din exploatare				
Venituri financiare	2,962.35	-45,729.00		
Total venituri	4,681,434.31	3,917,694.43	4,526,097.07	2,653,810.78
Alte chelt. din afara(energie)	164,819.61	144,468.68	164,551.53	162,597.24
Cheltuieli cu furajele	2,309,048.14	1,960,117.66	2,633,158.98	1,983,535.17
Alte cheltuieli materiale	260,157.42	260,915.23	318,940.48	228,633.69
Cheltuieli cu prestatiile externe	42,715.38	49,471.27	51,920.18	40,476.69
Cheltuieli cu impozite, taxe(ct 635)	21,734.00	37,145.00	41,053.50	31,654.75
Cheltuieli cu personalul, din care:	446,978.46	623,223.37	723,799.66	659,390.80
a) salarii brute	334,451.00	480,341.00	664,655.00	620,758.00
b) tichete de masa	30,880.30	34,844.37	37,016.76	21,331.53
c)cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	81,647.16	108,038.00	22,127.90	17,301.27
Alte cheltuieli	4,264.19	17,884.63	1,559.00	4,700.00
Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor corporale	44,563.21	41,667.41	136,418.77	104,084.93
Cheltuieli statia sortare	710,566.04	461,482.05	761,055.58	465,505.33
Cheltuieli transport furaj	142,124.49	137,559.47	142,165.96	116,109.34
Cheltuieli de administratie	372,817.25	282,387.43	462,798.08	234,236.07
Total cheltuieli	4,519,788.19	4,016,322.20	5,437,421.72	4,030,924.01

productia de oua(buc) din care	13,161,450.00	7,301,024.00	11,469,010.00	7,915,050.00
oua categoria A	13,014,030.00	7,188,194.00	11,342,110.00	7,784,370.00
oua categoria B(pierseri tehnologice)	147,420.00	112,830.00	126,900.00	130,680.00
pret vanzare oua A	0.2924	0.3754	0.3284	0.3103
venit vanzare oua	3,805,302.37	2,698,448.03	3,724,748.92	2,415,490.01

Situatia imobilizarilor corporale si a terenurilor:

1. Suprafata teren 84.553 mp la care se aduga 2.500 mp in urma procesului cu Stanciu Angelia.(suprafata se va ajusta in functie de masuratorile cadastrale). In actul de proprietate figureaza 124.166 mp insa ulterior obtinerii certificatului de proprietate s-au retrocedat suprafete catre Stanciu Angelia, Gorescu Voica si Iorgu Sanda. Suprafata finala va fi determinata conform masuratorilor cadastrale.

2. Valoare contabila teren la 31.12.2019 – 1.647.470 RON

3. Cladirile au suprafata construita la sol de 14.738 mp si suprafata construita desfasurata de 27.183 mp. Trebuie tinut cont ca acestea sunt suprafete conform schitei cadastrale, o parte din cladiri fiind ruine. De la momentul constructiei nu s-a mai investit in aceste constructii.

4. Valoarea contabila neta la 31.12.2019 pentru cladiri si mijloace fixe este de 655.705 RON si scade cu 9.460 RON lunar conform amortizarii lunare.(atasat Situatia Imobilizarilor la 31.12.2019). Din aceasta suma 622.662 reprezinta valoarea cladirilor.

5. Echipamentele sunt foarte vechi, nu se mai pot folosi sau transfera la Mihailesti. Practic echipamentele de la Butimanu nu sunt necesare in alta locatie la Avicola Bucuresti. O parte dintre echipamente sau mijloace de transport nici nu mai exista.

Rezumat:

1. Situatia financiara a societatii este foarte proasta;
2. Starea tehnica a fermei Butimanu este de asemenea foarte proasta;
3. Exista riscul major ca in lipsa unor investitii consistente la sfarsitul anului 2020/inceputul anului 2021 ferma sa nu mai poata fi populata si sa treaca in conservare, aceasta insemnand o degradare rapida si a ceea ce mai este in prezent functional.
4. Exista riscul ca intr-un orizont de timp sa apara probleme privind avizarile de mediu din cauza proximitatii caselor.
5. Trebuie tinut cont ca ferma este greu vandabila din doua motive:
 - 5.1 Situatia aviculturii in Romania este proasta, in ultimii ani majoritatea societatilor care activeaza atat in domeniul cresterii pasarilor cat si al productiei oualelor de consum au inregistrat pierderi si disponibilitate pentru investitii este destul de mica.
 - 5.2 Ferma prezinta un grad mare de risc pentru a nu mai putea fi autorizata in viitor din punct de vedere al autoritatilor de mediu.

In acest moment exista o oferta scrisa de la Agromar Balotesti pentru ferma Butimanu. Oferta este de 400.000 EUR+TVA.

In cazul in care se ajunge la perfectarea tranzactiei acest lucru implica urmatoarele aspecte:

1. In functie de momentul tranzactiei Avicola Bucuresti va trebui sa vanda stocul de gaini ca si gaini reforma de la Butimanu. In functie de momentul la

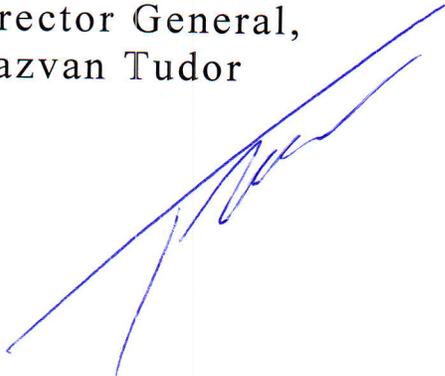
care se va face vanzarea stocului de pasari se va inregistra o pierdere contabila rezultata din diferenta dintre valoarea contabila a pasarilor si valoarea lor de vanzare. Spre exemplu daca lichidarea pasarilor se va face in mai 2020 pierderea ar fi de cca 850.000 RON. In general o gaina reforma are pretul de vanzare 5-6 RON. La data de 25.01.2020 stocul de gaini este de 38.800 capete la valoarea contabila de 33.88 RON/pasare si valoarea se diminueaza cu 1.87 RON/luna.

2. De asemenea se va inregistra o pierdere contabila rezultata din diferenta dintre valoarea contabila a activelor si terenului si valoarea de vanzare. Aceasta pierdere va fi in jur de 350.000 RON in functie de valoarea finala a tranzactiei.
3. Agromar Balotesti intentioneaza sa preia majoritatea angajatilor Avicola Bucuresti de la punctul de lucru Butimanu, deci din acest punct de vedere nu vor exista costuri pentru societate. In acest moment la Butimanu exista 16 salariati toti productivi.
4. In afara stocului de pasari la Butimanu mai exista stocuri mici de medicamente, vitamine, vaccinuri, dezinfectanti care se pot transfera la momentul eliberarii spatiului la Mihailesti fara costuri suplimentare.
5. In ianuarie 2019 s-a inceput procesul de realizare a cadastrului urmat de intabularea la OCPI. Cel mai probabil, daca nu apar probleme de suprapunere cadastru cu ceilalti vecini, sau alte aspecte de ordin legal, realizarea cadastrului si inscrierea la OCPI se poate realiza cel tarziu in data de 31.03.2019. Imediat se poate realiza si tranzactia de vanzare cumparare.

6. Eliberarea spatiilor se poate face in maxim 2 luni de la momentul tranzctiei fara costuri suplimentare.

Avand in vedere cele de mai sus propunem vanzarea punctului de lucru Butimanu pentru acoperirea partiala a datoriilor societatii precum si pentru a preveni situatia de a nu mai putea popula cu pasari, de a trece ferma in conservare si de a se distruge si halele care inca sunt functionale.

Director General,
Razvan Tudor

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Razvan Tudor', written over a diagonal line.