



Nota de fundamentare
privind punctul 5 de pe ordinea de zi a AGEA UNISEM SA convocata
pentru data de 22/23 aprilie 2021

I. Prezentare activ

Detalii proprietate (terenuri si constructii):

- a. Teren intravilan in suprafata de 1.672,34 mp;
- b. Constructii C1- Magazia nr.3 in suprafata de 563,75 mp si C2 – Magazia nr. 4 in suprafata de 649,62 mp;
- c. An constructie: 1970-1980;
- d. Identificat in Cartea Funciara a Municipiului Caracal sub nr. 51258

II. Situatia actuala a activului

La data intocmirii prezentei note de fundamentare activul nu este inchiriat.

Cheltuielile anuale ale societatii privind activul mai sus mentionat sunt:

Taxe si impozite in suma totala de 2.713 lei/ an.

Amortizare in suma de 3.332 lei/ an.

Valoare contabila a terenului in suma de 40.416 lei

Valoare ramasa neamortizata a constructiilor 102.441,38 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 sau inchiriere,
- 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 ,
- 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.
- terenul si cele doua magazii se prezinta ca o enclava in interiorul unui teren mai mare detinut de catre o alta societate comerciala,



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

- aceasta societate comerciala a decis vanzarea activului ceea ce constituie si pentru UNISEM SA o oportunitate pentru vanzare,

In concluzie se propune Consiliului de Administratie al societatii vanzarea acestui activ, luand in considerare raportul de evaluare intocmit in acest sens de catre firma EXVAL CONT SRL la data de 10.03.2021.

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 EXVAL CONT SRL la data de 10.03.2021.

Sorin MARICA
Director General