



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București, ROMANIA

CUI: RO 302, Nr. Registrul Comerțului: J1990000014402

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 PUNCTELE 4 SI 5 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 02/03.07.2025

Consiliul de Administratie al Unisem S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor convocata pentru data de 02/03.07.2025:

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

I. La punctele 4 si 5 ale ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A., sunt mentionate urmatoarele aspecte:

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 (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, la pretul de 104.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei publice competitive din data de 19.05.2025.

b) 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 (teren si cladiri) aflat in proprietatea societatii: Activ UNISEM S.A. Tulcea, situat in Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, la pretul de 620.000 EURO la care se aplica TVA in functie de dispozitiile legale, conform rezultatului obtinut in urma desfasurarii Licitatiei competitive cu strigare din data de 26.05.2025.

b) 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.

II. Prezentarea activelor

1. Activ UNISEM S.A. LUGOJ - Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan 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 regim de inaltime P+1E, cu suprafata construita la sol **319 mp**, suprafata construita desfasurata **646 mp** si suprafata utila **581,40 mp** (magazin):

2. Activ UNISEM S.A. TULCEA - Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea

Detalii proprietate (teren si cladiri): Proprietate industriala, formata din teren intravilan, categoria curti-constructii, in suprafata de **15.207 mp** si constructii industriale edificate pe acesta, regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol conform Extrasului de Carte funciara de **6.650 mp**, suprafata construita la sol conform masuratorilor efectuate in aprilie – mai 2023, de **6.293 mp**:

Conform PAD scara 1:500, activul situat la adresa din Strada Taberei nr. 26, Municipiul Tulcea, Judetul Tulcea, cu numarul cadastral 1353 si Carte funciara nr. 31832, categoria de folosinta curti-constructii, este alcatuit din urmatoarele constructii:

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	739	MAGAZIE - P, SC 739MP - FOSTA C3
C2	CIE	714	HALA DEPOZITE – P, SC 714MP – FOSTA C56
C3	CIE	754	MAGAZIE – P, SC 754MP – FOSTA C9
C4	CIE	305	MAGAZIE – P, SC 305MP
C5	CIE	344	DEPOZIT – P, SC 344MP – FOSTA C33
C6	CIE	2.732	HALA DEPOZITARE – P, SC 2.732MP – FOSTA C15



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București, ROMANIA

CUI: RO 302, Nr. Registrul Comerțului: J1990000014402

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

C7	CIE	168	BIROURI+CANTINA – P, SC 168 MP – FOSTA C38
C8	CIE	395	BIROURI – P, SC 395MP
C9	CA	38	GRAJD (RUINA) – SC 38MP – FOSTA C21
C10	CA	9	ANEXA – P, SC 9MP
C11	CA	19	CHIOSC – P, SC 19MP – FOSTA C55
C12	CA	11	ANEXA (RUINA) – P, SC 11MP
C13	CIE	37	BASCULA – SC 37MP – FOSTA C51
C14	CA	4	CABINA POARTA – P, SC 4MP – FOSTA C48
C15	CA	24	MAGAZIE – P, SC 24MP – FOSTA C58
TOTAL		6.293	

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.

1. Activ UNISEM S.A. LUGOJ - Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis

Consiliul de Administratie a propus vanzarea activului UNISEM S.A. LUGOJ - Municipiul Lugoj, Strada Semenicolui nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, prin licitatie competitiva cu strigare de tip olandez.

Asadar, se aduce la cunostinta actionarilor societatii faptul ca in data de 19.05.2025, a fost organizata si desfasurata cea de-a treia si ultima runda de licitatie competitiva cu strigare in vederea vanzarii activului UNISEM S.A. LUGOJ.

Organizarea si desfasurarea rundelor de licitatie au avut loc in conformitate cu prevederile Caietului de sarcini privind vanzarea activului proprietate a societatii *Activ UNISEM S.A. LUGOJ*, Caiet de sarcini aprobat de catre Consiliul de Administratie in data de 14.04.2025.

Asadar, in urma desfasurarii runde de licitatie din data de 19.05.2025, a fost adjudecat activul UNISEM S.A. LUGOJ, in urmatoarele conditii financiare si suplimentare:

- **OBIECTUL TRANZACTIEI:** activ UNISEM S.A. LUGOJ, constand in teren si constructii industriale edificate pe acesta.
- **MECANISMUL TRANZACTIEI:** vanzare active prin procedura de licitatie competitiva.
- **PRETUL DE VANZARE:** **104.000 EURO**, urmand a se aplica regimul de TVA in vigoare la data platii.
- **MODALITATEA DE PLATA:**
 - Avansul, in cuantum de minim 25% din pretul de adjudecare, se va achita la data semnarii Promisiunii de vanzare, dar nu mai tarziu de 10 zile calendaristice de la data adjudecarii, adica pana la data de 29.05.2025. Garantia de participare achitata prin ordin de plata in contul societatii, se va deduce din avans;
 - Restul de pret, in cuantum de 75% din pretul de adjudecare (diferenta fata de avansul achitat), se va achita la data semnarii Contractului de vanzare, ulterior obtinerii aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societatii ca urmare a demersurilor efectuate de Consiliul de Administratie al Unisem S.A., dar nu mai tarziu de 10 zile calendaristice de la data obtinerii aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor.
- **CONDITII SUPLIMENTARE TRANZACTIE:**
 - Contractul de vanzare-cumparare se incheie numai daca se obtine aprobarea prealabila a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societatii;
 - In cazul in care Promitentul Cumparator/Cumparatorul refuza semnarea Promisiunii/Contractului de vanzare si/sau efectuarea corespunzatoare a platilor, acesta pierde garantia de participare si orice alte transe de pret achitate pana la data la care trebuia sa semneze Promisiunea/Contractul de vanzare;



UNISEM S.A.

Adresa: Splaiul Unirii, nr. 16, Etaj 5, cam. 509A, sector 4, București, ROMANIA

CUI: RO 302, Nr. Registrul Comerțului: J1990000014402

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

- Transmiterea dreptului de proprietate asupra proprietatii va avea loc la data autentificarii Contractului de vanzare si a platii restului de pret din pretul de adjudecare.

2. Activ UNISEM S.A. TULCEA - Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea

Consiliul de Administratie a propus vanzarea activului UNISEM S.A. TULCEA - Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, prin licitatie competitiva cu strigare.

Asadar, se aduce la cunostinta actionarilor societatii faptul ca in data de 26.05.2025, a fost organizata si desfasurata sedinta de licitatie competitiva cu strigare in vederea vanzarii activului UNISEM S.A. TULCEA.

Organizarea si desfasurarea licitatiei au avut loc in conformitate cu prevederile Caietului de sarcini privind vanzarea activului proprietate a societatii *Activ UNISEM S.A. TULCEA*, Caiet de sarcini aprobat de catre Consiliul de Administratie in data de 09.05.2025.

Asadar, in urma desfasurarii licitatiei din data de 26.05.2025, a fost adjudecat activul UNISEM S.A. TULCEA, in urmatoarele conditii financiare si suplimentare:

- **OBIECTUL TRANZACTIEI:** activ UNISEM S.A. TULCEA, constand in teren si constructii industriale edificate pe acesta.

- **MECANISMUL TRANZACTIEI:** vanzare active prin procedura de licitatie competitiva.

- **PRETUL DE VANZARE:** **620.000 EURO**, urmand a se aplica regimul de TVA in vigoare la data platii.

- **MODALITATEA DE PLATA:**

- Avansul, in cuantum de minim 20% din pretul de adjudecare, se va achita la data semnarii Antecontractului de vanzare, dar nu mai tarziu de 10 zile calendaristice de la data adjudecarii, adica pana la data de 06.06.2025. Garantia de participare achitata prin ordin de plata in contul societatii, se va deduce din avans;

- Restul de pret, in cuantum de 80% din pretul de adjudecare (diferenta fata de avansul achitat), se va achita la data semnarii Contractului de vanzare, ulterior obtinerii aprobarii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societatii ca urmare a demersurilor efectuate de Consiliul de Administratie al Unisem S.A., dar nu mai tarziu de data de 14.10.2025.

- **CONDITII SUPLIMENTARE TRANZACTIE:**

- Contractul de vanzare-cumparare se incheie numai daca se obtine aprobarea prealabila a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor societatii;

- In cazul in care Promitentul Cumparator/Cumparatorul refuza semnarea Antecontractului/Contractului de vanzare si/sau efectuarea corespunzatoare a platilor, acesta pierde garantia de participare si orice alte transe de pret achitate pana la data la care trebuia sa semneze Antecontractul/Contractul de vanzare;

- Transmiterea dreptului de proprietate asupra proprietatii va avea loc la data autentificarii Contractului de vanzare si a platii restului de pret din pretul de adjudecare.

In conformitate cu rezultatele obtinute de societate in urma desfasurarii rundelor de licitatii din data de 19.05.2025 si din data de 26.05.2025, Consiliul de Administratie propune valorificarea celor 2 active aflate in proprietatea societatii dupa cum urmeaza:

1. Activul UNISEM S.A. LUGOJ, situat in Municipiul Lugoj, Strada Semenului nr. 42A (actualmente Strada Episcop Dr. Ioan Balan nr. 42A), Judetul Timis, **la pretul de 104.000 EURO** (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale);

2. Activul UNISEM S.A. TULCEA, situat in Municipiul Tulcea, Strada Taberei nr. 26, Judetul Tulcea, **la pretul de 620.000 EURO** (la care se adauga TVA in functie de dispozitiile legale).

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