



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 3, cam. 313, sector 4, 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

Telefon: 0725.554.307

E-mail: office@unisemromania.ro

MATERIAL PENTRU PCT. 3 – 5 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 29/30.07.2024

Consiliul de Administratie al UNISEM S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 29/30.07.2024:

Nota de fundamentare privind propunerea de vanzare a activelor aflate in proprietatea Societatii

I. La punctele 3 - 5 ale ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor UNISEM S.A., sunt mentionate urmatoarele aspecte:

3. a) Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. BUZAU, situat in Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, judetul Buzau, la pretul minim de pornire de 425.000 EURO, conform propunerii Consiliului de Administratie.

b) Aprobarea vanzarii activului mentionat 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 semnarea tuturor documentelor necesare, referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a), inclusiv semnarea Contractului final de vanzare-cumparare.

4. a) Aprobarea vanzarii activului (teren si cladiri) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A, judetul Timis, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO, conform propunerii Consiliului de Administratie.

b) Aprobarea vanzarii activului mentionat 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 semnarea tuturor documentelor necesare, referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a), inclusiv semnarea Contractului final de vanzare-cumparare.

5. a) Aprobarea vanzarii activului (spatiu comercial) aflat in proprietatea Societatii: Activ UNISEM S.A. TITU, situat in Localitatea Titu, Strada Piata "I Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO, conform propunerii Consiliului de Administratie.

b) Aprobarea vanzarii activului mentionat 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 semnarea tuturor documentelor necesare, referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a), inclusiv semnarea Contractului final de vanzare-cumparare.



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 3, cam. 313, sector 4, 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

Telefon: 0725.554.307

E-mail: office@unisemromania.ro

II. Prezentarea activelor

1. Activ UNISEM S.A. BUZAU - Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, județul Buzau

Detalii proprietate (teren și clădiri): Proprietate industrial – administrativă, formată din 2 loturi de teren:

- Lotul 1, constând în teren intravilan categoria curți-construcții și 15 clădiri edificat pe acesta:
 - suprafața teren **15.480 mp.** (conform măsurători)
 - suprafața construită de **6.956 mp.**:

SUPRAFATA CONSTRUITA	CONSTRUCTIE	Suprafata construita mp
	7223-C1 birouri	218
	7223-C2 uscator	52
	7223-C3 cabina poarta	12
	7223-C4 magazie	26
	7223-C5 depozit	1.347
	7223-C6 birou bascula	112
	7223-C7 depozit	1.978
	7223-C8 magazie	494
	7223-C9 depozit	650
	7223-C10 magazie	168
	7223-C11 put absorbant	23
	7223-C12 atelier	162
	7223-C13 depozit	1.657
	7223-C14 hidrosfera	33
	7223-C15 baraca metalica	24
	TOTAL	6.956
 SUPRAFATA TEREN	 15.480 mp	

- Lotul 2, constând în teren intravilan categoria curți-construcții și 8 clădiri edificat pe acesta:
 - suprafața teren **5.564 mp.**
 - suprafața construită de **271 mp.**:

SUPRAFATA CONSTRUITA	CONSTRUCTIE	Suprafata construita mp
	7323-C1 wc	13
	7323-C2 magazie	34
	7323-C3 magazie	46
	7323-C4 birou	23
	7323-C5 magazie	78
	7323-C6 dormitor	17
	7323-C7 ghereta poarta	18
	7323-C8 rampa	42
	TOTAL	271
 SUPRAFATA TEREN	 5.564 mp	



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 3, cam. 313, sector 4, 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

Telefon: 0725.554.307

E-mail: office@unisemromania.ro

2. Activ UNISEM S.A. LUGOJ - Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A, judetul Timis

Detalii proprietate (teren si cladiri): Proprietate comercial – administrativa, formata din teren intravilan, categoria curti-constructii, in suprafata de **726 mp.** si 1 constructie in suprafata construita de **319 mp.:**

SUPRAFATA CONSTRUITA	CONSTRUCTIE	Suprafata construita mp
	237-238/2/1/1 magazin	319
	TOTAL	319
SUPRAFATA TEREN	726 mp	

3. Activ UNISEM S.A. TITU - Localitatea Titu, Strada Piata "1 Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita

Detalii proprietate (spatiu comercial): Spatiu comercial dispus pe 1 nivel (etaj 1) dintr-un imobil tip P+1E, in suprafata utila de **218,3 mp.**

SUPRAFATA CONSTRUITA	CONSTRUCTIE	Suprafata construita mp	Suprafata utila mp
	71227-C1-U3	249,00	218,30
	TOTAL	249,00	218,30

III. Fundamentarea deciziei de vanzare a activelor si aspectele financiar-contabile

Societatea urmareste reducerea pierderilor inregistrate prin mentinerea de active neperformante si astfel, 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 aceste active, Societatea a primit oferte si intentii privind achizitionarea.

In privinta aspectelor financiar-contabile, in conformitate cu Rapoartele de evaluare intocmite la data de 31.12.2022 si cu situatiile imobiliarilor la 31.12.2023, Consiliul de Administratie propune valorificarea celor 3 active aflate in proprietatea Societatii dupa cum urmeaza:

1. Activul UNISEM S.A. BUZAU, situat in Municipiul Buzau, Soseaua Brailei KM 7, judetul Buzau, la pretul minim de pornire de 425.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);

2. Activul UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A, judetul Timis, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);

3. Activul UNISEM S.A. TITU, situat in Localitatea Titu, Strada Piata "1 Mai", incinta Pietei Agroalimentara, judetul Dambovita, la pretul minim de pornire de 120.000 EURO (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale)

**Societatea UNISEM S.A.
Presedinte Consiliul de Administratie
Sergiu MIHAILOV**