

ARCATIM S.A. TIMIȘOARA

Societate Farmaceutica
Str. Louis Pasteur nr. 2
Nr. R. C.: J35/154/1991
C.U.I RO 1817038
Capital social: 1817725,10 Ron

PREZENTAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

din data de 02.10.2017

**pentru stabilirea numărului de acțiuni ce se vor emite către AAAS București
corespunzător aportului în natură constând în 4 suprafețe de teren în cote părți
indivize aferente a 4 spații comerciale la parter de bloc în vederea aprobării în AGEA
din 21.11.2017**

Raportul de evaluare a fost realizat de către Evaluator autorizat ANEVAR în persoana d-lui economist Ivoniciu Paul Ioan, posesor al Autorizație nr 13501/2017 la cererea Societății Farmaceutica Arcatim SA Timișoara pe baza datelor și informațiilor avute la dispoziție și cunoscute de executant și anume: actele și evidențele prezentate de către beneficiar, legislația în vigoare, informațiile publice de piață, baza de date proprie și experiența acumulată de către executant.

Cursul valutar utilizat a fost cel din data de 02.10.2017, respectiv de 4,5871 lei/euro.

Activele evaluate sunt constituite din suprafețe de teren în cotă-parte indiviză (coproprietate) aferente a 4 spații comerciale situate la parter de bloc, destinate farmaciilor: nr. 78 Arad strada Aleea Românei nr. 2, nr. 110 Timișoara, strada Mareșal Averescu nr. 70, nr. 129 Timișoara, B-dul Sudului nr. 10-14 și nr. 131 Timișoara, strada Teiului nr. 11.

Pentru aceste terenuri s-au obținut Certificate de atestare a dreptului de proprietate de la Ministerul Sănătății Publice după cum urmează:

- seria M13 Nr. 0669 din 08.01.2008 pentru Farmacia nr. 78 Arad pentru cota parte-indiviză teren de 39 mp din 1676 mp, pe baza documentației solicitate în anul 1995
- seria M13 Nr. 0667 din 08.01.2008 pentru Farmacia nr. 110 Timișoara pentru cota parte-indiviză teren de 42 mp din 1769 mp, pe baza documentației solicitate în anul 1997
- seria M13 Nr. 0668 din 08.01.2008 pentru Farmacia nr. 129 Timișoara pentru cota parte-indiviză teren de 29 mp din 1216 mp, pe baza documentației solicitate în anul 1995
- seria M13 Nr. 0666 din 08.01.2008 pentru Farmacia nr. 131 Timișoara pentru cota parte-indiviză teren de 27 mp din 877 mp, pe baza documentației solicitate în anul 1997.

Menționăm că aceste terenuri nu au făcut parte din patrimoniul S Farmaceutica Arcatim Timișoara, cu capital de stat la data înființării acesteia la 18.03.1991 și nu erau necesare desfășurării activității conform obiectului de activitate prevăzut în HG. 834 / 14.12.1991.

Aceste certificate au fost solicitate în vederea privatizării prin metoda MEBO în perioada respectivă.

Întrucât nu au fost obținute în perioada optimă, Societatea Farmaceutica Arcatim a fost

privatizată prin metoda licitației în anul 1999, iar Fondul Proprietății de Stat (FPS) devenit AVAS și în prezent numit AAAS a impus prin Contractul de vânzare-cumpărate acțiuni nr. TM64/14.06.1999 și adrese ulterioare evaluarea și introducerea în capitalul social a valorii terenurilor din aceste certificate și al altora aflate în folosință.

Plata acțiunilor și îndeplinirea restului de clauze contractuale au fost confirmate de AVAS prin Adresa nr. VP 4/2130 din 20.07.2005, dar Contractul nu a fost încă desființat deși a fost introdusă în capitalul social valoarea terenului aferent clădirii construită în perioada 1973-1974 pentru sediul societății și Depozitul de produse farmaceutice pe un teren naționalizat dat în folosință cu acest scop de Autotitățile locale.

Scopul evaluării constă în (1) stabilirea numărului de acțiuni ce se vor emite pentru aportul în natură a AAAS București constând în terenul aferent celor 4 spații comerciale (cote părți indivize) aferente unor farmacii la parter de bloc pentru care s-au primit Certificate de atestare a dreptului de proprietate, a (2) valorii de aport la capitalul social, a (3) nivelului primei de emisiune și a (4) valorii la zi a aportului.

Baza de evaluare. În cazul de față evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ (teren). Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza unor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și chiar de schimb în contextul general al pieței.

Evaluarea realizată în lucrarea de față reprezintă o estimare a valorii de piață a activului evaluat așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valorile estimate se bazează pe opinia evaluatorului în ceea ce privește prețul probabil la care s-ar putea vinde proprietatea, toleranța declarată a evaluării fiind de +/- 10-20%.

În concluzie, studiul de evaluare se rezumă la stabilirea valorii de 108.044 lei pentru suprafața totală de 137 mp cât însumează cele 4 cote părți indivize de teren rezultat în principal prin analiza comparativă directă cu terenuri libere, însumând valoarea aportului în natură la capitalul social al AAAS în valoare de 4.484,70 lei (44847 acțiuni), prima de emisiune în valoare de 38.414,63 lei și pierderea necompensată din restituirea anterioară a 2 imobile prin sentințe judecătorești (Farmacia nr. 87 Lipova și Farmacia nr. 12 Timișoara), în valoare de 65.144,67 lei conform Hot. AGEA din 21.12.2011.

Consiliul de Administrație propune aprobarea Raportului de evaluare prezentat succint și în consecință a prevederilor expuse la punctul 2 al Ordinii de zi.

Având în vedere cele prezentate se impune și modificarea Actului Constitutiv al Societății Farmaceutica Arcatim SA aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 10.10.2017, expusă la punctul 3 al Ordinii de zi.

Punctele incluse pe Ordinea de zi se supun la vot.

Președinte CA

Dr.Farm. MĂRCULESCU EUGEN

