

**Către**  
**ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR**  
**din 31 august / 02 septembrie 2020**

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

**referitoare la aprobarea prelungirii unor contracte de închiriere având ca obiect spații reprezentând cotă-parte din construcțiile ( cu suprafețe care depășesc 200 mp. ) 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: cca. 4.597 mp.;

- suprafața utilă (birouri/spații depozitare) închiriată ( aferentă contractelor de închiriere în derulare - iulie 2020 ): 9.794 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 măsurile 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. ”.

**5.** Potrivit Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 1 / 19.05.2020 s-a aprobat, “ pe cale de excepție, pentru o perioadă de 6 luni de la data Adunării Generale a Acționarilor ” (19.05.2020), împuternicirea Consiliului de Administrație să aprobe închirierea, pentru maxim 1 an, a spațiilor disponibile, care nu depășesc suprafața de 200 mp.

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.

6. La nivelul Societății sunt înregistrate **contracte** de închiriere în derulare - **iulie 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 ).

a) Contractul de închiriere încheiat cu O.C.P.I. Iași are ca obiect o suprafață mai mare de 200 mp. ( 1.722,46 mp. construcție și 492 mp parcare ) și termen de expirare **31 octombrie 2020**.

Având în vedere vechimea raportului contractual cu acest locatar (chiriaș), renegocierea valorilor contractuale și starea avansată de degradare a unora dintre spațiile construcției, închiriate, care impun lucrări de reparații în sarcina proprietarului pentru aducerea acestora la starea de funcționalitate, lucrări asumate de locatar (chiriaș) **FĂRĂ pretenții față de proprietar**, este oportună prelungirea contractului de închiriere cu un termen mai mare de 12 luni.

b) Contractul de închiriere încheiat cu Taqueria Don Jorge S.R.L. are ca obiect o suprafață mai mică de 200 mp. ( 25 mp. construcție ) și termen de expirare **30 iunie 2021**.

Având în vedere starea avansată de degradare a construcției, care impune lucrări de reparații în sarcina proprietarului pentru aducerea acesteia la starea de funcționalitate, lucrări asumate de locatar (chiriaș) **FĂRĂ pretenții față de proprietar**, locatarul (chiriașul) solicită prelungirea contractului de închiriere cu un termen de **24 de luni**.

Conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea prelungirii până la data de **30 iunie 2023** a contractelor de închiriere menționate în ANEXA nr. 1 la prezenta, având ca obiect spații reprezentând construcții ori cotă-parte din construcțiile sau din terenurile proprietatea societății, pentru eficientizarea exploatarei acestor active.

IPOCHIM S.A.  
Director General  
dl. Gabriel PĂUN

AVIZAT: Oficiul Juridic,  
Mihai Rares BANU.