



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 PUNCTUL 2 DE PE ORDINEA DE ZI A ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN DATA DE 23/24.04.2026

Consiliul de Administratie al Unisem S.A. propune spre aprobarea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor convocata pentru data de 23/24.04.2026:

Nota de fundamentare privind punctul 2 al ordinii de zi

La punctul 2 al ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. este mentionat urmatorul aspect:

“2. a) Aprobarea vanzarii activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Roman, situat in Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, judetul Neamt, la pretul minim de pornire de 600.000 euro la care se aplica tva in functie de dispozitiile legale, conform propunerii Consiliului de Administratie.

b) Aprobarea vanzarii activului mentionat la lit. a) prin licitatie competitiva cu strigare, si imputernicirea 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.).

c) Aprobarea imputernicirii Directorului general al societatii pentru negocierea si semnarea tuturor documentelor necesare, referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a), inclusiv semnarea contractului de vanzare-cumparare.”

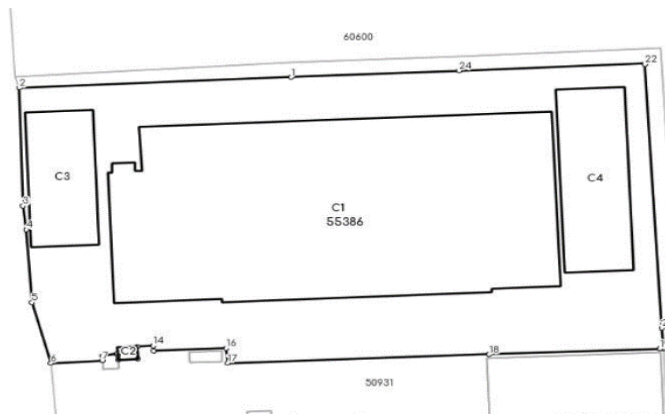
I. Prezentarea activului

Activ Unisem S.A. Roman - Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, judetul Neamt

Detalii proprietate (teren si cladiri): Proprietate industriala, formata din teren intravilan, categoria curti-constructii, in suprafata de **6.465,9 mp** (din acte) **6.466 mp** (din masuratori) si cele 4 constructii industriale edificate pe acesta, in suprafata construita la sol de **3.678 mp**, suprafata desfasurata de **3.846 mp**.

SUPRAFATA CONSTRUITA	C1 – constructie industriala Scs = 2.864 mp / Sd = 3.029 mp
	C2 – constructie industriala Scs = 9 mp / Sd = 9 mp
	C3 – constructie industriala Scs = 338 mp / Sd = 338 mp
	C4 – constructie industriala Scs = 467 mp / Sd = 467 mp

SUPRAFATA TEREN	6.465,9 mp (acte) 6.466 mp (masuratori)
-----------------	---



Activul este localizat in Roman, Strada Tirului nr. 4, in partea de nord a orasului, aceasta fiind o zona mixta, prevazuta preponderent cu astfel de constructii industriale, spatii 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, devenind o zona preponderent comerciala, prin constructia unor unitati comerciale de tip „big-box” cum ar fi Kaufland sau Lidl.



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

Catre sudul activului, la Strada Mihai Viteazul, se afla o importanta componenta rezidentiala a localitatii, alcatuita din case si blocuri de locuite, printre care se gasesc insertii de tip institutii locale si de sanatate, cum ar fi Spitalul Sf. Nicolae sau Stadionul Municipal.

Societatea Unisem S.A. detine dreptul real de proprietate asupra activului, 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.

II. Fundamentarea deciziei de vanzare a activului si aspectele financiar-contabile

Societatea urmareste reducerea de eventuale pierderi ce se pot inregistra prin mentinerea de active mai putin performante si astfel, in urma unor analize economico-financiare derulate in privinta activelor aflate in patrimoniu, si luand in considerare ca in prezent s-a inregistrat feedback pozitiv din piata reprezentat de manifestarea unor intentii concrete venite din partea unor potentiali cumparatori de a achizitiona activul Unisem S.A. Roman, Consiliul de Administratie apreciaza ca fiind oportuna vanzarea acestui activ, modalitatea de vanzare propusa fiind cea a licitatiei competitive cu strigare in baza unui caiet de sarcini care va fi intocmit in acest sens.

In ceea ce priveste pretul de vanzare, raportat la valoarea de piata a activului, Consiliul de Administratie propune ca pretul minim de vanzare sa fie de 600.000 euro la care se aplica tva in functie de dispozitiile legale.

Conform Raportului de evaluare intocmit la data de 02.03.2026, valoarea de piata a activului Unisem S.A. Roman este de 539.000 euro (2.747.000 lei).

Conform situatiei imobiliarilor la 31.12.2025, valoarea neta a activului Unisem S.A. Roman este de 447.724 euro (2.282.138,46 lei).

Consiliul de Administratie va informa actionarii societatii in mod corespunzator cu privire la stadiul derularii procedurii de valorificare a activului, precum si in legatura cu orice eveniment care ar putea determina modificari cu privire la procedura de valorificare.

Raportat la cele precizate mai sus, Consiliul de Administratie al Unisem S.A. propune Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor adoptarea urmatoarei hotarari:

„2. a) Se aproba vanzarea activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Roman, situat in Municipiul Roman, Strada Tirului nr. 4, judetul Neamt, la pretul minim de pornire de 600.000 euro la care se aplica tva in functie de dispozitiile legale, conform propunerii Consiliului de Administratie.

b) Se aproba vanzarea activului mentionat la lit. a) prin licitatie competitiva cu strigare, si imputerniceste Consiliul 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.).

c) Se aproba imputernicirea Directorului general al societatii pentru negocierea si semnarea tuturor documentelor necesare referitoare la vanzarea activului mentionat la lit. a), inclusiv semnarea contractului de vanzare-cumparare.”

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