

## **RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**

Consiliul de Administratie supune spre analiza si dezbatare 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.

In cursul anului 2016, pana la prezenta AGEA s-au intreprins in baza hotararii AGEA nr.6/2016 o serie de activitati in vederea vanzarii activului corp E.

Pana in prezent, nu s-a reusit finalizarea acestei actiuni. In cele ce urmeaza se reiau datele principale din raportul CA prezentat in AGEA din data de 19.05.2016 si se reitereaza propunerea de continuare a demersurilor in vederea vanzarii corpului E de cladire si a terenului aferent.

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 spatii de inchiriere birouri, neocupate.

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:

<b>Anul</b>	<b>Venituri</b>	<b>Cheltuieli</b>	<b>Rezultat</b>
2014	426480	908008	-487528
2015	441108	660424	-219316
2016	415443	497166	-81703
Total	1283031	2065598	-782567

Activul in cauza produce pierderi, care nu este normal a fi acoperite din activitatea principala de cercetare.

Ca urmare a acestei stari de lucruri, conducerea societatii a intreprins in ultimii 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.

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

Avand in vedere optiunea vanzarii, au fost intreprinse urmatoarele:

- s-au dezmembrat doua parcele astfel incat activul in cauza este 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
- s-a comandat unei firme autorizate un Raport de expertiza pentru stabilirea valorii de piata a activului (baza pentru fundamentare oferte vanzare).

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.1/2017.

## **2. Cu privire la inchirierea activului Corp E**

In paralel cu demersurile ce vor fi intreprinse in vederea vanzarii acestui activ, se va avea in vedere, in alternativa, posibilitatea inchirierii acestuia, de preferinta in totalitate, catre o societate specializata in exploatarea de imobile.

Avand in vedere prevederile legale ( Legea 297/2004, art.241 alin.2), care impun aprobarea AGEA pentru inchirierea catre acelasi contractant, a peste 20% din valoarea activelor, propune spre adoptare proiectul de Hotarare nr.2/2017.

## **3. 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.3/2017, care prevede:

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

#### **4. Cu privire la modificarea Actului constitutiv al societatii**

Conform Actului Constitutiv, societatea noastra este administrata in sistem unitar de un Consiliu de Administratie format din 5(cinci) membri, inclusiv Presedintele Consiliului. Avand in vedere ca unii membri si-au anuntat intentia de a se retrage pe motive de varsta si necesitatea de a diminua cheltuielile de administrare, se propune reducerea la 3 (trei) a numarului de membri ai Consiliului.

In acelasi timp, pentru cresterea autoritatii si responsabilitatii tuturor membrilor Consiliului, se propune a i se acorda acestuia si competenta desemnarii/revocarii Presedintelui, pe langa cea de desemnare a Directorilor societatii.

Fata de cele prezentate se propune modificarea corespunzatoare a art.13 al.(2) lit.a, art.18 al.(1) si (2), si art.22 al.(1) din Actul Constitutiv.

Pentru aprobarea modificarilor prezentate se supune Adunarii Generale propunerea de Hotarare nr.4/2017.

**Presedinte CA,**

ing. Hariton George Predescu

