

Nota de informare
afereent punctului 2 din convocatorul AGEA
23.12.2024

- Activele societatii SEMBRAZ SA compuse din teren in suprafata de 21.100 mp si constructiile C1-C8 existente pe acesta, in suprafata construita la sol, cumulata, de 7.697 mp, situate în intravilanul Municipiului Sibiu, str Henri Coanda nr 12 județul Sibiu, identificat cu nr. cadastral 135884, inscrise in Carte Funciară Nr. 135884 Sibiu, (denumite în continuare impreuna **Activele Sembraz SA**) au fost evaluate la data de 30.09.2024 de catre evaluator ANEVAR SEV Advisory Services SRL (Membru Corporativ ANEVAR 0720) la valoarea de 4.503.000 euro;
- la data de 20 decembrie 2022, AGEA a aprobat vanzarea activelor Sembraz SA pentru pretul de 4.500.000 euro + TVA (4.420.000 Euro teren și 80.000 Euro construcții);
- la data de 30 ianuarie 2023 a avut loc sedinta comisiei de selectie de oferte pentru vanzarea Activelor Sembraz SA prin care s-a constatat ca nu a fost depusa nicio oferta;
- Incepad cu data de 20.12.2022, au fost demarate procedurile de vanzare – cumparare a activelor SEMBRAZ SA Sibiu;
- În luna noiembrie 2023, societatea a primit o oferta pentru cumpararea activelor SEMBRAZ SA în valoare de 4.500.000 euro +TVA; oferta a fost reconfirmata în cursul lunii septembrie 2024;
- Contractul de vanzare – cumparare se va derula pe o perioada de 16 luni, incepand cu data semnarii acestuia. Prețul se va achita în 2 transe, respectiv 80 % din prețul de vanzare – cumparare (3.600.000 euro + TVA), condiționat de intocmirea PUZ/PUD – obiectiv realizat la data prezenta. A 2-a trasa de 20 % (900.000 euro + TVA) se va achita la data predarii terenului către ofertantul cumparator. Predarea terenului se va face în termenul stabilit contractual, după eliberarera acestuia de toate constructiile existente pe teren și obtinerea autorizatiei de construire pentru obiectivul ce va fi edificat de către beneficiar pe terenul societății;
- Proprietatea asupra activelor societății SEMBRAZ SA (teren + constructii) se va transfera ofertantului odata cu semnarea contractului de vanzare – cumparare și plata primei transe din pretul contractului de vanzare – cumparare, urmând ca posesia asupra terenului să fie transferata ofertantului odata cu incheierea tranzactiei, respectiv obtinerea autorizatiei de construcție și plata celei de a 2 -a transe din contract.

Concluzii

- Au fost trimise oferte pentru vanzarea activelor către alți mari retaileri cum ar fi; Ikea, Leroy Merlin, Profi, Auchan, oferte ramase fără răspuns;
- După reluarea negocierilor s-a obținut un procent de 80% , platibil în prima trasa, fata de 70 % din situatia anterioara;
- S-a obținut un termen de finalizare a tranzactiei de la 12 luni la 16 luni după semnarea contractului de vanzare – cumparare;
- Nu consideram ca sunt riscuri majore de mediu, având în vedere ca prin demolarea unui corp de clădire aflat pe amplasament (depozit central), Agenția de Mediu nu ne-a impus obligatii speciale de mediu;
- Documentatia pentru obtinerea PUD – DTAD – DTAC a fost contractata cu o singura societate comerciala (SC SYMBIO PROIECTARE SI MANAGEMENT) care a reușit sa obțină PUD într-un termen

relativ rapid (4 luni), ceea ce ne da garantia ca si restul documentatiei se va realiza mai repede decat termenele stabilite prin contract.

- Consideram ca neefectuarea tranzactiei va conduce în viitor la deprecierea constanta a activelor societatii, iar readucerea acestora în stare de funcționare necesita investitii semnificative, greu de acoperit din incasarii din chirii;

- Nu identificam riscuri majore în derularea acestui contract nici vizavi de termenele de execuție, nici vizavi de sumele puse la dispoziție de beneficiar pentru eliberarea terenului și obtinerea autorizatiei de construire a obiectivului.

Director General
Muntean Lucian Ioan