

## NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea de principiu a valorificării prin vânzare  
a activului societății situat în municipiul București,  
urmare a scrisorilor de intenție înregistrate la societate.

Societatea **IPOCHIM S.A.**, 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,

supune atenției Consiliului de Administrație **NOTA DE FUNDAMENTARE privind inițierea procedurii de aprobare de principiu a valorificării prin vânzare a activului societății, TEREN + CLĂDIRI (cota-parte din proprietate) , situat în municipiul București, str. Calea Plevnei nr. 137 C, Sector 6, urmare a scrisorilor de intenție înregistrate la societate, respectiv:**

- Scrisoarea nr. B134 / 17.11.2017. a Lidl Romania S.C.S. ( înregistrată și la Ministerul Economiei – D.P.A.P.S. cu nr. 5869 / 20.11.2017. ), reconfirmată prin Adresa nr. B139 / 04.12.2017.

### A. Motivarea privind decizia de vânzare a activului.

**1. Situația economică și financiară a societății a cunoscut o continuă scădere** în ultimii 5 ani, fapt ce a condus la limitarea activităților și imposibilitatea unei funcționări fluente a acesteia, în special datorită lipsei de lichidități generată de fluxul de numerar redus, termenul de recuperare a creanțelor de la clienți din ce în ce mai lung.

**Continuarea activității specifice impune ocuparea unei poziții de vârf pe piața serviciilor pe care IPOCHIM le oferă și menținerea pe această piață, obiectiv care nu poate fi atins decât prin asigurarea resurselor materiale și umane capabile să răspundă complet, prompt și eligibil oricăror cereri de proiectare în domeniu.**

**2. Trendul pieței serviciilor tehnice ale IPOCHIM, care constituie baza activității sale, respectiv serviciile de proiectare și de consultanță ca inspecții și certificării ADR se menține descrescător, și nu se întrevide o creștere semnificativă în viitor, fapt ce impune a ocupa pe piața existentă o poziție de vârf. O astfel de poziție pe piața serviciilor nu poate fi obținută decât printr-o activitate eficientă susținută;**

- activitatea de proiectare este afectată de faptul că investițiile din România în sfera de activitate IPOCHIM sunt reduse ca număr și minore ca pondere valorică față de anii precedenți,
- licitațiile publice, în marea majoritate, solicită oferte la cheie – proiectare și construcție, colaborările solicitate sunt discriminatorii pe partea financiară în raport de dificultatea tehnică a proiectelor;
- liberalizarea pieței pentru serviciile ADR a generat un proces de diminuare a veniturilor (proces similar celui întâmpinat cu proiectarea), într-o piață haotică care conduce în particular la situații de concurență neloaială la nivelul organismelor de inspecție;
- liberalizarea pieței pentru serviciile ADR a condus la divizarea unei piețe de volum relativ constant, determinat de existența a cca. 3500 cisterne în piață care fac obiectul inspecțiilor tehnice, prin autorizarea altor trei organisme de inspecție.

### 3. IPROCHIM deține clădiri cu spații libere neocupate în urma:

- **restrângerii activității** - perioada de criză, declinul sever al investițiilor de capital pe parcursul ultimilor ani, creșterea concurenței, au afectat activitatea institutului;
- **restructurarile succesive de personal**, reducerea naturală prin ieșirile la pensie, și migrarea personalului către alte firme au condus la eliberarea clădirilor aflate în proprietatea IPROCHIM;

Anul	1990	1991	1992	1995	1998	2000	2005	2010	2013	2015	2017
Nr. salariați	3202	2455	1648	1084	784	538	353	173	139	96	83

- la acest moment activitatea IPROCHIM se desfășoară numai în sediul central, din Municipiul București, Strada Mihai Eminescu nr. 19-21, (etajele 1-4);
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Sibiu se află în conservare, începând cu semestrul II 2014;
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Cluj-Napoca se află în conservare, începând cu semestrul II 2014.
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Iași este închiriat în proporție de 78% din suprafața închiriată către OCPI Iași, începând cu data 2005
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul București, Calea Plevnei, este parțial închiriat.

### 4. Situația financiară a companiei

Perioada de raportare	2012	2013	2014	2015	2016	2107 10 luni
Indic.ec.-financ.(detaliat)						
<b>VENITURI</b>						
din exploatare din care:	<b>5461</b>	<b>4793</b>	<b>4822</b>	<b>7968</b>	<b>6201</b>	<b>4053</b>
- din inginerie	3058	2063	1347	1958	1493	1055
- din inspectii/certificari ADR	2403	2730	3475	6010	4709	2998
venituri din chirii	<b>1206</b>	<b>1187</b>	1090	1170	<b>1253</b>	<b>1226</b>
alte venituri	<b>1138</b>	<b>783</b>	<b>519</b>	<b>983</b>	<b>1174</b>	<b>1063</b>
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>7805</b>	<b>6763</b>	<b>6430</b>	<b>10121</b>	<b>8628</b>	<b>6342</b>
<b>CHELTUIELI</b>						
<b>CHELTUIELILE CU MATERIALELE</b>	<b>826</b>	<b>809</b>	<b>664</b>	<b>638</b>	<b>526</b>	<b>490</b>
<b>CHELTUIELILE CU LUCRARI SI SERVICII</b>	<b>1684</b>	<b>1682</b>	<b>2397</b>	<b>4422</b>	<b>3746</b>	<b>2292</b>
<b>ALTE CHELTUIELI</b>	<b>1547</b>	<b>1407</b>	<b>1463</b>	<b>776</b>	<b>1556</b>	<b>725</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI SALARIALE</b>	<b>5048</b>	<b>4783</b>	<b>4391</b>	<b>4226</b>	<b>4112</b>	<b>3181</b>
<b>CHELTUIELI CU SALARIILE</b>	3951	3721	3460	3416	3335	2581
<b>CONTRIBUTII SOCIALE</b>	1097	1062	931	809	776	600
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>9105</b>	<b>8680</b>	<b>8915</b>	<b>10062</b>	<b>9940</b>	<b>6689</b>
<b>REZULTAT</b>						
profit(+)				60		
pierdere(-)	<b>-1299</b>	<b>-1917</b>	<b>-2485</b>		<b>-1312</b>	<b>-347</b>

## 5. Pentru continuarea activității tehnice ce face obiectul de activitate al societății sunt imperios necesare:

- **Investiții pentru refacerea resursei de personal specializat** - sunt probleme majore legate de scăderea continuă a numărului de personal din categoria inginerilor pe toate specialitățile, de exemplu:
  - **Inginerie Tehnologică și Proiectare – ENG** – activitatea de proiectare organizată pentru proiectarea obiectivelor de investiții cuprinde specialiști pe activitățile: *proces și instalații tehnologice* pentru principalele direcții ale industriei chimice anorganice, organice, îngrășăminte, medicamente, etc., petrochimice, de rafinare, de protecția mediului și complementare acestor industrii – 5 specialiști; *proiectare echipamente* (rezervoare, reactoare, schimbătoare de căldură, etc. – 2 specialiști; *montaj utilaje și echipamente și piping* – 2 specialiști; *construcții-instalații* cu activitățile necesare distincte pentru care numărul de specialiști este: – plan general – 0, rezistență – 2, construcții metalice -1, arhitectură -1, instalații hidrotehnice surse -0, distribuție și canalizare – 1, instalații de apă interioare - 0, instalații de stingere incendii – 0, *instalații electrice* – 1 specialist, instalații de comunicare și de semnalizare – 0 specialiști, automatizare și instrumentație – 0 specialiști, *management de proiect* – 1 specialist, *analiză economică și evaluare* – 3 specialiști
  - **Concluzie** – activitatea de inginerie tehnologică și proiectare, față de un necesar minim de cca. 60-70 specialiști care să acopere profilul activității de bază își desfășoară activitatea cu cca. 20 specialiști.  
Compartimente și specialități ca termo, C&D, instrumentație, plan general, instalații diverse aferente construcțiilor au dispărut necesarul fiind acoperit cu colaborări terțe care nu asigură unitatea și fluenta activității de proiectare.
  - \* **Consultanța tehnică de inspecții și certificare ADR** dispune de un număr funcțional de inspectori și evaluatori la limită, iar media de vârstă a colectivelor este de peste 55 de ani.
- **Investiții în IT – hard și soft**
  - Dotarea curentă cuprinde:
    - Sistem de servere și comunicații (Rack cuprinzând Router BGP, Firewall hardware, Server Gateway, Server Enterprise, Sever Backup, Servere de aplicații și fișiere) – ansamblu 9unități; din 2009
    - Storage 24TB – 1 unitate; din 2012
    - Stații de lucru PC sau grafice – 100 unități în uz; din 2007-2012
    - Notebooks – 20 unități; din 2010-2012
    - Sistem printare laser monocrom A0, network – ansamblu scanner, printer, controler; din 2008
    - Sistem printare laser color A0, network – ansamblu printer, controler; din 2012
    - Multifuncțională monocrom laser A3, network – 1unitate; din 2008
    - Multifuncționale/imprimante monocrom laser A4 și color inkjet A4 – 58 unități; din 2008-2016
  - Situația actuală se prezintă astfel:
    - toate echipamentele au depășit termenul de garanție
    - doar 30% din stațiile de lucru sunt grafice; din 2011-2012
    - parcul de stații de lucru trebuie înprospătat; rata de înlocuire corectă fiind de 3-5ani
    - sistemul de servere și comunicații are o vechime de aproape 8 ani, cu consecințe asupra întreținerii, obținerii de piese de schimb și compatibilității cu aplicațiile moderne
    - echipamentele de printare distribuite trebuie înlocuite cu o soluție de printare bazată pe echipamente departamentale
- **Asigurarea suportului tehnic necesar**

Este stringentă necesitatea menținerii certificărilor deținute de societate, fără de care aceasta nu poate funcționa pe piața acestui tip de servicii. Menținerea eligibilității certificate este determinată de specialiștii eligibili pe care societatea îi poate antrena în proiecte și de instrumentele de lucru – soft-uri și echipamente auxiliare care susțin această activitate, respectiv dotări și echipamente de lucru.

- **Îmbunătățirea condițiilor de lucru**

Deoarece sediul în care IPOCHIM își desfășoară activitatea este o clădire construită în anii 1930, iar dotările aferente construcției au fost numai menținute în tr-o stare relativă de funcționalitate, ar este necesară up gradarea spațiilor la modul de funcționare modernă a unei activități de design/proiectare care implică recompartimentări funcționale, dotări de instalații adecvate unor condiții de lucru de birouri categoria A.

## 6. Incapacitatea de a investi pentru reparații minime obligatorii la clădiri.

De-a lungul ultimilor 3 ani, IPOCHIM a făcut demersuri constante în vederea valorificării imobilelor în care nu se mai desfășoară activități.

Estimări preliminare pentru lucrările de urgență de punere în siguranță au aratat necesitate alocării următoarelor sume, până la sfârșitul acestui an, respectiv până la începerea anotimpului friguros:

- 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, 40.000 euro

## B. Puncte tari, puncte slabe, oportunitati și riscuri (Analiza SWOT):

**Analiza de mai jos este realizată prin raportare la scopul acestei note, respectiv inițierea demersurilor de vânzarea a activului:**

**Puncte tari:**

- amplasarea activului într-o zonă centrală a orașului București;
- activul, reprezentând doar o parte din proprietatea IPOCHIM din Calea Plevnei, poate fi vândut, existând o cerere în acest sens;

**Puncte slabe:**

- imposibilitatea valorificării sub formă de închiriere din cauza stării de degradare avansată, majoră a clădirilor care generează și o lipsă de securitate evidentă;
- imposibilitatea efectuării reparațiilor de mentenanță și continuarea rămânerii construcțiilor în starea actuală, conduc la continuarea degradării până la necesitatea demolării;
- lipsa unui control operativ/administrativ asupra acestei părți din proprietatea din Calea PLevnei;
- imposibilitatea angajării de personal cu atribuții administrative pentru aceste clădiri întrucât ar crește deficitul înregistrat de societate în lipsa realizării unor venituri prin închiriere;
- IPOCHIM nu a putut obține finanțare pentru renovarea clădirilor, datorită situației financiare actuale. În plus clădirile sunt vechi, construite după proiecte și cu materiale utilizate în anii 60.
- Zona este într-o continuă dezvoltare, se construiesc clădiri de birouri de clasă A, moderne cu peste 10 etaje și suprafețe mari disponibile pentru închiriere, la chirii acceptabile, astfel cerea de spații de birouri în clădiri vechi este nulă.

**Oportunități:**

- Revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității IPOCHIM la nivelul actual de calitate cerut pe piață serviciilor, prin vânzarea unei parcele din proprietatea din Calea Plevnei;
- Existența unor intenții ferme de cumpărare, respectiv de către **LIDL România S.C.S.**

- Riscuri:**
- neluarea niciunei hotărâri privind soarta acestui activ, va conduce în continuare la costuri suportate de IPROCHIM din activitățile sale, respectiv costuri cu taxe și impozite pentru teren și clădire, deși sunt necesare și cheltuieli de pază, mentenanță pentru securizarea activului,
  - posibilitatea apariției unor evenimente care să genereze riscuri de distrugere a activului și/sau vecinătăților;
  - aspectul clădirilor vechi strică imaginea și pentru clădirea principală și întreaga proprietate;
  - exonerarea interesului ferm de cumpărare;
  - **menținerea și accentuarea statutului de activ generator de cheltuieli permanente (taxe, impozite, etc.) în continuă creștere;**
  - **dispunerea de măsuri de către Curtea de Conturi a României împotriva persoanelor responsabile cu nevalorificarea în mod judicios a activului, prin ignorarea recomandărilor formulate cu ocazia misiunii de control finalizată cu Raportul de control înregistrat cu nr. 3773/08.11.2017.**

## 1. PREZENTAREA ACTIVULUI

### 1.1. PREZENTAREA GENERALA A ACTIVULUI:

Denumire activ	Adresa	Suprafața construită (m <sup>2</sup> )	Suprafața construită desfașurată (m <sup>2</sup> )	Valoarea contabilă ramasă* a activului conform H.G. nr.2139/2004 (lei)	Ponderea activului (inclusiv teren) în total imobilizari corporale conform H.G. n.2139/2004 (%)
Clădiri corp C5+ C10+ IE+ C6+C9 + teren aferent	Bucuresti Calea PLEVNEI Nr. 137 C Sector 6	1.177	1.763	10.204.458,88	10,22

1.1.1. Sectorul de activitate pe care il deservește activul: clădire cu destinație de birou și administrativă

1.1.2. Amplasarea activului: .

1.1.3. Descrierea activului/anul punerii în funcțiune:

Obiectul prezentei note reprezintă o cotă parte din activul deținut de IPROCHIM în locația sa din București, Calea Plevnei nr. 137 C (Anexa 2 – plan amplasare, extras cadastral).

Partea de activ propusă a fi valorificată datorită neutilizării în procesul activităților societății este formată din teren și clădiri descrise după cum urmează:

**Teren:** o parcelă de teren în suprafață de 3.204 mp

Terenul nu are front la stradă se află în incinta proprietății, în partea de sud – est a acesteia.

**Pentru asigurarea accesului din Calea Plevnei este necesar un drum de servitute.**

Singura cale de acces este din Calea Plevnei, pe celelalte părți fiind încojurat de alte proprietăți.

**Terenul este** intravilan, plan, de formă regulată.

Zona în care se află terenul este o zonă mixtă, rezidențială, administrativă și comercială.

## **Clădiri:**

- C5 – Clădire administrativă (P+1) (fosta clădire soda) – structură de rezistență din cărămidă , închideri din cărămidă dezafectată integral: an construcție 1960;
- C6 – Atelier mecanic (P) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960;
- C10 – Clădire de birouri (P) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960;
- IE – Clădire administrativă (P+1) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1960; an construcție 1960;
- C9 – Centrala termica (P+1) – structură de rezistență din cărămidă, închideri din cărămidă: an construcție 1980 ;

Clădirile sunt într-un stadiu avansat de degradare atât pe partea de structură cât și pe partea de anvelopă, finisaje și instalații. (Anexa 3 fotografii)

**1.1.4. Activul are în dotare urmatoarele mijloace fixe:** nu are dotări

## **1.1.5. Vecinatati:**

Proprietatea propusă spre vânzare are ca vecinatati :

- la nord –vest : celelalte active ale societății -Cladirea principală a IPOCHIM și cladirea C4 (inchiriată Lukas);
- la sud-est : proprietăți rezidențiale;
- la sud-vest: proprietate comerciala.

**1.1.6. Activități în cadrul activului:** nu se desfășoară activitate, necesitând lucrări importante de întreținere și reparații.

## **1.1.7. Posibilitatea unor riscuri viitoare:**

- Există riscul degradării în continuare până la distrugerea clădirilor, care să conducă la necesitatea demolării acestora.

**1.1.8. Utilitati care deservesc activul:** la limita proprietății există alimentări cu:

- Energie electrică și apă potabilă - instalațiile electrice de apă și canalizare trebuie înlocuite complet, acestea fiind vechi și afectate de nefolosirea îndelungată și de scurgerile de apă.
- Gaz metan - Se impune înlocuirea sobelor de încălzire din teracota, cu centrale termice noi.

**1.1.9. Activul a fost declarat disponibil conform Legii nr. 346/2004: Nu**

## **1.1.10. Consideratii privind piața imobiliară și valoarea proprietății:**

Valoarea proprietății este estimată pe baza analizei pieței imobiliare și legat de aceasta analiza celei mai bune utilizări a proprietății, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății.

Proprietatea propusă spre vânzare, teren de 3204 mp și construcții aferente, are o utilitate scăzută pentru IPOCHIM la această dată. Construcțiile sunt vechi, degradate din punct de fizic din cauza nelocuirii și neefecturii la timp a lucrărilor de reparații și întreținere, precum și a destinațiilor avute, de magazine, arhive, machete, etc.

Dezvoltarea pe piața imobiliară a spațiilor de birouri în clădiri noi moderne de clasă A și certificare LEED, eficiente din punct de vedere energetic, care asigură operare și întreținere performante, sănătoase, rentabile, face aproape imposibilă închirierea vechilor clădiri construite în anii 1960.

Se estimează că cea mai bună utilizare pentru partea din proprietatea IPOCHIM supusă vânzării, este aceea de teren liber, pe care se poate dezvolta o construcție de birouri modernă, pe înălțime, sau poate fi folosită într-o dezvoltare comercială.

Cererea de teren liber sau teren cu construcții demolabile este mare pe piața imobiliară, mai ales pentru terenuri cu suprafețe mai mari de 1500 mp.

Oferta actuală de terenuri în raza orașului este dominată de parcele individuale mici care rareori depășesc 500 mp. Parcele mai mari sunt fostele construcții industriale demolabile, astfel că s-a creat o presiune asupra ofertei acestora.

În zonă terenurile oferite spre vânzare sunt foarte puține și de suprafețe mici 400-600mp. Comparabilele alese au suprafețe de 1212 mp și 1320 mp., și deschideri la străzi asfaltate.

Prețurile terenurilor oferite spre vânzare sunt cuprinse între 500-900 euro/mp. Sunt preturi de oferta, nu de vânzare, deci negociabile. Terenurile din ofertele de pe piață sunt terenuri libere de construcții sau construcții demolabile, toate având deschideri la stradă

Având în vedere că terenul este în incinta proprietății IPOCHIM, și că accesul este posibil numai din Calea Plevnei, prin asigurarea unui drum de servitute, se consideră ca oportună cererea de vânzare a acesteia.

**Din studiul pieței și aplicarea metodei comparațiilor directe de piață se estimează că valoarea terenului considerat liber este de 500 EURO/mp datorită faptului că nu are deschidere la stradă, respectiv 1.602.000 euro pe întreaga suprafață de teren, echivalent a 7.424.629 lei, la cursul de 4,6346 lei/euro din 15.12.2017.**

**În cazul unei vânzări la valoarea terenului se adaugă valoarea contabilă a clădirilor conform ultimei evaluări.**

## 1.2. CHELTUIELI NECESARE ÎNTREȚINERE ȘI REABILITARE

Clădirile nu mai sunt funcționale, fiind clădiri vechi construite cu mijloacele și materialele anilor 1960, din cărămidă fără o structură din beton, cu instalații hidro și electrice deteriorate sau lipsă în cea mai mare parte. Încălzirea se face cu gaze în sobe de teracotă deteriorate de vreme.

În aceste condiții, **cea mai bună utilizare a terenului este aceea de teren liber.**

Terenul ar trebui valorificat la cea mai bună utilizare a sa, ca teren liber pe care se poate dezvolta o afacere (o construcție nouă modernă de birouri, un bloc rezidențial sau o utilizare comercială).

Intrucât IPOCHIM nu își permite din punct de vedere financiar o investiție, pentru companie cea mai bună utilizare este cea de vânzare a acestei părți de proprietate.

### 1.3. DATE PRIVIND SITUAȚIA PATRIMONIALĂ

#### 1.3.1. Situația terenului aferent activului:

Nr. crt.	Amplasare	Suprafata (mp)	Valoarea contabila la 31.10.2017 conf. H.G. nr.	Situatie juridica
1	Bucuresti Calea PLEVNEI Nr. 137 C Sector 6	3.204	9.837.166	<b>Proprietate IPROCHIM</b>

#### 1.3.2. Cladirile aferente activului:

Denumire	An constr.	Supraf. Constr. (mp)	Supraf. Desf. (mp)	Valoare contabilă conf. H.G. nr. 2139/2004	Valoare rămasă la 30.10.2017	Situația juridică	Destinație
C5	1960	199,39	399	28.000	20.844,37	Proprietate IPROCHIM	Clădire de birouri
C6	1960	37	37	3.000	2.233,18	Proprietate IPROCHIM	Atelier mecanic
C9	1980	25	25	2.000	722,15	Proprietate IPROCHIM	Centrală termică
IE	1960	386,63	773	287.000	242.993,18	Proprietate IPROCHIM	Clădire administrativă
C10	1960	527	527	135.000	100.500,00	Proprietate IPROCHIM	Clădire administrativă
<b>TOTAL</b>		<b>1.177</b>	<b>1.763</b>	<b>455.000</b>	<b>367.292,88</b>		

#### 1.3.3. Istoricul activului:

✚ **Societatea IPROCHIM este proprietara activului** (construcții și teren aferent) **situat în municipiul Bucuresti, str. Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6**, activ care este inclus în capitalul social.

În baza art. 20 alin.(2) din Legea nr. 15 / 1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, IPROCHIM a dobândit dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor aflate în patrimoniul societății la data apariției actului normativ ("Bunurile din patrimoniul societății comerciale sunt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobândite cu alt titlu.").

Clădirea principală 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 jumate din clădire este închiriată firmei Lukas, care a reabilitat partea de clădire închiriată și o utilizează ca spital.

Cealaltă jumătate din clădirea principală necesită lucrări de întreținere și reparații interioare și exterioare, în special la acoperiș.



Proprietatea din Calea Plevnei este compusă din:

- **Teren în suprafață totală de de 23.656 mp**
- **Construcții – suprafata construita la sol 6.022 mp, suprafata desfasurata 14.572 mp.respectiv** clădirea principală și clădirile anexe

Construcția principală este o *Cladire de birouri*, P+2, suprafata construită la sol este de 4.137 mp.

Celelalte construcții considerate clădiri anexe au avut diferite utilizări: casa poartă, clădire administrativă, clădire birouri financiar-contabilitate, clădire birouri proiectare fabrici de sodă, clădire machete unde se realizau machete pentru toate întreprinderile din țară, centrală termică.

## 1.4. ALTE DATE DESPRE ACTIV ȘI TERENUL AFERENT

1.4.1. **Investiții în curs în activul respectiv:** Nu este cazul

1.4.2. **Sarcini care grevează activul:** Nu este cazul

1.4.3. **Situația creditelor primite de societatea comerciala pentru activ și modul de garantare a acestora:**  
Nu este cazul

1.4.4. **Litigii legate de activ, de natura patrimonială, comercială sau socială, în calitate de pârât și de reclamant:** Nu sunt.

## 2. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI. FUNDAMENTAREA IMPACTULUI ECONOMIC-FINANCIAR AL VANZARII ACTIVULUI ASUPRA SOCIETATII. VALORIFICAREA VENITURILOR REZULTATE DIN VANZAREA ACTIVULUI

**Orientările prioritare pentru IPOCHIM**, în cadrul relațiilor ce se stabilesc cu acționarii și clienții, constau în identificarea direcțiilor și obiectivelor de dezvoltare a activităților pentru care a fost creată societatea, respectiv **activitatea de proiectare, cod CAEN 7112- „Activitati de inginerie si consultanta tehnica legata de acestea” și activitatea de ADR, cod CAEN 7120 - ”Activități de testări si analize tehnice”.**

**Absența posibilităților de finanțare bancară, lipsa de lichiditate pentru upgradarea activității dar și imposibilitatea de a prevedea evoluția veniturilor pe termen mediu și lung, relevă necesitatea/posibilitatea valorificării activelor, ce nu contribuie în prezent la desfășurarea activității de bază, prin vânzare în vederea capitalizării și modernizării societății în scopul re poziționării pe piața serviciilor tehnice de proiectare și consultanță tehnică.**

Punerea în valoare a activelor sale, clădiri și terenuri, dar mai presus de toate **necesitatea continuării și susținerea activităților de bază**, considerate vitale pentru societate, a determinat IPOCHIM să declare o a treia activitate cea de închiriere a spațiilor neutilizate la un moment dat.

Veniturile din închiriere declarate ca o a treia sursa pentru societate, nu pot acoperi cheltuielile mari induse de clădirile neutilizate și/sau inchiriate, constând în:

- plata taxelor și impozitelor locale pentru clădiri și terenuri neutilizate;
- costuri de reparații minimale obligatorii, clădirile fiind într-un grad avansat de degradare;
- costurile cu utilități energie și apă în principal;
- paza acestora;

**Pentru vânzarea de active se au în vedere în primul rând o parte din activul din CALEA PLEVNEI cu corpuri de clădiri aflate într-o stare avansată de degradare.**

**Oportunitatea vânzării pentru IPROCHIM este una vitală, cea ce ar permite revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității la nivelul actual de calitate cerut pe piață serviciilor pentru care IPROCHIM este recunoscut ca brand internațional.**

Dincolo de calcule și estimări, statistici și previziuni economice ale evoluției industriale în România **impactul economico financiar pe termen mediu și lung al capitalizării IPROCHIM, se reflectă în** nevoile de dezvoltare industrială bazate pe proiecte la nivelul de performanță și calitate impus de standardele Europene.

**Valorificarea veniturilor rezultate din vânzarea activului asigură:**

1. Capitalizarea societății și siguranța continuării activității prin asigurarea capitalului necesar relansării pe baze sigure a activităților tehnice specifice, în condițiile în care sursele de finanțare din activitate sunt grevate de termenele lungi de recuperare a creanțelor, respectiv obținerea lichidităților pe lucrările de proiectare și/ sau consultanță tehnică – inspecții tehnice.
2. Transformarea unui capital imobilizat în capital circulant care să asigure resursele necesare funcționalității societății.
3. Asigurarea posibilității de înlocuire a echipamentelor și softurilor IT, uzate fizic și moral, care generează o poziționare inferioară a societății pe o piață competitivă în continuă schimbare. Ultima investiție pentru IT s-a făcut în anul 2012, calculatoarele au o vechime mai mare de 10-15 ani. Au apărut softuri specializate pentru activitatea de proiectare, în multe situații, impuse a fi utilizate de către clienți.
4. Asigurarea suportului tehnic obligatoriu în activitatea de inspecții ADR și COV, în țară și în străinătate, IPROCHIM fiind unica autoritate competentă delegată recunoscută la nivelul Uniunii Europene cu rol de certificare și inspecție în domeniu care asigură în mod unitar siguranța transportului rutier de mărfuri periculoase;
5. Susținerea taxelor și impozitelor pentru activele neutilizate la capacitate;
6. Repararea și amenajarea clădirilor rămase în folosință, astfel încât să crească utilitatea și gradul de utilizare al acestora. În ultimii ani nu s-au executat lucrări de reparații, o parte din clădiri sunt închise, practic acestea ne mai oferind condițiile minime necesare pentru a fi închiriate.

**DIRECTOR GENERAL**

**Mihaela – Aurelia Oprescu**

---

## A N E X E

- **Anexa 1.** Scrisoarea nr. B134 / 17.11.2017. a Lidl Romania S.C.S. ( înregistrată și la Ministerul Economiei – D.P.A.P.S. cu nr. 5869 / 20.11.2017. ), reconfirmată prin Adresa nr. B139 / 04.12.2017.
- **Anexa 2.** Plan amplasare  
Extras – cadastral
- **Anexa 3.** Fotografii