

S.C. IPROCHIM S.A.
CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE

Către

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 24 / 26 aprilie 2012

NOTĂ

referitoare la pct. 9 de pe ordinea de zi a ședinței A.G.O.A. din 24 / 26 aprilie 2012

(Informare cu privire la măsurile luate ori ce se impun a fi luate de către organele de conducere statutare ale societății, urmare a rezultatelor / concluziilor / recomandărilor rapoartelor de evaluare și auditului juridic, externe, a contractelor de închiriere încheiate cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L., și aprobarea, potrivit art. 155 alin.(1) din Legea nr. 31 / 1990, a acțiunii în răspundere împotriva fostului director general al societății, Aurel Ionel LASCU, pentru daune cauzate societății prin încălcarea îndatoririlor sale față de societate prin încheierea contractelor de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L.).

Documente de referință:

1. Contractele de locatiune (închiriere) încheiate de S.C. Iprochim S.A. cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L.:
 - a) - contractul nr. 1356 / 27.06.2011, inclusiv Actele Adiționale nr. 1 și 2,
 - b) - contractul nr. 1406 / 01.07.2011.,prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 29.09.2011;
2. Analiza contractelor privind închirierea spațiilor din sediul situat în Calea Plevnei – întocmit de Iprochim S.A. (d-na. ec. Elena Duță, expert evaluator, membru A.N.E.V.A.R., expert contabil, membru C.E.C.C.A.R., membru al Corpului Experților Tehnici), prezentată în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
3. Raport de audit intern – întocmit de High Brand Audit S.R.L., prezentat în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
4. Evaluarea eficienței economice a contractului de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. în spații din sediul Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de Romcontrol S.A. (evaluator persoană juridică avînd experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R.), prezentată în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
5. Raport de expertiză tehnică a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de expert tehnic Corneliu Grigorcea (expert tehnic – membru al Biroului Central pentru expertize tehnice judiciare), prezentat în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
6. Raport de evaluare imobiliară a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de expert tehnic Corneliu Grigorcea (expert tehnic – membru al Biroului Central pentru expertize tehnice judiciare), prezentat în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
7. Raport de evaluare imobiliară a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București (extras) – întocmit de Romcontrol S.A. (evaluator persoană juridică avînd experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R.), prezentat în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;

8. Statutul S.C. Iprochim S.A. – actualizat la data de 29.09.2011, prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
9. Email-urile consilierului juridic al societății și al responsabilului cu contractele de închiriere cadru din societate și procesul verbal al Adunării Generale a Acționarilor din 29.01.1999, prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
10. Hotărârea nr. 2 / 11.08.2011. a Consiliului de Administrație al S.C. Iprochim S.A., Adresa nr. 1732 / 17.08.2011 a S.C. Iprochim S.A., Adresa Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri - O.P.S.P.I. - nr. 3788 / 08.09.2011. și Adresa Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri – Direcția Generală Juridică și Relații Instituționale - nr. 139094 / 19.09.2011, prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
11. Hotărârea nr. 2 / 21.09.2011. a Consiliului de Administrație al S.C. Iprochim S.A., Adresa nr. 2216 / 26.10.2011 a S.C. Iprochim S.A. și Nota secretarului Consiliului de Administrație din 27.10.2011., prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
12. Hotărârea nr. 1 / 29.09.2011. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor S.C. Iprochim S.A., prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
13. Hotărârea nr. 2 / 29.09.2011. a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. Iprochim S.A., prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
14. Adresa CNVM nr. 18070 / 18.11.2011., prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 12.01.2012;
15. Raport privind analiza juridică a contractelor de închiriere încheiate de S.C. IPROCHIM S.A. cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. și elaborarea unei strategii privind posibilele acțiuni de urmat de către IPROCHIM S.A. – întocmit de GUȚIUM ȘI ASOCIAȚII S.C.A. Attorneys at Law (societate civilă de avocați, înscrisă în Baroul București, U.N.B.R.) – [Anexa nr. 1](#);

I. Referitor la ÎNCHEIEREA contractelor de locațiune (închiriere) nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011:

1. Coducerea executivă a societății comerciale IPROCHIM S.A., reprezentată de Directorul General, ing. Aurel Ionel LASCU, și de Directorul Economic, ec. Ioana HUTTER, a încheiat două contracte de locațiune (închiriere) cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L. (contractul nr. 1356 / 27.06.2011 și contractul nr. 1406 / 01.07.2011) prin care a închiriat, **pe o perioadă de 10 ani**, spații aflate în imobilul proprietatea Iprochim S.A. situat în Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6, București.
2. Consiliul de Administrație al Iprochim S.A. **nu** a avut cunoștință de încheierea de către conducerea executivă a Iprochim S.A. a contractelor de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 decât după ce acestea au fost deja semnate și intrate în vigoare între părțile contractante.
3. Prima informație, a fost furnizată, **cu totul întâmplător**, în cadrul ședinței Consiliului de Administrație din data de **28.06.2011**, în contextul analizării unuia dintre punctele înscrise pe ordinea de zi – Analiza economico-financiară preliminară aferentă Semestrului I din 2011. Urmare solicitării/detalierii măsurilor întreprise și previzionate în vederea îmbunătățirii indicatorilor economici ai societății dl. Aurel Ionel LASCU, Director General, a menționat printre altele și contractul de închiriere încheiat cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L. (contractul nr. 1356 / 27.06.2011). Membrii Consiliului de Administrație și-au exprimat cu aceasta ocazie îngrijorarea față de oportunitatea și legalitatea încheierii primului contract (nr. 1356 / 27.06.2011) **și au solicitat informații suplimentare în vederea analizării sub acest aspect**, aducând ca argument faptul că nu sunt respectate prevederile hotărârii A.G.A. din 29.01.1999 referitoare la încheierea contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente.
4. Menționăm că al doilea contract (nr. 1406 / 01.07.2011) s-a încheiat, ulterior ședinței Consiliului de Administrație din data de 28.06.2011, **fără a se ține cont** de reținerile exprimate de membrii acestui organ de conducere a Societății.

5. Avînd în vedere că aceste contracte de locațiune au ca obiect transmiterea dreptului de folosință a activelor ale societății în integralitatea lor pe un termen lung iar clauzele acestora cuprind prevederi derogatorii de la contractul de închiriere cadru utilizat de societate (act juridic care asigură o protecție adecvată intereselor societății și ale acționarilor săi), conducerea executivă a societății, în vederea respectării normelor prudențiale cu privire la gestionarea bunurilor societății, avea obligația legală (art. 143¹ alin. 3 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată¹) și statutară (art. 20 alin. 4 teza a IV-a din Statutul societății) să informeze, în prealabil, Consiliul de Administrație cu privire la intenția de a încheia aceste contracte cu clauze particulare pentru a se pronunța cu privire la aceste operațiuni și pentru a putea solicita măsuri suplimentare pentru evaluarea eficienței economice și a oportunității încheierii unor asemenea acte (de exemplu: întocmirea de studii de fezabilitate, rapoarte de evaluare economică, tehnică și financiară, asigurarea transparenței și publicității încheierii acestor contracte prin asigurarea posibilității de participare și a altor competitori din piață etc.).

Potrivit legii (art. 144² alin. 2 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată), administratorii răspund față de societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori sau de personalul încadrat, când dauna nu s-ar fi produs dacă ei ar fi exercitat supravegherea impusă de îndatoririle funcției lor.

II. Referitor la OBIECTUL (suprafața închiriată și chirie, utilități, investiții) și DURATA CONTRACTELOR:

1. Obiectul contractelor.

Transmiterea dreptului de folosință de către Ipochim S.A. în beneficiul exclusiv al St Lukas Clinic S.R.L.,

- în principal: cota-parte din construcția identificată în fișa bunului imobil sub nr. corp construcție C23, Corp D în întregime (s+p+1+2) și jumătate Corp A – avînd o suprafață utilă a construcției închiriată de 4.504,37 mp.;
- în secundar: spațiul din Corpul 12 clădire – avand o suprafață construită de 223 mp; spațiul exterior clădirii, încadrat cu gard exclusiv, în suprafață de 383 mp;
- se cedează și un drept comun de folosință asupra căilor de acces la spațiul închiriat (drumuri de acces interioare, alei pietonale, parcare etc.).

Tariful de închiriere pentru suprafețele construite: în principal, 0,60 Euro/mp/lună, platit in Lei la cursul de referinta al B.N.R. la data emiterii facturii.

Tariful de închiriere pentru terenul exterior ocupat exclusiv: în principal 0,10 Euro/mp/lună, plătit in Lei la cursul de referință al B.N.R. la data emiterii facturii.

Utilitățile consumate de St Lukas Clinic S.R.L. vor fi platite de acesta pe baza facturilor emise de furnizori.

Referitor la tariful de închiriere, din informațiile prezentate în “Analiza contractelor” – poz. 2 din Documente de referință, **a rezultat că:**

- (a) - Ipochim S.A. avea închiriată, în aria ce face obiectul contractelor de locație, o suprafață exclusivă de 635,39 mp către 12 firme, pentru care realize venituri totale de 7.154 Euro/lună (din care **o chirie** în valoare de 4.164 Euro/lună, adică cca. **6,50 Euro/mp**, și **o sumă fixă aferentă utilităților** asigurate de 2.990 Euro/lună, adică cca. **4,70 Euro/mp cu TVA inclus**, respectiv **un total de cca. 11,20 Euro/mp**);
- (b) - urmare încheierii contractului cu firma St Lukas Clinic S.R.L. – 11 din cele 12 firme au fost relocate;
- (c) - o firma care avea închiriată o suprafață de 217,83 mp a renunțat la contract, veniturile (chirie și utilități) din aceasta închiriere diminuandu-se cu 1.693 Euro/luna – cca. 7,70 Euro/mp;

¹ Art. 143¹ (3) Orice administrator poate solicita directorilor informații cu privire la conducerea operativă a societății. Directorii vor informa consiliul de administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.

- (d) - ca urmare a relocării, Iprochim S.A. păstrează închiriată o suprafață de 417,56 mp și venituri (chirie și utilități) în valoare totală de 5.462 Euro/lună - cca. 13,00 Euro/mp.

Se constată că:

- (i) - la data încheierii contractelor, suprafețele construite au ca destinație " BIROURI ";
- (ii) - în urma închirierii se modifică destinația suprafețelor construite din " BIROURI " în " SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE-CLINICĂ MEDICALA " - in urma unui program de investiții, care se va efectua de către chiriaș (St Lukas Clinic S.R.L.) în numele și pentru Iprochim S.A.;
- (iii) - tariful chiriei pe mp acceptat de conducerea executivă este de 11-22 ori mai mică decât tariful practicat pentru chirii de către Iprochim S.A. în aceeași locație;
- (iv) - o singură firmă care a renunțat la contractul de închiriere (ca urmare a deciziei de relocare urmare a încheierii contractului cu St Lukas Clinic S.R.L.), care ocupa 217,83 mp, platea chirie 1.693 Euro /luna aproximativ egală cu chiria platită de St Lukas Clinic S.R.L. pentru 3.000 mp inițial (1.800 Euro/luna).
- (v) - tariful de închiriere pentru terenul exterior ocupat exclusiv, acceptat de conducerea executivă, este de 0,10 Euro/mp/luna, fiind de cca 10-15 ori mai mic decât prețul pieței în zonă.
- (vi) - contractul nu prevede o formulă de actualizare a tarifului chiriei în funcție de evoluția pieței pe durata acestuia – 10 ani.

Din acest motiv, și anume "schimbarea destinației suprafețelor construite", coroborat și cu intențiile St Lukas Clinic S.R.L. de a efectua lucrări de investiții de o valoare semnificativă (minim 750.000 Euro – conform contractului încheiat) care duc la schimbarea destinației suprafețelor construite, a fost și este necesar avizul Consiliului de Administrație, aviz care nu s-a solicitat.

Referitor la obligația de investiții a locatarului (St Lukas Clinic S.R.L.) - art. 4.1.4 – 4.1.5 din contractual principal:

- (a) - conform art. 4.1.4. – 4.1.5., locatarul (St Lukas Clinic S.R.L.) se obligă la o investiție în cuantum minim de 756.000 Euro, la care se adauga TVA, constand in lucrări de renovare, modificări de compartimentări, instalații etc.;
- (b) - majoritatea lucrărilor de investiții care urmează a fi făcute de locatar au ca scop modificarea destinației suprafețelor construite din " BIROURI " în " SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE-CLINICĂ MEDICALA " pentru a fi aduse la standardul impus de domeniul de activitate;
- (c) - la terminarea contractului aceste investiții NU vor mai fi utile pentru Iprochim S.A. intrucat Iprochim S.A. NU are în obiectul de activitate " Servicii Medicale ", NU le va utiliza în forma pe care le va primi si ca urmare nu vor mai avea valoare cu toate că acestea vor fi fost înregistrate în contabilitatea Societății, plătite taxele/impozitele pe întreaga durata a contractului; în plus, vor fi necesare probabil fonduri pentru a readuce spatiile la destinația inițială;
- (d) - la încetarea contractului datorită finalizării procesului de privatizare, Iprochim S.A. va fi obligată să plătească locatarului - St Lukas Clinic S.R.L. contravaloarea investițiilor efectuate de acesta, indiferent de natura lor, in cazul in care acesta nu va deveni proprietar;
- în această situație Iprochim S.A. va rămâne cu o investiție care nu va fi utilă pentru Societate din motivele prezentate la pct. (c) de mai sus și nici nu o va putea valorifica;
- în acest caz, valoarea investiției efectuată de St Lukas Clinic S.R.L. se va transforma în pierderi/prejudiciu pentru Iprochim S.A. si ca urmare atractivitatea și valoarea Societății va fi afectată, nefiind în interesul acesteia si nici a acționarilor.

2. Durata contractelor.

Durata contractelor a fost stabilită la 10 ani.

Se constată că:

- (a) - toate contractele de închiriere ale Iprochim S.A. pînă la data încheierii acestor două contracte au fost făcute pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, sau pe o durată mai mare cu alte clauze particulare, cu avizul Consiliului de Administrație;
 - menționarea încheierii contractelor de închiriere pe o durată de max. 12 luni a avut ca motivație faptul că de la an la an situația pe piața imobiliară este în schimbare și prin urmare chiriile vor trebui adaptate pieței, în conformitate cu hotărârea A.G.A. din 29.01.1999 care menționează că “ A.G.A. aprobă propunerea ca în cazul încheierii contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente să se introducă clauza ca termenul de expirare să fie momentul privatizării Iprochim S.A. ”;
 - spiritul acestei hotărîri a fost acela ca, în cazul privatizării, spațiile/activele închiriate să poată fi disponibile într-un termen rezonabil și fără a fi grevate de alte restricții sau obligații pentru Iprochim S.A.;
- (b) - prin acceptarea acestei durate de valabilitate a contractului se încalcă hotărîrea A.G.A. din data de 29.01.1999 și face ca, în cazul privatizării, atractivitatea și valoarea de piață a Societății să fie afectată.

III. REFERITOR LA EVALUAREA EFICIENȚEI ECONOMICE URMARE A ÎNCHEIERII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE CU ST LUKAS CLINIC S.R.L.

Avînd în vedere că cele două contracte de închiriere au fost încheiate fără informarea prealabilă și avizul Consiliului de Administrație și fără elaborarea prealabilă a unor analize economice, tehnice și financiare, în vederea evaluării eficienței economice a acestora, Consiliul de Administrație (în ședințele din 21.07.2011. și 11.08.2011.) și Adunarea Generală Ordinară (în ședința din 29.09.2011.) au dispus întocmirea de materiale în acest sens.

Documentul de referință menționat la poz. 2 (“ *Analiza contractelor privind închirierea spațiilor din sediul Calea Plevnei* ”), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - veniturile obținute de Iprochim S.A. pe perioada contractelor (10 ani) este de 315.000 Euro;
 - valoarea actualizată a veniturilor, cu o rată de 12% a veniturilor viitoare, indică o valoare netă de 181.457 Euro;
- (b) - valoarea investiției este estimată la minim 750.000 Euro care urmează a fi efectuată în 5 ani;
 - valoarea actualizată a investiției, cu aceeași rată, este de 562.345 Euro.
- (c) - veniturile totale (valoarea actualizată a chiriei și valoarea actualizată a investiției) obținute de societate, pe durata celor 10 ani, este de 743.802 Euro.

Documentul de referință menționat la poz. 3 (“ *Raport de audit intern – întocmit de High Brand Audit S.R.L.* ”), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - prin încheierea acestor două contracte, Iprochim S.A. renunță la o mare parte din veniturile pe care le-ar putea obține din închirierea spațiilor în starea lor actuală (fără investiții și fără obligații de plată viitoare pentru societate în caz de privatizare), în sumă de 143.142 Euro numai pînă la finele anului 2011;
- (b) - valoarea investiției este estimată la minim 750.000 Euro care urmează a fi efectuată în 5 ani ar putea să nu mai valoreze nimic pentru societate după 10 ani;
- (c) - veniturile obținute de societate prin cedarea suprafeței de teren sunt foarte mici (de 250 Euro) în raport cu veniturile obținute din exploatarea acestuia ca și parcare (în luna septembrie încasîndu-se 3.388 lei, cca. 770 Euro);
- (d) - se recomandă rezilierea sau revizuirea contractelor încheiate.

Documentul de referință menționat la poz. 4 (“ Evaluarea eficienței economice a contractului de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. în spații din sediul Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de Romcontrol S.A.), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - se constată că Iprochim S.A. are o valoare a chiriei încasate de la ceilalți chiriași pentru suprafața exclusivă de 6,50 Euro/mp (fără ca această valoare să includă și suprafețele comune ale construcției);
- (b) - evaluatorul a recalculat valoarea chiriei prin raportarea valorii chiriilor (încasate de la toți chiriașii pentru spațiile închiriate) la întreaga suprafață utilă a construcției, rezultând o valoare a chiriei recalculate de 4 Euro/mp/lună;
- (c) - pentru evaluarea eficienței contractelor a fost utilizată metoda comparației între valoarea chiriei și investițiilor prevăzute conform contractelor încheiate cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. și valoarea chiriei recalculate încasată în trei ipoteze (grade) de ocupare a spațiului ocupat de acest chiriaș, pe durata celor 10 ani;
- (d) - pentru spațiul aferent contractului nr. 1356 / 27.06.2011 (cca. 4.500 mp.) rezultă că Iprochim S.A. va realiza venituri de 737.043 Euro prin ocuparea 100% a spațiului de către S.C. ST Lukas Clinic S.R.L., în condițiile în care:
 - pentru ocuparea a 50% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 1.081.049 Euro (deci o pierdere de 344.006 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L.),
 - pentru ocuparea a 40% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 864.839 Euro (deci o pierdere de 127.796 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L.),
 - pentru ocuparea a 30% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 648.630 Euro (deci un câștig de 88.414 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L.),
- (e) - contractul încheiat cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. este rentabil (câștig de 88.414 Euro) numai dacă gradul de ocupare a suprafeței de 4.500 mp de alți chiriași în următorii 10 ani ar fi sub 34% (sub 1.500 mp.);

CONCLUZIA analizei eficienței economice, coroborată cu argumentele menționate în prezentarea Contractului nr. 1356 / 27.06.2011 (cu privire la punctul intitulat “ Obligația de investiții a locatarului St Lukas Clinic S.R.L. - art. 4.1.4 – 4.1.5) este că:

- (a) - într-o analiză cost-beneficiu a investiției pe metodologia ACB (singura metoda aplicată pe plan internațional în evaluarea unei investiții) și care pune în evidență rentabilitatea unei investiții prin compararea costului investiției cu beneficiile aduse, se poate observa ca această investiție NU este rentabilă pentru Iprochim S.A., costurile investiției fiind mult mai mari decât veniturile aduse;
- (b) - St Lukas Clinic S.R.L., în calitate de locatar și investitor, calculează amortizarea fiscală a investițiilor și va recupera investiția făcută pe calea amortizării;
- (c) - Iprochim S.A., în calitate de locator, va trebui să declare și să plătească impozitul corespunzător investiției făcute;
- (d) - pentru un câștig estimat în cei 10 ani de 88.414 Euro de la St Lukas Clinic S.R.L. (dacă gradul de ocupare a suprafeței de 4.500 mp de alți chiriași în următorii 10 ani ar fi sub 34%), în caz de privatizare a societății ori vânzare a pachetelor minoritare de acțiuni, pierderile cauzate acesteia prin aplicarea clauzei 11.2 din contract ar face neatractivă societatea pentru orice investitor ori ar bloca orice inițiativă a societății de valorificare eficientă a activului prin vânzare în integralitatea lui, prejudiciind interesele acționarilor.

IV. REFERITOR LA AUDITAREA JURIDICĂ, EXTERNĂ, A CONTRACTELOR DE INCHIRIERE CU ST LUKAS CLINIC S.R.L.

Având în vedere circumstanțele încheierii cele două contracte de închiriere, Consiliul de Administrație (în ședința din 02.02.2012. a aprobat și a dispus auditarea juridică, externă, a contractelor de închiriere cu ST LUKAS CLINIC S.R.L.

Documentul de referință menționat la poz. 15 (“ Raport privind analiza juridică a contractelor de închiriere încheiate de S.C. IPROCHIM S.A. cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. și elaborarea unei strategii privind posibilele acțiuni de urmat de către IPROCHIM S.A. ” – întocmit de GUȚIUM ȘI ASOCIAȚII S.C.A. Attorneys at Law), prezintă următoarele concluzii privind cele două contracte:

- (i) Contractele prevad drepturi si obligatii pentru partile contractante, dar sunt intrun dezechilibru evident in defavoarea IPROCHIM, clauzele referitoare la chirie si durata contractelor sunt aspectele cele mai defavorabile Societatii;
- (ii) pretul locatiunii/chiria - poate fi considerata derizorie, deoarece chiria este departe de pretul pietei, chiar avand in vedere investitiile asumate de LUKAS;
- (iii) durata pentru care acestea au fost incheiate (10 ani) incalca hotararea AGA din 1999 si ar avea un impact negativ la privatizarea Societatii, tinand cont ca cel mai important activ al acesteia este grevat de aceasta sarcina; si
- (iv) multe din clauzele contractuale sunt, fie oneroase pentru IPROCHIM, fie sunt neclare si pot crea dubii astfel încât, potrivit principiilor de drept vor fi interpretate in favoarea debitorului obligatiei:

✚ clauza prevazuta la art. 4.6.1 privind prelungirea automata a contractului, in cazul in care cuantumul investitiilor “este de natura sa nu acopere perioada de inchiriere”;

- conform acestei clauze, in cazul in care LUKAS va realiza investitiile angajate dar nu le recupereaza inlauntrul celor 10 ani (durata Contractului 1356), acesta **se prelungeste automat cu inca o perioada necesara pentru recuperarea integrala a investitiilor efectuate** (spre exemplu: daca in termen de 5 ani (durata de realizare a investitiilor) LUKAS realizeaza o investitie de 756.000 Euro acceptata de IPROCHIM, dar la finalul perioadei de 10 ani Lukas mai are de recuperat din investitie suma de 100.000 euro, atunci contractul de inchiriere se va prelungi automat pana cand Lukas isi va recupera integral toata suma investita; ori, daca chiria anuala este de 35.000 Euro, se poate prelungi contractul automat cu inca aproape 3 ani);

✚ clauza privind **dreptul de retentie** asupra spatiului inchiriat al chirasului, in cazul incetarii/rezilierii contractului pana la stingerea oricaror obligatii ale IPROCHIM (art. 11.3);

- aceasta clauza presupune ca, indiferent din ce motiv ar inceta Contractul, LUKAS va continua sa foloseasca spatiul inchiriat pana la data la care IPROCHIM va achita catre LUKAS orice obligatii care pot proveni din investitii nerecuperate; deci, daca la finele celor 10 ani, se va dovedi ca investitia este nerecuperata integral, diferenta ramasa nerecuperata va trebui (i) fie platita de IPROCHIM catre LUKAS; (ii) fie se va prelungi automat Contractul pana cand se va acoperi integral investitia, conform celor de mai sus;

- desi Contractul nu prevede nimic in acest sens, pentru a se stabili daca s-au realizat integral investitiile, daca acestea au fost realizate in termenul si conform anexei, daca si cat s-a recuperat din investitia realizata prin toate mecanismele de recuperare (amortizare,...), este necesar un raport de evaluare intocmit de un auditor independent pentru constatarea cuantumului investitiei realizate, precum a cuantumului recuperarii acesteia;

- de regula exista divergente majore intre parti cu privire la respectarea intocmai a obligatiilor de investitii, de aceea recomandarea noastra este ca IPROCHIM sa fie foarte circumspecta cand i se solicita de catre LUKAS semnarea oricaror documente care ulterior ar putea fi folosite de LUKAS pentru a demonstra ca a si-a indeplinit aceasta obligatie.

- ✚ clauza privind daunele pe care la va suporta cumparatorul imobilului in cazul in care IPROCHIM decide sa vanda imobilul inainte de expirarea termenului si se incalca dreptul de preferinta al LUKAS (art. 11.5- 11.9);
 - aceasta clauza presupune ca, daca IPROCHIM decide sa vanda spatiul fara a acorda drept de preemtiune/preferinta lui LUKAS la cumpararea spatiului, **cumparatorul spatiului va acorda in solidar cu IPROCHIM o suma ce reprezinta diferenta dintre investitia realizata si cea nerecuperata**; clauza este oneroasa pentru IPROCHIM si pune Societatea in situatia de a nu vinde activul acesta altcuiva decat lui LUKAS; durata Contractului, clauzele oneroase, ne face sa credem ca acest Contract a fost semnat in scopul de a permite lui LUKAS sa cumpere/dobandeasca acest activ;
 - ✚ clauzele privind daunele pe care le va suporta noul proprietar al imobilului (reorganizare, comasare, preluari in orice fel a patrimoniului) sau noul actionar (in cazul privatizarii) daca acesta decide sa **denunte unilateral contractul inainte de termenul inchirierii** (art. 11.2);
 - daca, urmare finalizarii privatizarii/reorganizarii/desfiintarii preluarii in orice fel a patrimoniului, entitatea juridica succesoare in drepturi si obligatii a IPROCHIM nu va mentine contractul de inchiriere cu LUKAS pe durata pentru care a fost inchiriat, aceasta entitate va achita catre LUKAS o suma ce reprezinta diferenta dintre investitia realizata si cea nerecuperata;
- (v) semnand aceste doua Contracte de inchiriere, care sunt evident in defavoarea IPROCHIM, directorul general nu si-a respectat obligatia prevazuta la art. 6.1 din Contractul de mandat, respectiv nu si-a folosit intreaga capacitate de munca in interesul Societatii, si nu a manifestat prudenta si diligenta unui bun manager. Mai mult, nu a informat Consiliul de administratie cu privire la stadiul realizarii masurilor luate, obligatie prevazuta atat de Contractul de mandat (art. 4.2.5) cat si in Actul Constitutiv al Societatii;

Chiar si numai la o simpla lectura se poate cu usurinta constata dezechilibrul evident in ceea ce priveste drepturile si obligatiile din contract, IPROCHIM fiind in dezavantaj.

Avand in vedere cele de mai sus, consultantul propune organelor de conducere statutare luarea de măsuri pentru a reechilibra clauzele contractuale si pentru acoperirea unor eventuale prejudicii ce pot fi create IPROCHIM.

V. Din analiza documentelor de mai sus REZULTĂ:

- (1) Consiliul de Administrație **nu** a fost informat de intenția conducerii executive a societății de a închiria spații în alți termeni și alte condiții contractuale decât cele cunoscute și uzitate conform modelului cadru al contractele de închiriere încheiate de Societate până la data încheierii contractelor de locație nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011;
- (2) **Nu** a fost întocmită (anterior încheierii acestor contracte de locațiune cu clauze particulare) un Plan de Afaceri si o Notă de Fundamentare care să stabilească oportunitatea și necesitatea încheierii acestor contracte cu clauze particulare, precum și acordarea posibilității de depunere de alte oferte de închiriere a spațiilor din sediul din Calea Plevnei nr. 137C (coroborată cu o analiză de piață, avand în vedere că se intenționa o altă modalitate de contractare decat cea utilizată anterior de societate) și care să fie supusă aprobării Consiliului de Administrație;
- (3) **Nu** a fost organizată și desfășurată o selecție de oferte avînd ca obiect închirierea unui activ sau parte dintr-un activ al societății în condiții particulare, prin care i se acordă locatarului (chiriașului) dreptul de a realiza investiții în acest activ (de o valoare foarte mare) care sunt în sarcina proprietarului;

- (4) **Inainte** de semnarea contractelor de locatiune nr. 1356 / 27.06.2011 si nr. 1406 / 01.07.2011 **nu a fost întocmită o analiză a eficienței economice și a consecințelor încheierii acestor contracte de închiriere, inclusiv în perspectiva privatizării Societății ori vânzării pe piața reglementată a unor pachete minoritare de acțiuni**; o astfel de analiză a fost întocmită ulterior semnării contractelor, la solicitarea Consiliului de Administrație - în forma prezentată în documentele de referință la pct. 2, 3 și 4 de experți evaluatori autorizați, membrii A.N.E.V.A.R.;
- (5) Directorul general, dl. Aurel Ionel LASCU, a solicitat întocmirea, anterior încheierii contractelor, numai a două rapoarte, un Raport de expertiză tehnică și un Raport de evaluare imobiliară (în forma prezentată în documentele de referință la pct. 5 și 6), **concluziile acestora trebuind a fi tratate cu rezerve** având în vedere cel puțin calificarea elaboratorului acestora (expert tehnic Corneliu Grigorcea – membru al Biroului Central pentru expertize tehnice judiciare) care nu a prezentat un document din care să reiasă că este autorizat să întocmească rapoarte de evaluare imobiliară potrivit normelor internaționale; un alt motiv de îngrijorare / reținere față de concluziile acestor două rapoarte este **diferența dintre** valoarea de piață a activului C23 determinată de expertul tehnic Corneliu Grigorcea (de 525.358 Euro) și valoarea de piață a activului C23 determinată de ROMCONTROL S.A. - evaluator persoană juridică având experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R. (de 1.389.489 Euro) - a se vedea documentul de referință de la pct. 7;
- (6) Documentația integrală a dosarului privind contractele de locatiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 **nu** a fost prezentată Consiliului de Administrație decât în ședința din data de 21.09.2011;
- (7) **Contractele de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011, încheiate de conducerea executivă a Iprochim S.A. cu St Lukas Clinic S.R.L., în condițiile actuale, sunt dezavantajoase pentru Societate, generând pierderi pentru Iprochim S.A., atractivitatea și valoarea Societății urmând a fi afectată (nefiind în interesul Societății și, implicit, al acționarilor);**

VI. Consiliul de Administrație a apreciat că încheierea acestor contracte de locațiune în condiții particulare (contractele de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 si nr. 1406 / 01.07.2011) s-a făcut complet netransparent, fără cunoștința Consiliului de Administrație și fără respectarea procedurilor uzuale pentru încheierea unor astfel de contracte cu elemente de particularitate – inclusiv cele recomandate de O.P.S.P.I. în calitate de reprezentant al acționarului majoritar.

Avand in vedere cele de mai sus și nedorind să intre sub incidența art. 144² alin. 2 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată, potrivit căruia “ **administratorii răspund față de societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori sau de personalul încadrat** ”, **Consiliul de Administrație al S.C. IPROCHIM S.A. a hotărât:**

- A. - în ședința acestuia din 11.08.2011, sesizarea direcțiilor de specialitate din cadrul M.E.C.M.A. pentru a se pronunța cu privire la aceste contracte, la care au fost formulate răspunsurile precizate în documentele de referință de la pct. 10;**
- B. - în ședința acestuia din 21.09.2011, notificarea St Lukas Clinic S.R.L. în vederea sistării imediate a executării investițiilor la aceste active și suspendarea contractelor de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 până la finalizarea procedurilor de analiză sub aspectul legalității și oportunității încheierii acestora;**
 - precizăm că Directorul General al societății, dl. Aurel Ionel LASCU, a refuzat să aducă la îndeplinire aceste hotărâri, înscrisurile pentru punerea în executare a hotărârilor Consiliului de Administrație fiind emise și semnate ulterior de către reprezentanții acestui organ de conducere a societății tocmai pentru a se limita efectele negative ale celor două contracte;

C. - în ședința acestuia din 14.03.2012, în principal, notificarea St Lukas Clinic S.R.L. în vederea renegocierii contractelor de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 și, în subsidiar, promovarea unei acțiuni în anularea contractului de închiriere având ca temei chiria derizorie;

- societatea prin reprezentanții săi, în virtutea atribuției de gestiune diligentă, poate renegocia contractul fără mandat, rezultatele renegocierii aducând un beneficiu chiar pentru acționari,

- apreciem că nu este nevoie de un mandat special al A.G.O.A. cât timp la data încheierii Contractului nu a fost nevoie de un mandat special.

D. - în ședința acestuia din 14.03.2012, solicitarea aprobării de către A.G.O.A., potrivit art. 155 alin.(1) din Legea nr. 31 / 1990, a promovării unei acțiuni în răspundere împotriva fostului director general al societății, Aurel Ionel LASCU, pentru daune cauzate societății prin încălcarea îndatoririlor sale față de societate prin încheierea contractelor de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L.

Pentru considerentele de mai sus, ținând seama și de recomandarea GUȚIUM ȘI ASOCIAȚII S.C.A. Attorneys at Law, **Consiliul de Administrație solicită Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, aprobarea, potrivit art. 155 alin.(1) din Legea nr. 31 / 1990, promovării unei acțiuni în răspundere împotriva fostului director general al societății, Aurel Ionel LASCU, pentru daune cauzate societății prin încălcarea îndatoririlor sale față de societate prin încheierea contractelor de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L.**

**S.C. IPROCHIM S.A.
Consiliul de Administrație**

dl. **Gabriel Răsvan TOADER** – Președinte, _____

d-na. **Carmen TĂTAR** – membru, _____

dl. **Andrei CĂLIN** – membru, _____

dl. **Dan Corneliu GOZIA** – membru, _____