



IPOCHIM S.A.

Str. Mihai Eminescu Nr.19-21, Sector 1, București cod 010512
Tel.: 021/211.76.54; Fax: 021/210.27.01;
E-mail: office@iprochim.ro; web: www.iprochim.ro



Către,

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 10 / 11 august 2017

RAPORT

referitor la pct. 2 și 4 de pe ordinea de zi

Conducerea executivă a IPOCHIM S.A., societate având sediul social în BUCUREȘTI, Sector 1, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub număr de ordine J40 / 6485 / 15.07.1991, Cod Unic de Înregistrare 457747, atribut fiscal RO,

cu privire la aceste puncte ale ordinii de zi, supune atenției acționarilor următorul RAPORT:

RAPORT
PRIVIND MODALITATEA ÎN CARE SUNT EXPLOATATE
ACTIVELE SOCIETĂȚII IPROCHIM

Preambul.

Sediul social al companiei IPROCHIM, în care se desfășoară activitatea de proiectare și consultanță și activitatea de inspecție certificare ADR și COV, este în București str. Mihai Eminescu nr. 19 – 21, Sector 1.

Societatea deține ca active următoarele proprietăți imobiliare (terenuri și clădiri):

1. *SEDIUL SOCIAL: BUCUREȘTI, str. Mihai Eminescu nr.19 - 21, Sector 1,*
2. Teren+clădiri: BUCUREȘTI, Calea Plevnei nr. 137 C, Sector 6,
3. Apartament: BUCUREȘTI, str. Popescu Radu nr. 17, bl. 24 A, sc. 1 ap. 32, Sector 1,
4. Teren+clădiri: IASI, str. Costache Negri nr. 48, județul Iasi,
5. Teren+clădiri: CLUJ-NAPOCA, str. Nicolae Cristea nr.17-19, județul Cluj,
6. Teren+clădiri: SIBIU, str. Dr. Ion Ratiu nr. 4 - 6, județul Sibiu.

Un brend al industriei chimice Românești înainte de 1989, singurul institut de proiectare pentru chimie și petrochimie din România, IPROCHIM funcționa cu un număr de cca 6.000 de salariați ce ocupau clădirile enumerate mai sus, active aflate în proprietatea societății încă de la înființare.

Evoluția economică din anii de după revoluție a confruntat societatea IPROCHIM cu o reducere accentuată a comenzilor de proiectare, respectiv reducerea numărului și valorilor contractelor din care se finanțează activitatea.

Situația economică și politică marcată de criză, diminuarea activităților din domeniul industrial în general, reducerea lucrărilor de investiții în domeniul specific, cât și probleme interne de organizare, conducerea managerială schimbată la 1-2 ani, au făcut ca societatea să se confrunte cu dificultăți majore după anul 2011.

Reducerea succesive de personal din perioada 1990-2010, pensionările și migrarea unor salariați către alte firme ce ofereau condiții salariale mai avantajoase au determinat reducerea numărului de salariați, până la 95 de salariați în anul 2017, ceea ce a determinat eliberarea clădirilor sedii secundare ale IPROCHIM în decursul timpului.

Costurile cu întreținerea activelor au crescut astfel că **societatea a fost obligată să găsească o altă utilitate pentru proprietățile imobiliare deținute**, respectiv s-a hotărât închirierea acestora pentru acoperirea costurilor de întreținere.

1. Reglementări legale si statutare privind modul de exploatare al activelor societății.

Pentru creșterea eficienței activelor avute în proprietate, societatea a adoptat ca activitate secundară, activitatea de închiriere a spațiilor de birouri și a terenurilor libere, fără ca aceasta să fie considerată o activitate imobiliară, ci una de completare a activității IPROCHIM.

Activitatea, conform cod CAEN 6820 - ”Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, este înscrisă în Statutul societății, este autorizată și se desfășoară cu respectarea legislației în vigoare.

Reglementări statutare:

- a) Adunarea Generală a Acționarilor din 29.01.1999, la art. 2.2. și 2.3 pe ordinea de zi, a aprobat:
 - 2.2 ” Incheierea contractelor de închiriere a spațiilor disponibile conform noilor instrucțiuni transmise de F.P.S.”
 - 2.3 ” Stabilirea principiilor de negociere a chiriilor pentru anul 1999 având în vedere majorarea impozitelor pe clădiri și terenuri.”
- b) Hotărârea nr. 5 din 06.08.2004 a Adunării Generale a Acționarilor IPROCHIM SA a aprobat la art. 3 ” Se completează obiectul de activitate al societății cu următoarea activitate : 7020 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.
Se aprobă închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatarea acestora. ”.

Gradul de ocupare (închiriere) și costurile generale de întreținerea a clădirilor, variază în funcție de sedii.

IPROCHIM are spații închiriate în:

- clădirea din Eminescu;
- clădirea din Calea Plevnei;
- clădirea din Iași;

Clădirile Sibiu și Cluj au fost închise în Sem. II 2014. Măsura închiderii acestor clădiri a fost luată de conducerea executivă de la acea dată, nemaexistând cerere pentru închirierea de spații în aceste clădiri.

La decizia de închidere a acestor clădiri au contribuit și următoarele considerente:

- numărul redus al chiriașilor ce ocupau cel mult 10% din suprafața clădirilor (la începutul anului 2014 la Cluj exista un singur chiriaș, iar la Sibiu 3 chiriași cu spații închiriate foarte mici).
- costurile mari cu întreținerea clădirilor, paza acestora, reparații minime obligatorii, utilități, taxe și impozite, ce trebuiau susținute din activitatea de proiectare și ADR;
- dezvoltarea imobiliară fără precedent a spațiilor noi de birouri, moderne după ultimile standarde de calitate și utilitate;
- oferta de spații de birouri mai mare decât cererea, astfel încât tendința a fost de migrare a chiriașilor către spații de birouri în clădiri noi;
- menținerea prețului cerut de IPROCHIM pentru chirie mai mare decât cel de pe piață pentru birouri clasa B-C, în cazul clădirilor din Cluj-Napoca și Sibiu, a condus la eliberarea spațiilor de către chiriași.

Valoarea contabilă a active imobiliare

Valoarea contabilă a activelor imobilizate la data de 31.12.2016 se prezintă după cum urmează:

<u>Active</u>	<u>Valoare de intrare</u>	<u>Valoare rămasă la 31.12.2016</u>
Terenuri	91.240.300 lei	90.983.522 lei
Cladiri	9.631.250 lei	9.631.250 lei
Total:	100.871.550 lei	100.614.772 lei

2. Prezentarea activelor:

I. **SEDIUL SOCIAL: Bucuresti, str. Mihai Eminescu nr. 19 - 21, Sector 1, cuprinde ca active:**

- **Teren in suprafata de 910 mp.** conform Certificatului de proprietate MO3 nr. 0165 /12.05.1993 și a Documentației cadastrale CF 30859 cu nr. cadastral 4258.
- **Construcții** – suprafata construita **886 mp**, suprafata construită desfasurata 7.400 mp compuse din:
 - *C 6 Cladire de birouri*, cu 10 nivele (S+P+8 etaje), suprafata construita la sol 527 mp
 - *C 1 Cladire de birouri*, cu 7 nivele (P+6 etaje), suprafata construita la sol 32 mp
 - *C 2 Cladire de birouri*, cu 9 nivele (P+8 etaje), suprafata construita la sol 188 mp
 - *C 3 Magazie* – constructie S +P, suprafata construita la sol 69 mp
 - *C 4 Spatiu construit*, subsol, suprafata construita 23 mp
 - *C 5 Spatiu construit*, subsol, suprafata construita 47 mp.

Situație juridică: proprietatea din sediul EMINESCU nu este grevată de sarcini.

Gradul de ocupare:

În urma reorganizării spațiilor, suprafața ocupată de activitatea IPROCHIM s-a restrâns pe primele 4 etaje a corpului principal al clădirii.

Suprafața rămasă liberă este disponibilă pentru închiriere

- ✓ **Total disponibil pentru închiriere: 1.854 mp**
- ✓ **Totalul spațiilor de birouri închiriate: 1.054 mp.**
- ✓ **Spații de birouri libere: 800 mp.**
- ✓ **Grad de neocupare: 43 %**
- ✓ **Spații închiriate terasa (RCS&RDS + VODAFON): 125.3 mp.**
- ✓ **Panou calcan clădire EUROMEDIA GROUP: 144 mp.**

Starea fizică a clădirii:

Corpul A de clădire a fost finalizat în 1954 fiind început în anii 1940, în acea perioadă nefiind aplicate măsuri de protecție antiseismică (corpul din Eminescu).

Corpul B de clădire a fost construit după un proiect IPROCHIM în anul 1971 (corpul din Dorobanți).

La cutremurul din 1977 s-au înregistrat avarii la pereții interiori și exteriori și au apărut fisuri la elementele structurale, remediate în anii următori. Concluziile rezultate în urma unui studiu comandat de IPROCHIM în 1996 sunt că ambele corpuri prezintă pericolul unor grave avarieri în cazul unui cutremur puternic.

În perioada 2013- 2016 s-au executat lucrări minime de îmbunătățire și igienizare a condițiilor de lucru prin zugrăvirea în interior a clădirii (holuri, birouri și scări), s-au executat mici reparații.

II. Proprietatea imobiliară din Bucuresti, Calea Plevnei nr. 137 C, Sector 6 cuprinde ca active:

- **Teren in suprafata de 23.656 mp.**
- **Construcții – suprafata construita 5.712 mp, suprafata desfasurata 14.572 mp compuse din:**
 - C 11 - Casa poarta si dispensar, parter, suprafata construita 175 mp
 - C 12 - Cladire de birouri, P (parter), suprafata construita 223 mp
 - C 13 - Cladire de birouri, P+1, suprafata construita la sol 199 mp
 - C 14 - Atelier mecanic, parter, suprafata construita 39 mp
 - C 17 - Centrala termica, parter, suprafata construita 25 mp
 - C 18 - Cladire de birouri, P+1, suprafata construita la sol 387 mp
 - C 20 - Cladire de birouri, P (parter), suprafata construita 527 mp
 - C 23 - Cladire de birouri, P+2, suprafata construita la sol 4.137 mp

Situație juridică: Clădirea C18 și terenul aferent sunt gaj la ANAF pentru eşalonarea datoriilor până în luna august 2017, când este scadența la eşalonare ultima rată.

Gradul de ocupare:

IPROCHIM nu desfășoară activitate de proiectare ori de inspecție și certificare în sediul din Calea Plevnei.

Firma **LUKAS CLINIC** are închiriată o suprafață totală de **4.504,37 mp** din clădirea principală plus corpul de clădire C12 (P) **756 mp.** pe o perioadă de 10 ani unde funcționează clinica ROMGERMED.

Restul societăților au închiriate suprafețe mici cuprinse între 10-60 mp., cu o excepție firma Star Print cu 117 mp.

- ✓ *Total disponibil pentru închiriere cca. 10.550 mp (inclusiv holuri și grupuri sanitare) din care spațiile de birouri: cca. 6250 mp*
- ✓ *Totalul spațiilor de birouri închiriate: 6135 mp (include holuri și grupuri sanitare pe contractele Lukas)*
- ✓ *Spații de birouri libere: 1.786 mp.*

Grad de ocupare : cca. 30 % din disponibilul de birouri libere.

Starea fizică a clădirii:

Clădirea a fost construită în anii 1861, fiind cunoscută sub denumirea de "Malmaison" fiind la început cazarmă, după care a devenit închisoare.

În 1977 intră în patrimoniul IPROCHIM începând un proces de reabilitare care a durat 3 ani. În prezent clădirea necesită lucrări de întreținere și reparații interioare și exterioare în special la acoperiș.

III. Proprietatea imobiliară din Bucuresti, str. Popescu Radu nr. 17, bl. 24 A, sc. 1. ap. 32, Sector 1: apartament cu 4 camere, suprafata utila 82 mp. – locuință de serviciu.

Situație juridică: apartamentul de 4 camere din str. Popescu Radu nr.17 a fost dobândit de IPROCHIM prin actul de vanzare cumpărare nr.575/15.05.1996, având destinația de apartament de serviciu.

Proprietatea nu este grevată de sarcini

Starea fizică a apartamentului

Apartamentul se află într-un bloc cu 10 niveluri, el aflându-se la etajul 8. Blocul a fost construit în jurul anilor 1980 neridicând probleme d.p.d.v. seismic.

Apartamentul este într-o stare bună, dar sunt necesare lucrări de amenajeri, igienizare finisaje interioare.

IV. Proprietatea imobiliară din IASI, str. Costache Negri nr. 48, județul Iași, cuprinde ca active:

- **Teren în suprafața totală de 6.671 mp**
- **Construcții – suprafața construită 1.614 mp. suprafața desfășurată 3.710 mp compuse din:**
 - C 1 - Clădire de birouri, cu 6 nivele (S+P+4), suprafața construită la sol de 1.243 mp
 - C 2 – Casa poarta, parter, suprafața construită 19 mp
 - C 4 – Magazie metalică, parter, suprafața construită 139 mp
 - C 5 – Magazie metalică, parter, suprafața construită 24 mp
 - C 6 – Anexe, parter, suprafața construită 189 mp.

Situație juridică: - teren în suprafață de 789,00 mp. (reprezentând cotă-parte din suprafața sediului secundar), revendicat de Herovanu Bogdan Radu și Herovanu Lorica, în temeiul Legii nr. 10 / 2001, prin NOTIFICAREA înregistrată cu nr. 189 / 2001 la B.E.J. ANDREI CEZAR, soluționată de organele de conducere statutară ale societății în sensul acordării de măsuri reparatorii sub forma compensării prin puncte, pentru diferență, potrivit procedurii instituite prin norma specială, Legea nr. 165 / 2013 (privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România), în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă,

- teren în suprafața de 3.875 mp și clădirile C1, C4, C5 și C6, constituie ipoteca în favoarea Piraeus Bank pentru linia de credit în valoare de 1.050 mii lei.

Starea fizică a clădirii:

Clădirea construită în etape începând cu 1938 până în 1966, are o structură de rezistență mixtă cu stâlpi și planșee din beton armat și închideri cu ziduri de cărămidă. Finisajele sunt simple, uși și ferestre cu tâmplărie din lemn și geamuri obișnuite. O serie de îmbunătățiri privind finisajele au fost făcute de chiriași în regie proprie.

Clădirea din Iași, este o construcție veche, construită cu altă destinație, care a devenit ulterior sediul institutului de proiectare pentru chimie din Iași.

Gradul de ocupare:

În ultimii ani clădirea a fost închiriată mai multor chiriași, care desfășoară diferite activități.

Excepție putem considera O.C.P.I. Iași (fost O.J.C.G.) care deține 1.465,48 mp.

- ✓ Total disponibil pentru închiriere: 1.907 mp
- ✓ Totalul spațiilor de birouri închiriate: 1.878 mp
- ✓ Spații libere: 29,1 mp.

Grad de neocupare : 1,5 %

V. Proprietatea imobiliară din CLUJ-NAPOCA, str. Nicolae Cristea nr.17-19 (fosta str. Borzesti), județul Cluj, cuprinde ca active:

- **Teren în suprafața totală de 1.572 mp**
- **Clădire de birouri – DS+P (subsol+demisol), suprafața construită 804 mp.,**

Situație juridică: - teren în suprafață de 1.713,60 mp. (reprezentând întreaga suprafață inițială a sediului) a fost revendicată de RENNER ZSUZSANNA (moștenitoarea lui RENNER ERWIN), în temeiul Legii nr. 10 / 2001, prin NOTIFICAREA înregistrată cu nr. 1029 / 26.07.2001. la B.E.J. STOLNEANU MARIUS, în raport cu care, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, s-a dispus obligarea societății la retrocedarea în natură a 172 mp teren și soluționarea notificării în sensul acordării de măsuri reparatorii sub formă de puncte, pentru diferență, potrivit legii speciale, măsură adoptată de organele de conducere statutară a societății, potrivit procedurii instituite prin norma specială, Legea nr. 165 / 2013 (privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România), în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă.

Starea fizică a clădirii:

Corpul de clădire A este construit în 1935 cu regim de înălțime D+P, iar corpul B în anul 1952. Clădirea necesită lucrări majore de întreținere și reparații .

Gradul de ocupare: 0%, Clădirea este închisă începând cu semestrul II 2014.

În ultimii ani a avut un singur chiriaș, cheltuielile de întreținere fiind susținute de activitatea de proiectare.

VI. Proprietatea imobiliară din SIBIU, str Dr. Ion Ratiu nr. 4 – 6, județul Sibiu, cuprinde ca active:

- **Teren în suprafața totală de 1.634 mp**
- **Construcții – suprafața construită 534 mp, suprafața desfasurată 1.490 mp, compuse din:**
 - Clădire de birouri - cu 4 nivele (S+ P+2 etaje), suprafața construită la sol 431 mp
 - Anexe - construcție parter, suprafața construită 103 mp

Dreptul de proprietate : Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului Seria MO3 nr. 0239 din 11.06.1995 pentru suprafața de 1.634 mp.

Situație juridică: - teren în suprafață de 1.634,00 mp. (reprezentând întreaga suprafață a sediului secundar) revendicat de MITROPOLIA ARDEALULUI – Arhiepiscopia Ortodoxă Română Sibiu care a depus la Comisia specială cererea nr. 685326 / 2006 de retrocedare imobil, conf. O.U.G. nr. 94 / 2000 și Legii nr. 247 / 2005, iar ulterior, prin Adresa nr. 685335 / C / 18.11.2010., Comisia specială de retrocedare ne-a comunicat dosarul aferent cererii de retrocedare în vederea soluționării parțiale a acesteia cu privire la imobilele deținute de societate, soluționată de organele de conducere statutară ale societății în sensul acordării de măsuri reparatorii sub forma compensării prin puncte, potrivit procedurii instituite prin norma specială, Legea nr. 165 / 2013 (privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România), în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă.

Starea fizică a clădirii:

Clădirea a fost construită în între anii 1958 și 1967

Caracteristici constructive:

- structura : fundații din beton armat, suprastructura din cadre din beton monolit armat și grinzi TCB;
- închideri : pereți portanți din cărămidă și planșee din beton armat, acoperiș șarpantă beton, învelitoare din carton bituminos
- finisaje interioare și exterioare simple, uși din lemn, tâmplărie din lemn cu geam simplu.
- instalații : instalații electrice, apă canalizare, încălzire sobe cu gaz metan.

Clădirea necesită lucrări de întreținere și reparații.

Gradul de ocupare: 0%, Clădirea este închisă începând cu semestrul II 2014.

În ultimii ani a avut închiriate spații reduse, cheltuielile de întreținere fiind susținute de activitatea de proiectare.

3. Contracte de închiriere valabile la data de 01.07.2017.

3.1 SITUATIE INCHIRIERI – sediul din str. Mihai Eminescu:

Nr.	Beneficiar	Nr. Contract	Suprafata inchiriata mp	tarif chirie lei/mp	tarif chirie euro/mp	tarif utilitati/mp (lei)	Data expirare contract	etaj/ corp cladire	Observatii
1	SMART WAY (TRAVEL & EVENTS) SRL	1446/08.07.2014	35,09	31,36	0,00	14,04	07.07.2018	6 / C2	
2	FIMAN DEVELOPMENT SERVICES SRL	1956/08.09.2014	16,30	31,36	0,00	14,04	14.09.2017	8 / C2	
3	ROI MEDIA SRL	724/13.04.2009	23,48	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	6 / C2	
4	CRISTEA LUMINITA NINA - CAB IND DE PSIHLOGIE	2008/07.09.2015	19,54	15,69	0,00	7,04	09.09.2017	7 / C2	
5	STOIAN ASPASIA MARIETA	2008/07.09.2015		15,69	0,00	7,04	09.09.2017	7 C2	
6	RCS & RDS (EURO) (terasă)	836/08.04.2010	36,00		13,89	43,91	26.04.2015	terasa	
7	CAB IND CONTABIL CIOC MIHAELA	362/06.03.2012	16,69	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	8 / C2	
8	VODAFONE (ctr.1163/01.06.2011)	70/12.01.2011	89,30	0,00	10,30	0,00	12.01.2026	terasa	
9	KATALYV BUSINESS CONSULTING GROUP	4147/28.10.2016	17,70	31,36	0,00	14,04	31.10.2017	6 / C2	
10	EXPERT VALUATION SRL	667/27.03.2014	1,00	50,00	0,00	0,00	28.02.2018	5 / C2	
11	Dr. SBARNA TANTINICOLETA	1335/27.06.2014	37,11	10,78	0,00	13,04	30.06.2018	parter	
12	EVELINE COM IMPEX SRL	2874/15.10.2013	44,48	44,99	0,00	19,92	16.04.2018	parter	
13	ASOCIATIA FORMAPSYBLUE	3412/17.12.2013	33,50	5,97	0,00	0,00	30.06.2017	4 / C2	are tarif /ora
14	ASOCIATIA FORMAPSY	2092/30.05.2016		5,97	0,00	0,00	31.05.2018	4 / C2	are tarif /ora
15	EUROMEDIA GROUP SA	2367/25.11.2003	144,00	6,51	0,00	4,12	31.12.2017	panou	
16	WORDSURF SRL	915/08.04.2015	27,50	7,84	0,00	3,51	30.04.2018	7 / C2	
17	SANPETRU LIVIA-POMPILIA B.I.ARHITECTURA	915/08.04.2015		7,84	0,00	3,51	30.04.2018		
18	PFA LAURA ALINA GENESCU	915/08.04.2015		7,84	0,00	3,51	30.04.2018		
19	TRANSLATION BOUTIQUE SRL	915/08.04.2015		7,84	0,00	3,51	30.04.2018		
20	DR. LAZAR SILVIA - NEUROLOGIE	1367/10.06.2015	39,60	31,36	0,00	14,04	09.06.2018	8 / C2	
21	MOLDOVEANU FLORICA	2499/07.10.2015	14,40	31,36	0,00	14,04	31.10.2017	8 / C2	
22	EXCAB CONSULTING SRL	2334/14.06.2016	19,05	31,36	0,00	14,04	14.06.2018	5 / C2	
23	PATRONATUL PETROLULUI DIN ROMANIA	36/07.01.2016	13,00	31,38	0,00	14,04	07.01.2018	5 / C2	
24	PROFESIONAL NEW CONSULT SRL	396/02.02.2016	56,80	31,36	0,00	14,04	28.02.2018	5 / C2	
25	NETSTAIRS.RO SRL	729/22.02.2016	41,00	31,36	0,00	14,04	14.03.2018	5 / C2	
26	CAB.AV. GEORGE IORDACHITA	1337/30.03.2016	19,55	31,36	0,00	14,02	15.03.2018	7 / C2	
27	HED VEST SRL	2484/29.06.2016	30,15	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	6 / C2	
28	CV - EXPERT CONTABIL PRO SRL	2464/28.06.2016	54,32	31,36	0,00	14,04	12.07.2018	6 / C2	
29	EUROPEAN FINANCIAL ADVISORS -	2581/06.07.2016	32,00	31,36	0,00	14,04	10.07.2018	6 / C2	
30	CIMA PROIECT SRL	2818/26.07.2016	33,00	31,36	0,00	14,04	31.07.2018	7 / C2	
31	THE INSOURCE DEVELOPMENT GROUP SRL	2907/01.08.2016	2,00	50,00	0,00	0,00	31.07.2017	8 / C2	ctr.31.07.2017
32	CURSURI PENTRU VIA TA SRL -D	3587/26.09.2016	47,40	0,00	0,00	0,00	30.09.2017	4 / C2	tarif/ora
33	PETRONIU ANTHONY INTR. IND.	4228/15.11.2016	51,78	31,36	0,00	14,04	30.11.2017	6 / C2	
34	ARGHERIE DIANA-CATALINA	4542/29.11.2016	32,00	31,25	0,00	0,00	30.06.2017	4 / C2	depozitare
35	NEGRILA C. LIVIU-MARIAN - P.F.	4616/12.12.2016	14,66	31,38	0,00	14,04	09.01.2018	5 / C2	
36	NEGRILA C. LIVIU-MARIAN - P.F.A	409/07.02.2017	17,28	31,37	0,00	14,04	09.01.2018	5 / C2	
37	P.F. RUSANU VERONICA	166/19.01.2017	19,05	31,36	0,00	14,04	31.01.2018	8 / C2	
38	POPESCU CAMELIA-JOHANNA PFA	167/19.01.2017	14,88	31,36	0,00	14,05	31.01.2018	7 / C2	
39	TEAMART OUTSOURCING SRL	1098/22.03.2017	40,70	31,36	0,00	14,04	22.03.2018	6 / C2	
40	SMART EVENTS AGENCY SRL	1122/24.03.2017	17,30	31,36	0,00	14,05	30.04.2018	7 / C2	
41	TITUS BAKERY SRL	1920/23.05.2017	19,00	31,37	0,00	14,05	31.05.2018	6 / C2	
42	CRION HANDMADE SRL-D	1807/12.05.2017	37,00	31,36	0,00	14,04	31.05.2018	8 / C2	
43	TEAMPAU ADRIAN IONUT P.F.	2188/13.06.2017	29,92	31,35	0,00	14,04	15.06.2018	1 / C2	
44	RADULESCU VICTOR-MARIAN	2312/21.06.2017	32,45	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	1 / C2	
45	MATEI MARINELA - CAB. IND. DE PSIHLOGIE	2379/27.06.2017	21,46	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	8 / C2	
46	AURORA MEDIA	2410/29.06.2017	14,60	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	8 / C2	
47	EUROCONT EXPERT&LEASING A.D.B. SRL	2279/19.06.2017	17,40	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	8 / C2	
48	ASOCIATIA SHARP ACADEMY ONG	2425/30.06.2017	47,00	31,36	0,00	14,04	30.06.2018	7 / C2	
	TOTAL EMINESCU		1323,44						

Spatiile de birouri sunt închiriate cu 31,36 lei/mp (7 euro/mp) tariful pentru utilități este de 14,04 lei/mp (3 euro/mp), cu câteva excepții privind cabinetele medicale, închirieri parțiale pentru cursuri, suprafețele închiriate pe terasă firmelor RCS&RDS și VODAFON care plătesc in euro respectiv 13,89 euro/mp și 10,30 euro/mp.

3.2 SITUATIE INCHIRIERI – sediul din str. Calea Plevnei:

Nr. Ctr.	Beneficiar	Nr. Contract	Suprafata inchiriată			Valoare contract (fara TVA)			tarif chirie lei/mp	tarif chirie euro/mp	tarif utilitati lei/mp	tarif chirie teren lei/mp	tarif parcar e lei/mp	Data expirare contract	Obiectul cam	etaj	Obs.
			constructie	teren	parcare	chirie si/sau parcare (lei)	(euro)	utilitati (lei)									
1	PF IONITA MIHAI	4753/21.12.2016	14,57	0,00	0,00	457,00	0,00	194,75	31,37	0,00	13,37	0,00	0,00	31.12.2017	27	1 /C18	
2	PC TEL NET SRL	1321/23.06.2011	18,50	0,00	0,00	580,16	0,00	260,00	31,36	0,00	14,05	0,00	0,00	30.06.2018	15	1 /C18	
3	ANDRA ACTIV SRL	3197/28.06.2005	20,00	0,00	0,00	627,00	0,00	147,04	31,35	0,00	7,35	0,00	0,00	30.09.2017	minimarket	teren	en.si apa
4	FF BLEI NICOLAE	2757/26.11.2009	18,42	0,00	0,00	577,66	0,00	258,70	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.06.2018	38	parter	
5	ACTIS DISTRIBUTION SRL	519/04.04.2012	11,00	0,00	0,00	345,00	0,00	154,50	31,36	0,00	14,05	0,00	0,00	31.12.2017	17	1 /C18	
6	STAR PRINT SERVICES SRL	2123/24.09.2009	116,86	0,00	0,00	3.664,73	0,00	1.641,27	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.06.2018	8,9,10	parter /C18	
7	BRANTZ COMPANY SRL	2531/23.05.2005	12,00	0,00	0,00	376,32	0,00	168,48	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.06.2018	12	parter /C18	
8	TIPRO PRINTING SRL	1190/26.05.2008	130,14	0,00	0,00	4.737,00	0,00	2.120,74	36,40	0,00	16,30	0,00	0,00	31.12.2017	99 A SI 39 B	parter /C18	
9	AGORA ART GALLERY SRL	2268/03.11.2011	59,00	0,00	0,00	1.850,24	0,00	106,40	31,36	0,00	3,57	0,00	0,00	14.08.2017	41 si 48	parter /C18	depozitare
	AGORA ART GALLERY SRL	2350/15.06.2016	2,00	0,00	0,00	65,00	0,00	0,00	32,50	0,00	0,00	0,00	0,00	14.06.2018	510	5 / C2	
10	IMUC GAZE TEHNICE SRL	2368/27.10.2015	36,25	0,00	0,00	1.136,48	0,00	508,80	31,35	0,00	14,04	0,00	0,00	21.03.2018	154A	1 / C23,B	
11	ROGER DENT SRL	4425/30.09.2005	8,70	0,00	0,00	272,83	0,00	123,00	31,36	0,00	14,14	0,00	0,00	30.06.2018	2	-	
12	KUSAK A. RAUL - PFA	2356/27.10.2014	25,90	0,00	0,00	812,20	0,00	345,58	31,36	0,00	13,34	0,00	0,00	31.10.2017	35	parter	
13	LUKAS CLINIC SRL - CLADIRE	1406/01.07.2011	756,16	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	1,06	0,00	0,00	0,00	01.07.2021		parter	
	LUKAS CLINIC SRL - CONSTR	1356/27.06.2011	4504,37	2521,00	0,00	0,00	2.954,72	0,00	0,00	0,42	0,00	0,00	0,00	27.06.2021		C23	lei/luna
14	WIKOTTI INT SRL	1058/29.05.2009	94,48	0,00	0,00	2.962,89	0,00	855,05	31,36	0,00	9,05	0,00	0,00	30.06.2018	50, 51	parter /C23	
15	ARGECOTERM SRL	668/13.03.2015	21,30	0,00	0,00	668,00	0,00	300,00	31,36	0,00	14,08	0,00	0,00	15.03.2018	CAM.33	parter /C23	
	ARGECOTERM SRL	859/02.03.2017		0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.02.2018	CAM. 1	parter /C23	/sedinta
16	ASADA MUSIC EVENTS SRL	1348/30.03.2016	30,25	0,00	0,00	948,64	0,00	424,71	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.04.2018	CAM. 43	parter /C23	
17	PLANET PROGRAM SRL	2384/21.06.2016	30,00	0,00	0,00	940,80	0,00	421,20	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.06.2017	CAM. 4	C18	
	MARCON SERV/ICI SI PRODUC	4054/20.10.2016	0,00	0,00	12,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,50	31.10.2017			
19	ALICE OPTIK SRL	4594/09.12.2016	10,00	0,00	0,00	313,60	0,00	140,40	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	31.01.2018	Magazin gard		
20	DIŢŢA ALIN P.F.	337/02.02.2017	23,70	0,00	0,00	743,23	0,00	316,22	31,36	0,00	13,34	0,00	0,00	05.02.2018	CAM. 19	ET. 1/C18	
21	PLAYBAKE STUDIO SRL	348/02.02.2017	31,50	0,00	0,00	987,84	0,00	442,26	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	31.01.2018	CAM. 42	parter /C23	
22	RENIFORM PRODUCTION SRL	950/15.03.2017	40,58	0,00	0,00	1.272,59	0,00	570,00	31,36	0,00	14,05	0,00	0,00	31.03.2018	CAM. 46	parter /C23	
23	ALICIA MEDICAL EXPERT SRL	1434/13.04.2017	0,00	0,00	12,00	126,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,50	09.04.2018			
24	MEDICAL VISION OPTIX GRUP	1902/22.05.2017	19,40	0,00	0,00	608,38	0,00	272,37	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	31.08.2017	CAM. 5	C18	
25	DIMA BOGDAN P.F.	1903/22.05.2017	11,52	0,00	0,00	361,26	0,00	0,00	31,36	0,00	0,00	0,00	0,00	31.05.2018	CAM. 6	C18	depozitare
26	RADU ROZALIA	1985/26.05.2017	19,86	0,00	0,00	622,90	0,00	0,00	31,36	0,00	0,00	0,00	0,00	31.08.2017	CAM. 143	CORPA	depozitare
27	PETRONIU ANTHONY INTR. IN	2313/21.06.2017	19,91	0,00	0,00	624,38	0,00	279,54	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	30.06.2018	CAM. 146	ET. 1/C23	
28	SWEET SEEDS SRL	2361/26.06.2017	20,00	0,00	0,00	627,20	0,00	280,80	31,36	0,00	14,04	0,00	0,00	31.07.2019	Magazin gard		
29	RER DATA SERVICE SRL	2428/30.06.2017	69,07	0,00	0,00	2.541,78	0,00	0,00	36,80	0,00	0,00	0,00	0,00	30.06.2018	CAM. 31A, B SI C/CA		depozitare
	TOTAL PLEVNEI		6175,44	2521,00	24,00	30.101,16	3.754,72	10.331,81									

Spatiile de birouri sunt închiriate cu 31,36 lei/mp (7 euro/mp) tariful pentru utilități este de 14,04 lei/mp (3 euro/mp), cu câteva excepții.

Excepție este contractul încheiat cu firma LUKAS CLINIC SRL care ocupă o clădire exclusivă de 756,16 mp plus terenul aferent pentru care plătește 800 Euro/luna, și jumătate din clădirea principală de 4.504,37 mp și terenul aferent de 2.521 mp. pentru care plătește 2.954,72 Euro /lună, (medie 0,42 euro/mp).

Excepții mai fac 2 firme care au spații de depozitare și nu plătesc utilități și o firma de depozitare care plătește doar o parte din utilități.

3.3 SITUATIE INCHIRIERI – sediul din Iași:

Nr. Crt	Beneficiar	Nr. Contract	Suprafata inchiriată			tarif chirie lei/mp	tarif chirie euro/mp	tarif utilitati lei/mp	tarif chirie teren lei/mp	tarif parcare lei/mp	Data expirare contract	Obiectul contractului	
			constructie	teren	parcare							cam	etaj
1	GIL CAFÉ SRL	1278/02.07.2009	1,00	0,00	0,00	170,00	0,00	200,00	0,00	0,00	31.12.2017	hol parter C1	
2	CAMERA NOTARIILOR PUBLICI IASI	2242/31.10.2007	24,00	0,00	0,00	33,33	0,00	19,58	0,00	0,00	31.10.2017	18, 19, 20	parter C1
3	SCOALA GIMNAZIALA VARLAAM MITROPOLITUL	2389/23.10.2011	0,00	253,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,94	0,00	31.08.2017		tren
4	CAB MED IND DE PSIHIATRIE DR NICOLAE DRAGUTA	1294/20.05.2013	36,64	0,00	0,00	31,66	0,00	16,40	0,00	0,00	30.06.2018	31, 33	parter C1
5	ALIXERO SRL	822/23.03.2010	8,50	0,00	0,00	35,29	0,00	31,76	0,00	0,00	31.03.2018	G	parter C1
6	OCPI	2813/02.06.2005	1465,48	0,00	336,00	14,32	0,00	12,82	0,00	4,17	31.10.2017	1, 2, 9, 10, parter:28, 25, mansarda 4, 7	parter mezanin subsol
7	BNP PADURARU IULIA	335/29.02.2012	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	28.02.2018		
8	FFA TUDORACHE IONEL DOREL	1144/01.06.2011	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	31.05.2018		
9	FFA VASILIU DAN	2042/31.10.2012	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	31.10.2017		
10	BNP IRINA MARESI CRISTINA STOICA	1269/17.05.2013	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	31.05.2018		
11	MIB-TH SA	4370/23.09.2005	285,85	0,00	24,00	18,30	0,00	18,89	0,00	4,17	30.09.2017	1-7, 11	parter subsol
12	NORDGEOCAD SRL	2250/23.10.2008	10,68	0,00	12,00	24,81	0,00	16,39	0,00	4,17	31.10.2017	3	mansarda
13	BRANZAN RAZVAN CONSTANTIN PF	2125/29.09.2014	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,17	30.09.2017		
14	CAB AVOCAT DASCALU ANCA	250/29.01.2015	22,94	0,00	0,00	16,78	0,00	8,20	0,00	0,00	31.07.2018	28	ET. 1 /C1
15	CAB AVOCAT MOROZAN GIANINA NARCISA	250/29.01.2015	22,94	0,00	0,00	16,78	0,00	8,20	0,00	0,00	31.07.2018	28	ET. 1 /C1
16	ASOCIATIA „TENNIS CLUB MICUL AS”	1734/27.04.2016	0,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,47	4,47	0,00	30.06.2018		chirie 3000le/luna in per.01.07-31.10.N
	TOTAL IASI		1878,03	773,00	432,00								

Suprafața cea mai importantă este cea închiriată de OCPI Iași de 1.465 mp și parcare de 336 mp. cu un tarif de 14,32 lei/mp chirie, 12,82 lei/mp utilități și 4,17 lei/mp pentru parcare.

La Iași tariful pentru chirie este diferențiat în funcție de negocierea contractului.

4. Veniturile și cheltuielile generate de activele societății.

4.1 COSTURILE SUPTATE DE SOCIETATE PRIVIND ACTIVELE IMOBILIARE

Cheltuieli suportate de IPROCHIM pentru proprietățile imobiliare(terenuri și clădire) constau în:

- Cheltuieli cu taxe locale – respectiv impozit pe teren și impozit pe clădiri;
- Amortizare;
- Cheltuieli salariale aferente angajaților care se ocupa de paza și administrarea clădirilor;
- Cheltuieli cu utilități energie, apă, canalizare, telefonie, după caz;
- Reparații curente obligatorii;

Costurile cu taxe și impozite pentru clădiri și terenuri sunt conform legislației în vigoare în funcție de suprafață pentru terenuri și de valoarea contabilă stabilită printr-un raport de evaluare pentru clădiri.

Costuri cu taxe și impozite clădiri și terenuri

Taxele și impozitele pentru terenuri și clădiri plătite de IPROCHIM la bugetele locale în ultimii ani sunt prezentate în tabelul următor.

Clădirile au fost reevaluate la 31.12.2016, evaluare impusă din trei în trei ani, conform codului fiscal, pentru stabilirea impozitului pe clădiri.

În Raportul de evaluare acreditată de ANEVAR, se pune în evidență **creșterea gradului de degradare al clădirilor**, ceea ce conduce la scăderea valorii acestora.

Taxe locale teren și clădiri 2012-2016

Imobil	Taxe locale teren + clădiri				
	2012	2013	2014	2015	2016
Eminescu	70.050	65.382	58.947	59.877	60.554
Plevnei	73.893	73.894	73.836	73.950	79.457
Apartament str. Popescu Radu	4.689	4.689	4.689	4.689	4.861
Iași	9.110	9.111	11.632	11.646	13.031
Cluj	5.020	5.128	5.719	5.755	6.403
Sibiu	10.044	10.044	9.016	9.040	9.064
TOTAL	172.806	168.248	163.839	164.957	173.370

Celelalte cheltuieli cu utilitățile, pază și administrare, sunt diferite pe fiecare imobil, proprii dimensiunilor și utilizării locației respective.

IPROCHIM întocmește chiriașilor două facturi una pentru chirie și a doua pentru utilitățile consumate.

La clădirile din locațiile Cluj-Napoca și Sibiu, unde nu sunt închiriate spații toate cheltuielile sunt suportate de IPROCHIM.

4.2 SITUAȚIA VENITURILOR SI CHELTUIELILOR PE ANI (2011-2017) SI SEDIU

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2011

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	TOTAL venituri	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor										
Eminescu*	10.580	73.283	11.486	86.988	3.790	186.127	111.192	17.748	51.047	402.488	5.269	17.890	791.761	377.025	-414.736
Plevnei	13.054	64.600	44.567	56.694	0	178.915	0	21.441	0	108.217	150	76.948	385.671	644.442	258.771
Iasi	2.562	88.343	29.342	42.685	0	162.932	3.387	4.523	45	78.744	708	1.803	252.142	544.513	292.371
Cluj	0	442	4.489	12.249	0	17.181	0	1.888	4.127	56.804	61	1.078	81.139	9.011	-72.128
Sibiu	5.558	14.608	2.590	7.970	0	30.726	1.827	1.568	1.238	19.851	2.335	2.361	59.906	77.783	17.877
TOTAL	31.753	241.276	92.474	206.586	3.790	575.880	116.406	47.168	56.457	666.104	8.523	100.080	1.570.618	1.652.774	82.156

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2012

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	TOTAL venituri	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor										
Eminescu*	4.000	61.797	12.178	47.050	5.037	130.062	103.742	62.390	3.628	322.908	126.093	319.380	1.068.203	433.427	-634.776
Plevnei	8.569	98.271	65.913	35.227	0	207.980	101.164	75.270	1.907	125.991	35.985	66.520	614.817	724.271	109.454
Iasi	4.292	94.888	25.530	44.193	0	168.903	33.045	10.616	541	88.694	616	3.689	306.104	564.771	258.667
Cluj	0	1.878	1.404	15.516	0	18.798	20.535	4.780	3.488	57.569	398	7.632	113.200	9.189	-104.011
Sibiu	5.648	13.245	1.027	14.205	0	34.125	19.764	9.062	2.702	19.177	17.709	2.020	104.559	74.932	-29.627
TOTAL	22.509	270.079	106.052	156.191	5.037	559.868	278.250	162.118	12.266	614.339	180.801	399.241	2.206.883	1.806.590	-400.293

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2013

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	venituri	
						utilitati							cladiri		
Eminescu*	3.205	53.052	6.247	46.949	3.694	113.147	92.024	63.626	2.466	309.924	33.914	307.737	922.839	346.609	-576.229
Plevnei	6.481	80.142	55.756	25.021	0	167.400	84.303	76.780	1.727	57.942	803	96.168	485.123	589.664	104.541
Iasi	3.045	88.922	24.902	31.077	0	147.945	27.536	12.082	162	25.731	1.148	64.370	278.974	559.286	280.312
Cluj	0	2.656	1.694	7.418	0	11.768	17.113	5.808	1.484	15.404	32	53.652	105.261	9.240	-96.021
Sibiu	5.750	12.454	1.391	18.476	0	38.071	19.761	11.195	2.781	16.658	895	59.373	148.735	53.568	-95.167
TOTAL	18,48	237,227	89,99	128,941	3,694	478,331	240,737	169,491	8,621	425,659	36,792	581,301	1.940.931	1.558.368	-382.564

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2014

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse*	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	venituri	
						utilitati							cladiri		
Eminescu	3.269	61.224	6.288	39.556	4.428	114.765	98.333	64.131	9.063	245.130	3.128	85.345	619.894	383.324	-236.570
Plevnei	6.939	81.626	36.595	24.141	0	149.301	81.931	73.893	517	53.936	6.512	108.639	474.729	554.816	80.087
Iasi	4.297	95.938	18.482	33.211	0	151.928	28.826	11.639	84	116.698	10.806	4.467	324.448	635.930	311.482
Cluj	0	2.425	1.243	- 632	0	3.036	19.188	5.737	345	15.748	13	1.684	45.751	4.200	-41.551
Sibiu	3.325	3.112	1.065	4.091	0	11.593	17.066	9.028	1.335	17.390	144	3.160	59.716	15.786	-43.930
TOTAL	17.830	244.325	63.673	100.367	4.428	430.623	245.344	164.428	11.344	448.902	20.603	203.295	1.524.538	1.594.056	69.518

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2015

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Cheltuieli	Reparatii	Diverse*	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	venituri	
						utilitati							cladiri	salariale	
Eminescu	1.065	35.034	3.410	33.884	2.557	75.949	58.950	31.292	2.384	322.874	16.228	137.214	644.891	489.080	-155.811
Plevnei	7.228	65.882	17.804	21.679	0	112.593	84.222	73.895	948	67.736	1.320	190.252	530.966	590.231	59.285
Iasi	4.017	104.915	22.777	62.130	0	193.839	34.867	11.629	1.000	187.116	10.636	35.638	474.725	665.322	190.597
Cluj	0	0	0	70	0	70	19.188	5.714	125	0	0	1.524	26.620	0	-26.620
Sibiu	0	-278	1.146	-1.682	0	- 814	17.066	9.014	111	0	0	2.997	28.373	0	-28.373
TOTAL	12.310	205.553	45.137	116.081	2.557	381.637	214.293	131.544	4.568	577.726	28.184	367.625	1.705.575	1.744.633	39.058

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - dec. 2016

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Cheltuieli	Reparatii	Diverse*	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	venituri	
						utilitati							cladiri	salariale	
Eminescu	1.884	27.070	2.862	17.080	2.566	51.463	51.313	30.804	2.722	303.362	2.889	163.460	606.012	550.132	-55.880
Plevnei	6.997	50.599	15.565	20.627	0	93.788	83.134	79.457	752	77.395	615	148.992	484.133	617.924	133.791
Iasi	4.988	101.521	24.467	62.252	0	193.228	32.421	13.031	1.080	227.693	1.508	54.871	523.831	706.854	183.023
Cluj	0	0	0	0	0	0	19.188	6.402	98	0	0	1.384	27.072	0	-27.072
Sibiu	0	0	1.361	0	0	1.361	17.066	9.064	98	0	0	533	28.121	0	-28.121
TOTAL	13.869	179.190	44.255	99.959	2.566	339.839	203.121	138.758	4.750	608.450	5.012	369.240	1.669.170	1.874.910	205.741

Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ianuarie - iunie 2017

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Cheltuieli	Reparatii	Diverse*	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	venituri	
						utilitati							cladiri	salariale	
Eminescu	1.153	19.087	1.232	17.668	513	39.652	24.845	12.646	1.475	138.195	1.338	86.343	304.494	361.268	56.774
Plevnei	4.689	22.606	11.050	14.536	0	52.881	41.556	38.446	129	24.614	271	68.034	225.931	361.987	136.056
Iasi	2.056	46.420	14.558	43.834	0	106.868	16.646	6.535	342	100.407	641	26.827	258.267	377.313	119.046
Cluj	0	252	0	0	0	252	9.594	3.071	7	0	0	408	13.332	0	-13.332
Sibiu	0	0	567	0	0	567	8.533	4.764	7	0	0	245	14.116	0	-14.116
TOTAL	7.898	88.364	27.407	76.038	513	200.220	101.174	65.462	1.961	263.216	2.251	181.857	816.141	1.100.568	284.428

Diverse* - suma reprezintă cheltuielile cu materialele consumabile, obiectele de inventar, comisioane si onorarii, protocol, delegații personal, posta, internet, paza, abonamente diverse si alte taxe.

cheltuielile cu utilitățile, taxe locale si amortizare la Eminescu sunt suportate parțial din chirii (cca. 50%) si restul au fost alocate in cota parte către ADR si ENG.

4.3 SITUATIA VENITURILOR SI CHELTUIELILOR PE FIECARE ACTIV

Sediul din str. Mihai Eminescu (venituri și cheltuieli 2011-2017)

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	VENTURI	
2011	10.580	73.283	11.486	86.988	3.790	186.127	111.192	17.748	51.047	402.488	5.269	17.890	791.761	377.025	-414.736
2012	4.000	61.797	12.178	47.050	5.037	130.062	103.742	62.390	3.628	322.908	126.093	319.380	1.068.203	433.427	-634.776
2013	3.205	53.052	6.247	46.949	3.694	113.147	92.024	63.626	2.466	309.924	33.914	307.737	922.839	346.609	-576.229
2014	3.269	61.224	6.288	39.556	4.428	114.765	98.333	64.131	9.063	245.130	3.128	85.345	619.894	383.324	-236.570
2015	1.065	35.034	3.410	33.884	2.557	75.949	58.950	31.292	2.384	322.874	16.228	137.214	644.891	489.080	-155.811
2016	1.884	27.070	2.862	17.080	2.566	51.463	51.313	30.804	2.722	303.362	2.889	163.460	606.012	550.132	-55.880
sem. II 2017	1.153	19.087	1.232	17.668	513	39.652	24.845	12.646	1.475	138.195	1.338	86.343	304.494	361.268	56.774

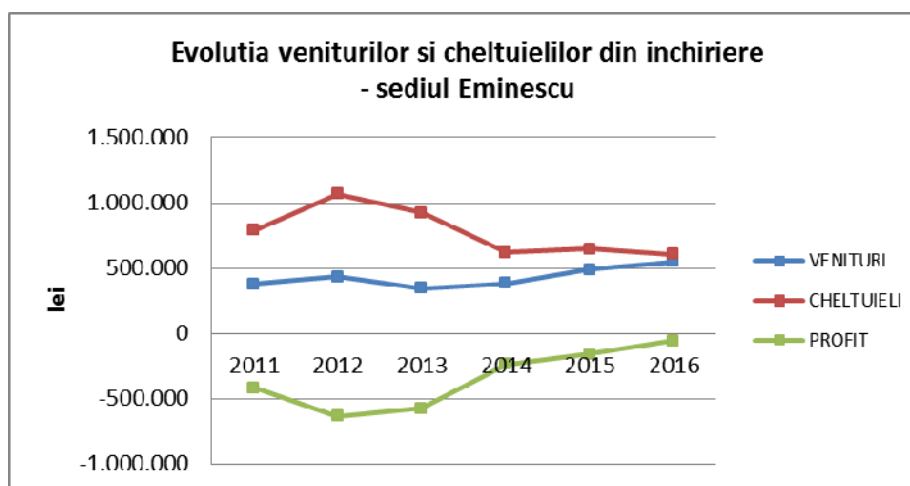


Fig.1

Se observă că în perioada 2011-2016 cheltuielile cu întreținerea clădirii din Eminescu au fost mai mari decât veniturile obținute prin închirierea spațiilor.

Cheltuielile reprezintă cca 50% din cheltuielile totale cu utilitățile, taxe locale, pază și amortizarea clădirii, restul fiind repartizate cheltuielilor de proiectare și ADR.

Situația cheltuielilor mai mari este datorată:

- gradului de ocupare a spațiilor libere destinate închirierii destul de mic;
- a spațiilor comune – holuri, scări ce trebuie întreținute, încălzite, și care nu intră în suprafețele închiriate

Sediul din str. Calea Plevnei

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli							cheltuieli	VENTURI	
2011	13.054	64.600	44.567	56.694	0	178.915	0	21.441	0	108.217	150	76.948	385.671	644.442	258.771
2012	8.569	98.271	65.913	35.227	0	207.980	101.164	75.270	1.907	125.991	35.985	66.520	614.817	724.271	109.454
2013	6.481	80.142	55.756	25.021	0	167.400	84.303	76.780	1.727	57.942	803	96.168	485.123	589.664	104.541
2014	6.939	81.626	36.595	24.141	0	149.301	81.931	73.893	517	53.936	6.512	108.639	474.729	554.816	80.087
2015	7.228	65.882	17.804	21.679	0	112.593	84.222	73.895	948	67.736	1.320	190.252	530.966	590.231	59.265
2016	6.997	50.599	15.565	20.627	0	93.788	83.134	79.457	752	77.395	615	148.992	484.133	617.924	133.791
sem. II 2017	4.689	22.606	11.050	14.536	0	52.881	41.556	38.446	129	24.614	271	68.034	225.931	361.987	136.056

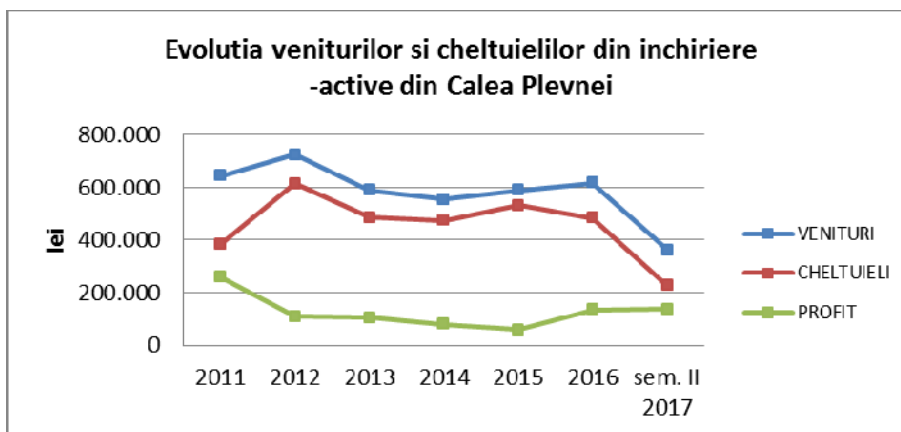


Fig.2

Se observă că în perioada 2011-2016 veniturile obținute prin închirierea spațiilor din Calea Plevnei au fost mai mari decât cheltuielile cu întreținerea astfel încât putem vorbi de un profit, mai mare în anii 2011-2012 după care a cunoscut o scădere în anii următori.

Sediul din Iași

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	guncoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli utilitati							CHELTUIELI	VENITURI	
2010	3.655	98.319	24.975	38.581	0	165.530	3.387	5.177	28	102.752	1.938	2.044	280.856	437.720	156.864
2011	2.562	88.343	29.342	42.685	0	162.932	3.387	4.523	45	78.744	708	1.803	252.142	544.513	292.371
2012	4.292	94.888	25.530	44.193	0	168.903	33.045	10.616	541	88.694	616	3.689	306.104	564.771	258.667
2013	3.045	88.922	24.902	31.077	0	147.945	27.536	12.082	162	25.731	1.148	64.370	278.974	559.286	280.312
2014	4.297	95.938	18.482	33.211		151.928	28.826	11.639	84	116.698	10.806	4.467	324.448	635.930	311.482
2015	4.017	104.915	22.777	62.130	0	193.839	34.867	11.629	1.000	187.116	10.636	35.638	474.725	665.322	190.597
2016	4.988	101.521	24.467	62.252	0	193.228	32.421	13.031	1.080	227.693	1.508	54.871	523.831	706.854	183.023
sem. II 2017	2.056	46.420	14.558	43.834	0	106.868	16.646	6.535	342	100.407	641	26.827	258.267	377.313	119.046

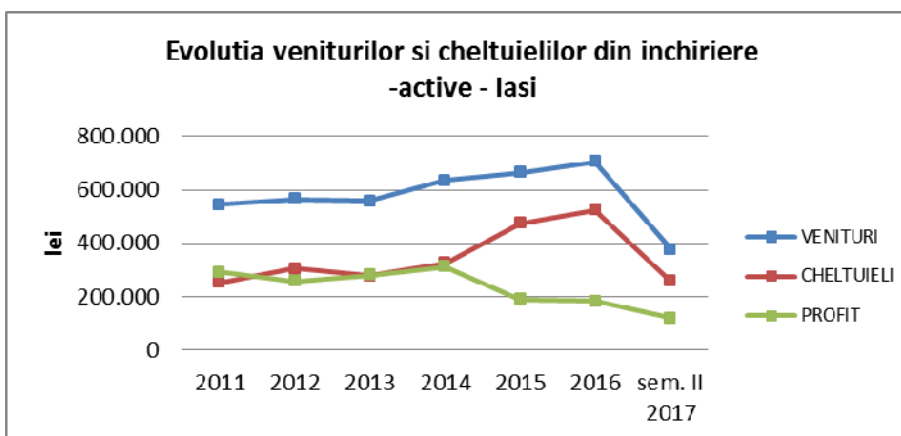


Fig.3

Gradul de ocupare mare al clădirii din IASI de cca.90% a determinat obținerea de profit în toată această perioadă, în medie de cca 280.000 lei/an în perioada 2011-2014 și cca. 180.000 lei/an în perioada 2015-2016.

Sediul din Cluj

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare cheltuieli cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli utilitati							CHELTUIELI	VENTURI	
2010	0	3.056	1.289	10.944	0	15.289	0	1.714	6.194	56.286	61	1.037	80.582	9.011	-71.571
2011	0	442	4.489	12.249	0	17.181	0	1.888	4.127	56.804	61	1.078	81.139	9.011	-72.128
2012	0	1.878	1.404	15.516	0	18.798	20.535	4.780	3.488	57.569	398	7.632	113.200	9.189	-104.011
2013	0	2.656	1.694	7.418	0	11.768	17.113	5.808	1.484	15.404	32	53.652	105.261	9.240	-96.021
2014	0	2.425	1.243	-632	0	3.036	19.188	5.737	345	15.748	13	1.684	45.751	4.200	-41.551
2015	0	0	0	70	0	70	19.188	5.714	125	0	0	1.524	26.620	0	-26.620
2016	0	0	0	0	0	0	19.188	6.402	98	0	0	1.384	27.072	0	-27.072
sem. II 2017	0	252	0	0	0	252	9.594	3.071	7	0	0	408	13.332	0	-13.332

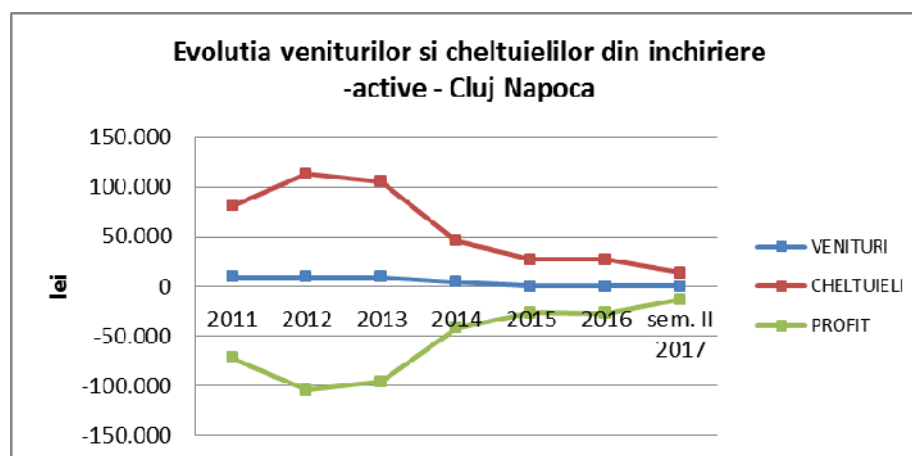


Fig.4

Se poate observa că veniturile din închirierea activelor din Cluj Napoca au fost de 9.000 lei/an în perioada 2011-2014 sem II până când clădirea a fost închisă, față de cheltuieli de cca. 100.000 lei/an.

Sediul din Sibiu

Imobil	Utilitati					TOTAL	Amortizare cheltuieli cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL	TOTAL	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli utilitati							CHELTUIELI	VENTURI	
2011	5.558	14.608	2.590	7.970	0	30.726	1.827	1.568	1.238	19.851	2.335	2.361	59.906	77.783	17.877
2012	5.648	13.245	1.027	14.205	0	34.125	19.764	9.062	2.702	19.177	17.709	2.020	104.559	74.932	-29.627
2013	5.750	12.454	1.391	18.476	0	38.071	19.761	11.195	2.781	16.658	895	59.373	148.735	53.568	-95.167
2014	3.325	3.112	1.065	4.091	0	11.593	17.066	9.028	1.335	17.390	144	3.160	59.716	15.786	-43.930
2015	0	-278	1.146	-1.682	0	-814	17.066	9.014	111	0	0	2.997	28.373	0	-28.373
2016	0	0	1.361	0	0	1.361	17.066	9.064	98	0	0	533	28.121	0	-28.121
sem. II 2017	0	0	567	0	0	567	8.533	4.764	7	0	0	245	14.116	0	-14.116

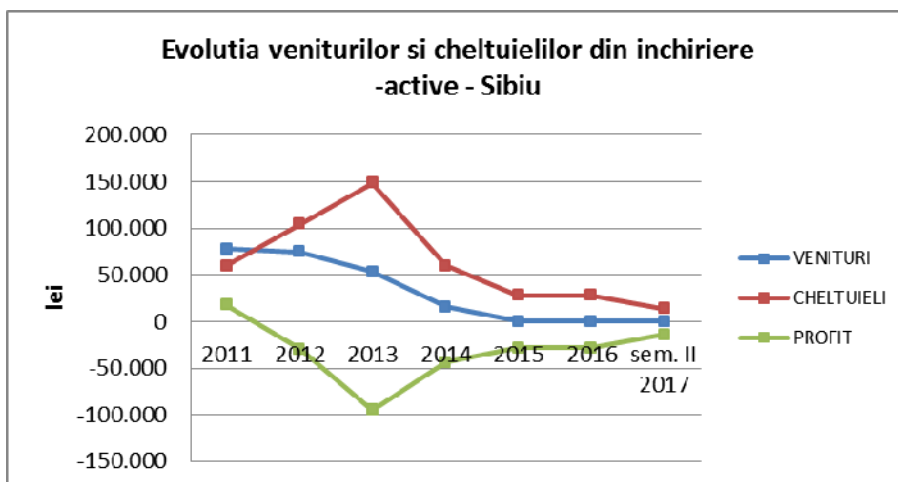


Fig.5

Veniturile în perioada 2011-2014 au avut un trend descrescător de la cca.70.000 lei/an la cca.15.000 lei/an, ceea ce a condus la decizia de închidere și a acestei clădiri.

Costurile de cca. 100.000 lei sunt foarte mari, iar activitatea de proiectare și ADR nu pot acoperi aceste cheltuieli.

PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

Piața de birouri din țara noastră a înregistrat în 2016 cea mai mare rată de livrări din ultimii șapte ani, iar trendul ascendent va continua și în anul curent. În decursul lui 2017, stocul de spații de birouri va crește cu aproximativ 352.000 mp, cunoscând o amplă dezvoltare atât în București, cât și în celelalte orașe mari din România, arată datele companiei de consultanță imobiliară Colliers International.

Colliers International estimează că stocul actual de 3 milioane mp spații de birouri la nivel de țară va crește cu aproximativ 352.000 mp în 2017, dintre care 265.000 mp se vor afla în Capitală și 87.000 mp în orașele secundare.

Potrivit datelor publicate de Colliers, în 2016 în București, stocul de spații de birouri a atins pragul de **2,1 milioane mp** ca urmare a noilor livrări, care au însumat 230.000 mp. „În decursul acestui an, zonele aflate în plină dezvoltare, precum zona de nord a Capitalei, și cele care oferă avantajul proximității față de mijloacele de transport în comun și față de alte facilități, vor atrage atenția dezvoltatorilor”, precizează compania.

„Anul trecut, cele mai solicitate zone din Capitală au fost Floreasca-Barbu Văcărescu (13% din totalul cererii), Dimitrie Pompeiu (17%) și centru-vest (24%). Considerăm că interesul pentru aceste zone se va menține și în 2017, mai ales în condițiile în care zona de centru-vest poate deveni primul mega-district pentru afaceri din București, datorită suprafeței extinse care include trei stații de metrou și care permite construirea unor proiecte de birouri foarte mari. De asemenea, dezvoltarea Magistralei 6 de metrou, care face legătura cu Aeroportul Otopeni, precum și abundența terenurilor și a proiectelor rezidențiale vor crește potențialul zonei Bulevardului Expoziției - Piața Presei de a deveni unul dintre cele mai importante poluri de birouri ale Bucureștiului”, a declarat Colliers Internațional.

În ceea ce privește **chiriile**, acestea **nu** vor înregistra creșteri semnificative în 2017. Potrivit datelor Colliers International, în 2016 cele mai ridicate valori s-au înregistrat în zonele Victoriei și Aviatorilor (16-18 euro/mp), iar cele mai scăzute, în zonele Dimitrie Pompeiu și Pipera (8-10, respectiv 11-13 euro/mp) pentru birourile de clasa A.

Conform datelor raportate de compania de consultanță imobiliară DTZ Echinox " Per ansamblu, în perioada 2016 – 2017, nivelul livrărilor de spații moderne de birouri din principalele orașe regionale este estimat să depășească 210,000 mp. Până la finalul 2017, stocul total din Cluj Napoca, Timișoara, Iași și Brașov ar putea ajunge la aproximativ 800.000 mp.

Conform datelor din piață Cluj Napoca este cea mai mare piață de birouri din afara capitalei.

Piața de birouri din Cluj – Napoca trece printr-o perioada de efervescenta, atât ca livrări cat si din punct de vedere al închirierilor 2017.

Peste 44.000 de metri pătrați închiriabili vor fi livrați în acest an în Cluj – Napoca, cu peste 300% mai mult comparativ cu anul anterior, 2017 urmând sa fie astfel cel mai bun an pentru piața de birouri regionala, potrivit datelor firmei de consultanta imobiliara Coldwell Banker Transilvania.

Cea mai mare parte a spatiilor noi din acest an se afla in faza a treia a proiectului The Office (16.770 de metri pătrați închiriabili) si Novis Plaza (14.171 de metri pătrați închiriabili), alte proiecte care vor pune pe piața o suprafața semnificativa de birouri noi fiind Vivido Business Center. aproximativ 7.000 de metri pătrați închiriabili, si Central Business Plaza, cu aproape 4.000 de metri pătrați.

Iași a înregistrat cea mai mare tranzacție de birouri înregistrată până în prezent în afara capitalei. În prima jumătate a anului 2016, Iași a atras cea mai mare cerere înregistrată până acum într-un oraș regional (Amazon, 13,000 mp).

Cu un stoc modern de 180.000 mp la finalul semestrului I 2016, Iași este a doua cea mai dezvoltată piață de birouri din afara capitalei. Analizând în perspectivă, pentru 2017 sunt planificați pentru livrare doar 10,000 mp de spații de birouri..

În Sibiu stocul de spații de birouri de clasele A și B în este estimat la 70.000 de mp. în prezent, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară CBRE.

Chiria pentru spațiile de birouri din Sibiu variază între 9 și 12 euro/mp pentru spațiile de clasa A și între 6 și 8 euro pentru cele de clasa B.

Rata de neocupare pe ansamblu este de 13%, în timp ce pentru spațiile de birouri de clasa A este estimată la 5%, semnificativ mai mică față de cea pentru birourile de clasa B, care se ridică la 21%. Date fiind proiectele aflate în construcție în următoarea perioadă, rata de neocupare va continua să se mențină la un nivel semnificativ.

Chiriașii încercă să își îmbunătățească situația privind spațiile de birouri ocupate atât din punct de vedere al calității cât si cel al costurilor de ocupare.

Având în vedere solicitările chiriașilor din perioada 2013-2014, dezvoltatorii au inițiat lucrări de construcție pentru clădiri de birouri clasa A, care să beneficieze de localizare adecvată, inclusiv proximitatea rețelilor importante de transport în comun, **și caracteristici la standarde internaționale.**

În această piață în continuă creștere, spațiile de birouri în clădiri vechi sunt tot mai puțin căutate.

Cererea de spatii de birouri de clasă B și C, în clădiri vechi este dictata de:

- ✓ un nivel redus al chiriei
- ✓ flexibilitatea termenilor contractuali;
- ✓ necesitatea firmelor mici, noi înființate, de spații reduse și costuri reduse.

Concluzii privind activitatea de închiriere IPROCHIM

Măsurile propuse în ultimii ani pentru creșterea gradului de ocupare a spațiilor, arată că acestea nu au fost suficiente, pentru a genera creșterea suprafețelor închiriate și a veniturilor din activitatea de închiriere, respectiv îmbunătățirea cash-flow-ului din chirii.

Chiria pe mp. este mai mare decât prețul pieței pentru spații de birouri similare, în clădiri vechi clasa B și C ce oferă condiții asemănătoare.

Cererea pentru închirierea de spații de birouri în activele IPROCHIM este redusă, datorită motivelor obiective din care menționăm :

- spațiile disponibile nu sunt amenajate corespunzător cererii din piață
- dezvoltarea imobiliară ne obligă la:
 - reamenajarea spațiilor;
 - reducerea prețului la chirii;
 - lucrări minime de întreținere.
- costurile ridicate de întreținerea a spațiilor în condițiile precare în care se găsesc;
- nu există disponibilități financiare pentru îmbunătățirea clădirilor.

Dezavantajele închirierii spațiilor în IPROCHIM:

- inexistența spațiilor de parcare;
- structuri rigide, nu pot fi amenajate Open Space;
- nivelul de finisaje și igienizare a încăperilor scăzut în comparație cu oferta de pe piață;
- contorizarea utilităților inexistentă și aplicarea metodei în paușal.

O eficiență a activității de închiriere ar putea fi obținută prin creșterea suprafeței închiriate care să permită acoperirea costurilor cu întreținerea clădirilor dar acest fapt nu se poate realiza decât în condițiile în care spațiile disponibile ar putea fi aduse la un standard satisfăcător pentru închiriere.

La acest moment trebuie efectuate lucrări de urgență pentru:

- ***punerea în siguranță a acoperișurilor în toate locațiile;***
- ***revizia instalațiilor sanitare, up-gradarea acestora inclusiv a infrastructurii de canalizare cu precădere la locația Iași și cea din București - Calea Plevnei.***
- ***Consolidări parțiale de ziduri pentru clădirea din Iași***

Estimări preliminare pentru lucrările de urgență de punere în siguranță arată necesitate alocării următoarelor sume, până la sfârșitul acestuia, respectiv până la începerea anotimpului frigos:

- Iași – reparare acoperiș și consolidare/repararea clădirilor corpului A - 265.000 euro
- București – Calea Plevnei – reparare acoperiș – 90.000 euro,
- Cluj – renovarea clădirii în scopul utilizării – cca. 600.000 euro,
- Sibiu - reparare acoperiș – cca. 42.000 euro.

IPROCHIM nu poate asigura resursa bănească necesară lucrărilor de urgență.

Clădirile locațiilor din Sibiu și București , str. Mihai Eminescu, Iași, deși au nevoie de reparații de întreținere cum ar fi reparația parțială a acoperișului în Sibiu și București bloc Eminescu, igienizări în spațiile din București Calea Plevnei și Eminescu, Iași – clădiri în funcțiune curentă nu au ajuns într-o situație stringentă pentru intervenție și o parte din spațiile închiriate au fost și sunt amenajate din fondurile proprii ale chiriașilor.

Gradul de satisfacție al clienților este relativ, primând în alegerea spațiilor de închiriat spațiile de 10 – 25 mp și amplasarea în centrul sau imediata apropiere a orașelor de reședință.

Deficiențe și probleme semnalate de chiriașii IPROCHIM:

1. Existența celor două facturi: o factură de utilități și o factură pentru chirie (chiria este mare în raport cu condițiile oferite chiriașilor);
2. Necesitatea amenajării spațiilor închiriate din fondurile proprii ale chiriașilor fără acordare de facilități;
3. Sobe neîntreținute;
4. Spațiu neizolat termic și fonic;
5. Accesul ocolit în clădire;
6. Inundații în hală;
7. Aspectul îmbătrânit al spațiilor care dau impresia de lipsă a curățeniei pe holurile de acces;
8. Finisaje vechi, geamuri nefinisate;
9. Instalații uzate;
10. Existența unor lifțuri vechi sau inexistența lor;
11. Probleme cu încălzirea, presiune scăzută toată iarna;
12. Probleme din cauza curentului (arderea UPS);
13. Probleme cu parcare pentru toate sediile cu excepția celui din București Calea Plevnei.

Îmbunătățiri solicitate de chiriașii:

1. Izolare termică, izolarea pereților exteriori;
2. Încălzirea centrală (înlocuirea sobelor), schimbarea arzătorului de tip vechi cu un arzător cu termostat pentru menținerea unei temperaturi constante iarna;
3. Zugrăvirea casei scărilor și a holului;
4. Amenajarea, separarea și igienizarea grupurilor sanitare;
5. Amenajarea holului comun;
6. Amenajarea spațiilor exterioare pentru a evita inundațiile;
7. Înlocuirea ușilor vechi;
8. Înlocuirea liftului vechi;
9. Repararea geamurilor;
10. Existența unor servicii de curățenie profesionale.

Din toate cele prezentate se concluzionează că:

- **IPROCHIM are nevoie de o bugetare puternică pentru a susține cheltuielile cu întreținerea clădirilor din cele 5 sedii**, costurile cu utilitățile fiind și ele foarte mari, în special pe perioada de iarnă.
- Creșterea veniturilor din închirierea a unui total de cca. 4.436 mp birouri care nu sunt ocupați este posibilă numai prin asigurarea resurselor bănești necesare up-gradării acestor spații și a repunerii lor în funcțiune.
- IPROCHIM a făcut încercări de a se înscrie pentru credite de investiții în vederea refacerii imobilelor pentru valorificare prin închiriere, dar răspunsurile mai multor bănci au fost că IPROCHIM nu se califică datorită situației economice dificile în care se află societatea.
- Cum din activitățile de bază nu se obțin venituri suficiente care să asigure investițiile necesare în imobile este necesar, în regim de urgență decizia de valorificare și prin vindere a unor active în scopul asigurării resursei.