

	S. IOR S.A. Str. Bucovina nr. 4 , sector 3 030393 BUCURESTI - ROMANIA Tel. + 40 21324 4210 Fax + 40 21324 31 96 E-mail: ior@ior.ro ; http://www.ior.ro/	C.I.F. 340312 Atribut fiscal: RO Nr. de ordine R.C. J40/2827/1991 Capital social: 30.462.884,40 lei Banca: First Bank – Sucursala PBR Head Office 4200 Cont: RO 06 PIRB 4204712571001000	
--	--	---	--

NOTA

de fundamentare privind propunerea societății IOR S.A. referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului Ministerului Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri în AGA pentru aprobarea vânzării unor terenuri în cadrul IOR 1

Prin Hotărârea nr. 2/21.11.2019, Adunarea Generală a Acționarilor din IOR S.A. a aprobat demararea procedurilor legale de valorificare prin vânzare a unor active (clădiri și terenuri) din patrimoniul societății, fapt pentru care S.IOR S.A. a efectuat evaluarea tuturor activelor propuse pentru vânzare.

Valorificarea activelor a fost cuprinsă în Planul de reorganizare/restructurare și re tehnologizare (aprobat prin Hotărârea AGOA nr. 2/ 28.11.2018) ca măsură pentru obținerea de resurse financiare necesare plății datoriilor restante către bugetul de stat. Valorificarea activelor se propune a se realiza etapizat, până în 2022.

1. INFORMATII DESPRE OPERATORUL ECONOMIC

1.1. Denumire: Societatea IOR S.A.

1.2. Sediul social: Str. Bucovina nr. 4, Sector 3, București, 030393, tel. +40 21324 42 10, Fax: +40 21324 3196, e-mail: ior@ior.ro, <http://www.ior.ro>.

1.3. Nr. de înregistrare la ORC: J 40/2827/1991

1.4. Cod unic de înregistrare: RO-340312.

1.5. Capital social: 30.462.884,40 lei

Acțiuni: 304.628.844; valoare nominală: 0,10 lei

**Nota: capitalul social cuprinde valoarea terenurilor aferente activelor propuse pentru vânzare.*

1.6. Structura acționariatului la data de 14.05.2020: MEEMA-95,77%; persoane juridice-3,39%; persoane fizice-0,84%.

1.7. Obiect de activitate: cod CAEN: 2670-fabricația de instrumente optice și echipamente fotografice.

2. DATE ECONOMICO-FINANCIARE

INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	30.04.2020
1. Cifra de afaceri	20.383	15.699	4.657
2. Venituri totale	24.560	20.280	6.093
3. Cheltuieli totale	24851	23.574	7.733
4. Rezultat brut, din care:	-291	-3.294	-1.640
5. Număr mediu de personal	305	283	266
6. Datorii totale, din care:	45.029	48.887	51.868
6.1. Plăți restante	31.126	33.902	36.041
6.1.1. Plăți restante la bugetul consolidat	29.812	33.902	35.861

6.1.2 Plăți restante la alți creditori	1.314	0	180
15.Creante totale, din care:	9.491	10.027	9.620
15.1 Creanțe restante	2.942	3.438	3.076
16. Activ net (total active-total datorii)	113.790	117.264	115.623

3. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVELOR

1. Activul se afla in folosinta exclusiva a cumparatorului activului C 26 care si-a exprimat intentia ferma de cumparare:

Universitatea Titu Maiorescu a cumparat in anul 2005 activul C 26 (fost camin) cu teren in suprafata de 1285,45 mp. Constructia C 26 nu avea acces la calea publica, respectiv str. Bucovina si Pictor GH. Tatarescu, iar la data incheierii contractului S.IOR S.A. nu avea efectuat cadastrul. Astfel, ulterior prin act aditional la contract, s-a constituit servitute de trecere in favoarea Universitatii Titu Maiorescu asupra loturilor identificate cu numerele cadastrale mentionate mai sus pentru a asigura accesul din strada Pictor Gh. Tatarescu, nr.1.

In anul 2018 Universitatea Titu Maiorescu a cumparat activul „Teren intravilan și construcție descompletată” compus din teren in suprafata de 1024,16 mp, amplasat in incinta societatii IOR S.A., la periferia acesteia, invecinandu-se cu Liceul Benjamin Franklin si avand acces la strada Pictor Gh. Tatarescu.

Pentru a asigura accesul la calea publica a activului, IOR S.A a constituit in favoarea Universitatii servitute de trecere exclusiva pe loturile de teren 1 si 2.

Intrucat loturile de teren prin care s-a acordat drept de servitute sunt folosite in exclusivitate de Universitatea Titu Maiorescu si reprezinta numai fasii de teren din jurul constructiilor cumparate (IOR S.A. neavand acces la amplasamentul sau actual prin servitutele acordate), prin adresa nr.874/09.09.2019, Universitatea Titu Maiorescu isi exprima intentia ferma de a cumpara in regim de urgenta toate loturile de teren care reprezinta servituti de trecere in favoarea celor doua proprietati ale Universitatii si a celor doua loturi de teren libere adiacente acestora, in vederea obtinerii autorizatiilor necesare reamenajarii sediilor Facultatii de Medicina si Stomatologie. Prin terenurile respective se asigura accesul la toate intrarile celor 2 cladiri.

2. Crearea sursei de finantare in conditiile legii pentru a achita datoriile catre creditori bugetari, respectiv ANAF.

S. IOR S.A. a demarat procedura de restructurare a obligatiilor bugetare restante in baza prevederilor OG 6/2019. Pentru plata ratelor aferente graficului de esalonare, are in vedere, in principal, obtinerea de resurse financiare rezultate din vanzarea de active de pe platforma IOR2.

4. PREZENTAREA ACTIVULUI

4.1. Vanzarea activului Teren in suprafata totala de 510 mp, compus din 6 loturi, din cadrul IOR 1, adiacente activului C 26, proprietatea Universitatii Titu Maiorescu Bucuresti (Anexa 1) dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Denumire/ anexa	CF/Nr. cad	Suprafata (mp)	Valoare contabila la 30.04.2020	Situatie juridica
1	Lot 1 teren 1.1	202386	297	395.010	drept de servitute in favoarea Universitatii Titu Maiorescu

2	Lot 2 teren 1.2	202387	22	29.260	drept de servitute in favoarea Universitatii Titu Maiorescu
3	Lot 3 teren 1.3	202389	6	7.980	drept de servitute in favoarea Universitatii Titu Maiorescu
4	Lot 4 teren 1.4	202390	74	98.420	drept de servitute in favoarea Universitatii Titu Maiorescu
5	Lot 6 teren 1.6	202385	44	58.520	teren liber
6	Lot 7 teren 1.7	202388	67	89.110	teren liber
Total loturi teren IOR 1			510	678.300	

4.1.1. Amplasarea terenului:

Loturile de teren din IOR 1 propuse pentru vanzare sunt terenuri intravilane, terenuri plane, neimprejmuite sau imprejmuite partial, pe laturile care constituie limita de proprietate. Toate terenurile au forma unor fasii cu latimea mica, intre 0,5m si max 4m, fasii care sunt situate pe laturile cladirii apartinand Universitatii Titu Maiorescu din incinta IOR 1. Datorita acestei particularitati, niciunul dintre loturile de teren nu poate fi utilizat la parametrii urbanistici ai zonei. Loturile 1-4 sunt afectate de servituti de trecere utilizate in exclusivitate numai de catre Universitate.

Loturile de teren liber 6-7 sunt adiacente cladirilor apartinand Universitatii si sunt utilizate in exclusivitate de catre aceasta.

4.1.2. Date privind situatia patrimoniala

4.1.2.1. Situatiia terenului aferent activului:

Pentru loturile de teren 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. 1/09.08.2004 și a Certificatului de Înscrisere de Mențiuni nr. 39537/30.08.2004 înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului.

4.1.2.2. Cladirile aferente activului: Nu sunt cladiri amplasate pe loturile de teren.

Sarcini asupra terenului: drept de servitute in favoarea Universitatii Titu Maiorescu pe loturile 1-4.

4.1.2.3. Rezultatele evaluarii

Raportul de evaluare a fost întocmit de ROMCONTROL S.A. la luna martie 2020, cu dată de referință 16.03.2020, curs leu/euro, 1 Euro=4,8242 lei.

Pentru evaluarea terenurilor a fost utilizata metoda comparatiei directe de piata.

5. CADRUL LEGAL PRIVIND VANZAREA ACTIVELORE

Vanzarea activelor se va face in baza Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările si completările ulterioare si a Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin HG nr. 577/2002, cu modificările si completările ulterioare.

6. PROPUNERI

Fata de cele prezentate mai sus, solicitam acordarea mandatului special reprezentantilor Ministerului Economiei, Energiei si Mediului de Afaceri in Adunarea Generala a Actionarilor Societatii IOR S.A. pentru aprobarea vanzarii activului Teren in suprafata de 510 mp compus din 6 loturi (Anexa 1), in urmatoarele conditii:

- **Metoda de vanzare:**

Avand in vedere ca:

- la data vanzarii activului C 26 catre Universitatea Titu Maiorescu (05.01.2005), societatea IOR S.A. nu avea cadastru, situatia terenului care asigura acces la intrarile activului nu era clarificata;
- loturile de teren propuse pentru vanzare se utilizeaza in exclusivitate de catre Universitate, fiind sub forma unor fasii care inconjoara constructiile,

conform prevederilor Normelor Metodologice aprobate prin HG 577/2002, cu modificarile si completarile ulterioare, art.111 "...Terenul aferent activelor a carui situatie juridica se clarifica dupa data vanzarii activului, va fi vandut cumparatorului activului, prin negociere directa....."

se propune ca metoda de vanzare **Negocierea directa**, in urmatoarele conditii:

- **Pretul de oferta** pentru terenul constituit din cele 6 loturi de teren in suprafata de 510 mp va fi conform prevederilor din mandat.
- **Modalitatea de plata:** plata integrala in 30 zile de la incheierea contractului de vanzare;
- **Garantia de participare la negociere:** 10% din pretul de oferta;
- **Transferul dreptului de proprietate** asupra activului se va face dupa incasarea integrala a pretului de catre societate;
- Dosarul de prezentare va fi achizitionat la suma de 100 lei, la care se adauga TVA;
- **Dosarul de prezentare** va fi intocmit de catre S. IOR S.A. in baza elementelor cuprinse in mandatul special si in conformitate cu prevederile art. 81 si art. 82 din Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor, cu modificarile si completarile ulterioare si Legii nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin H.G. nr. 577/2002, cu modificarile si completarile ulterioare.
- **Publicitatea** privind oferta de vanzare, locul, data si ora inceperii negocierii, se va face prin notificarea Universitatii Titu Maiorescu cu privire la vanzarea terenului respectiv, in conditiile ce vor fi stabilite de catre conducerea societatii dupa emiterea mandatului special reprezentantului MEEMA in AGA si aprobarea vanzarii de catre reprezentantii actionarilor in AGA societatii IOR S.A.;
- **Persoanele imputernicite** sa semneze contractul de vânzare in numele societatii sunt directorul general, directorul economic si consilierul juridic al societatii.

Mentionam ca vanzarea terenului in conditiile propuse mai sus nu conduce la reducerea capitalului social al societatii.

DIRECTOR GENERAL,

Daniel OANCEA

Administrator special,

Alexandru Costin MACOVEICIUC