

Notă
la pct. 2 și 3 de pe ordinea de zi a
Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 23/24.08.2023

**Aprobarea participării Societății REMARUL 16 FEBRUARIE S.A. la
majorarea capitalului social al Societății REMARUL BUSINESS CENTER S.R.L, cu
aport în natură, constând în terenuri și construcții amplasate în Cluj-Napoca, str.
Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj**

În vederea realizării investițiilor propuse și a scopului său de activitate Societatea REMARUL BUSINESS CENTER SRL, este în curs de elaborare a documentației pentru plan urbanistic zonal, pentru reconversia clădirilor industriale pe care le are în proprietate - considerate ca fiind de tip monumente istorice - în clădiri rezidențiale, clădiri cu destinații comerciale variate, de la spațiul expozițional, până la birouri, săli de evenimente, spații de învățământ, etc.

Prin **Certificatul de urbanism nr. 695 din 14.03.2022** și **Avizul de oportunitate nr. 194 din 25.08.2022** emise - atașate în **Anexa 1** și **Anexa 2** - Primăria Cluj a solicitat ca planul de urbanism zonal să fie realizat nu doar pentru activele aflate în proprietatea REMARUL BUSINESS CENTER, ci studiul să fie extins la tot arealul definit ca zona **ZCM_RIM in PUG**, (zone de construcție protejate - restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă), zonă care acoperă suprafața actuală a REMARUL BUSINESS CENTER și o parte din activele REMARUL 16 FEBRUARIE, respectiv include teren și secțiunile aferente mai multor ateliere - conform zonei precizată în PUG.

La rândul său societatea de arhitectura Arhimar, proiectantul ansamblului respectiv, a recomandat comasarea parcelelor de teren care fac obiectul proiectului de mai sus, o parte a acestor parcele de teren aflându-se în proprietatea REMARUL 16 FEBRUARIE.

Pentru implementarea proiectului Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Comisia de monumente, dar și celelalte comisii și instituții care trebuie să aprobe proiectul, tratează întreg arealul analizat ca o singură entitate, volumetria clădirilor proiectate, circulația

autovehiculelor și infrastructura și sistematizarea rutieră, realizarea acceselor rutiere, sensuri giratorii, podul rutier-velo și cele pietonale peste râul Nadăș, locurile de parcare, funcțiunile clădirilor.

În cadrul comisiilor care avizează proiectul, s-au analizat căile de circulație între locația respectivă și diverse zone ale orașului, ținându-se cont de destinațiile fiecărei clădiri, de numărul de parcări necesare. S-a solicitat ca proiectul să fie împărțit în mai multe etape, aprobarea dându-se pe faze. Din forma finală a studiului rezultă că prima etapă a proiectului, fezabilă atât din punct de vedere al posibilităților actuale de circulație dar și din punct de vedere economic este o arie mărginită de râul Nadăș, care acoperă unele hale nefolosite, parte majoră a terenului fiind pe proprietatea REMARUL 16 FEBRUARIE.

Prin strategia de dezvoltare a REMARUL 16 FEBRUARIE, prin modernizare fluxului tehnologic și optimizarea lui este previzionată restrângerea spațiului dedicat activităților productive rezultând și alte suprafețe de teren/clădiri care vor fi disponibilizate în viitor. Aceste active care nu vor mai fi utile în procesul de producție pot să fie transferate prin majorare de capital social către REMARUL BUSINESS CENTER în vederea integrării lor în dezvoltările rezidențiale viitoare.

În varianta aprobării de către AGA a acestui transfer, bunurile fiind constituite ca și garanții pentru finanțarea Societății REMARUL 16 FEBRUARIE, se va obține în prealabil acordul acestora.

În consecință, având în vedere faptul ca Societatea REMARUL BUSINESS CENTER S.R.L., în care REMARUL 16 FEBRUARIE S.A. deține 90 % din capitalul social, a fost înființată pentru dezvoltarea acestui proiect imobiliar, propunem majorarea capitalului social prin aport în natura cu activele care fac obiectul dezvoltării imobiliare, reprezentând teren în suprafața aproximativa de 46.824 m.p., clădirile și construcțiile speciale aferente (conform plan anexat - **Anexa 3**). Valoarea de inventar a activelor propuse a fi transferate este de 22.468.800 Ron, valoare stabilită prin reevaluarea aferentă raportării financiare la data de 31.12.2022. Totodată, acestea au fost evaluate în Raportul de evaluare întocmit de NAPOCA BUSINESS S.R.L., în luna mai 2023, la valoarea de 29.990.067 lei, raport ce poate fi consultat la sediul societății.

Președintele Consiliului de Administrație

Gigi GAVRILĂ

