

Societatea IOR S.A.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind propunerea Societății IOR S.A. referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului M.E. în AGA , pentru aprobarea vânzării, prin licitație deschisă cu strigare, după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare, pornind de la prețul de oferta, cuprins în ultimul Raport de evaluare , **a activului Teren intravilan și construcție descompletata, nr.cadastral 202379.**

1. PREZENTAREA OPERATORULUI ECONOMIC

1. 1. DENUMIREA:

Societatea IOR S.A. București (fostă Întreprinderea Optică Română).

1. 2. SEDIUL SOCIAL:

Municipiul București, Str. Bucovina nr. 4, sector 3, cod postal 030393, telefon: 021.324.51.24, fax: 021.324.31.96, e-mail: ior@ior.ro

1. 3. NR. INMATRICULARE LA OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI:

J/40/2827/13.05.1991

1. 4. Atribut fiscal COD UNIC DE ÎNREGISTRARE (CUI):

R 340312/1992

ATRIBUT FISCAL: RO

1.5. Capital social, valoare acțiune, ultima înregistrare la ORC

Conform cererii de înscriere de mențiuni numărul 39537/30.08.2004 înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului capitalul social este de 9.301.755 lei

ACȚIUNI /VALOAREA NOMINALĂ A ACȚIUNII

Valoarea nominală a unei acțiuni: 0,1 lei

Număr total de acțiuni: 93.017.550

Începând cu data de 05.08.2015, conform Deciziei BVB nr. 848/29.07.2015, acțiunile S. IOR S.A. se tranzacționează pe sistemul alternativ de tranzacționare, administrat de Bursa de Valori București, secțiunea Instrumente financiare, sector Titluri de capital, categoria Acțiuni.

1.6. STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

Denumirea acționarului	Număr acțiuni	Cota (%)
TOTAL, din care:	93.017.550	100
Ministerul Economiei	80.643.952	86,6976
Persoane juridice	10.171.962	10,9355
Persoane fizice	2.201.636	2,3669

1.7. Sector de activitate

Obiectul principal de activitate al societății comerciale este - Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice - cod 2670.

2. DATE ECONOMICO-FINANCIARE ALE OPERATORULUI ECONOMIC

2.1 Situatia principalilor indicatori economico-financiari in perioada 2014-2017

- mii lei -

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Realizat 2014	Realizat 2015	Realizat 2016	BVC 2017
1	Cifra de afaceri	12.665,09	16.136,57	16.959,966	20.300,00
2	Venituri totale	21.413,03	21.973,50	20.012,490	24.155,00
3	Venituri exploatare	19.815,03	20.569,41	19.606,318	23.495,00
4	Cheltuieli totale	21.392,67	23.697,97	21.489,357	23.994,00
5	Cheltuieli exploatare	20.247,90	21.707,52	20.513,610	23.224,00
6	Profit brut	20,36	-1.724,47	-1.476,867	161,00
7	Profit din exploatare	-432,86	-1.138,12	-907,292	271,00
8	Profit net	7,16	-1.724,47	-1.724,471	135,00
9	Număr mediu de salariați	332	340	320	342
10	Fond de salarii (salarii+tichete)	9.416,07	10.481,17	11.066,609	12.140,0
11	Câștigul mediu lunar/salariat (lei)	2.363,47	2.568,91	2.794,598	2.364,00
12	Total arierate	14.028,42	3.025,98	25.683,695*	25.199,00*

**Volumul arieratelor este mai mare decât în anul 2015, deoarece în decembrie 2016 s-au reintrodus ca scadențe și sumele aferente unei eșalonări anterioare, care și-au pierdut valabilitatea. Societatea IOR S.A. se află în administrare specială în vederea accelerării privatizării, conform Ordinului nr. 833/2017 emis de Ministerul Economiei și mandat administrator special nr.108/10.08.2017, măsurile pe care le va lua, va negocia cu ANAF acordarea unei noi eșalonări la plată a obligațiilor fiscale.*

3. OPORTUNITATEA VÂNZĂRII ACTIVULUI. FUNDAMENTAREA IMPACTULUI ECONOMICO-FINANCIAR AL VÂNZĂRII ACTIVULUI ASUPRA SOCIETĂȚII. VALORIFICAREA VENITURILOR REZULTATE DIN VÂNZAREA ACTIVULUI

În ultimii ani portofoliul de comenzi, în principal de la beneficiarii interni atat institutionali(MApN,MAI,etc) cat si integratori de sisteme (ROMARM) tradiționali (sector special), s-a redus substanțial, fapt ce a determinat utilizarea într-un grad din ce în ce mai redus a capacității de producție aferente producției speciale influențând negativ indicatorii economico-financiari.

Specificul fabricației Societății IOR S.A. include activități de producție (prelucrări optice, mecanice și montaj) pentru echipamente militare electrono-optice, lentile de ochelari, aparatură oftalmologică și de microscopie, aparatură de măsură-control optică, bunuri de larg consum (lunete, binocluri, lupe) și producția de componente, subansamble opto-mecanice pentru terți.

Această abordare a unor grupe de produse multiple, după ce în anii anteriori s-a renunțat deja la o serie de alte activități (aparatură stomatologică și de tehnică dentară, aparatură optometrică, microscopia complexă de cercetare, aparatura de proiecție, aparatura foto etc.) se consideră în prezent oportună la nivelul economiei românești, în condițiile în care la nivelul industriei de apărare, Societatea IOR S.A. a rămas singurul agent economic care deține potențial real de producție, modernizare, întreținere, control-atestare de echipamente electrono-optice, având dotarea și personalul specializat în domeniu. Latura producției a susținut și abordările în cercetare-dezvoltare cu caracter aplicativ în acest domeniu, astfel încât Societatea IOR S.A. deține poziția de leader și în aplicarea unor soluții inovatoare.

Totodata , Societatea IOR S.A. deține un portofoliu semnificativ de produse din categoria bunurilor de larg consum (lunete de vânătoare, lunete tactice, binocluri, spotting scope, reflex vizor, suporturi lunete), produse medicale (aparatura medicala pentru laborator, medicina veterinară), lentile de ochelari (lentile de serie, lentile de rețetă, tratamente fizice și montaj). Aceste produse sunt concurate puternic, atât pe piața internă cât și pe piețele externe, de către producători din China, S.U.A., Germania, Austria, Cehia etc., producători ce beneficiază de tehnologii moderne de producție ce le permit obținerea unei calități de fabricație înalte la costuri reduse. Din acest motiv, precum și datorită ponderii semnificative a acestor produse finite în totalul cifrei de afaceri sunt necesare investiții în echipamente de producție competitive cu implicații directe asupra creșterii productivității, a calității și a reducerii costurilor de producție.

Devine astfel imperativă modernizarea capacităților de producție ale Societății IOR S.A. prin achiziționarea de echipamente de tip CNC destinate prelucrărilor optice precum și a altor echipamente complementare. Beneficiile acestor achiziții se vor resimți și în producția și furnizarea de componente și subansamble opto-mecanice, Societatea IOR S.A. având astfel posibilitatea de a menține și extinde colaborările existente cu clienți importanți din U.E. și S.U.A. și de a atrage noi clienți, utilizând în acest fel capacitățile de producție la randament maxim.

Societatea IOR S.A. a dezvoltat, în mod tradițional, cooperări și colaborări cu firme europene în domeniul furnizării de componente și subansamble opto-mecanice, având un bun renume pentru calitate, tehnicitate și comunicare. Potențialul de creștere în domeniu este semnificativ, firmele beneficiare, de renume și solide pe piață, având nevoie de un partener stabil, pe termen lung, căruia să îi transfere etapizat o parte din fabricație.

Dezvoltarea fabricației de aparatură opto-mecanică la S.C. I.O.R S.A și posibilitățile de realizare a acesteia.

Societatea I.O.R S.A a parcurs în perioada 2000-2010 o primă etapă în procesul de re tehnologizare și eficientizare a fabricației de opto-mecanică. Aceasta etapa a constat în principal într-o investiție realizată parțial din resurse financiare proprii și parțial din împrumuturi bancare și s-a concentrat prioritar pe domeniul execuției de componente mecanice (mașini CNC), pe operații de tratament optic și pe amenajări tehnologice specifice prelucrărilor și montajului de optoelectronică (acuratețe, microclimat etc). Această primă etapă a permis continuarea fabricației la S. I.O.R S.A și atragerea de parteneri și comenzi pentru domeniul optoelectronic, la nivelul limitat al capacităților create.

La sfârșitul anului 2016 au fost achiziționate și puse în funcțiune (.cu fonduri de la bugetul de stat) următoarele utilaje;

- mașina de prelucrat în 3 axe GENOS M460R-VE cu sistem de programare OSP-P300M-P;
- mașina de prelucrat în 4 axe GENOS M560R-V cu sistem de programare OSP-P300M-P.

În BVC-ul pe anul 2017 s-a prevăzut în capitolul investitii suma de 6.300 mii lei, din care 2.500 mii lei fonduri bugetare (Scrisoarea Ministerului Economiei nr. 260.666/04.04.2017).

Până la data prezentei ,au fost achizitinate și puse în funcțiune următoarele utilaje;

- Echipament de prelucrare EDM cu fir;
- Centru de prelucrare u axe, comandate numeric și evacuator de span pe partea dreapta,tip GENOS M560R-V;
- Centru de prelucrare cu axe, comandate numeric și evacuator de span pe partea stinga , tip GENOS M560R-V ;
- Strung cu posturi motorizate,cu axele XYZC,comandat numeric și echipare cu alimentator din bare , tip GENOS L200-M.

Efectuarea amenajărilor tehnologice specifice amplasării noilor echipamente tip CN și continuarea programului de îmbunătățire a condițiilor de procesare în prelucrări optice , se realizeaza in proportie de peste 70% cu forta de munca proprie astfel incat sa se reduca drastic volumul de cheltuieli implicate de asemenea lucrari. Aceasta actiune implica in general activitati de reconditionari, constructii-instalatii, amenajari microclimat.

Subliniem ca Societatea IOR S.A., în calitate de unic producător național, are obligații ferme de producție și livrare în perioada 2017-2021 conform planului național de mobilizare, obligații care includ produse solicitate atât direct - de componente ale sistemului mational de securitate, dar și de către integratorii de sisteme care au , la rindul lor, obligații conform aceluiași plan.

Începând cu trim. II-III /2016, societatea a inițiat un program care a avut ca principale obiective:

- menținerea societății ca furnizor semnificativ la intern și export în domeniul echipamentelor optronice care se comercializează atât direct către beneficiari finali sau către integratori de sisteme interni (ROMARM) sau externi (Bulgaria, Israel, SUA, Germania etc);
- aplicarea unui program de investiții în perioada 2017-2021, menit să asigure eficiența necesară pentru o activitate concurențială dependentă de asigurarea surselor de finanțare atât din eventualele alocări bugetare departamentale, cât mai ales ca rezultat al valorificării prin licitație-închiriere sau vânzarea unor active disponibile.

Urmare celor menționate mai sus, considerăm oportună valorificarea activului *Teren intravilan și construcție descompletată*, iar suma rezultată din vânzarea activului prezentat mai sus va fi destinată pentru susținerea în prima urgență a programului investițional al societății, ca sursă proprie de finanțare cat si pentru sustinerea platilor partiale a arieratelor catre bugetul de stat.

4. PREZENTAREA ACTIVULUI

4.1. PREZENTAREA GENERALĂ A ACTIVULUI:

Denumire activ	Adresa	Suprafața construită (m ²)	Suprafața construită desfașurată (m ²)	Valoarea contabilă ramașă a activului la 31.12.2016 (lei)	Ponderea activului (inclusiv teren) în total imobilizări corporale %	Ponderea total active propuse pentru vânzare și a celor deja vândute în total imobilizări corporale (%)
Teren intravilan și construcție descompletată	Strada Bucovina, nr.4, sector 3, București	1024,16	1024,16	84.660,0	1,8	1,8

4.1.1. Sectorul de activitate pe care îl deservește activul: Teren intravilan pe care se află o construcție descompletată cu suprafața de 28,01 m².Nu se desfășoară activitatii economice în acest activ.

4.1.2. Amplasarea activului: Strada Bucovina, nr.4, sector 3, București (în incinta societății).

4.1.3. Descrierea activului/anul punerii în funcțiune: Teren pe care se află o construcție descompletată C 27 (punct electric stație pompare) realizată pana in în anul 1989 și nepusă în funcțiune.

4.1.4. Activul are în dotare următoarele mijloace fixe: Nu este cazul.

4.1.5. Vecinătăți: Liceul IOR, Str.Bucovina și Str.Gh.Tătărescu.

4.1.6. Activități în cadrul activului: Fără activitate.

4.1.7. Produse realizate în cadrul activului: Nu este cazul.

4.1.8. Posibilitatea unor riscuri viitoare: Nu este cazul.

4.1.9. Utilități care deserveșc activul: curent electric, gaze, apa, canalizare. (Existente în imediata apropiere).

4.1.10. Activul a fost/ nu a fost declarat disponibil conform Legii nr. 346/2004: Nu este cazul.

4.2. DATE PRIVIND SITUAȚIA PATRIMONIALĂ

4.2.1. Situația terenului aferent activului:

Nr. crt.	Amplasare	Suprafața (mp)	Valoarea contabilă la 31.12.2016 (lei)	Situație juridică
1	Str. Bucovina nr.4, sector 3 București.	1024,16	84.660,0	Certificat de proprietate seria MO3/ nr. 8391/12.03.2003. Carte funciară nr.202379. Conform extras nr.3159/20.01.2017 Liber de sarcini.

Pentru terenul aferent activului propuse spre vânzare, Societatea IOR S.A. deține Certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria MO3 nr. 8391/12.03.2003 Valoarea acestui teren este inclusă în capitalul social al Societății IOR S.A., conform Hotărârii AGEA nr.2/21.04.2004 și a Certificatului de Înscrisiere de Mențiuni nr. 39537/30.08.2004 înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului.

4.2.2. Cladirile aferente activului:

Denumire	An construire	Suprafață construită (m ²)	Suprafață Desfășurată (m ²)	Valoare contabilă (lei)	Valoare ramașă la 31.12.2016	Situația juridică	Destinație
Punct electric stație pompare	1989	28,01	28,01	1,0	0	Liber de sarcini.	Punct electric stație pompare (dezafectat)

4.3. ALTE DATE DESPRE ACTIV ȘI TERENUL AFERENT

4.3.1. Investiții în curs: Nu este cazul

4.3.2. Sarcini care grevează activul: Liber de sarcini (nu s-a aflat în contract de asociere în participațiune, închiriere etc.).

4.3.3. Situația creditelor primite de societatea comercială pentru activ și modul de garantare a acestora: Nu este cazul.

4.3.4. Litigii legate de activ, de natură patrimonială, comercială sau socială, în calitate de pârît și de reclamant: Nu este cazul.

4.3.5. Drepturi de proprietate industrială deținute: Certificat de proprietate seria MO3/nr. 8391/12.03.2003.

4.3.6. Puncte tari, puncte slabe, oportunități și riscuri:

Terenul și construcția existentă, au avut destinația "Gospodărie de apă",obiectiv care nu a mai fost finalizat, urmare a diminuării activității societății după anul 1990.

Acest activ nu influențează în niciun fel activitatea de producție a societății. În plan economico-financiar societatea plătește anual o cotă parte de impozit în și alte cheltuieli de intretinere (curățenie,igienizare, paza.etc.)

Valorificarea acestui activ nu prezintă niciun risc pentru societate, din contră va diminua valoarea impozitului anual pe construcții și teren și va contribui la susținerea parțială a sursei proprii de finanțare a programului de investiții , dar și plata partiala a datoriei către ANAF.

4.3.7. Obligațiile de mediu:

Societatea IOR S.A. a solicitat cu scrisoarea nr. 1269 din 07.02.2017 la Agenția Națională pentru Protecția Mediului București avizul de mediu pentru activul în cauză. (se anexează răspunsul de la Agenția pentru Protecția Mediului București Nr.3620/21.02.2017)

5. CADRUL LEGAL (cu referințe la principala legislație aplicabilă)

- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și a Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

6. REZULTATELE EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost întocmit de ROMCONTROL S.A. în cursul lunii aprilie 2017, cu dată de referință 3 aprilie 2017 .

La elaborarea raportului s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările ANEVAR.

Valoarea de piață a activului s-a realizat prin:

- abordarea de piață, prin metoda comparației directe;
- abordarea prin cost. Abordarea prin cost se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente.

Valoarea de piață a activului industrial supus evaluării, aflat în patrimoniul și proprietatea Societății IOR S.A.-Platforma industrială IOR 1 (teren și construcție descompletată), la data de 03.04.2017, corespunzător cursului de schimb valutar de 4,5511 lei/euro este de.....euro respectiv..... lei, din care: teren =euro/.....lei, iar construcție =..... euro /..... lei.

Prin scrisoarea nr. 2443/04.12.2017, înregistrată la sediul societății IOR SA cu nr. 12195/06.12.2017, evaluatorul ROMCONTROL S.A, precizează că în perioada aprilie-noiembrie anul curent, nu au avut loc modificări semnificative, în sensul că piața s-a păstrat în stare inactivă, motiv pentru care valoarea de piață a activului își păstrează valabilitatea și astăzi, 28.11.2017.

Valorile evaluate cuprinse în raportul de evaluare nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.

7. VÂNZAREA ACTIVULUI

7.1. Metoda de vânzare: licitație deschisă cu strigare.

Licitatia cu strigare este desfășurată după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare pornind de la prețul de ofertă.

7.2. Prețul de pornire a licitației: lei

7.3. Pasul de licitație: lei

7.4. Prețul minim de vânzare: lei

7.5. Modalitatea: plata integrală în 30 zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

8. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE: 3 % din prețul de ofertă a activului, respectiv 60.100 lei.

9. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE: 500 lei, la care se adaugă TVA.

10. DOSARUL DE PREZENTARE.

10.1. Conținutul dosarului de prezentare.

Societatea IOR S.A. întocmește "Dosarul de prezentare" al activului în baza elementelor cuprinse în mandatul special și în conformitate cu prevederile art. 81 și art. 82 din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Dosarul de prezentare va conține, în anexă, *Contractul cadru de vânzare al activului și Avizul de mediu* emis de autoritatea competentă de mediu pentru activul respectiv, potențialul cumpărător fiind avertizat că activul supus vânzării este obligat să se conformeze legislației

privind protecția mediului, reglementărilor și politicilor de aplicare a acestora, precum și alte documente, după caz.

10.2. Prețul Dosarului de Presentare: 100 lei, la care se adaugă TVA.

11. PUBLICITATEA

Anunțul publicitar privind *Oferta de vânzare* se va publica într-un ziar local și într-un cotidian de largă circulație.

Locul și termenul limită pentru depunerea documentelor de participare, data și ora începerii licitației se vor stabili de Consiliul de Administrație al societății, ulterior aprobării de către Adunarea Generală a Acționarilor a vânzării activului.

Oferta de vânzare (anunțul de privatizare) conține date și informații cu privire la elementele ofertei, documentele de cumpărare a dosarului de prezentare, data și locul depunerii documentelor de participare, data ținerii licitației, în conformitate cu prevederile art. 79 din Normele Metodologice aprobate cu HG nr. 577/2002, cu modificările și completările ulterioare.

12. COMISIA DE LICITAȚIE:

Comisia de licitație va fi formată din 5 membri, în următoarea componență : 3 reprezentanți ai IOR S.A., un reprezentant al ME-Direcția Industria de Apărare și un reprezentant al DPAPS.

Reprezentanții operatorului economic:

1. ISTODOR DAN MARIUS OVIDIU - Director General
2. RADU FLOAREA - Director Economic
3. CURUIA CRISTINA ELENA - Șef Serviciu juridic.

Secretariatul tehnic va fi asigurat de IOR S.A. : Ștefan-Pelinel Mihai B.M.P.

Față de cele prezentate mai sus solicităm acordarea mandatului special reprezentanților Ministerului Economiei, în Adunarea Generală a Acționarilor Societății IOR S.A. pentru aprobarea vânzării prin licitație deschisă cu strigare, a activului **Teren intravilan și construcție descompletată**, în următoarele condiții:

1. **Metoda de vânzare:** licitație deschisă cu strigare, după regula licitației competitive, respectiv la un pret în urcare, pornind de la pretul de oferta, cuprins în ultimul Raport de evaluare.
2. **Prețul de ofertă:** lei
3. **Pasul de licitație :** lei
4. **Prețul minim de vânzare:** lei
5. **Modalitatea de plată:** plata integrală în 30 zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.
6. **Cuantumul garanției de participare la licitație:** lei
7. **Taxa de participare la licitație:** 500 lei, la care se adaugă TVA.
8. **Prețul dosarului de prezentare :**100 lei, la care se adaugă TVA.
9. **Taxa de acces direct la datele și informațiile privind activul:** 100 lei , la care se adaugă TVA.
10. **Publicitatea** privind oferta de vânzare, locul, data și ora începerii licitației, în condițiile care vor fi stabilite de către conducerea societății, după emiterea mandatului special

reprezentantului ME în AGA și aprobarea vânzării de către reprezentanții acționarilor în AGA la Societatea IOR S.A.

11. **Comisia de licitație** formată din 5 membri, în următoarea componență : 3 reprezentanți ai IOR S.A. : Istodor Dan Marius Ovidiu, Radu Floarea, Curuia Cristina Elena, un reprezentant al ME-Directia Industria de Aparare și un reprezentant al DPAPS. Secretariatul tehnic : Ștefan-Pelinel Mihai.
12. Se aprobă înaintarea către D.P.A.P.S. a dosarului cu documentele aferente privind propunerea de vânzare, în vederea emiterii mandatului special al reprezentantului M.Ec. în AGA pentru aprobarea vânzării activului „Teren intravilan în suprafață de 1024,16 mp și construcție descompletată”.

DIRECTOR GENERAL

Dan Marius Ovidiu ISTODOR

DIRECTOR ECONOMIC
Floarea RADU

ȘEF SERVICIU JURIDIC
Cristina-Elena CURUIA