



Str. Mihai Eminescu nr.57A, sector 2, București, cod 020071
Tel.centrală: 021/210 68 39, Fax: 021/210 12 10
CUI: RO302, Nr. Registrul Comerțului: J40/14/1990
Cont: RO38 RZBR 0000 0600 0052 5643
Raiffeisen Bank România S.A. - Agenția Dorobanți
Capital social subscris și integral vărsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

Nota de fundamentare privind vanzarea unui activ de 900 mp situat in Alba Iulia

I. Prezentare activ

Detalii proprietate (terenuri si constructii):

- **Teren intravilan**, în suprafață de **900 mp** – categorie de folosință curți construcții;
- **Magazin**, în suprafață de **124,16 mp**, cu un regim de înălțime de P;
- An construcție magazin: 2012
- Situate in Municipiului Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2, Județul Alba, înscrise în CF 72764 (nr. vechi 35454) cu numărul cadastral 72764 (nr. vechi 7741).

Suprafata de aproximativ 900 mp se va dezmembra din totalul de 10.919 mp.

II. Situatia actuala a activului

La data intocmirii prezentei note activul este partial inchiriat, realizand venituri totale din chirii in suma de 31.609 lei/ an.

In afara veniturilor mai sus mentionate activul nu realizeaza alte venituri.

Cheltuielile anuale ale societatii privind activul mai sus mentionat sunt:

Taxe si impozite in suma totala de 4.828 lei/ an.

Cheltuieli cu amortizarea in suma de 3.129 lei/ an,

Valoare contabila a terenului in suma de 254.599 lei

Valoare ramasa neamortizata a constructiilor 132.748 lei,

Avand in vedere faptul ca la acest punct de lucru se constata urmatoarele aspecte:

- de cativa ani nu se mai desfasoara activitati de comercializare / depozitare seminte/ingrasaminte,
- singura activitate este cea de inchiriere – dar nici aceasta la nivelul intregii suprafete disponibile in spatiile de depozitare existente,
- in ultimii ani societatea nu a alocat fondurile necesare realizarii lucrarilor de intretinere si reparatii iar starea generala a spatiilor este precara si in viitorul apropiat va deveni improprie inclusiv pentru spatiile care sunt in prezent inchiriate,
- exista un risc mare de autodemolare si de furt atat ca urmare a faptului ca spatiile nu pot fi inchiriate integral dar si ca urmare a faptului ca nu exista personalul necesar asigurarii pazei si protectiei ,



Str. Mihai Eminescu nr.57A, sector 2, București, cod 020071
Tel.centrală: 021/210 68 39, Fax: 021/210 12 10
CUI: RO302, Nr. Registrul Comerțului: J40/14/1990
Cont: RO38 RZBR 0000 0600 0052 5643
Raiffeisen Bank România S.A. - Agenția Dorobanți
Capital social subscris și integral vărsat: 7.892.612,90 lei
E-mail: office@unisemromania.ro

- societatea nu are resursele financiare necesare angajarii de personal pentru intretinerea si paza acestui activ, considerand ca paza acestui activ implica un volum al costuri de paza si monitorizare a constructiilor care nu se justifica din punct de vedere economic in lipsa investitiilor necesare reabilitarii.

se propune Consiliului de Administratie al societatii vanzararea acestui activ, luand in considerare raportul de evaluare intocmit in acest sens de catre firma QUEST DEVELOPMENT S.R.L. la data de 03.03.2020.

In cazul in care Consiliul de Administratie aproba prezenta nota, decizia Consiliului de Administratie insotita de documentatia aferenta prezentei note urmeaza a fi supusa aprobarii actionarilor Societatii conform prevederilor art. 14, litera j, din Actul constitutiv al UNISEM in urmatoarei AGEA.

In cazul in care AGA va aproba vanzarea activului, suma obtinuta din vanzarea activului va fi utilizata pentru efectuarea de distribuii catre actionari, sub forma de dividende sau prin intermediul unor programe de rascumparare.

Atasat la prezenta nota punem la dispozitia Consiliului de Administratie raportul de evaluare intocmit de catre firma QUEST DEVELOPMENT S.R.L. la data de 03.03.2020.

Sorin MARICA
Director General