



Nota de fundamentare

privind vanzarea activului in suprafata de aproximativ 10.000 mp situat in Alba Iulia

I. Prezentare activ

Detalii proprietate (terenuri si constructii):

Teren intravilan, în suprafață de aproximativ **10.000 mp** – categorie de folosință curți construcții;

- **Depozit pastrare nr. 1**, în suprafață de **650,33 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P+1E parțial;
- **Depozit pastrare nr. 2**, în suprafață de **549,19 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P;
- **Sopron vestiar**, în suprafață de **250,06 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;
- **Latrina**, în suprafață de **6,60 mp**, construcție edificată în anul 1972 cu un regim de înălțime de P;
- **Baraca metalica nr. 1**, în suprafață de **481,82 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Baraca metalica nr. 2**, în suprafață de **139,44 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Depozit carburanti**, în suprafață de **20,80 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;

Suprafata de 10.000 mp rezulta din totalul de 10.919 mp din care se va dezmembra o suprafata de aproximativ 900 mp ce face obiectul promisiunii bilaterale de vanzare cumparare supusa aprobarii pe ordinea de zi a AGEA la pct. 3.

II. Situatia actuala a activului

La data intocmirii prezentei note, activul este partial inchiriat, realizand venituri totale din chirii in suma de 191.551,37 lei / an. In afara veniturilor mai sus mentionate activul nu mai realizeaza alte venituri.

Cheltuielile anuale ale societatii privind activul mai sus mentionat sunt:

- Taxe si impozite in suma totala de 14.468 lei / an.
- Cheltuieli cu amortizarea in suma de 20.836 lei / an

Valoarea contabila a terenului este in suma de 2.828.879 lei

Valoare ramasa neamortizata aferenta constructiilor existente este de 487.492,24 lei,



Avand in vedere faptul ca la acest punct de lucru se constata urmatoarele aspecte:

- de cativa ani nu se mai desfasoara activitati de comercializare / depozitare seminte/ingrasaminte,
- singura activitate este cea de inchiriere – dar nici aceasta la nivelul intregii suprafete disponibile in spatiile de depozitare existente,
- in ultimii ani societatea nu a alocat fondurile necesare realizarii lucrarilor de intretinere si reparatii iar starea generala a spatiilor este precara si in viitorul apropiat va deveni improprie inclusiv pentru spatiile care sunt in prezent inchiriate,
- exista un risc mare de autodemolare si de furt atat ca urmare a faptului ca spatiile nu pot fi inchiriate integral dar si ca urmare a faptului ca nu exista personalul necesar asigurarii pazei si protectiei ,
- societatea nu are resursele financiare necesare angajarii de personal pentru intretinerea si paza acestui activ, considerand ca paza acestui activ implica un volum al costuri de paza si monitorizare a constructiilor care nu se justifica din punct de vedere economic in lipsa investitiilor necesare reabilitarii.

se propune Consiliului de Administratie al societatii vanzararea acestui activ, luand in considerare raportul de evaluare intocmit in acest sens de catre firma QUEST DEVELOPMENT S.R.L. la data de 03.03.2020.

In cazul in care Consiliul de Administratie aproba prezenta nota, decizia Consiliului de Administratie insotita de documentatia aferenta prezentei note urmeaza a fi supusa aprobarii actionarilor Societatii conform prevederilor art. 14, litera j, din Actul constitutiv al UNISEM in urmatoarei AGEA.

In cazul in care AGA va aproba vanzarea activului, suma obtinuta din vanzarea activului va fi utilizata pentru efectuarea de distribuii catre actionari, sub forma de dividende sau prin intermediul unor programe de rascumparare.

Atasat la prezenta nota punem la dispozitia Consiliului de Administratie raportul de evaluare intocmit de catre firma QUEST DEVELOPMENT S.R.L. la data de 03.03.2020.

Director General
Sorin MARICA