

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

Consiliul de Administratie supune spre analiza si dezbateri Adunarii Generale, urmatoarele probleme anuntate prin convocator:

1. Cu privire la vanzarea activului Corp E

Societatea detine la sediul din Bucuresti, Sector 6, B-dul Preciziei nr.6, sub forma de active imobiliare, cladirile A, D si E si terenul aferent in suprafata de 4668 mp, parcelat in diverse configuratii.

Corpul de cladire E, organizat D+P+5E cu o suprafata desfasurata de cca.4924 mp (amprenta la sol 711 mp), a fost si este folosit pentru o activitate secundara a societatii si anume: Cod CAEN 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor proprii sau inchiriate.

In ultimii ani, in conditiile crizei economice prelungite, piata activitatilor de inchiriere s-a prabusit (impreuna cu intreaga piata imobiliara), atat din punct de vedere al preturilor practicate cat si al cererii de ocupare spatii.

La nivelul Bucurestiului exista un excedent de cca.266.000 mp spatii de inchiriere birouri, neocupate (conf.Collier Romania Research&Forecast Report 2012).

In conditiile unui grad foarte redus de ocupare si a unei fluctuatii a chiriilor, veniturile si cheltuielile aferente exploatarei corpului E de cladire arata dupa cum urmeaza:

Anul	Venituri	Cheltuieli	Rezultat
2011	2019769	2116536	-96767
2012	1828120	2013427	-185307
2013	488580	976331	-487751
Total	4336469	5106294	-769825

Activul in cauza produce pierderi, care nu este normal a fi acoperite din activitatea principala de cercetare. Mai ales ca in cursul anului 2013 si aceasta activitate a generat un rezultat negativ.

Ca urmare a acestei stari de lucruri, conducerea societatii a intreprins in ultimii 3 ani o serie de initiative de valorificare prin cooperare cu parteneri interesati a acestei cladiri.

S-a incercat reconversia cladirii in Hotel 3 stele, Camin studentesc sau in bloc de garsoniere, structura acesteia permitand astfel de configurari.

Incercarile de valorificare prin atragerea de chiriasi sau prin reconversie nu au dat rezultatele scontate.

In ultima perioada de timp am fost contactati de cativa investitori care ar fi interesati in

achizitionarea cladirii si utilizarea ei fara modificari constructive importante, dar cu o viabilizare a terenului aferent (in sensul separarii functionale de restul proprietatii).

Avand in vedere oportunitatile aparute au fost intreprinse urmatoarele:

- s-au dezmembrat doua parcele astfel incat activul in cauza va fi format din:
 - a) un imobil cuprinzand cladirea corp E si terenul acesteia de 1226 mp
 - b) un teren adiacent imobilului, in suprafata de 451 mp, utilizabil pentru parcare exterioara si acces la acesta

Configuratia activului (cuprinzand cladirea si terenul de 1677 mp total) se ataseaza propunerii de Hotarare nr.6/2014.

- s-a comandat unei firme autorizate un Raport de expertiza pentru stabilirea valorii de piata a activului (baza pentru fundamentare oferte vanzare).
- s-au analizat in Consiliul de Administratie (hotararea din 26.03.2014 atasata) aspectele de oportunitate, procedurale si de legalitate ale efectuarii unei tranzactii de vanzare a activului. Avand in vedere concluzia unanima rezultata din dezbateri si anume oportunitatea vanzarii activului, s-a aprobat cadrul de continut si forma ofertei standard de vanzare a acestuia.
- s-a postat pe pagina de web a societatii anuntul privind intentia de vanzare
- s-au remis (operatiune in curs de desfasurare si dupa incheierea prezentului raport) oferte catre investitorii interesati si s-au demarat tratative de vanzare-cumparare. Este posibil ca pana la data tinerii AGEA (22.05.2014) sa se selecteze un cumparator si sa se agreeze cu acesta conditiile contractuale.

In conditiile vinderii activului, societatea va detine in continuare la sediul din Bucuresti, Sector 6, B-dul Preciziei nr.6:

- o suprafata de teren de 2991 mp
- cladirile Corp A (sediul social si activitate cercetare) si Corp D (laboratoare si organisme acreditate).

In concluzie, se supune Adunarii Generale aprobarea propunerii de Hotarare nr.6/2014.

2. Cu privire la aprobarea limitei de creditare, a garantiilor si a utilizarii creditelor

Legea nr.297/2004 privind piata de capital, impune la art.241 al(1), obligativitatea ca actele de constituire in garantie a unor active, a caror valoare depaseste 20% din total, sa fie facute in baza aprobarii prealabile a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

Avand in vedere posibilitatea de a castiga proiecte in cadrul Competitiei „Parteneriate”

organizate de Ministerul Educatiei Nationale sau in cadrul altor competitii, proiecte care necesita angajarea de cheltuieli in avans, precum si emiterea de scrisori de garantie, se propune adoptarea Hotararii nr.7/2014, care prevede:

- limita de creditare: 2.000.000 lei
- garantarea prin depozite bancare, cesionarea de creante, ipoteci asupra activelor imobiliare.

3. Cu privire la modificarea Actului constitutiv

Legea societatilor comerciale L31/1990 republicata si modificata, prevede:

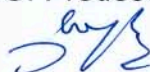
- **art 143 (1)** Consiliul de Administratie poate delega conducerea societatii unuia sau mai multor directori, numind pe unul din ei director general;
- **art.143 (4)** In cazul societatilor comerciale pe actiuni ale caror situatii financiare anuale fac obiectul unei obligatii legale de auditare financiara, delegarea conducerii societatii in conformitate cu al.(1) este obligatorie;
- **art.143 >1(2)** Modul de organizare a activitatii directorilor poate fi stabilit prin actul constitutiv sau prin decizie a Consiliului de Administratie;
- **art.143>2(2)** Prin actul constitutiv, presedintele si unul sau mai multi administratori pot fi imputerniciti sa reprezinte societatea actionand impreuna sau separat. O astfel de clauza este opozabila tertilor;
- **art.143>2(4)** In cazul in care Consiliul de Administratie delega directorilor atributiile de conducere a societatii in conformitate cu art.143, puterea de a reprezenta societatea apartine directorului general. Dispozitiile al.(2)....., se aplica directorilor in mod corespunzator...

Avand in vedere prevederile legale mentionate, faptul ca societatea noastra se incadreaza in ele, precum si necesitatea de a pregati organizatoric o preluare treptata de atributiuni de conducere de catre inlocuitori ai actualilor conducatori, se propune o modificare a actului constitutiv conform Hotararii nr.8/2014.

Pana in prezent dreptul de reprezentare al societatii revenea exclusiv Directorului General. Prin modificarea actului constitutiv conform propunerii, se vor putea delega atributii de reprezentare si angajare a societatii si celorlalti directori, sub supravegherea Consiliului de Administratie si a Directorului General.

Presedinte CA,

ing. H.G. Predescu



HOTARARE
a Consiliului de Administratie
din data de 26.03.2014

Consiliul de Administratie al S.C. CEPROCIM S.A., cu sediul in Bucuresti, B-dul Preciziei nr.6, sector 6, Bucuresti, inreg. la O.R.C.Bucuresti sub nr. J40/250/1991, C.U.I. RO 449620, intrunit in sedinta din 26.03.2014 legal constituit, la care au participat toti membrii,

in conformitate cu prevederile Legii 31/1990 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Actului Constitutiv al S.C. CEPROCIM S.A.,

avand in vedere:

- necesitatile investitionale ale societatii si
- raportul de evaluare elaborat de firma autorizata in expertize de piata, RTS Consult in februarie 2014,

HOTARASTE:

1. Se aproba intocmirea si remiterea catre investitorii interesati, de Oferte de vanzare a activului Cladire Corp E si teren aferent, din B-dul Preciziei nr.6, Sector 6, Bucuresti.
2. Configuratia activului este prezentata in Plan situatie nr.01/A rev.1, feb.2014 si Anexa masuratori la planul de situatie rev.1, atasate prezentei Hotarari si care fac parte integranta din aceasta. Se aproba efectuarea dezmembrarilor de parcele:
 - P4, nr.cad.209080/1290 mp. in Lot1/1226 mp. si Lot 2/64 mp. si
 - P7/2 +10/2 +11/2, nr. cad. 215894/742 mp. in Lot 1/496 mp. si Lot 2/246 mp., pentru obtinerea configuratiei activului ofertat (pot aparea diferente nesemnificative in documentatiile topo de dezmembrare).
3. Din punct de vedere cadastral, activul ofertat este format din:
 - teren Lot 1/1226 mp. provenit din dezmembrare parcela P4 si cladire corp E/D+P+5E)/711 mp. la sol, cu anexe si mijloacele fixe aferente,
 - teren adiacent, 449 mp., format din alee acces si parcare exterioara, nr.cadastral 206325/156 mp., nr cadastral. 215895/47 mp. si Lot 2/246 mp. provenit din dezmembrare P7/2 +10/2 +11/2.
4. Se aproba forma si valorile Ofertei de vanzare, intocmita/stabilite in baza Raportului de evaluare. In cazul in care se participa la competitii organizate de cumparatori, Oferta poate cuprinde si alte elemente de prezentare solicitate de acestia.
5. Intentia de vanzare a activului se va posta si pe pagina web a societatii.
6. Se mandateaza d-nul H.G. Predescu, Presedinte CA - Director General, pentru antamarea/derularea de negocieri/semnarea documentelor contractuale, in vederea vanzarii activului. Functie de situatie,

Bank: BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE,
Sucursala MILITARI - Bucharest

Bank: UNICREDIT
Sucursala Militari - Bucharest

Account: IBAN: RO67BRDE410SV21846754100 (RON)
IBAN: RO59BRDE410SV18442214100 (EUR)
IBAN: RO24BRDE410SV18856134100 (USD)

Account: IBAN: ROBACX0000004515191002 (RON)
IBAN: ROBACX0000004515191003 (EUR)



selectarea cumparatorului se va face prin concurs de oferte (mai multi ofertanti) sau desemnare directa (ofertant unic sau participare societate la competitia cumparatorului).

Consiliul de Administratie va fi informat periodic asupra stadiului/rezultatelor negocierilor

Prezenta Hotarare a fost luata cu votul unanim al membrilor Consiliului de Administratie al S.C. CEPROCIM S.A.

Presedinte C.A.,

ing. Predescu Hariton George

Administrator Executiv

dr.ing. Doru Vladimir Puscasu



Secretar CA,

Cons. Jur. Madalina Niculescu

