

Către

**ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 21 / 22 noiembrie 2017**

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea închirierii spațiilor deținute de Societate
care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.
(punctul 1 al ordinii de zi)

Consiliul de Administrație al 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 spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, supune atenției acționarilor următoarele:

*
* * *

I. CONSIDERAȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA spațiilor / terenurilor disponibile, proprietatea societății.

A. 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 exploatării 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).

Având în vedere gradul redus de ocupare a spațiilor, se impune o flexibilizare a activității de închiriere în vederea încadrării în cerințele pieței imobiliare și maximizarea gradului de ocupare a clădirilor.

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

- terenuri în suprafață totală: 34.443 mp., din care:
 - suprafață ocupată de construcții: 10.457 mp.;
- construcții:
 - suprafața construită: 9.678 mp.
 - suprafața desfășurată: 27.968 mp.
 - suprafața utilă (birouri/spații depozitare) cu destinație de închiriat: 9.923 mp., din care:
 - la sediul social (din Bucuresti, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1) :
 - 1.817 mp. (cu destinație de închiriat),
 - la punct de lucru (din Bucuresti, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6) :
 - 4.921 mp. (cu destinație de închiriat),
 - punct de lucru (din Bucuresti, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1) :
 - 80 mp. (cu destinație de închiriat),
 - punct de lucru (din Iasi, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași) :
 - 541 mp. (cu destinație de închiriat),
 - punct de lucru (din Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea, nr.17-19 - fosta str. Borzesti - județul Cluj) :
 - 1.757 mp. (cu destinație de închiriat),
 - punct de lucru (din Sibiu, str Dr. Ion Ratiu, nr. 4–6, județul Sibiu) :
 - 807 mp. (cu destinație de închiriat).

3. Contractele de închiriere ale IPOCHIM S.A. se propune a fi încheiate pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire.

Încheierea contractelor de inchiriere pe o durata de max. 12 luni are ca motivație faptul că situația pe piața imobiliară este in schimbare an de an și prin urmare chirii vor trebui adaptate pieței.

Motivația acestei decizii este ca, în cazul privatizării, spațiile/activele închiriate să poată fi eliberate într-un termen rezonabil și fără a fi grevate de alte restricții sau obligații pentru IPOCHIM S.A.

Prin Hotărârea A.G.A. nr. 5 / 06.08.2004 (ulterioară intrării în vigoare a Legii nr. 297 / 2004), acționarii au aprobat ” închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatării acestora ”, activitatea fiind autorizată și declarată potrivit legii.

4. Trendul pieței pentru activitatea de bază a Societatii se menține la un nivel scăzut, raportat la obiectivele de investiții anunțate / preconizate de dezvoltarea industrială și se estimează ca nu va avea o creștere semnificativă în viitor, care să necesite 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**, urmare a neutilizării acestora, ce conduce la scaderea valorii acestora si la imposibilitatea de a fi închiriate ori vândute la un preț comparabil.

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	917.500

Este de remarcat, de asemenea, ca se inregistreaza costuri ridicate de intretinere, paza, administrare chiar si in conditiile precare in care se afla aceste sedii (degradate și/sau neutilizate).

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 inspectii 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;
- flexibilizarea pretului chiriei;
- administrarea calificata a acestei activitati.

B. În vederea desfășurării în mod transparent a activității de închiriere, fără a greva societatea, CONSILIUL DE ADMINSTRATIE a aprobat PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE a spațiilor / terenurilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, statuând condițiile și competențele pe acest segment de activitate pentru fiecare dintre nivelurile de decizie statutare, din care prezentăm, IN EXTRAS, următoarele:

1. PRINCIPIILE care stau la baza atribuirii contractului de închiriere.

Pe parcursul întregului proces de închiriere, la adoptarea oricărei decizii, se au în vedere următoarele principii:

- transparența deciziei
- nediscriminarea;
- tratamentul egal;
- recunoașterea reciprocă;

Prin transparența deciziei de închiriere se înțelege aducerea la cunoștința tuturor celor interesați a pachetului de informații referitoare la acțiunea de închiriere și procedura metodologică prin care se realizează închirierea propriu-zisă.

Prin nediscriminare, se înțelege asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru ca orice solicitant - operator economic / persoană fizică, indiferent de naționalitate:

- să poată participa la procedura de închiriere,
- să aibă șansa de a deveni, contractant.

Prin tratament egal, se poate înțelege stabilirea și aplicarea oricând pe parcursul procedurii de închiriere de reguli, cerințe, criterii identice pentru toți, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți.

IPROCHIM S.A. nu acordă tratament preferențial unui solicitant doar pentru că este situat în aceeași localitate / zonă / regiune / țară sau că este persoană fizică sau juridică.

Prin recunoaștere reciprocă, se înțelege acceptarea înregistrărilor, certificatelor, a altor documente, emise de autoritățile competente din alte state.

2. TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ în activitatea de închiriere.

IPROCHIM S.A. va da publicității spațiile / terenurile temporar neutilizate, destinate închirierii. În acest sens societatea va anunța pe site-ul propriu ori prin alte surse de comunicare – on-line sau sub formă scrisă, prin anunțuri publicitare în ziare, prin comunicări interpersonale etc. – ofertele sale de închiriere a spațiilor / terenurilor temporar neutilizate.

Acțiunea de publicitate va fi desfășurată prin responsabilul cu activitatea de marketing a societății în colaborarea cu responsabilii administrativi care vor oferi acestuia informațiile despre spațiile temporar neutilizate și despre caracteristicile acestor spații.

Societatea, prin persoanele desemnate, va oferi tuturor celor interesați a închiria, atât informații cu privire la spațiile temporar neutilizate și caracteristicile acestora, cât și informații asupra modului/ procedurii prin care se poate realiza închirierea.

În spiritul transparenței decizionale, administrația societății va răspunde solicitării acționarilor și va informa asupra modului în care decizia de închiriere a fost luată și implementată.

3 CRITERIILE DE ATRIBUIRE a contractului de închiriere.

În cazul în care se înregistrează mai multe cereri de închiriere cu privire la același spațiu pentru care a fost inițiată, în prealabil, o procedură de atribuire din partea proprietarului, criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- prețul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafață (mp),
- facilități, investiții.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere se precizează în mod obligatoriu în anunțul de participare și în cadrul documentației de atribuire.

Criteriile de atribuire, odată stabilite, nu pot fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire.

În cazul în care se înregistrează o singură cerere de închiriere din partea unui ofertant cu privire la un spațiu liber ori care urmează a fi eliberat, fără să fi fost inițiată, în prealabil, o procedură de atribuire din partea proprietarului, se va proceda astfel:

- societatea va da publicității existența acestui spațiu liber ori care urmează a fi eliberat și a înregistrării unei cereri de închiriere cu privire la acesta,

- dacă în termen de 15 zile de la publicarea acestor informații nu se înregistrează nicio altă cerere de închiriere cu privire la acest spațiu, se va proceda la atribuirea contractului de închiriere ofertantului inițial,

- criteriul de atribuire este prețul pe unitatea de suprafață (mp) stabilit pentru spațiile învecinate pe orizontală cu acest spațiu, raportat și la valoarea chiriei, determinată de proprietar potrivit prezentei proceduri operaționale, și la alte criterii de negociere (suprafață, facilități, investiții).

4. Contractul de închiriere cadru utilizat de societate în mod curent este un act juridic care asigură o protecție adecvată intereselor societății și ale acționarilor săi – anexat prezentei.

Clauzele contractuale obligatorii sunt acele prevederi contractuale pe care orice contract de închiriere trebuie să le conțină ori care sunt impuse de proprietar, referitoare la:

- obiectul principal al contractului (spațiile / terenurile temporar disponibile);
- prețul contractului (chiria și valoarea utilităților furnizate, stabilite potrivit procedurii operaționale);
- durata contractului (maxim 1 an de zile, cu posibilitate de prelungire);
- executarea contractului;
- sancțiuni ale neexecutării culpabile a obligațiilor.

Clauze contractuale speciale sunt acele prevederi contractuale specifice fiecărui contract de închiriere, altele decât cele obligatorii, negociabile de către părți. Clauzele contractuale speciale se adaugă la clauzele obligatorii și nu trebuie să anihileze clauzele obligatorii.

Clauze contractuale speciale se stabilesc, de regulă prin acordul părților, în funcție de necesitățile obiective ale părților contractante.

Clauzele contractuale speciale pot face referire la:

- garanția de bună execuție,
- modalitatea de ajustare a prețului (chiria și valoarea utilităților furnizate),
- termene de executare a obligațiilor părților,
- alte condiții de executare a contractului (dotări, amenajări etc.).

*

* *

II. BAZA LEGALĂ ȘI STATUTARĂ A ÎNCHIRIERII spațiilor, proprietatea societății, deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

A. Legea nr. 31 / 1990 – privind societățile:

art. 111 (2) În afară de dezbateră a altor probleme înscrise la ordinea de zi, **adunarea generală este obligată:**

f) să hotărască gajarea, închirierea sau desființarea uneia sau a mai multor unități ale societății.

art. 153²². Consiliul de administrație, respectiv directoratul, **va putea să încheie acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic, numai cu aprobarea adunării generale a acționarilor**, dată în condițiile art. 115.

B. O.U.G. nr. 88 / 1997 – privind privatizarea societăților:

art. 1. Prezenta ordonanță de urgență stabilește cadrul juridic pentru accelerarea și finalizarea procesului de privatizare.

art. 2. Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se aplică:

a) vânzării de acțiuni la societățile comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar, indiferent de numărul acțiunilor pe care le deține, inclusiv la societățile naționale, companiile naționale și celelalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea regiilor autonome de interes național sau local;

b) vânzării de active ale regiilor autonome și ale societăților comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice locale este acționar majoritar, inclusiv ale companiilor naționale și ale societăților naționale ori ale celorlalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea unei regii autonome de interes național sau local.

art. 3. În înțelesul prezentei ordonanțe de urgență **termenii și expresiile de mai jos** au următoarele semnificații:

d¹) **active funcționale** înseamnă totalitatea resurselor economice care constau în active fixe, circulante, de trezorerie, know-how etc., inclusiv a drepturilor și obligațiilor născute în legătură cu acestea, precum și resursele umane, apreciate pe baze rezonabile ca fiind exploatabile în procese economice prezente și viitoare;

d) **active** înseamnă **bunuri, ansambluri de bunuri sau investiții nefinalizate și sistate, care pot fi separate și organizate să funcționeze independent, distinct de restul activității persoanei juridice**, cum ar fi unități și subunități de producție, de comerț ori de prestări de servicii, secții, ateliere, ferme, spații comerciale, spații de cazare sau de alimentație publică, spații pentru birouri ori alte bunuri de același gen, inclusiv terenul destinat acestora, precum și alte terenuri din patrimoniul unei persoane juridice.

C. Legea nr. 137 / 2002 – privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării:

art. 1. Prezenta lege stabilește cadrul juridic pentru accelerarea procesului de privatizare.

art. 15. (4) Vânzarea, închirierea, asocierea în participațiune, aportul la capitalul social al unei societăți comerciale, leasingul imobiliar și constituirea uzufructului având ca obiect activele societății comerciale, inclusiv cele de interes strategic, se aprobă de către adunarea generală a acționarilor pe baza mandatului acordat de instituția publică implicată.

D. Legea 24 / 2017 (privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață):

art. 106. Prevederile art. 46 alin. (2) - (4), art. 62, art. 69 - 76, art. 77 alin. (1), art. 78 alin. (1) și (2), art. 85 - 98 și art. 99 alin. (1) - (3), (5) și (6) se aplică în mod corespunzător și în cazul emitenților ale căror valori mobiliare se tranzacționează în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare sau sistem organizat de tranzacționare, cu respectarea prevederilor art. 46 alin. (5).

art. 90. (2) Închirierile de active corporale, pentru o perioadă mai mare de un an, a căror valoare individuală sau cumulată fată de același cocontractant sau persoane implicate ori care acționează în mod concertat depășește 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creanțele la data încheierii actului juridic, precum și asocierile pe o perioadă mai mare de un an, depășind aceeași valoare, se aprobă în prealabil de adunarea generală extraordinară a acționarilor.

E. O.U.G. 109 / 2011 (privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice):

art. 52. (1) Consiliul de administrație sau, după caz, consiliul de supraveghere convoacă adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea oricărei tranzacții dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții încheiate, o valoare mai mare de 10% din valoarea activelor nete ale întreprinderii publice sau mai mare de 10% din cifra de afaceri a întreprinderii publice potrivit ultimelor situații financiare auditate, cu administratorii ori directorii sau, după caz, cu membrii consiliului de supraveghere ori ai directoratului, cu angajații, cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia.

(3) Consiliul de administrație sau, după caz, consiliul de supraveghere informează acționarii, în cadrul primei adunări generale a acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții încheiate de întreprinderea publică cu:

a) persoanele prevăzute la alin. (1) și (2), dacă valoarea tranzacției este sub nivelul stabilit la alin. (1);

b) o altă întreprindere publică ori cu autoritatea publică tutelară, dacă tranzacția are o valoare, individual sau într-o serie de tranzacții, de cel puțin echivalentul în lei a 100.000 euro.

(5) Directorul general sau, după caz, directoratul supune aprobării consiliului de administrație sau consiliului de supraveghere orice tranzacție din categoria celor prevăzute la alin. (1) dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții, o valoare de cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro. Pentru a decide asupra tranzacției, consiliul de administrație poate dispune efectuarea unei expertize independente, pentru a verifica dacă tranzacția este corectă în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.

(6) În rapoartele semestriale și anuale ale consiliului de administrație sau, după caz, ale directoratului se vor menționa, într-un capitol special, actele juridice încheiate în condițiile alin. (1) și (3), precizându-se următoarele elemente: părțile care au încheiat actul juridic, data încheierii și natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totală a actului juridic, creanțele reciproce, garanțiile constituite, termenele și modalitățile de plată, precum și alte elemente esențiale și semnificative în legătură cu aceste acte juridice. În rapoarte se vor menționa și orice alte informații necesare pentru determinarea efectelor actelor juridice respective asupra situației financiare a societății.

art. 4. (1) Autoritatea publică tutelară și Ministerul Finanțelor Publice nu pot interveni în activitatea de administrare și conducere a întreprinderii publice.

(2) Competența luării deciziilor de administrare și a deciziilor de conducere a întreprinderii publice și răspunderea, în condițiile legii, pentru efectele acestora revine consiliului de administrație și directorilor, dacă le-au fost delegate atribuțiile de conducere, sau, după caz, consiliului de supraveghere și directoratului.

F. ACTUL CONSTITUTIV al societății:

art. 6. Obiectul de activitate al societatii.

IPOCHIM S.A. are urmatorul domeniu principal de activitate: " Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea " (cod CAEN rev. 2 - 7112).

Celelalte activitati secundare cuprinse in obiectul de activitate, conform Ordinului nr. 337 / 20.04.2007. (CAEN rev. 2), sunt:

6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (....).

art. 13. Intrunire si atributii.

Adunarea generala ordinara se intruneste cel putin o data pe an, in cel mult 5 luni de la incheierea exercitiului financiar.

In afara de dezbaterea altor probleme inscrise la ordinea de zi, adunarea generala ordinara este obligata:

g) să hotărască dobândirea, înstrăinarea, închirierea, schimbul, gajarea sau desființarea uneia sau a mai multor unități ale societății, în situația în care, prin statut ori prin lege, celelalte organe de conducere statutară ale societății nu pot încheia aceste acte.

*

* *

Față de considerentele de mai sus, Consiliul de Administrație supune atenției Adunării Generale Ordinare a Acționarilor aprobarea închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE al IPOCHIM S.A.:

prin d-na. Cătălina Codruța AVAN – Președinte

AVIZAT: Oficiul Juridic,
Mihai Rares BANU.