

Către
ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din **19 / 20 mai 2020**

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea încheierii unor contracte de închiriere
având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile
proprietatea societății, pentru eficientizarea exploataării acestor active.
(punctul 2 al ordinii 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 propunerea de aprobare a închirierii unor spații reprezentând cotă-
parte din construcțiile ori din terenurile proprietatea Societate care nu sunt destinate
obiectului principal de activitate și încheierea contractelor de închiriere aferente acestora,
supune atenției acționarilor următoarele:

*
* *

I. Activitățile Societății ca surse principale de venituri sunt definite de:

- cod CAEN 7112 - "Activitatea de inginerie și consultanța tehnică legată de aceasta" în industria chimică și petrochimică în principal – **activitate principală**,
- cod CAEN 7120 - "Activități de testări și analize tehnice" – **activitate secundară**,
- cod CAEN 6820 - "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – **activitate secundară**.

Activitatea de bază a Societății se desfășoară într-un singur imobil - în sediul social / principal - din București, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1.

Societatea este autorizată să închirieze o parte din spațiile temporar disponibile, în clădirile din cele cinci sedii, potrivit legii și hotărârilor organelor de conducere statutară ale societății.

1. Eficiența economică a exploataării activelor societății este determinată de gradul de ocupare a spațiilor deținute și care nu sunt destinate obiectului principal de activitate (grad de ocupare care este redus datorită nivelului de dotare al imobilelor, sub cerințele pentru spații de birouri clasa B și chiriilor care în anumite situații nu sunt în concordanță cu prețul zonei pentru spații clasa B).

2. Activele proprietatea societății prezintă următoarele grade de ocupare a construcțiilor având destinație pentru activitatea de bază:

2.1. Sediul social (principal) amplasat în București, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 50 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 50 %.

2.2. Punct de lucru amplasat în București, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6 cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 10 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 90 %.

2.3. Punct de lucru amplasat in Bucuresti, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1 cuprinde:

- (a) apartament cu 4 camere, suprafata utila 80,29 mp. – locuinta de serviciu;
- (b) cotă indiviză teren;
- (c) Grad de ocupare destinat activității de bază: 100 %,
- (d) Suprafață destinată activității de închiriere: 0 %.

2.4. Punct de lucru amplasat in Iasi, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: cca. 20 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: cca. 80 %.

2.5. Punct de lucru amplasat in Sibiu, str. dr. Ion Ratiu, nr. 4–6, județul Sibiu, cuprinde:

- (a) Grad de ocupare destinat activității de bază: 0 %,
- (b) Suprafață destinată activității de închiriere: 100 %.

3. La nivelul Societății rezultă următoarea situație a terenurilor și spațiilor deținute de societate:

- terenuri în suprafață totală: 34.476 mp., din care:
 - suprafață ocupată de construcții: 9.683 mp.;
- construcții:
 - suprafața construită: 9.683 mp.;
 - suprafața desfășurată: 28.869 mp.;
 - suprafața utilă (birouri/spații depozitare – fără spații comune) disponibilă pentru închiriere: 4.495 mp.;
 - suprafața utilă (birouri/spații depozitare) închiriată (aferentă 93 contracte de închiriere în derulare - ianuarie 2020): 9.621 mp.

Sediu	Suprafata utila inchiriată la 01.02.2020 (mp)	Valoarea medie a chiriilor curente	Suprafata utila disponibilă pentru închiriere la 01.04.2020 (mp)
București, Eminescu	1.611,04	5,44 E/mp	800,00
București, Plevnei	5.260,53	0,66 E/mp	2.800,00
	789,47	5,8 E/mp	
Iasi	1.792,56	4,5 E/mp	230,00
Sibiu	167,00	5,0 E/mp	665,00
TOTAL	9.620,60		4.495,00

4. Curtea de Conturi a României, urmare a misiunii de control desfășurată în perioada 04 septembrie – 08 noiembrie 2017, prin Decizia nr. 16 / 08.12.2017. (pct. I.4.), a dispus măsuri în sensul ” realizării unei bune gestiuni financiare prin utilizarea imobilelor aflate în patrimoniu, în condiții de eficiență ”, constatând că ” Adunarea Generală a Acționarilor, conform Hotărârii nr. 5 / 06.08.2004, a aprobat închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatării acestora. Astfel, deși conducerea societății (A.G.A. și C.A.) a avut cunoștință de subutilizarea bunurilor imobiliare existente în patrimoniu, și pentru care, în vederea eficientizării exploatării lor, a aprobat închirierea lor, entitatea nu a făcut dovada închirierii acestor imobile, fiind efectuate cheltuieli (...), care n-au fost acoperite în totalitate din veniturile realizate. ”;

De asemenea, **Curtea de Conturi a României a dispus ” extinderea verificărilor asupra tuturor imobilelor aflate în patrimoniu, în vederea identificării și a altor imobile care nu sunt utilizate pentru desfășurarea activității și care nu sunt nici închiriate în scopul realizării de venituri** care să acopere cheltuielile efectuate, pentru cazurile identificate – se vor dispune măsurile care se impun, în vederea utilizării lor în condiții de eficiență, economicitate și eficacitate precum și a desfășurării de activități în condiții de eficiență. ”;

*
* *

II. La nivelul Societății sunt înregistrate cereri de închiriere a unor spații reprezentând cotă-parte din construcții ori din terenurile libere de construcții (curți interioare și teren liber) pentru desfășurarea de activități proprii specifice de către potențiali locatari (chiriași), potrivit ANEXEI nr. 1 la prezenta notă, pentru a fi folosite cu destinația de birou, depozit, prestări servicii non-producție, depozit arhivă, loc de joacă copii.

*
* *

Conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea închirierii spațiilor disponibile pentru închiriere arătate mai sus, reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile libere de construcții (curți interioare și teren liber), proprietatea Societate, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, și încheierea de contracte de închiriere aferente acestora cu o durată până la data de **31 octombrie 2021**.

IPOCHIM S.A.
Director General
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT: Oficiul Juridic,
Mihai Rares BANU.
