

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Editia: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 1/6

Către

ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 28 / 31 ianuarie 2022

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

referitoare la aprobarea încheierii, modificării ori a prelungirii unor contracte de închiriere având ca obiect spații reprezentând cotă-parte, după caz, 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 încheierii, modificării ori a prelungirii unor contracte de închiriere având ca obiect spații reprezentând cotă-parte, după caz, din construcțiile ori din terenurile proprietatea societății, pentru eficientizarea exploatării acestor active,

supune atenției acționarilor următoarele:

*
* * *

I. CONSIDERAȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA spațiilor (construcții / terenuri) 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** - "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

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Ediția: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 2/6

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 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 în București, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1 cuprinde:

- (a) apartament cu 4 camere, suprafața utilă 80,29 mp. – locuința de serviciu;
- (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 în Iași, 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 în 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/microproducție/spații depozitare – fără spații comune) disponibilă pentru închiriere: 2.599,8 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 15 decembrie 2021	Din care aferentă contractelor NOI de închiriere încheiate DUPA data de 19 mai 2020 (la data de referință 15 decembrie 2021)
Suprafața utilă	9.597 mp	8.253 mp	2.873 mp
Număr contracte	81	75	33
Valoare chirie	148.948 lei	198.344 lei	82.501,54 lei

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Editia: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 3/6

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.

4. Activitatea de închiriere a spațiilor deținute de societate a fost aprobată și autorizată potrivit legii.

S-a propus și s-a aprobat de către acționari ca încheierea contractelor de închiriere ale IPOCHIM S.A. să fie pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire.

Încheierea contractelor de închiriere pe o durată de max. 12 luni are ca motivație faptul că situația pe piața imobiliară este în schimbare an de an și prin urmare chiriile vor trebui adaptate pieței.

De asemenea, 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.E.A. nr. 5 / 06.08.2004 (ulterioară intrării în vigoare a Legii nr. 137/2002 și a Legii nr. 297/2004), acționarii au aprobat ” închirierea, în tot sau în parte, a bunurilor imobiliare proprii subutilizate pentru eficientizarea exploatații acestora ”, activitatea fiind autorizată și declarată potrivit legii.

Ulterior, acționarii au modificat succesiv, în timp, condițiile închirierii spațiilor deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate.

La data prezentei sunt aplicabile prevederile Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, prin care acționarii au aprobat următoarele condiții pentru închirierea spațiilor deținute de Societate:

- 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

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Editia: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 4/6

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.

Prevederile Hotărârii nr. 1 / 19.05.2020. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor au fost prelungite succesiv de către acționari până la data de 15 noiembrie 2021.

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 cladirilor**, 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 cladirilor 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, paza, 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 imobiliară ne obliga, dacă se dorește ca în viitor să utilizăm spațiile excedentare în acest domeniu la:

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spațiilor;
- flexibilizarea condițiilor închirierii;
- administrarea calificată a acestei activități.

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.

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Ediția: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 5/6

PROCEDURA OPERAȚIONALĂ DE ÎNCHIRIERE a spațiilor (construcții / terenuri) 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.

IPOCHIM S.A. dă publicității spațiile / terenurile temporar neutilizate, destinate închirierii. În acest sens societatea anunță 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: i) prețul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafață (mp) și ii) 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.).

IPOCHIM S.A. COMPARTIMENTUL Administrativ & Achiziții	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ COD: F7 - PO – AA – 001	Editia: III
		Revizia: 0 - 2021
		Pagina: 6/6

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, efectuată pentru fiecare dintre activele deținute de societate.

*
* * *

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

- a) închirierii spațiilor deținute de Societate**, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și pentru eficientizarea resursei de spații disponibile, ținând seama de oportunitatea de închiriere a spațiilor din cadrul imobilelor proprietatea societății și de competența de aprobare a închirierii, **cu beneficiarii și în condițiile prevăzute în Anexa nr. 1 la prezenta.**
- b) prelungirea contractelor de închiriere** din cadrul imobilelor proprietatea societății, care **expiră în data de 14.02.2022**, cu respectarea procedurii de închiriere, **conform Anexa nr. 2 la prezenta.**

IPOCHIM S.A.

Director General provizoriu
NISTOR Stejărel Dumitru

Manager Financiar
SABĂU Gabriela

Șef Oficiu Juridic
MUSCĂLESCU Ion Cristian

Șef Administrativ-Achiziții
PÎRVU Gabriel

Întocmit
ARMEANU Mihaela