



## UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, 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](mailto:office@unisemromania.ro); Telefon: +4 0725 554 307

### MATERIAL PENTRU PUNCTUL 3 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 08.08.2022/09.08.2022

Consiliul de Administratie al UNISEM S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 08/09.08.2022:

#### Nota de fundamentare vanzare active

##### I. Propunerea supusa votului actionarilor

Conform punctului 3 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor:

**Pct. 3. a) Aprobarea vanzarii urmatoarelor active (bunuri mobile si imobile) aflate in proprietatea Societatii:**

- 1. Activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani – la un pret total de minim 300.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);**
- 2. Activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures – la un pret total de minim 140.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);**
- 3. Activul Roman – situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt – la un pret total de minim 600.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale).**

**b) Aprobarea vanzarii activelor mentionate la lit. a) prin licitatie competitiva cu strigare.**

**c) Aprobarea imputernicirii Consiliului de Administratie al Societatii in vederea elaborarii si aprobarii procedurii de licitatie (stabilirea pasilor de licitatie in cazul cresterii pretului de pornire, modul de stabilire a comisiei de licitatie, atributiile comisiei de licitatie, modul de efectuare a publicitatii vanzarii, cerintele minimale ale contractului de vanzare etc.) si a documentelor aferente acesteia (caietul de sarcini etc.)**

**d) Aprobarea imputernicirii Directorului General al Societatii pentru negocierea si incheierea contractelor de vanzare a activelor mentionate la lit. a)**

##### II. Fundamentarea deciziei de vanzare a activelor

Societatea urmareste reducerea pierderilor inregistrate prin mentinerea de active neperformante si, astfel, eficientizarea centrelor de profit si costuri.

Asadar, in urma unor analize economico-financiare, derulate in privinta activelor aflate in patrimoniul Societatii, s-a decis inaintarea catre actionari a propunerii de valorificare a anumitor active din portofoliul Societatii.

Se mentioneaza totodata, ca pentru activele enumerate la pct. 3 lit a) de pe ordinea de zi a AGEA, Societatea a inregistrat intentii privind achizitionarea acestor.

Scrisorile de intentie au fost receptionate atat de la chirasii actuali ai acestor active, cat si de la alte parti interesate, la preturi apropiate de nivelul din piata.

**Analiza de piata:** Dupa o revenire puternica in a doua jumatate a anului, cresterea PIB a ajuns la 5,9% la sfarsitul anului 2021. Principalii contributory au fost sectoarele de retail, logistica si ospitalitate (aport de 1,7%), urmate de sectorul industrial (aport de 1%).

Volumul total al investitiilor pentru anul 2021 a ajuns la 909 milioane de euro, in crestere cu 13% fata de anul precedent. Desi atitudinea generala a ramas una prudenta, existenta semnelor evidente ale redresarii pietei, precum si noile oportunitati aparute pe piata industriala, au fost incurajatoare pentru investitori.

Desi prima preferinta a investitorilor, si anume cladirile de birouri, au inregistrat o pondere tot mai mica in ultimii 3 ani, activitatea investitionala de pe piata industriala a crescut, mai exact, de la o pondere de 9% si 10,1% in volumul total al investitiilor in 2019 si, respectiv, 2020, la o pondere de 31% in 2021.

De asemenea, comparativ cu anul trecut, investitorii au inceput sa manifeste o incredere mai mare in pietele regionale si secundare, iar acest lucru se datoreaza interesului sporit pentru activele industriale, in special pentru portofolii, care sunt localizate in intreaga tara.

Evolutia constanta a pietei din 2015 a fost accelerata in contextul creat de pandemia COVID-19. Cei mai mari



## UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, 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](mailto:office@unisemromania.ro); Telefon: +4 0725 554 307

jucatori de pe piata au profitat din plin de oportunitatile create in noile circumstante, adoptand o strategie de expansiune asidua care a inclus atat livrari record, cat si achizitie de proprietati existente. Depozitarea, distributia si logistica au fost principalele activitati ale noilor ocupanti de spatiu industrial din Romania in 2021, expansiunea sectorului de retail in nevoia unei raspandiri omogene la nivel national generand o cerere puternica pentru facilitati de depozitare si logistica.

Asadar, Consiliul de Administratie propune valorificarea a 3 active aflate in proprietatea Societatii:

1. *Activul Botosani – situat in Calea Nationala numarul 37, jud. Botosani – la un pret total de minim 300.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);*
2. *Activul Targul Mures – situat in Strada Aeroportului numarul 1, jud. Mures – la un pret total de minim 140.000 Euro (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);*
3. *Activul Roman – situat in Strada Tirului numarul 4, jud. Neamt – la un pret total de minim 600.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale).*

Se propune ca vanzarea celor 3 active sa se faca prin licitatie competitiva cu strigare, care se va organiza intr-una sau mai multe etape si la care va putea participa un numar nelimitat de persoane, cu pret in urcare.

### III. Prezentarea activelor propuse spre vanzare

#### **1. Activul Botosani Judetul BOTOSANI - Municipiul BOTOSANI – Str. Calea Nationala nr. 37 (29)**

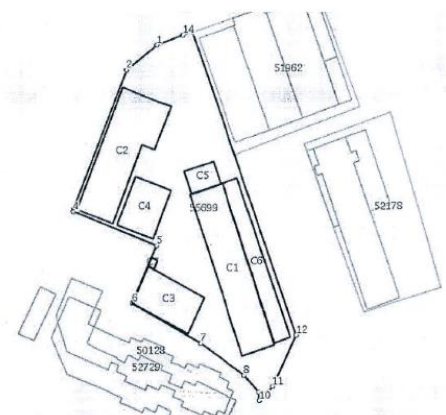
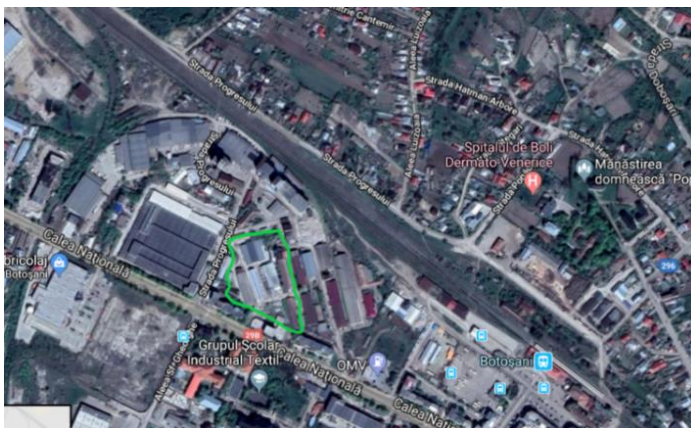
**Detalii proprietate (terenuri si constructii):** Proprietate industriala constand in sapte constructii industriale, in suprafata construita la sol de 1.909 mp, impreuna cu terenul in suprafata de 3.898,82 mp (din acte), 3.906 mp (din masuratori), regim de inaltime P:

#### SUPRAFATA CONSTRUITA

- C1 – constructie industriala Scs = 576 mp
- C2 – constructie industriala Scs = 547 mp
- C3 – constructie industriala Scs = 245 mp
- C4 – constructie industriala Scs = 195 mp
- C5 – constructie industriala Scs = 73 mp
- C6 – constructie industriala Scs = 267 mp
- C7 – constructie industriala Scs = 6 mp

#### SUPRAFATA TEREN

**3.898,82 mp (acte) - 3.906 mp (masuratori)**



Activul este localizat in Botosani, Calea Nationala nr. 37, in partea de NV, aceasta fiind o zona mixta, prevazuta



## UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, 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](mailto:office@unisemromania.ro); Telefon: +4 0725 554 307

preponderent cu astfel de construcții industriale, spații de depozitare, dar și blocuri de locuit. Accesul către proprietate este facil, acesta putând fi făcut auto, din Strada Progresului.

**Situatia juridica:** Societatea UNISEM S.A. detine dreptul real de proprietate asupra Activului Botosani, acesta fiind considerat liber de sarcini, valabil și marketabil.

Numarul cadastral al terenului este 55699, iar construcțiile au numerele cadastrale 55699-C1 – 55699-C7 - Carte funciara nr. 55699.

Conform extrasului de Carte funciara nr. 55699 – Calea Nationala nr. 37 (actual 29) Botosani, se confirma titlul de proprietate al UNISEM S.A. asupra activului, respectiv Certificatul de atestare seria M07 nr. 3152/06.04.2009, emis de Ministerul Agriculturii, Padurilor și Dezvoltării Rurale, dar și suprafețele: 3.898,82 mp (din acte) și 3.906 mp din măsuratori.

### **2. Activul Targul Mures Judetul Mures - Municipiul Targu Mures – Str. Aeroportului nr. 1**

**Detalii proprietate (terenuri și construcții):** Proprietate industrială constând în trei construcții industriale, în suprafața construită la sol de 1.106 mp, împreună cu terenul în suprafața de 1.876 mp.

SUPRAFATA CONSTRUITA

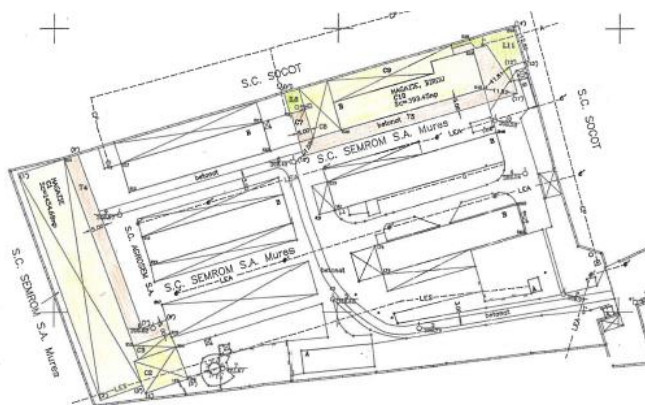
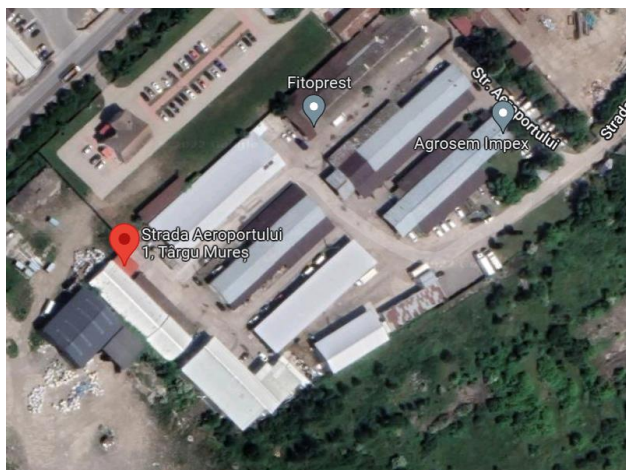
C1 – construcție industrială Scs = 593,5 mp

C2 – construcție industrială Scs = 322,4 mp

C3 – construcție industrială Scs = 190,1 mp

SUPRAFATA TEREN

**1.876 mp**



Activul este localizat în Mureseni, Str. Aeroportului nr. 1, în partea de V a orașului, aceasta fiind o zonă mixtă, prevăzută preponderent cu astfel de construcții industriale și spații de depozitare. Accesul către proprietate este facil, acesta putând fi făcut auto, din Strada Aeroportului.

**Situatia juridica:** Societatea UNISEM S.A. detine dreptul real de proprietate asupra Activului Targul Mures, acesta fiind considerat liber de sarcini, valabil și marketabil.

Numarul cadastral al terenului este 162, iar construcțiile au numerele cadastrale 162-C1 și 162-C2 - Carte funciara nr. 124845.

Conform extrasului de Carte funciara nr. 124845 – Str. Aeroportului nr. 1 Targu Mures, se confirma titlul de proprietate al UNISEM S.A. asupra activului, respectiv Certificatul de atestare seria M07 nr. 2362/ 13.09.1999, emis de Ministerul Agriculturii, Padurilor și Dezvoltării Rurale, dar și suprafețele: 1.876 mp (teren) și 1.106 mp (suprafața construită).



## UNISEM S.A.

Splaiul Unirii, nr. 313, Clădirea M, Etaj 1, corp D5, camerele 44, 45, sector 3, București, ROMANIA

CUI: RO 302, 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](mailto:office@unisemromania.ro); Telefon: +4 0725 554 307

### **3. Activul Neamt Judetul NEAMT - Municipiul ROMAN – str. Tirului nr. 4**

**Detalii proprietate (terenuri si constructii):** Proprietate industriala constand in patru constructii industriale, in suprafata construita la sol de 3.678 mp, impreuna cu terenul in suprafata de 6.465,9 mp (din acte) 6.466 mp (din masuratori).

SUPRAFATA CONSTRUITA

C1 – constructie industriala Scs = 2.864 mp

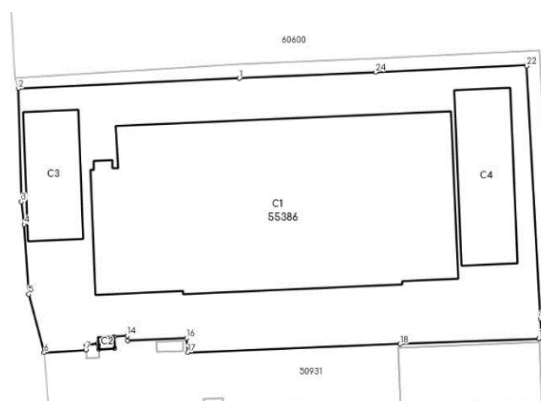
C2 – constructie industriala Scs = 9 mp

C3 – constructie industriala Scs = 338 mp

C4 – constructie industriala Scs = 467 mp

SUPRAFATA TEREN

**6.465,9 mp (acte) 6.466 mp (masuratori)**



Activul este localizat in Roman, Str. Tirului nr. 4, in partea de N a orasului, aceasta fiind o zona mixta, prevazuta preponderent cu astfel de constructii industriale, spatii de depozitare, dar si blocuri de locuit, locuinte unifamiliale. Accesul catre proprietate este facil, acesta putand fi facut auto, din Strada Tirului.

Zona a cunoscut o dezvoltare semnificativa in ultima perioada, devenind o zona preponderent comerciala, prin constructia unor unitati comerciale de tip „big-box” cum ar fi Kaufland sau Lidl.

**Situatia juridica:** Societatea UNISEM S.A. detine dreptul real de proprietate asupra Activului Neamt, acesta fiind considerat liber de sarcini, valabil si marketabil.

Numarul cadastral al terenului este 55386, iar constructiile au numerele cadastrale 55386-C1 – 55386-C4 - Carte funciara nr. 55386.

Conform extrasului de Carte funciara nr. 55386 – Tirului nr. 4 Roman, se confirma titlul de proprietate al UNISEM S.A. asupra activului, respectiv Certificatul de atestare seria M07 nr. 2044/20.01.1998, emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei, dar si suprafetele: 6.465,9 mp (din acte) si 6.466 mp din masuratori.

**Societatea UNISEM S.A.**

**Presedinte Consiliul de Administratie**

**Sergiu MIHAIOV**