VOLTALIM S.A.
Craiova, Bd. Decebal nr. 120A, parter, jud. Dolj,
J16/698/1999,
CIF RO 12351498
Capital social: 15.061.490 RON

Nr. 358/21.05.2024

Material de fundamentare

privind oportunitatea vânzării proprietății imobiliare deținute de Voltalim S.A. în Mun. Craiova, Bd. Decebal nr.120A, Județul Dolj.

I. Descrierea proprietății imobiliare

VOLTALIM S.A. deține în patrimoniul său un activ de natură imobiliară situat la adresa Mun. Craiova, Bd. Decebal nr.120A, Județul Dolj și alcătuit din teren și construcții existente, după cum urmează:

1) Terenul are o suprafață totală de 30.036mp și este compus din:

a) Terenul intravilan înscris în CF 225403 Craiova având numărul cadastral 5154/4/15/2 în suprafață de 2.291 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

b) Terenul intravilan înscris în CF 203341 Craiova având numărul cadastral 5154/1 în suprafață de 2.920 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

c) Terenul intravilan înscris în CF 203330 Craiova având numărul cadastral 203330 în suprafață de 1.308 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

d) Terenul intravilan înscris în CF 245525 Craiova având numărul cadastral 245525 în suprafață de 230 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

e) Terenul intravilan înscris în CF 225392 Craiova având numărul cadastral 5154/4/18 în suprafață de 300 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

f) Terenul intravilan înscris în CF 208127 Craiova având numărul cadastral 5154/2 în suprafață de 450 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

g) Terenul intravilan înscris în CF 230640 Craiova având numărul cadastral 5154/4/15/3 în suprafață de 1.781 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

h) Terenul intravilan înscris în CF 230658 Craiova având numărul cadastral 5154/4/15/4 în suprafață de 3.410 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

i) Terenul intravilan înscris în CF 227635 Craiova având numărul cadastral 5154/3/1 în suprafață de 869 mp, având categoria de folosință arabil;

j) Terenul intravilan înscris în CF 230632 Craiova având numărul cadastral 230632 în suprafață de 6.097 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

k) Terenul intravilan înscris în CF 230637 Craiova având numărul cadastral 230637 în suprafață de 5.614 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

l) Terenul intravilan înscris în CF 225407 Craiova având numărul cadastral 5154/4/14 în suprafață de 648 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

m) Terenul intravilan înscris în CF 232809 Craiova având numărul cadastral 5154/4/16 în suprafață de 250 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

n) Terenul intravilan înscris în CF 203329 Craiova având numărul cadastral 203329 în suprafață de 1.147 mp, având categoría de folosință curți-construcții;

o) Terenul intravilan înscris în CF 225393 Craiova având numărul cadastral 225393 în suprafață de 2.382 mp, având categoria de folosință curți-construcții;

p) Terenul intravilan înscris în CF 225399 Craiova având numărul cadastral 5154/4/13 în suprafață de 339 mp, având categoria de folosință curți-construcții.

2) Pe aceste terenuri se află următoarele construcții[1]:

- Clădire Hală – având numărul de inventar 10001
- Sediu Administrativ Lemcor – având numărul de inventar 10002
- Anexă cameră – având numărul de inventar 10003
- Spațiu commercial C34 – având numărul de inventar 10025
- Cabină poartă 2 C33 – având numărul de inventar 10026
- Vestiar C19 – având numărul de inventar 10027
- Atelier sudură C24 – având numărul de inventar 10028
- Atelier dulgherie – având numărul de inventor 10039
- Magazie Birou C21 – având numărul de inventar 10040
- Birou Maiștri C 16 – având numărul de inventar 10041
- Cabină poartă 1 C28 – având numărul de inventar 10042
- Laborator C1 – având numărul de inventar 10043
- Magazie materiale C7 – având numărul de inventar 10044
- Magazie Utilaje C10 – având numărul de inventar 10045
- Sediu mică mecanizare C11 – având numărul de inventar 10046
- Magazia C20 – având numărul de inventar 10047
- Magazia C15 – având numărul de inventar 10048
- Magazie metalică C12 – având numărul de inventar 10049
- Sediu Administrativ Decora – având numărul de inventar 10050
- Clădire centrală termică – având numărul de inventar 10051
- Magazie semifabricate – având numărul de inventar 10052

---

[1] Conform denumirilor din Balanța mijloacelor fixe

- Magazie deșeuri – având numărul de inventor 10053
- Extindere sediu Decora – având numărul de inventar 10054
- Rezervor beton pentru apă + Casă pompe (C13+C14) – având numărul de inventar 20005
- Instalație de uscat (Cameră uscare C29) – având numărul de inventar 30009

La acestea se adaugă următoarele bunuri[2] încorporate:

- Platformă betonată – având numărul de inventar 10007
- Centrală termică combustibil solid – având numărul de inventar 10023
- Platformă betonată 2719,15mp – având numărul de inventar 10033
- Drum betonat 4443,34mp – având numărul de inventar 10034
- Rețea alimentare cu apă 75% 400 M.L. – având numărul de inventar 10035
- Canalizare incintă – având numărul de inventar 10036
- Rețele electrice inclusive 50% din post – având numărul de inventar 10037
- Împrejmuire incintă 687,61 M.L. – având numărul de inventar 10038
- Rețele termice exterioare Decora – având numărul de inventar 10055
- Coș fum 2 – având numărul de inventar 10056
- Drum acces C24 – având numărul de inventar 10058
- Coș fum central – având numărul de inventar 20001
- Platformă deposit cherestea 845mp – având numărul de inventar 20002
- Instalație electrică hală forță – având numărul de inventar 20003
- Canalizare menajeră – având numărul de inventar 20004
- Conducte alimentare apă – având numărul de inventar 20006
- Canal termic – având numărul de inventar 20007
- Rețele termice externe – având numărul de inventar 20008
- Instalație ventilare hală – având numărul de inventar 20009
- Instalație aer comprimat – având numărul de inventar 20010
- Instalație termică – având numărul de inventar 20011
- Drum acces – având numărul de inventar 20013
- Post Trafo – având numărul de inventar 20015
- Canalizare pluvială – având numărul de inventar 20016
- Instalație incendiu – având numărul de inventar 20031
- Contor DN 50 combinat cu DN 20 – având numărul de inventar 21325
- Cazan tip MCL 150 – având numărul de inventar 30080
- Instalație climatizare – având numărul de inventar 213101

---

[2] Conform denumirilor din Balanța mijloacelor fixe

- Aparat aer condiționat tip duct – având numărul de inventar 213102

II. Modalitatea actuală de utilizare a acestor active

Activul descris mai sus este exploatat prin închirierea construcțiilor enumerate, precum și a unor suprafețe de teren.

Gradul de ocupare în luna mai 2024 pentru bunurile imobile închiriate în cadrul activului respectiv a fost următorul:

- Pentru birouri, este închiriată o suprafață de 594,5mp dintr-o suprafață totală închiriabilă de 839,5mp – reprezentând un grad de ocupare de 71%;
- Pentru magazii și hale, este închiriată o suprafață de 1153 mp dintr-o suprafață totală închiriabilă de 2820 mp – reprezentând un grad de ocupare de 41%;
- Pentru teren, este închiriată o suprafață de 652,5mp, reprezentând un grad de ocupare de circa 2%.

Veniturile generate de activitatea de închiriere a bunurilor imobile enumerate mai sus generează un randament pentru societate de numai 2,6%, randament semnificativ mai mic decât randamentul obținut la depozite bancare în perioada curentă (de peste 5%). În acest context, utilizarea actuală a acestui activ este suboptimală, fără a fi luate în considerare cheltuielile ce sunt necesare pentru menținerea siguranței în exploatarea clădirilor și halelor existente pe această proprietate.

III. Concluzii

Ținând cont de faptul că utilizarea actuală a acestui activ este suboptimală și de necesitatea de a realiza investiții viitoare pentru consolidarea și îmbunătățirea stării clădirilor existente pe terenul situate în Craiova, Bd. Decebal, nr.120A, conducerea Voltalim SA supune analizei și deciziei acționarilor propunerea de inițiere și derulare a demersurilor de înstrăinare a activului descris mai sus (situat în Craiova, Bd. Decebal nr.120A), la un preț cel puțin egal cu prețul stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, în funcție de orice oportunități disponibile și de condițiile relevante ale pieței.

Director general,
Iustin Dumitrescu

SOCIETATEA COMERCIALĂ VOLTALIM S.A. J16/698/1999 CRAIOVA-ROMANIA