



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 3 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 3 al ordinii de zi

La punctul 3 al ordinii de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor Unisem S.A. este mentionat urmatorul aspect:

“3. a) Aprobarea vanzării activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Satu Mare, situat in Municipiul Satu Mare, Strada Corneliu Coposu nr. 1, judetul Satu Mare, la pretul minim de pornire de 180.000 euro la care se aplica tva in functie de dispozitiile legale, conform propunerii Consiliului de Administratie.

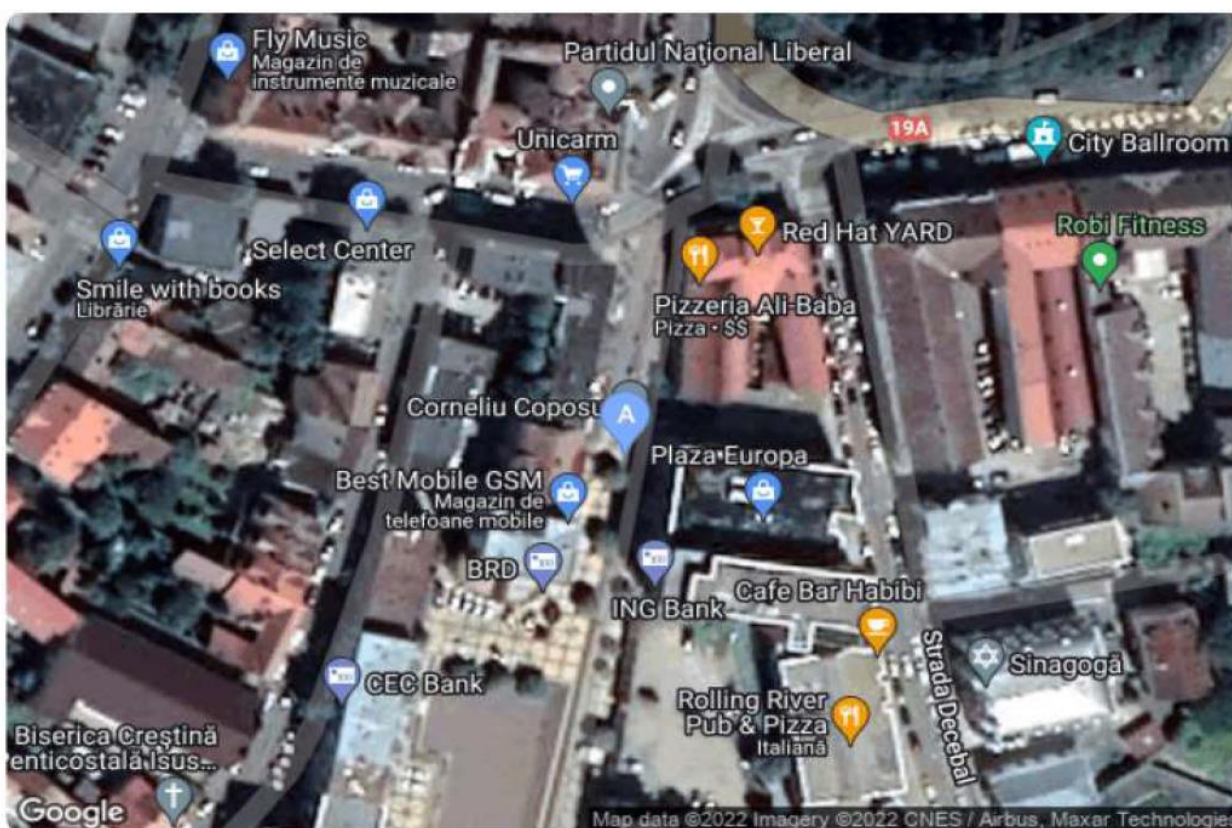
b) Aprobarea vanzării activului mentionat la lit. a) prin licitatie competitiva cu strigare, si imputernicirea Consiliului de Administratie al societatii in vederea elaborarii si aprobarii procedurii de licitatie (stabilirea pasilor de licitatie in cazul cresterii pretului de pornire, modul de stabilire a comisiei de licitatie, atributiile comisiei de licitatie, modul de efectuare a publicitatii vanzării, 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. Satu Mare - Municipiul Satu Mare, Strada Corneliu Coposu nr. 1, judetul Satu Mare

Detalii proprietate (teren si cladiri): Spatiu comercial parter, cu suprafata construita de 93,21 mp si cota de 23/352 parte teren in proprietate - Spatiu comercial, format din teren in suprafata de 23 mp si constructia in suprafata construita la sol de 59 mp, suprafata desfasurata de 93,21 mp si suprafata utila de 85,02 mp.





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

Activul este localizat in Satu Mare, Strada Corneliu Coposu nr. 1, in zona centrala a orasului, intr-o zona cu trafic pietonal intens. Zona este de tip mixt, ce cuprinde proprietati rezidentiale case unifamiliale, blocuri de locuinte, precum si facilitati comerciale (shopping mall, restaurante, banci, supermarketuri, hoteluri), institutii publice, unitati educationale, parc.

Societatea Unisem S.A. detine dreptul real de proprietate asupra activului, acesta fiind considerat liber de sarcini, valabil si marketabil.

Numarul topografic al activului este 580/1 Satu Mare.

Conform extrasului de Carte funciara nr. 162643 – Corneliu Coposu nr. 1 Satu Mare, se confirma titlul de proprietate al Unisem S.A. asupra activului, respectiv Contractul de vanzare – cumparare nr. 1356/2004, dar si suprafetele: cota actuala 23/352 parte teren.

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. Satu Mare, 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 180.000 euro la care se aplica tva in functie de dispozitiile legale.

Conform Raportului de evaluare valoarea activului Unisem S.A. Satu Mare este de 124.979 euro (618.321 lei).

Conform situatiei imobiliarilor la 31.12.2025, valoarea neta a activului Unisem S.A. Satu Mare este de 112.329 euro (572.707,20 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:

„3. a) Se aproba vanzarea activului (teren si constructii) aflat in proprietatea societatii: Activ Unisem S.A. Satu Mare, situat in Municipiul Satu Mare, Strada Corneliu Coposu nr. 1, judetul Satu Mare, la pretul minim de pornire de 180.000 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