

Către

**ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 18 / 19 noiembrie 2014****NOTĂ**referitoare la **pct. 2 de pe ordinea de zi**

Situația economică și juridică a principalelor active imobiliare ale Iprochim S.A.
– analiza necesității și oportunității valorificării, potrivit legii, a activelor imobiliare
care nu mai au ca destinație desfășurării activității de bază a societății.

Consiliul de Administrație al S.C. IPROCHIM S.A., societate avînd 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 acest punct al ordinii de zi, supune atenției acționarilor următoarele:

1. INTRODUCERE**1.1. Prezentare generala**

Societatea își desfășoară activitatea de bază (proiectare/consultanță) în sediul social (principal) și activitate de închiriere în alte 5 sedii secundare /puncte de lucru:

SEDIUL PRINCIPAL: BUCUREȘTI, sector 1, Str. Mihai Eminescu, nr.19 - 21;

PUNCT DE LUCRU: BUCUREȘTI, sector 6, Calea Plevnei, Nr. 137 C;

PUNCT DE LUCRU: BUCUREȘTI, sector 1, str. Popescu Radu, nr.17, bl. 24 A, sc.1,ap.32;

PUNCT DE LUCRU : IASI, str. Costache Negri, nr.48, județul Iasi;

PUNCT DE LUCRU : CLUJ-NAPOCA str. Borzesti, nr.17-19, județul Cluj;

PUNCT DE LUCRU : SIBIU str. Dr. Ion Ratiu, nr. 4 - 6, județul Sibiu;

1.2. Valoarea contabilă a principalelor active imobiliare

Valoarea contabilă a activelor menționate la cap. 1.1. de mai sus conform ultimei reevaluări efectuate la data de 31.12.2013 se prezintă după cum urmează:

<u>Active</u>	<u>Valoare de intrare</u>	<u>Valoare rămasă la 31.08.2014</u>
Terenuri	91.240.300 lei	91.240.300 lei
Cladiri	9.631.250 lei	9.467.688 lei
Total:	100.871.250 lei	100.707.988 lei

2. PREZENTAREA PRINCIPALELOR ACTIVE IMOBILIARE**2.1. Sediul social**

SEDIUL SOCIAL (PRINCIPAL) amplasat în **București, str. Mihai Eminescu, nr.19-21**, sector 1 cuprinde:

- (a) **Teren** in suprafata de **910 mp** conform Certificatului de proprietate MO3 nr. 0165 /12.05.1993 și a Documentației cadastrale CF 30859 cu nr. 4258.
- (b) **Constructii** – suprafata construita **886 mp**, suprafata desfasurata **7.400 mp** compuse din:
 - C 6 Cladire de birouri, cu 10 nivele (S+P+8 etaje), suprafata construita 527 mp;
 - C 2 Cladire de birouri, cu 9 nivele (P+8 etaje), suprafata construita 188 mp;
 - C 1 Cladire de birouri, cu 7 nivele (P+6 etaje), suprafata construita 32 mp;
 - C 3 Magazie – constructie S +P, suprafata construita 69 mp;
 - C 4 Spatiu construit, subsol, suprafata construita 23 mp;
 - C 5 Spatiu construit, subsol, suprafata construita 47 mp.
- (c) *Totalul spațiilor de birouri închiriate* in sediul Eminescu: **564 mp**.
- (d) *Spații de birouri libere*: **519 mp**.
- (d) *Grad de neocupare*: **48 %**

2.2. PUNCT DE LUCRU amplasat in **Bucuresti, Calea Plevnei, nr.137 A**, sector 6 cuprinde:

- (a) **Teren** in suprafata de **23.656 mp**;
- (b) **Constructii** – suprafata construita **6.022 mp**, suprafata desfasurata **14.572 mp** compuse din:
 - C 23 - Cladire de birouri, P+2, suprafata construita 4.137 mp;
 - C 20 - Cladire de birouri, parter, suprafata construita 527 mp;
 - C 18 - Cladire de birouri, P+1, suprafata construita 387 mp;
 - C 13 - Cladire de birouri, P+1, suprafata construita 199 mp;
 - C 12 - Cladire de birouri, parter, suprafata construita 223 mp;
 - C 11 - Casa poarta si dispensar, parter, suprafata construita 175 mp;
 - C 17 - Centrala termica, parter, suprafata construita 25 mp;
 - C 14 - Atelier mecanic, parter, suprafata construita 39 mp.
- (c) *Totalul spațiilor de birouri închiriate* in sediul Calea Plevnei: **8.530 mp**

Firma LUKAS CLINIC are închiriată o suprafață de 7.025 mp din clădirea principala plus corpul de clădire C12 (P) 756 mp - in total 7.781 mp (contract încheiat pe 10 ani), iar restul de 749 mp sunt inchiriat de alte entitati.

- (d) *Total spatiu disponibil pentru închiriere*: **2.925 mp**
- (e) *Grad de neocupare*: **77 %**

2.3. PUNCT DE LUCRU amplasat in **Bucuresti, str. Popescu Radu, nr.17, bl. 24 A, sc.1 ap.32**, sector 1 cuprinde:

- *apartament cu 4 camere*, suprafata utila 82 mp. – locuinta de serviciu.

2.4. PUNCT DE LUCRU amplasat in **Iasi, str. Costache Negri, nr.48**, cuprinde:

- (a) **Teren** in suprafata totala de **6.671 mp**;
- (b) **Constructii** – suprafata construita **1.614 mp**. suprafata desfasurata **3710 mp** compuse din:
 - C 1 - Cladire de birouri, cu 6 nivele (S+P+4 etaje), suprafata construita de 1.243 mp;
 - C 2 – Casa poarta, parter, suprafata construita 19 mp;
 - C 4 – Magazie metalica, parter, suprafata construita 139 mp;

- C 5 – Magazie metalica, parter, suprafata construita 24 mp;
- C 6 – Anexe, parter, suprafata construita 189 mp.
- (c) **Totalul spațiilor de birouri închiriate : 414 mp. + 1262,48 mp** deținuți de O.C.P.I.
- (d) **Spații libere: 48 mp.**
- (e) **Grad de neocupare : 10 %**

2.5. PUNCT DE LUCRU amplasat in **Cluj-Napoca**, str. Borzesti, nr.17-19 (fosta str. Nicolae Cristea) nr.17-19, cuprinde:

- (a) **Teren** in suprafata totala de **1.884 mp**;
- (b) **Constructii**- DS+P (subsol+demisol), suprafata construita **804 mp.**;
- (c) **Spații de birouri: 450 mp.- clădirea este neocupată**
- (d) **Grad de ocupare: 0 %**

2.6. PUNCT DE LUCRU amplasat in **Sibiu**, str Dr. Ion Ratiu, nr. 4 – 6, cuprinde:

- (a) **Teren** in suprafata totala de **1.634 mp**;
- (b) **Constructii** – suprafata construita **534 mp**, suprafața desfășurată **1490 mp**, compuse din:
 - **Clădire de birouri** - cu 4 nivele (S+ P+2 etaje), suprafata construita **431 mp**;
 - **Anexe** - constructie parter, suprafata construita **103 mp.**
- (c) **Spații de birouri : 780 mp - clădirea este neocupată**;
- (d) **Grad de ocupare: 0 %**

3. SITUATIA JURIDICA A ACTIVELOR IMOBILIARE

Din punct de vedere juridic sunt grevate de sarcini proprietățile Societății care sunt provenite prin naționalizare si/sau care sunt posibil revendicabile, respectiv:

- 3.1. IASI** - teren în suprafață de 789,00 mp. (situat la sediul secundar din Mun. Iași, str. Costache Negri, nr. 48, Jud. Iași, reprezentînd cotă-parte din suprafața sediului secundar din total suprafața de 6.671 mp), 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.
- 3.2. SIBIU** - teren în suprafață de 1634,00 mp. (situat la sediul secundar din Mun. Sibiu, str. Dr. Ion Rațiu nr. 4-6, Jud. Sibiu, reprezentînd întreaga suprafață a sediului secundar) revendicat de MITROPOLIA ARDEALULUI – Arhiepiscopia Ortodoxă Română Sibiu care a depus o ÎNȘTIINȚARE (înregistrată cu nr. 536 / 08.05.2006. la S.C. IPROCHIM S.A.) privind depunerea la Comisia specială a cererii nr. 685326 / 2006 de retrocedare imobil, conf. O.U.G. nr. 94 / 2000 și Legii nr. 247 / 2005. NOTĂ: 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.
- 3.3. CLUJ** - teren în suprafață de 1713,60 mp. (situat la sediul secundar din Mun. Cluj-Napoca, str. Borzești, nr. 17-19, Jud. Cluj, reprezentînd întreaga suprafață a sediului secundar) revendicat 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.

3.4. Stadiul soluționării notificărilor și măsurile adoptate până la data prezentei

Din analiza SITUAȚIEI DE FAPT și a DISPOZIȚIILOR LEGALE APLICABILE, mai sus arătate, REZULTĂ că:

- (1) Iprochim S.A. a fost investită în vederea soluționării a trei notificări: o notificare formulată în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 94 / 2000 (privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România) și două notificări formulate în temeiul Legii nr. 10 / 2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989) cu privire la imobile aflate în patrimoniul societății;
- (2) Imobilele (după caz, construcții și/sau teren) sunt situate în Municipiul SIBIU, Municipiul CLUJ-NAPOCA și Municipiul IAȘI, unde funcționează sedii secundare (puncte de lucru) ale societății, activitatea fiind autorizată potrivit legii;
- (3) În prezent, construcțiile existente (inclusiv cele nou edificate după data preluării) ocupă aproape toată suprafața terenului revendicat, astfel încât terenul rămas neocupat de construcții nu poate fi retrocedat în natură, neputând fi parcelat cadastral și funcțional:
 - la sediul secundar din Municipiul Sibiu, nu mai există nici o construcție dintre cele existente la data preluării de către statul român, construcțiile existente în prezent fiind nou edificate de statul român după data preluării,
 - la sediul secundar din Municipiul Iași, nu mai există nici o construcție dintre cele existente la data preluării de către statul român, construcțiile existente în prezent fiind nou edificate de statul român după data preluării;
 - la sediul secundar din Municipiul Cluj-Napoca, construcția aflată pe teren în momentul naționalizării a fost parțial demolată, consolidată și reconfigurată la interior (edificiul rezultat din aceste modificări constructive - tip demisol și parter - fiind total diferit de vechea casă cu 8 camere) și este unită pe verticală și orizontală, structural, de două noi corpuri de clădire, construite în anii '50, a căror arie desfășurată este mai mare decât aria desfășurată a construcției preluată abuziv,
- (4) În soluționarea notificărilor formulate în temeiul prevederilor Legii nr. 10 / 2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989), organul de conducere statutar al societății trebuie să țină cont de hotărârile judecătorești pronunțate, care au autoritate de lucru judecat (sentința civilă nr. 791/04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București și sentința civilă nr. 1473 / 28.06.2010. a Tribunalului Iași). În vederea punerii în aplicare a sentinței civile nr. 791/04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București societatea a efectuat dezmembrarea imobilului în două loturi distincte cadastral și fiscal, lotul în suprafață de 172 mp urmând a fi retrocedat în natură persoanei îndreptățite prin decizia organului de conducere executivă a societății.
- (5) De asemenea, în soluționarea notificărilor formulate în temeiul prevederilor Legii nr. 10 / 2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989) și ale O.U.G. nr. 94 / 2000 (privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România) organul de conducere statutar al societății trebuie să țină cont și de prevederile Legii 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), respectiv de faptul că în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă, singura măsură reparatorie în echivalent care se acordă este compensarea prin puncte, potrivit procedurii instituite prin norma specială.

3.5. Propuneri privind solutionarea revendicarilor și implicațiile juridice ale acestora.

Cu privire la soluționarea notificărilor formulate în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 94 / 2000 (privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România) și ale Legii nr. 10 / 2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989), organele de conducere statutare ale Iprochim S.A. vor avea în vedere următoarele:

- (1) La nivelul societății nu se poate dispune retrocedarea în natură a imobilelor, atât teren (construcțiile existente, inclusiv cele nou edificate după data preluării ocupînd aproape toată suprafața terenului revendicat), cît și construcție (construcția veche a fost demolată sau a fost transformată astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat), cu excepția cazului particular determinat de punerea în aplicare a sentinței civile nr. 791/04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București;
- (2) Iprochim S.A. va proceda la acordarea de măsuri reparatorii în echivalent, respectiv va propune acordarea măsurilor compensatorii sub formă de puncte, **potrivit Legii nr. 165 / 2013**. Decizia va conține numai o propunere de acordare a măsurilor reparatorii în echivalent, sub formă de puncte, cuantumul final al acestora urmînd să fie stabilit potrivit procedurii instituite de lege;
- (3) Societatea nu poate formula o altă ofertă de compensare în sensul acordării de diverse bunuri (inclusiv acordarea unui alt imobil la schimb) sau servicii pe care aceasta le prestează în cadrul obiectului său de activitate pînă la o valoare echivalentă cu a bunului imobil (teren și/sau construcție) imposibil de restituit;
- (4) Societatea va transmite deciziile conținînd propunerea de acordare a compeșării prin puncte, împreună cu documentația aferentă, la Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, înființată potrivit actului normativ sus-menționat;
- (5) Ținînd seama de dispozițiile sentinței civile nr. 791/04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București, prin care Iprochim S.A. a fost obligată la restituirea în natură a unei suprafețe de teren de 172 mp. (valoarea bunului imobil de restituit nu depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data restituirii) în Municipiul Cluj-Napoca, după emiterea deciziei de restituire în natură a acesteia, organele de conducere ale societății vor proceda, potrivit prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, la reducerea capitalului social cu valoarea bunului imobil restituit și la recalcularea patrimoniului. Cota de participație a statului se va diminua în mod corespunzător cu valoarea bunului imobil restituit.

Până la soluționarea notificărilor formulate în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 94 / 2000 (privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România) și ale Legii nr. 10 / 2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989), imobilele afectate de această sarcină nu pot face obiectul unui act juridic de înstrăinare a dreptului de proprietate, orice act încheiat în acest sens fiind nul absolut.

4. BILANT 2011-2013 PRIVIND CHELTUIELILE SUPTATE DE SOCIETATE - VS - VENITURI DIN INCHIRIERI

4.1. Referitor la inchirierea spatiilor disponibile

Activitatea de baza a Societatii se desfasoara intr-un singur imobil - in sediul social / principal - din Bucuresti, str. Mihai Eminescu.
Societatea a inchiriat o parte din spatiile temporar disponibile, in cladirile din cele cinci sedii, activitatea de inchiriere a acestora fiind autorizată potrivit legii și procedurilor interne ale societății.

Eficiența economică din activitatea de închiriere este determinată de gradul de ocupare al spațiilor, care este redus datorită nivelului de dotare al imobilelor, sub cerințele pentru spații de birouri clasa B, și chiriile mai mari decât prețul pe piață pentru spații clasa B. Se impune o corecție negativă asupra nivelului chiriei în vederea încadrării în cerințele pieței imobiliare și maximizarea gradului de ocupare a clădirilor.

Precizăm că sediile din Cluj-Napoca și Sibiu sunt neocupate 100%, având în vedere considerentele de mai sus, fiind neocupate începând cu 1 iulie 2014.

Prezentăm mai jos o situație privind cheltuielile suportate de Societate în cursul anilor 2011-2013 și primele 8 luni 2014 - vs - veniturile obținute din închirierea acestor cladiri.

4.2. Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ian.- dec. 2011

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	Fact.emise utilitati	Fact.emise chirii	TOTAL venituri	Profit / pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascens												
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	102.483	274.542	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	173.767	470.675	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	253.547	290.966	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	3.251	5.760	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	34.760	43.023	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	567.808	1.084.966	1.652.774	82.156

4.3. Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ian.- dec. 2012

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe loc	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	Facturi emise		TOTAL venituri	Profit/ Pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor									utilitati	chirii		
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	112.659	320.768	433.427	-634.776
Plevnei	8.569	98.271	65.913	35.227		207.980	101.164	75.270	1.907	125.991	35.985	66.520	614.817	181.177	543.094	724.271	109.454
Iasi	4.292	94.888	25.530	44.193		168.903	33.045	10.616	541	88.694	616	3.689	306.104	267.730	297.041	564.771	258.667
Cluj	0	1.878	1.404	15.516		18.798	20.535	4.780	3.488	57.569	398	7.632	113.200	3.315	5.874	9.189	-104.011
Sibiu	5.648	13.245	1.027	14.205		34.125	19.764	9.062	2.702	19.177	17.709	2.020	104.559	33.819	41.113	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	598.700	1.207.890	1.806.590	-400.293

4.4. Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ian.- dec. 2013

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe loc	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	Facturi emise		TOTAL VENITURI	Profit/ Pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor									utilitati	chirii		
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	84.321	262.288	346.609	-576.229
Plevnei	6.481	80.142	55.756	25.021		167.400	84.303	76.780	1.727	57.942	803	96.168	485.123	147.232	442.432	589.664	104.541
Iasi	3.045	88.922	24.902	31.077		147.945	27.536	12.802	162	25.731	1.148	64.370	278.974	278.683	280.604	559.286	280.312
Cluj	0	2.656	1.694	7.418		11.768	17.113	5.808	1.484	15.404	32	53.652	105.261	3.333	5.907	9.240	-96.021
Sibiu	5.750	12.454	1.391	18.476		38.071	19.761	11.195	2.781	16.658	895	59.373	148.735	25.075	28.493	53.568	-95.167
TOTAL	18,48	237,227	89,99	128,941	3,694	478,331	240,737	169,49	8,621	425,659	36,792	581,301	1.940.931	538,644	1.019.724	1.558.368	-382.564

4.5. Cheltuieli si venituri din chirii pe imobile ian.- aug. 2014

Imobil	Utilitati					TOTAL cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	TOTAL cheltuieli	Fact.emise utilitati	Fact.emise chirii	TOTAL VENITURI	profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor												
Eminescu*	2.139	38.647	4.133	40.778	2.952	88.649	65.556	42.768	6.066	179.638	5.694	54.695	443.066	64.003	179.921	243.924	-199.142
Plevnei	4.479	67.900	30.177	15.577	0	118.133	54.621	49.261	274	43.706	0	66.375	332.370	158.221	305.464	463.685	131.315
Iasi	2.865	64.289	12.306	26.946		106.406	19.217	7.759	9	78.483	0	2.305	214.179	206.158	250.780	456.938	242.759
Cluj	3.325	3.095	764	4.809		11.993	11.377	3.825	1.147	10.465	144	1.411	40.362	8.844	8.367	17.211	-23.151
Sibiu	0	1.568	1.173	-2.206		535	12.792	6.019	302	10.515	13	1.338	31.514	1.515	2.685	4.200	-27.314
TOTAL	12.808	175.499	48.553	85.904	2.952	325.716	163.563	109.632	7.798	322.807	5.851	126.124	1.061.491	438.741	747.217	1.185.958	124.467

5. ANALIZA NECESITATII SI OPORTUNITATII VALORIFICARII, POTRIVIT LEGII, A ACTIVELOR IMOBILIARE CARE NU MAI AU CA DESTINATIE DESFASURAREA ACTIVITATII DE BAZA A SOCIETATII

Activitatea de bază a Societatii se desfășoară într-un singur imobil (sediul principal) din Bucuresti, str. M.Eminescu, etajele 1-4 ale clădirii pe o suprafață de 1560 mp.

Trendul pieței pentru activitatea de bază a Societatii se menține descrescător, și estimam ca nu va avea o creștere semnificativă în viitor, deci nu necesită o creștere de personal și de spații pentru activitatea de bază.

Din Raportul de evaluare, întocmit de firma Romcontrol S.A., acreditata de ANEVAR, se pune in evidenta cresterea gradului de degradare a cladirilor, ceace conduce la scaderea valorii acestora si la imposibilitatea de a fi inchiriate.

In acest sens au fost identificate ca fiind necesare reparatii imediate a cladirilor din cele cinci sedii evaluate dupa cum urmeaza:

<u>Sediul</u>	<u>Valoarea totala a reparatiei (Lei)</u>
Eminescu	137.500
Plevnei	222.000
Sibiu	174.000
Iasi	224.000
Cluj	160.000
Total	917.00

Este de remarcat, deasemenea, ca se inregistreaza costuri ridicate de intretinere, paza, administrare chiar si in conditiile precare in care se afla aceste sedii.

Din analizele efectuate de Societate si prezentate mai sus rezulta ca in prezent Societatea cheltuieste mai mult cu intretinerea sediilor, plata utilitatilor si a taxelor decat obtine ca venituri din chirii, iar pierderile sunt suportate din activitatea curenta de proiectare si ADR.

Pe piata spatiilor de birouri, cererea este in prezent mai mica decat oferta, firmele orientandu-se spre birouri in cladiri noi, moderne.

Dezvoltarea imobiliara ne obliga, daca se doreste ca in viitor sa utilizam spatiile excedentare in acest domeniu la:

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spatiilor;
- reducerea pretului chiriei;
- administrarea calificata a acestei activitati.

6. CADRUL LEGAL PRIVIND VALORIFICAREA ACTIVELOR SOCIETATII

Valorificarea activelor Societații se va face potrivit prevederilor statutare si legale in vigoare.

În concluzie și având în vedere situația complexă a companiei, considerăm oportună stabilirea unei strategii privind activitatea de perspectivă pe termen mediu și lung prin realizarea de studii de evaluare și studii de piață în acest sens (utilizând companii terțe, neutre, specializate).

Pe baza rezultatelor acestor studii, compania prin organele statutare, conform Legii 31, vor opta în favoarea unei strategii în condițiile de piață actuale.

CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE al IPROCHIM S.A.:
prin dl. MARIN Petrescu - Marius – Președinte
