

	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: 31.663.417 lei Banca: CEC BANK suc. Piata Alba Iulia RO89 CECE B000 30RO N088 8556	
---	---	--	---

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind propunerea societatii IOR S.A. Bucuresti referitoare la acordarea mandatului special reprezentantului Ministerului Economiei in AGA pentru aprobarea vanzarii activului *Teren in suprafata de 1.030 mp, CF- 214769, adiacent activului C4 Ob 61, din patrimoniul societatii IOR S.A. Bucuresti, amplasat pe platforma IOR 2*

1. INFORMATII DESPRE OPERATORUL ECONOMIC

- 1.1. **Denumire:** Societatea IOR S.A.
- 1.2. **Sediu social:** Str. Bucovina nr. 4, Sector 3, Bucuresti, 030393, tel. +40 21324 42 10, Fax: +40 21324 3196, e-mail: ior@ior.ro, <http://w.w.w.ior.ro>.
- 1.3. **Nr. de inregistrare la ORC:** J 40/2827/1991
- 1.4. **Cod unic de inregistrare:** RO-340312.
- 1.5. **Capital social:** 31.663.416,70 lei
Actiuni: 316.634.167; valoare nominala: 0,10 lei
**Nota: capitalul social cuprinde valoarea terenurilor aferente activelor propuse pentru vanzare.*
- 1.6. **Structura actionariatului** la data de 8.02.2021 transmisa de Depozitarul Central este:
Ministerul Economiei- 95,9243%; Persoane juridice -3,2622%; Persoane fizice-0,8135%.
- 1.7. **Obiect de activitate:** cod CAEN: 2670- fabricatia de instrumente optice si echipamente fotografice.

2. DATE ECONOMICO-FINANCIARE

Indicatori	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	mii lei
				Preliminat 31.12.2021
VENITURI TOTALE	24.560	20.280	20.440	27.086
d.c: - venituri exploatare	24.055	19.561	19.798	26.274
<i>d.c: cifra de afaceri</i>	20.383	15.699	14.249	19.705
- venituri financiare	505	719	642	812
CHELTUIELI TOTALE	24.851	23.574	23.813	26.815
d.c: - cheltuieli exploatare	23.763	22.344	22.317	25.697
<i>cheltuieli cu amortizarea</i>	1.060	1.109	1.809	1.980
<i>cheltuieli taxe locale</i>	165	382	382	804
- cheltuieli financiare	1.088	1.230	1.496	1.117
REZULTATUL BRUT TOTAL	-291	-3.294	-3.373	+272
d.c.: - din exploatare	+292	-2.783	-2.496	+452
- financiar	-583	-511	-786	-180

Datorii:

	2018	2019	2020	2021
Datorii totale	45.029	48.728	56.001	57.754
d.c: - Bugetul consolidat	31.163	34.525	39.889	35.475
- Linie de creditare	11.660	11.949	13.634	19.724
- Furnizori	1.235	1.363	1.139	1.575
- Alte datorii	971	891	1.339	980
Plăți restante	30.631	31.126	34.058	0

3. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI

Valorificarea terenului din cadrul IOR 2, situata pe Bdul Theodor Pllady nr. 287, este motivata de:

- societatea nu desfasoara niciun fel de activitate pe platforma IOR 2, o mare parte din active au fost valorificate incepand cu anul 1998.
- terenul este grevat de drept de servitute acordat pentru activul deja vandut (C4 Ob 61);
- valorificarea terenului nu influenteaza in niciun fel activitatea societatii;
- valorificarea activelor conduce la eliminarea surselor care genereaza in mod constant pierderi, prin reducerea cheltuielilor privind taxele si impozitele aferente spatiilor si terenurilor neutilizate, reducerea cheltuielilor cu paza/supravegherea incintei si a spatiilor detinute, cheltuieli cu intretinerea retelei electrice, etc. Veniturile generate de valorificare vor fi utilizate exclusiv pentru plata datoriilor catre bugetul de stat
- veniturile generate de valorificare vor fi utilizate exclusiv pentru plata ratelor aferente graficului de esalonare aprobat in Planul de restructurare financiara intocmit si aprobat de ANAF in baza OG 6/2019, cu modificarile si completarile ulterioare;
- *Crearea sursei de finantare in conditiile legii pentru a achita datoriile catre creditorii bugetari, respectiv ANAF:* S. IOR S.A. are in derulare procedura de restructurare a obligatiilor bugetare restante in baza prevederilor OG 6/2019; Planul de restructurare financiara si testul creditorului privat prudent, a fost aprobat prin Hotararea AGOA nr.2/25.11.2020. Planul de restructurare a fost actualizat conform prevederilor OUG 226/2020. In categoria masurilor de restructurare cuprinse in Plan este cuprinsa valorificarea activelor excedentare aflate in proprietatea S. IOR S.A., cu impact semnificativ in eficientizarea operationala si financiara a societatii, impact determinat de faptul ca plata ratelor aferente graficului de esalonare este conditionata de obtinerea de resurse financiare rezultate din vanzarea de active excedentare. In categoria activelor disponibile pentru vanzare sunt cuprinse si terenuri de pe platforma IOR 2.

Avantajele valorificarii prin vânzare a activului sunt următoarele:

- se pot asigura esalonat fonduri necesare pentru plata obligatiilor restante catre bugetul de stat.
- se diminueaza cheltuielile IOR S.A. cu personalul auxiliar, fonduri care pot fi alocate susținerii angajării personalului direct productiv, respectiv calificării personalului tanar si cointeresarea acestuia pentru locuri de munca stabile si de inalt nivel tehnologic;
- se reduce cheltuielile cu intretinerea curenta a cailor de acces, puncte de transformare, reparatii imprejurimi etc.;

Intrucat pe platforma IOR 2 societatea nu desfasoara niciun fel de activitate, iar activele de pe acest amplasament nu sunt cuprinse in inventarul capacitatilor de productie pentru aparare, pentru vanzarea acestor active nu este necesar avizul ANRSPS, etapele procedurale se pot derula in baza legislatiei privatizarii in vigoare, fara a necesita aprobari speciale in baza Legii nr. 232/2016.

Prin Hotararea nr. 2/21.11.2019, Adunarea Generala a Actionarilor din IOR S.A. a aprobat demararea procedurilor legale de valorificare prin vanzare a unor active (cladiri si terenuri) din patrimoniul societatii, fapt pentru care S.IOR S.A. a efectuat evaluarea tuturor activelor excedentare.

În cursul anului 2021 au fost vandute părți de clădiri, terenuri adiacente unor active vândute anterior. Contractele de vânzare au fost semnate în proporții de 80%, valoare deja încasată. În aceste condiții, în luna decembrie 2021, IOR S.A. a rambursat la CEC Bank creditul de finanțare, respectiv suma de 846.000 EURO. Sumele rezultate din aceste valorificări vor fi utilizate exclusiv la finanțarea planului de plată către ANAF, conform OUG 6/2019.

4. PREZENTARE ACTIV TEREN ADIACENT ACTIVULUI C4 Ob 61

4.1. Prezentare

ACTIV	Denumire	Suprafata (m ²)	CF/ Nr.cad.	Pondere activului (inclusiv teren) in total imobilizari corporale (%)
Teren adiacent C4 Ob 61	Lot 1	1.030	214 769	0,06

Lotul de teren din tabelul de mai sus este amplasat în incinta IOR2, din Bdul Theodor Pallady nr. 287, este adiacent construcției C4 ob 61 (obiectiv deja vandut), înconjoară laturile clădirii existente și se prezintă sub forma unor fasii cu lățime cuprinsă între 4m și max 10 m. Lotul are acces la caile de transport din incinta IOR 2, beneficiind de servituti de trecere. Are acces la distanță mică la toate rețelele de utilități din incinta. Nu este împrejmuit.

Conform certificatului de urbanism, acest teren nu îndeplinește condițiile necesare pentru construcții datorită formei și dimensiunilor sale, utilizarea terenului evaluat nu poate fi decât în scop industrial, cumpărătorul cel mai probabil fiind proprietarul construcției C4 ob. 61, deoarece acesta va spori valoarea proprietății existente.

4.2. Date privind situația patrimonială

Pentru lotul de teren adiacent activului de mai sus, Societatea IOR S.A. deține Certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria MO3 nr. 5912/11.10.2000. Valoarea acestui teren este inclusă în capitalul social al Societății IOR S.A., conform Hotărârii AGEA nr.3/12.04.2001 și a Certificatului de Înscrisoare de Mențiuni nr. 69287/01.06.2001 înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului.

Pe terenul propus pentru vânzare nu se află clădiri.

Alte date despre activ:

- Investiții în curs: nu sunt.
- Sarcini care grevează activul: cu excepția dreptului de servitute acordat pentru imobilul C4 Ob 61, deja vandut.
- Situația creditelor primite de societatea comercială pentru activ și modul de garantare a acestora: nu este cazul.
- Litigii legate de activ, de natură patrimonială, comercială sau socială, în calitate de parat și de reclamant: nu sunt.
- Drepturi asupra activului (operare, exploatare, administrare): drept de servitute acordat pentru imobilul C4 Ob 61, deja vandut.

4.3. Rezultatele evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluatorul autorizat Ramona Coarfa la luna martie 2022, cu dată de referință 13.03.2022, curs leu/euro, 1 Euro= 4,9489 lei.

Metoda aplicată: metoda comparației directe.

5. CADRUL LEGAL PRIVIND VANZAREA ACTIVELOR

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

Actiunile propuse pentru vânzare nu au fost declarate disponibile conform prevederilor HG 346/2004.

Valorile contabile ale activelor sunt actualizate conform evaluării activelor imobiliare la ianuarie 2018, efectuată de S.C. Romcontrol S.A. la solicitarea S. IOR S.A. în scopul raportării financiare și înscrinerii rezultatelor evaluării în contabilitate.

6. PROPUNERI :

Fata de cele prezentate mai sus solicitam acordarea mandatului special reprezentantilor Ministerului Economiei in Adunarea Generala a Actionarilor Societatii IOR S.A. pentru aprobarea vanzarii activului Teren adiacent activului C4 Ob 61 in suprafata de 1030 mp, CF 214769, in urmatoarele conditii:

Metoda de vânzare: licitație deschisă cu strigare în conformitate cu legislația în vigoare, care se va desfășura după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare pornind de la prețul de ofertă astfel:

- **prețul de ofertă (pornire):** conform mandatului emis de Ministerul Economiei.
- **prețul minim de vânzare:** nu va fi mai mic decât prețul de ofertă (la care se adaugă TVA);
- **pasul de licitare:** 5% din prețul de pornire;
- **garanția de participare la licitație:** 10% din prețul de pornire);
- **taxa de participare la licitație:** 500 lei, la care se adaugă TVA;
- **modalitatea de plată:** plată integrală în termen de **30 zile** de la semnarea contractului de vânzare;
- **prețul de achiziționare al Dosarului de prezentare:** 100 lei, la care se adaugă TVA;
- **transferul dreptului de proprietate asupra activului se va face după încasarea integrală a prețului de către societate ;**
- **intocmirea Dosarului de prezentare de către societatea IOR S.A.,** 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, 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.
- **publicitatea privind oferta de vânzare,** locul, data și ora începerii licitației, se va face într-un cotidian local și un cotidian de largă circulație, în condițiile ce vor fi stabilite de către conducerea societății după emiterea mandatului special reprezentantului MEAT în AGA și aprobarea vânzării de către reprezentanții acționarilor în AGA societății IOR S.A.;
- **componenta comisiei de licitație:** conform mandatului emis de Ministerul Economiei.
- **persoanele împuternicite să semneze contractul de vânzare în numele societății sunt directorul general, directorul economic și consilierul juridic al societății.**

Mentionăm că vânzarea activului în condițiile de mai sus nu va conduce la reducerea capitalului social al societății.



DIRECTOR GENERAL,

Daniel OANCEA