

Către

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR din 09 / 11 decembrie 2020

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea prelungirii cu 6 luni a împuternicirii Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp, potrivit Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, spații deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, și la informarea privind contractele de închiriere încheiate de societate.
(punctul 4 al ordinii de zi)

Conducerea executivă și administrativă 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 prelungirii cu 6 luni a împuternicirii Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp, potrivit Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, spații deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, și la informarea privind contractele de închiriere încheiate de societate, 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 si consultanta tehnica legata de aceasta" în industria chimică și petrochimică în principal – **activitate principală**,
- cod CAEN 7120 - "Activitati de testari si analize tehnice" – **activitate secundară**,
- cod CAEN 6820 - "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – **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. Activele proprietatea societății prezintă următoarele grade de ocupare a construcțiilor având destinație pentru activitatea de bază:

2.1. Sediul social (principal) amplasat in Bucuresti, 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 in Bucuresti, 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.;
- (b) cotă indiviză teren;
- (c) Grad de ocupare destinat activității de bază: 0 %,
- (d) Suprafață destinată activității de închiriere: 100 %.

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. S-a propus și s-a aprobat de către acționari prin Hotărârea nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor:

a) închirierea, de către Societate, a spațiilor deținute de aceasta care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, cu aprobarea prealabilă de către Adunarea Generală a Acționarilor, potrivit art. 15 alin. (4) din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării;

b) prin excepție de la lit. a), pentru o perioadă de 6 luni de la data prezentei Adunări Generale a Acționarilor, împuternicirea Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp, cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

i) închirierea spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate se va efectua printr-o procedură transparentă și competitivă;

ii) spațiile propuse pentru închiriere care depășesc 200 mp nu vor putea fi fractionate, prin încheierea mai multor contracte de închiriere, cu același locatar, pentru suprafețe mai mici de 200 mp;

iii) valoarea chiriei va fi stabilită la prețul de piață, care nu va fi mai mic decât cel determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR;

iv) contractele de închiriere se vor încheia de Directorul General al Societății după aprobarea acestora de către Consiliul de Administrație al Societății, potrivit competențelor acordate;

v) contractele de închiriere vor cuprinde și clauze referitoare la:

- denunțarea unilaterală a contractului înainte de termen;
- interzicerea subînchirierii;
- modalitatea de plată a utilităților, pazei și a altor servicii necesare utilizării spațiului;
- reparațiile efectuate de chiriaș vor fi doar cele utile și necesare desfășurării activității proprii și care rezultă din folosința obișnuită a bunului, fără a putea fi puse în sarcina proprietarului; în situația în care proprietarul convine cu locatarul ca acesta din urmă să efectueze anumite reparații, care, potrivit legii, sunt în sarcina locatorului, părțile stabilesc de comun acord, în scris, condițiile în care se vor efectua aceste reparații, precum și modalitatea de suportare și decontare a sumelor aferente;

- vi) în situația în care societatea decide vânzarea imobilului din care face parte spațiul închiriat, contractul de închiriere va înceta de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;
- c) după încheierea contractelor de închiriere în condițiile menționate mai sus, conducerea administrativă are obligația informării acționarilor cu privire la acestea în următoarea ședință a Adunării Generale a Acționarilor convocată.

4. 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/microproducție/spații depozitare – fără spații comune) disponibilă pentru închiriere: 4.586 mp.;
 - situația spațiilor utile (birouri/ microproducție/spații depozitare) închiriate se prezintă astfel:

Spații utile închiriate	La data de 18 mai 2020	La data de referință 30 octombrie 2020	Din care aferentă contractelor NOI de închiriere încheiate DUPA data de 19 mai 2020 (la data de referință 30 octombrie 2020)
Suprafața utilă	9.597 mp	9.768 mp	1165 mp
Număr contracte	81	87	18
Valoare chirie	148.948 lei	182.758 lei	44.756 lei

NOTĂ: valoarea chiriei este stabilită la prețul de piață, care nu este mai mic decât cel determinat printr-un raport de evaluare, întocmit în acest sens de către un evaluator autorizat ANEVAR.

5. Trendul pieței pentru activitatea de bază a Societății 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., acreditată de ANEVAR, se pune în evidență **creșterea gradului de degradare a clădirilor**, urmare a neutilizării acestora, ce conduce la scăderea valorii acestora și la imposibilitatea de a fi închiriate la un preț comparabil.

În acest sens au fost identificate ca fiind necesare reparații imediate a clădirilor din cele cinci sedii evaluate după cum urmează:

<u>Sediul</u>	<u>Valoarea totală a reparației (lei)</u>
Eminescu	137.500
Plevnei	222.000
Sibiu	174.000
Iasi	224.000

Este de remarcat, de asemenea, ca se înregistrează costuri ridicate de întreținere, pază, administrare chiar și în condițiile precare în care se afla aceste sedii (degradate și/sau neutilizate).

Pe piața spațiilor de birouri, cererea este în prezent mai mică decât oferta, firmele, fie orientându-se spre birouri în clădiri noi, moderne, fie având activitatea afectată de pandemia cu noul coronavirus SARS-Cov 2 – COVID 19, care a determinat reducerea activităților și/sau desfășurarea acestora în sistem de telemuncă.

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 Administrație, prin Hotărârea nr. 4 / 28.05.2020., a aprobat actualizarea, Procedurii operaționale pentru închirierea spațiilor societății care nu sunt destinate obiectului principal de activitate (Ediția II, Revizia 0 – 2020) și a solicitat conducerii executive să întreprindă toate măsurile pentru închirierea spațiilor temporar neutilizate pentru obiectul principal de activitate, disponibile pentru închiriere.

PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE a spațiilor / terenurilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, prevede 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;

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.

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.

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

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 (potrivit competențelor acordate de acționari, cu drept 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 și 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.).

În raport cu suprafața spațiului de închiriat și cu destinația de birou / de microproducție / de depozitare a acestuia, care face obiectul contractului de închiriere, conducerea executivă și administrativă a societății poate stabili o valoare a chiriei, pe unitatea de suprafață (mp), conform valorilor rezultate prin expertiză ANEVAR.

*
* * *

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 dezbaterile 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 față 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. nr. 109 / 2011 (privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice):

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

(1¹) Interdicția prevăzută la alin. (1) se aplică și întreprinderilor publice prevăzute la art. 2 pct. 2 lit. a) și b) care dețin o participație majoritară sau o participație care le asigură controlul.

(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.**

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.

F. ACTUL CONSTITUTIV al societății:

art. 6. **Obiectul de activitate al societății.**

IPROCHIM S.A. are următorul 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 a Acționarilor).**

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.**

Art. 19. **Atributiile Consiliului de Administratie.**

Consiliul de administratie este insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru adunarea generala a actionarilor.

*

* *

Față de considerentele de mai sus, Conducerea administrativă a Societății supune atenției Adunării Generale Ordinare a Acționarilor:

- aprobarea prelungirii cu 6 luni a împuternicirii Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp, potrivit Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, spații deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

IPROCHIM S.A.
Director General
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT: Oficiul Juridic,
Mihai Rares BANU.