

AVIZAT
Consiliul de Administrație,
prin Președinte,
Maria Mihaela BARDAȘ

Către
ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 18 / 19 ianuarie 2023

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Aprobarea modificării condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a Societății.
(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, modificării condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a Societății, pentru spații deținute de Societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, 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 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 - "Inchirierea și subinchirierea 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).

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. – locuinta 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 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 spațiilor (construcții / terenuri) 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: 2.323 mp.;

- situația spațiilor utile (birouri/ microproducție/spații depozitare) închiriate se prezintă astfel:

Spații utile închiriate	La data de 19 mai 2020	La data de referință 14 decembrie 2022	Din care aferentă contractelor NOI de închiriere încheiate DUPA data de 19 mai 2020 (la data de referință 14 decembrie 2022)
Suprafața utilă	9.597 mp	6.222 mp	5.734 mp
Număr contracte	81	75	45
Valoare chirie	148.948 lei	222.936 lei	126.389 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.

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

Anterior anului 2000 conducerea executivă, având în vedere aprobarea închirierii spațiilor disponibile, a urmărit ca încheierea contractelor de închiriere ale IPROCHIM S.A. să fie pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire.

Încheierea contractelor de inchiriere pe o durata de max. 12 luni avea ca motivație faptul că situația pe piața imobiliară era in schimbare an de an și prin urmare chiriile trebuiau adaptate pieței.

De asemenea, motivația acestei decizii era că, 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 IPROCHIM 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 exploatarei 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. 2 / 28.01.2022. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, prin care acționarii au aprobat următoarele condiții pentru închirierea spațiilor deținute de Societate:

- a) - se aprobă delegarea competenței de aprobare către Consiliul de Administrație al Societății IPROCHIM S.A., a valorificării prin închiriere, printr-o procedură transparentă și competitivă, conform prevederilor legale în vigoare, a spațiilor deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care nu depășesc suprafața de 200 mp;
- b) - Societatea IPROCHIM S.A. este obligată să aducă la cunoștința tuturor potențialilor ofertanți toate sarcinile/interdicțiile/garanțiile care privesc activul respectiv, indiferent dacă acestea sunt sau nu înscrise în Cartea Funciară a activului; contractul de închiriere se va încheia cu respectarea eventualelor sarcini sau interdicții înregistrate în Cartea Funciară a activului respectiv, în măsura în care acestea nu conduc la imposibilitatea încheierii contractului;
- c) - în situația în care proprietarul decide vânzarea activului, contractul de închiriere se va rezilia de drept, chiriașul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia; contractul va cuprinde și clauze privind faptul că în perioada derulării contractului de închiriere locatarul să nu facă investiții, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa și numai cu avizul locatorului;
- d) - conducerile executivă și administrativă ale Societății IPROCHIM S.A. poartă întreaga responsabilitate pentru stabilirea prețului de închiriere și pentru derularea procedurii de selectare și de încheiere a contractului de închiriere în condițiile menționate mai sus și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare, astfel încât să nu se producă prejudicii pentru societate, respectiv pentru acționari;
- e) - după încheierea contractelor, conducerea administrativă are obligația informării acționarilor cu privire la acestea;
- f) - în situația închirierii unor active care depășesc suprafața de 200 mp, conducerea administrativă a societății va convoca Adunarea Generală a Acționarilor societății, în vederea obținerii aprobării A.G.A. pentru închirierea fiecăruia dintre activele respective.

Având în vedere că realizarea unei bune gestiuni financiare, prin utilizarea imobilelor aflate în patrimoniu, în condiții de eficiență, impune luarea deciziilor cu celeritate în raport cu cererile formulate de potențialii chiriași, care solicită închirierea unor spații cu suprafețe mici (camere), se impune reanalizarea condițiilor și competențelor acordate pentru închirierea spațiilor deținute de societate.

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 patru sedii evaluate, la nivelul anului 2017, după cum urmează:

Sediul	Valoarea totală a reparației (lei)
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 pentru închirierea de spații de birouri 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 obligă, dacă se dorește ca în viitor să utilizăm spațiile excedentare în acest domeniu, la:

- reabilitarea / reamenajarea tuturor spațiilor disponibile pentru închiriere;
- 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. 3 / 12.04.2021, a aprobat actualizarea, Procedurii operaționale pentru închirierea spațiilor societății** care nu sunt destinate obiectului principal de activitate (Ediția II, Revizia 1 – 2021) 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 (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, în 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 (construcții / terenuri) 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 (construcții / terenuri) 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 – construcțiile / 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, efectuată pentru fiecare dintre activele deținute de societate.

*

Raportat la prevederile statutare privind atribuțiile conducerii executive și administrative a Societății, coroborate cu prevederile legale mai jos arătate, inclusiv în raport cu prevederile art. 4 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 109 / 2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, și ale art. 90 alin. (2) din Legea nr. 24 / 2017, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, activitatea de închiriere și dezvoltarea acesteia, în vederea redresării situației economico-financiare a societății, trebuie să aibă în vedere și următoarele aspecte:

- acțiunile societății sunt tranzacționate pe un sistem alternativ de tranzacționare al B.V.B. – A.T.S. AeRO, iar măsurile luate să nu afecteze încrederea investitorilor, generând deprecierea instrumentelor financiare emise de societate;

- contractele de închiriere sunt acte de administrare, acționarii având deschisă calea aprobării activității de închiriere (în mod generic) și a condițiilor în care această activitate poate fi efectuată de conducerea executivă și administrativă (aspect statuat la data prezentei prin Hotărârea A.G.O.A. nr. 2 / 28.01.2022.);

- societatea se autofinantează și funcționează într-un mediu concurențial, fiind obligată a răspunde cererilor de închiriere cu maximă promptitudine, având în vedere concurența existentă pe piața de închiriere a spațiilor de birouri, cererile și fluctuațiile de pe această piață și nevoia de a nu pierde chiriașii existenți ca efect al termenelor lungi de convocarea A.G.A.;

- Curtea de Conturi a României, urmare a misiunii de control desfășurată în perioada 04.09.2017 – 08.11.2017, prin Decizia nr. 16 / 08.12.2017. (pct. I.4.), a dispus ” realizarea 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 cunoștința 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. ”;

- Curtea de Conturi a României a dispus și ” 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. ”.

*

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 – care nu se aplică Iprochim S.A., având în vedere următoarele prevederi:

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 – care nu se aplică Iprochim S.A., având în vedere următoarele prevederi:

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 nr. 24 / 2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață – care se aplică Iprochim S.A.:

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 guvernarea 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 ultimei 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 (textul nu se referă așadar și la tranzacțiile cu terții – n.n.).

(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 activități secundare cuprinse în obiectul de activitate, conform Ordinului nr. 337 / 20.04.2007. (CAEN rev. 2), sunt:

6820 - Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (...).

art. 13. **Intrunire și atribuții (Adunarea Generală a Acționarilor).**

(4) În afara de dezbaterile altor probleme înscrise la ordinea de zi, **adunarea generală ordinară este obligată:**

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. **Atribuțiile Consiliului de Administrație.**

(1) **Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru adunarea generală a acționarilor.**

(2) **Consiliul de administrație are următoarele competențe de bază, care nu pot fi delegate directorilor:**

i) **aprobă** actele de dobândire, **înstrăinare**, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, a căror valoare nu depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, **20% din totalul activelor imobilizate**, mai puțin creanțele, cu excepția activelor prevăzute de art. 15, alin. 4) din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum sunt definite activele prin art. 3, lit. d) din O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților, cu modificările și completările ulterioare.

*

Ținând seama de prevederile art. 19 alin. (2) lit. i) din Statutul Societății, privind atribuțiile Consiliului de Administrație, și de prevederile art. 13 alin. (4) lit. g) din Statutul Societății, privind atribuțiile Adunării Generale ordinare a Acționarilor,

se impune corelarea acestor dispoziții statutare cu prevederile legilor speciale [art. 90 alin.(2) din Legea nr. 24 / 2017 – privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, raportat la art. 4 alin. (1) din O.U.G. nr. 109 / 2011] și repunerea Consiliului de Administrație în drepturile sale de administrare a societății și de încheiere a actelor de administrare a societății (categorie în care intră și contractele de închiriere), în condițiile în care Societatea IPROCHIM S.A. nu este în procedură de privatizare iar valorile mobiliare emise (actiunile) sunt tranzacționate pe Sistemul Alternativ de Tranzacționare al B.V.B., respectiv, piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise de IPROCHIM S.A. este Bursa de Valori București, Piața A.T.S. - AeRO.

Astfel, atribuțiile Consiliului de Administrație trebuie să fie cele prevăzute de Statutul Societății, actele de administrare cu privire la valorificarea potențialului economic al activelor societății urmând a fi încheiate în limitele prevăzute de art. 90 alin. (2) din Legea nr. 24 / 2017 – privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, și de art. 1.784 alin. (3) Cod Civil.

*

Față de considerentele de mai sus, Conducerea executivă și administrativă a Societății supune atenției Adunării Generale Ordinare a Acționarilor aprobarea creșterii eficienței în exploatarea activelor imobilizate, respectiv a spațiilor deținute de Societate, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, în următoarele condiții:

a) - Consiliul de Administrație este competent să aprobe închirierea spațiilor (construcții și/sau terenuri) deținute de societate, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate, precum și asocierile, dacă:

i) acestea **nu** depășesc 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creanțele la data încheierii actului juridic (conform art. 90 alin. (2) din Legea nr. 24 / 2017)

ii) durata actului juridic **nu** este mai mare de 5 ani [conform art. 1.784 alin. (3) Cod Civil].

b) - Societatea IPROCHIM S.A. este obligată să aducă la cunoștința tuturor potențialilor ofertanți toate sarcinile/interdicțiile/garanțiile care privesc activul respectiv, indiferent dacă acestea sunt sau nu înscrise în Cartea Funciară a activului; actul juridic se va încheia cu respectarea eventualelor sarcini sau interdicții înregistrate în Cartea Funciară a activului respectiv, în măsura în care acestea nu conduc la imposibilitatea încheierii acestuia;

c) - în situația în care proprietarul decide vânzarea activului, actele juridice încheiate se vor rezilia de drept, cocontractantul neavând drept de preempțiune la cumpărarea acestuia;

d) - conducerile executivă și administrativă ale Societății IPROCHIM S.A. poartă întreaga responsabilitate pentru stabilirea prețului/tarifului aferent actului juridic încheiat și pentru derularea procedurii de selectare și de încheiere a actului juridic în condițiile menționate mai sus și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare, astfel încât să nu se producă prejudicii pentru societate, respectiv pentru acționari;

e) - în situația închirierii unor active care depășesc limitele prevăzute la lit. a) de mai sus, conducerea administrativă a societății va convoca Adunarea Generală a Acționarilor societății, în vederea obținerii aprobării A.G.A. pentru aprobarea încheierii actelor juridice aferente fiecăruia dintre activele respective;

f) - după aprobarea încheierii actelor juridice de către Adunarea Generală a Acționarilor în condițiile lit. e), actul juridic se va încheia de către Directorul General.

IPOCHIM S.A.
Director General
ȚICLEA Tiberiu

Întocmit,
c.j. BANU Mihai Rareș