

ROMANA S.A
P-ta Eroilor nr.11, Alba Iulia, jud. Alba
J01/269/1991, C.U.I. 1755628

Către: **Acționariat ROMANA S.A.**

In atenția : _____

Prezenta notă de fundamentare privește intenția de a **înstrăina imobilul** proprietatea societății ROMANA, situat în **Alba Iulia**, compus din următoarele: (i) *Imobil identificat cu număr CF 76516-C1-U1 Alba Iulia (număr CF vechi:22435) număr cadastral Top: 2894/39/XL/b situat în Loc. Alba Iulia, Str. Victoriei, Bl. MV 5, Ap. Spațiul comercial, Jud. Alba, în suprafață de 391 mp, cote părți comune 14,69/100, cotă teren 78/460, Spațiu comercial și (ii) imobil identificat cu număr CF 76841 Alba Iulia (număr CF vechi:22435) număr cadastral Top: 2905/1/2 situat în Loc. Alba Iulia, în suprafață de 186 mp, terasă, la prețul de 200.000 Euro (la care se adaugă TVA legal sau, după caz, TVA taxare inversă sau conform art. 292 alin 2 litera f Cod Fiscal) conține informații pentru acționarii invitați să își exprime opțiunea în AGEA convocată pentru înstrăinarea imobilului.*

Este de menționat faptul că acest spațiu nu a fost și nu a putut fi închiriat în perioada 1995 până în prezent, în toată această perioadă neîncasându-se nici un venit.

Imobilul este situat la mezaninul unui bloc de locuințe P+11, având acces la: energie electrică, gaze, apă.

Începând cu august 2020 am inițiat demersuri constând în publicitate imobiliară pentru vânzare; ca urmare, s-au primit multiple oferte:

-oferta 62/05.08.2020: 115.000 euro

-oferta 63/05.08.2020: 90.000 euro (fără TVA)

-oferta 64/05.08.2020: 500.000 lei

-oferta 71/21.10.2020: 165.000 Euro

-oferta 75/02.11.2020: 200.000 Euro (la care se aplică TVA conform prevederilor legale în vigoare la data tranzacției) – cu finanțare prin fonduri pentru IMM-uri (granturi pentru investiții); este necesar antecontract iar plata propusă este în 2 rate (21%-79%); aceasta urmând a se face după aprobare grant-ului

La inițiativa managementului ROMANA a fost întocmit un raport de evaluare de către societatea specializată GTA ACTIV, raport ce are data de 30.09.2019.



Acesta a evaluat proprietatea în scopul vânzării. În acest sens au fost analizate mai multe metode: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Datorită contextului evaluatorul a decis aplicarea metodei ”abordarea prin venit”.

În final a fost folosită ”abordarea prin venit” iar raportul de evaluare a evaluat proprietatea la suma de 132.000 Euro (624.373 lei).

A fost avută în vedere o chirie de piață de 5,5 Euro/mp (pentru cei 354 mp spațiu comercial) și suplimentar 2 euro/mp pentru terasă (186 mp terasă).

Având în vedere că oferta companiei Communication Distribution Solutions SRL, companie care activează în domeniul IT depășește în mod semnificativ valoarea rezultată din raportul de evaluare din data de 30.09.2019 emis de GVA ACTIV (132.000 Euro - 624.373 lei), managementul ROMANA a apreciat oportun să prezinte către acționariatul societății prezenta propunere de vânzare.

Procedura de vânzare:

În cazul în care se va aproba vânzarea imobilului către ofertantul Communication Distribution Solutions SRL aceasta s-ar desfășura în următoarele etape:

- a) încheierea unui antecontract de vânzare cumpărare care va conține următoarele prevederi principale:
 - preț: 200.000 Euro (exclusiv TVA)
 - plată avans 21%; plată rest preț 79%
 - termen plată rest preț maxim 90 zile
- b) încheierea contractului de vânzare cumpărare condiționată de plata prețului și aprobarea grantului

Menționăm că avansul va fi reținut în cazul în care ofertantul nu va plăti restul de preț, asigurându-se astfel securitatea tranzacției.

ROMANA S.A.

Administrator,

Sorin Ioneață


