

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

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

**referitoare la aprobarea prelungirii unor contracte de închiriere având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile proprietatea societății, pentru eficientizarea exploatării acestor active.**  
( punctul 1 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 unor contracte de închiriere având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile proprietatea societății, pentru eficientizarea exploatării acestor active,**  
**supune atenției acționarilor următoarele:**

\*  
\* \*

**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 ).

**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.

**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. ”;

\*  
\* \*

La nivelul Societății sunt înregistrate 93 contracte de închiriere în derulare - ianuarie 2020 - având ca obiect închirierea 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 ), din care o parte semnificativă a acestora, potrivit ANEXEI nr. 1 la prezenta, au termen de expirare în perioada 01 aprilie 2020 – 31 octombrie 2020.



# **IPOCHIM S.A.**



Str. Mihai Eminescu Nr.19-21, Sector 1, București cod 010512  
Tel.: 021/211.76.54; Fax: 021/210.27.01;  
E-mail: office@iprochim.ro; web: [www.iprochim.ro](http://www.iprochim.ro)

**Conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea prelungirii până la data de 31 octombrie 2021 a contractelor de închiriere menționate în ANEXA nr. 1 la prezenta ( cu termen de expirare în perioada 01 aprilie 2020 – 31 octombrie 2020 ), având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ori din terenurile proprietatea societății, pentru eficientizarea exploatării acestor active.**

**IPOCHIM S.A.**  
**Director General**  
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT: Oficiul Juridic,  
Mihai Rares BANU.