IPROCHIM S.A.

str. Mihai Eminescu nr.19-21, Sector 1, Bucureşti cod 010512
tel.: 021/211.76.54; fax: 021/210.27.01;
E-mail: office@iprochim.ro; web: www.iprochim.ro

Nr. 3132 / 24.10.2025

AVIZAT
Consiliul de Administrație,
prin POPESCU Marius-Ioan,

_____

Către

ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACŢIONARILOR IPROCHIM S.A., din 11 / 15 decembrie 2025

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

pentru punctul 8 al ordinii de zi

(„Aprobarea condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora, pentru spațiile deținute de societate care un sunt destinate obiectului principal de activitate”)

Conducerea administrativă a IPROCHIM S.A., societate având sediul social în BUCUREŞTI, Sector 1, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti sub număr de ordine J40 / 6485 / 15.07.1991, Cod Unic de Înregistrare 457747, atribut fiscal RO,

cu privire la solicitarea de aprobare a condițiilor în care conducerea executivă și administrativă poate încheia contracte de închiriere ori de prelungire a acestora, pentru spațiile deținute de societate care un sunt destinate obiectului principal de activitate.

supune atenției acționarilor următoarele:

I. CONSIDERAȚII PRIVIND ÎNCHIRIEREA spațiilor (construcții și/sau terenuri) proprietatea Societății.

Societatea, prin specificul activităţii de bază (servicii de inginerie), Societatea **se autofinanţează în integralitate,** respectiv exclusiv din contractele pe care le încheie, fiind obligată a răspunde oricăror oportunități de afaceri cu maximă promptitudine, având în vedere concurența existentă pe piețele activităților specifice, cererile și fluctuațiile de pe aceste piețe și nevoia de a menține clientela.

Subliniem astfel că **Societatea IPROCHIM S.A.:**

- **nu este bugetară (activitatea NU este finanțată de la Bugetul de Stat);**
- **nu exploatează în regim de monopol resurse sau alte bunuri de interes public;**
- **nu prestează activități și servicii de interes public.**

Activitățile principale ale societății ca surse principale de venituri, conform Statutului societății aprobat de acționari, sunt definite de:

- CAEN 7112 - ***Activitatea de inginerie și consultanta tehnică legată de aceasta*** în industria chimică și petrochimică in principal (servicii de proiectare și de inginerie - studii, oferte, proiecte, analize, caiete de sarcini, evaluări, documentaţii de licitaţie etc.);

- CAEN 7120 - ***Activități de testări și analize tehnice*** (Societatea este acreditată ca Organism de inspecție ADR și Organism de inspecție COV);

- CAEN 6820 - ***Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.***

Societatea este autorizată, prin Hotărârea nr. 2 / 28.01.2022. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, să închirieze o parte din spatiile temporar disponibile, in cladirile din cele cinci sedii / active, potrivit legii și hotărârilor organelor de conducere statutară ale societății, respectiv:

i) sediul social (principal) amplasat in Bucuresti, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1;

ii) punct de lucru amplasat in Bucuresti, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6;

iii) punct de lucru amplasat in Bucuresti, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1 (apartament cu 4 camere, suprafata utila 80,29 mp. – locuinta de serviciu);

iv) punct de lucru amplasat in Iasi, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași;

v) punct de lucru amplasat in Sibiu, str. dr. Ion Ratiu, nr. 4–6, județul Sibiu.

Prezentăm situația de fapt, obiectivele propuse și veniturile obținute prin creșterea eficienței în valorificarea resurselor existente, prin închiriere, și atragerea unor resurse noi, în scopul atingerii obiectivelor enunțate, de reorganizare / restructurare și de modernizare a dotărilor societății pentru o viabilitate viitoare a acesteia.

II. ACTIVITATEA DE ÎNCHIRIERE – REGLEMENTĂRI APLICABILE

II.1. Societatea IPROCHIM S.A. funcționează într-un mediu concurențial puternic, fiind obligată a răspunde oricăror oportunități de afaceri 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.

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

La data prezentei sunt aplicabile prevederile art. 2 al Hotărârii nr. 2 / 28.01.2022. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor (anexată prezentei), 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 cunoștinţa tuturor potenţialilor ofertanţi toate sarcinile/interdicţiile/garanţiile 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 interdicţii 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 investiţii, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa şi numai cu avizul locatorului;

d) - conducerile executivă şi administrativă ale Societății IPROCHIM S.A. poartă întreaga responsabilitate pentru stabilirea prețului de închiriere şi pentru derularea procedurii de selectare și de încheiere a contractului de închiriere în condiţiile menţionate mai sus şi cu respectarea dispoziţiilor 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.

II.2. În vederea desfășurării în mod transparent a activității de închiriere, fără a greva societatea, **Consiliul de Administrație, prin Hotărârea nr. 3 / 12.04.2021 (anexată prezentei), a aprobat Procedura operațională pentru închirierea spațiilor societății** (care nu sunt destinate obiectului principal de activitate - Ediția II, Revizia 1 – 2021, **anexată prezentei**) și a solicitat conducerii executive să întreprindă toate măsurile pentru închirierea spațiilor temporar neutilizate pentru obiectul principal de activitate, disponibile pentru închiriere.

Cum societatea este și entitate publică în sensul legislației din domeniul auditului public (exercitat de Curtea de conturi a României), rezultă că toate activitățile efectuate de Iprochim S.A., inclusiv cea de închiriere a spațiilor disponibile, trebuie să îndeplinească cerințele impuse de această legislație, respectiv:

i) *legalitatea*, constând în realizarea închirierii în conformitate cu legea aplicabilă;
ii) *regularitatea*, constând în aprobarea închirierii conform procedurilor aplicabile;
iii) *eficacitatea*, constând în gradul de îndeplinire a obiectivelor programate pentru activitatea de închiriere și raportul dintre efectul proiectat și rezultatul efectiv al acestei activități;
iv) *eficiența*, constând în maximizarea rezultatelor activității de închiriere în relație cu resursele utilizate, anume spațiile/activele imobiliare în discuție;
v) *economicitatea*, constând în minimizarea costului resurselor alocate pentru atingerea rezultatelor estimate ale activității, cu menținerea calității corespunzătoare acestor rezultate.

II.3. 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:

a) 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:
- transparenţa deciziei;
- nediscriminarea;
- tratamentul egal;
- recunoaşterea reciprocă.

b) Transparența decizională în activitatea de închiriere.

IPROCHIM S.A. dă publicității spațiile (construcții / terenuri) temporar neutilizat, 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.

c) 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) preţul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafaţă (mp) și ii) facilități, investiții.

d) Contractul de închiriere cadru utilizat de societate în mod curent este un act juridic de administrare care asigură o protecţie adecvată intereselor societăţii şi ale acţionarilor săi.

Clauzele contractuale obligatorii sunt acele prevederi contractuale pe care orice contract de închiriere trebuie să le conţină ori care sunt impuse de proprietar, referitoare la:

- obiectul principal al contractului (spaţiile – construcțiile / terenurile temporar disponibile);
- preţul contractului (chiria și valoarea utilităților furnizate, stabilite potrivit procedurii operaționale);
- durata contractului (potrivit competențelor acordate de acționari, cu drept de prelungire);
- executarea contractului;
- sancţiuni ale neexecutării culpabile a obligaţiilor.

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 parţilor, în funcţie de necesităţile obiective ale părților contractante și pot face referire la:

- garanţia de bună execuţie,
- modalitatea de ajustare a preţului (chiria și valoarea utilităților furnizate),
- termene de executare a obligaţiilor părţilor,
- alte condiţii 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 suprafaţă (mp), conform valorilor rezultate prin expertiză ANEVAR, efectuată pentru fiecare dintre activele deținute de societate.

II.4. Baza legală și statutară a închirierii spațiilor, proprietatea Societății, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate este dată de:

II.4.1. Legea nr. 31 / 1990 privind societățile:

art. 111 (2) *În afară de dezbaterea altor probleme înscrise la ordinea de zi, adunarea generală este obligată:*

f) să hotărască gajarea, închirierea sau desfiinţarea uneia sau a mai multor unităţi ale societăţii.

art. 153[22]. *Consiliul de administraţie, respectiv directoratul, va putea să încheie acte juridice în numele şi în contul societăţii, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanţie bunuri aflate în patrimoniul societăţii, a căror valoare depăşeşte jumătate din valoarea contabilă a activelor societăţii la data încheierii actului juridic, numai cu aprobarea adunării generale a acţionarilor, dată în condiţiile art. 115.*

II.4.2. Legea nr. 24 / 2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață:

Art. 123 (1) *Prevederile art. 48 alin. (2)-(4), art. 64, art. 71-79, art. 80 alin. (1) şi (2), art. 81, art. 83^1, 83^2, 83^3, art. 85^1, 86-89, art. 89^1, 90, 90^1, 91, 92, 92^1, 92^2, art. 93-100, art. 105, art. 109, art. 110-115 şi art. 116 alin. (1)-(3), (5) şi (6) se aplică în mod corespunzător şi în cazul emitenţilor ale căror valori mobiliare se tranzacţionează în cadrul unui sistem multilateral de tranzacţionare sau sistem organizat de tranzacţionare, cu respectarea prevederilor art. 48 alin. (5).*

Art. 91 (1) *Actele de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanţie a unor active din categoria activelor imobilizate ale emitentului, a căror valoare depăşeşte, individual sau cumulat, pe durata unui exerciţiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puţin creanţele imobilizate, sunt încheiate de către administratorii sau directorii emitentului numai după aprobarea prealabilă de către adunarea generală extraordinară a acţionarilor.*

(2) *<u>Închirierile de active corporale</u>, pentru o perioadă mai mare de un an, <u>a căror valoare individuală sau cumulată faţă de acelaşi cocontractant sau aceleaşi persoane implicate ori care acţionează în mod concertat depăşeşte 20% din valoarea totalului activelor imobilizate</u>, mai puţin creanţele imobilizate la data încheierii actului juridic, precum şi asocierile pe o perioadă mai mare de un an care depăşesc aceeaşi valoare <u>se aprobă în prealabil de adunarea generală extraordinară a acţionarilor</u>.*

II.4.3. Actul Constitutiv al Societății:

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

IPROCHIM S.A. are urmatorul domeniu principal de activitate (CAEN rev. 2):

7112 - Activităţi de arhitectură, inginerie şi servicii de consultanţă tehnică legate de acestea.

Dintre celelalte activitati secundare cuprinse in obiectul de activitate (CAEN rev. 2), este autorizată și:

<u>6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (...).</u>

art. 13. *Intrunire si atributii (Adunarea Generala a Acționarilor).*

(4) In afara de dezbaterea altor probleme inscrise la ordinea de zi, adunarea generala ordinara este obligata:

g) să hotărască dobândirea, înstrăinarea, <u>închirierea</u>, schimbul, gajarea sau desființarea uneia sau a <u>mai multor unități</u> ale societății, <u>în situația în care, prin statut ori prin lege, celelalte organe de conducere statutară ale societății nu pot încheia aceste acte</u>.

Art. 19. *Atribuțiile Consiliului de Administratie.*

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

(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, <u>a căror valoare nu depășește</u>, individual sau cumulat, pe durata unui exercițiu financiar, <u>20% din totalul activelor imobilizate</u>, mai puțin creanțele, cu excepția activelor prevăzute de art. 15, alin. 4) din Legea nr. 137/2002 privind 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.

III. 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 (acțiunile) sunt tranzacționate pe Sistemul Alternativ de Tranzacționare al B.V.B., respectiv, piaţa reglementată pe care se tranzacţionează valorile mobiliare emise de **IPROCHIM S.A.** este **Bursa de Valori Bucureşti, 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.

IV. GRADUL DE OCUPARE A IMOBILELOR CONSTRUCȚII ALE SOCIETĂȚII

IV.1. Gradul de ocupare a spațiilor închiriabile de Societate este redus, ca urmare a nivelului scăzut de dotare al imobilelor, respectiv **clasa C** conform clasificării BOMA[1], și chiriilor care, în anumite situații, nu sunt în concordanță cu prețul zonei pentru spații de birouri clasa C (pe care potențialii chiriași sunt dispuși să-l ofere).

---

[1] Spatiile de birouri se impart in cateva categorii bine determinate.
Pe plan international – deci si la noi – este in vigoare standardul BOMA, standard conform caruia sunt **cladirile de birouri**, sunt clasificate in clasa A, clasa B si clasa C (BOMA vine de la *Building Owners and Managers Association,* asociatie internationala care reuneste proprietari si dezvoltatori de cladiri de birouri, precum si pe cei ce furnizeaza servicii catre acestia).
Birouri **clasa A** – reprezinta cel mai inalt standard al unei cladiri de birouri, aceasta trebuind sa indeplineasca urmatoarele cerinte:
- suprafata totala de cel putin 5000 mp si suprafata inchiriabila pe nivel de cel putin 1000 mp (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- minim 1 loc de parcare la 70 – 150mp inchiriabili (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- pozitionarea (ultra) centrala, cu o foarte buna vizibilitate, cu accesibilitate auto si mijloace de transport in comun la indemana;
- finisaje de foarte buna calitate, moderne, rezistente in timp (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- cablaj integral date-voce (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- inaltime pe nivel de minim 2,7 metri;
- podea inaltata (prin podea trecand cabluri de date-voce etc) - (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- tavan fals (prin tavan trecand conducte pentru aer conditionat si cabluri electrice etc) - (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- lifturi cu perioada de asteptare de maxim 30 de secunde (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- climatizare cu ventiloconvectoare (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material);
- Building Management System, adica sistem automat de monitorizare al cladirii (racire – incalzire, iluminat, securitate etc) - (nu este cazul pentru Societate, pentru activele care fac obiectul prezentului material).
Pe plan secundar insa tot cerinte obligatorii sunt serviciile conexe precum: i) servicii de paza si supraveghere a cladirii, intretinere si curatenie; ii) parterul dotat cu spatii comerciale in care functioneaza banci, restaurante, farmacii etc.
Cladirile de birouri **clasa B** sunt acele cladiri care nu indeplinesc **cel mult** 2 cerinte (îndeplinind restul cerințelor) ca sa se incadreze in birouri de clasa A.
Clasa C este alcatuita din birouri care nu indeplinesc **mai mult** de 2 dintre cerintele cladirilor de birouri de clasa A.

IV.2. Următorul tabel prezintă **suprafețele utile și gradele de ocupare a activelor (construcții)**, proprietatea Societății, la **01.09.2025**:

Nr. crt.	Imobil	Suprafața UTILĂ construcții:					
		TOTAL (conf. CF)	din care, FĂRĂ spații comune:				
			SUBTOTAL și procent din TOTAL (2)	Destinată activității de bază (inginerie) și procent din subtotal (3)	Destinată activității de închiriere, din care:		
					Subtotal și procent din subtotal (3)	Efectiv închiriată și procent din subtotal (5)	Disponibilă pentru închirieri și procent din subtotal (5)
		(mp. și %)	(mp. și %)	(mp. și %)	(mp. și %)	(mp. și %)	(mp. și %)
(0)	(1)	(2)	(3) = (4+5)	(4)	(5) = (3-4)	(6)	(7) = (5-6)
1	București, Eminescu	6.426,00 (100%)	4.296,00 (66,85%)	2.043,00 (47,56%)	2.253,00 (52,44%)	1.154,00 (51,22%)	1.099,00 (48,78%)
2	București, Calea Plevnei	10.851,00 (100%)	9.915,00 (91,37%)	442,00 (4,46%)	9.473,00 (95,54%)	8.162,00 (86,16%)	1.311,00 (13,84%)
3	București, apartament	80,29 (100%)	80,29 (100%)	0,00 (0%)	80,29 (100%)	0,00 (0%)	80,29 (100%)
4	Iași, jud. Iași	3.235,58 (100%)	2.643,00 (81,70%)	178,00 (6,73%)	2.465,00 (93,27%)	1.764,58 (71,56%)	700,00 mp (28,44%)
5	Sibiu, jud. Sibiu	1.242,00 (100%)	1.042,00 (84,00%)	0,00 (0%)	1.042,00 (100%)	408,00 (39,16%)	634,00 (60,84%)
TOTAL societate:		**21.834,87 (100%)**	**17.976,29 (82,33%)**	**2.663,00 (14,81%)**	**15.313,29 (85,19%)**	**11.488,58 (75,03%)**	**3.824,29 (24,97%)**

NOTĂ: la imobilul din Calea Plevnei, în suprafața utilă construcții fără spații comune sunt incluse, prin excepție *pe 3 (trei) corpuri de clădire,* și spațiile (închiriate ori folosite exclusiv de Iprochim) cu spații comune aferente (SNAM / St Lukas Clinic S.R.L. / Egustos Impex Sel S.R.L. / clădire administrativă Iprochim).

IV.3. Situația la 01 septembrie 2025 (comparativ față de 01 octombrie 2022) a activității de închiriere:

Indicator referință / activ	Activ Eminescu (București)	Activ Calea Plevnei (București)	Activ apartament (București)	Activ Costache Negri (Iași)	Activ Ion Rațiu (Sibiu)	Total Societate
Teren (mp)	909,70	23.674,63	cotă indiviză	6.671,18	1.634,00	32.889,51
Suprafața construită (mp)	886,44	5.762,63	-	1.613,45	548,00	8.810,52
Suprafața construită desfășurată (mp)	7.465,00	14.624,26	-	3.888,00	1.396,18	27.373,44
Suprafața utilă construcții totală (mp)	6.426,00 100%	10.851,00 100%	80,29 100%	3.235,58 100%	1.242,00 100%	21.834,87 (100%)
Suprafața utilă construcții FĂRĂ spații comune (mp)	4.296,00 (66,85%)	9.915,00 (91,37%)	80,29 (100%)	2.643,00 (81,70%)	1.042,00 (84,00%)	17.976,29 (82,33%)

Suprafața utilă construcții, FĂRĂ spații comune, <u>închiriată</u> (mp)	**01.10.2022** 898,16 (39,87%)	**01.10.2022** 8.642,13 (91,23%)	**01.10.2022** 0 (0%)	**01.10.2022** 1.789,52 (72,60%)	**01.10.2022** 360,00 (34,55%)	**01.10.2022** 11.689,81 (76,34%)
	01.09.2025 1.154,00 (51,22%)	**01.09.2025** 8.162,00 (86,16%)	**01.09.2025** 0,00 (0,00%)	**01.09.2025** 1.764,58 (71,56%)	**01.09.2025** 408,00 (39,16%)	**01.09.2025** 11.488,58 (75,03%)
Suprafața teren liber <u>închiriată</u> (mp)	**01.10.2022** 0	**01.10.2022** 2.521,00	**01.10.2022** 0	**01.10.2022** 1.933,00	**01.10.2022** 0	**01.10.2022** 4.454,00
	01.09.2025 0	**01.09.2025** 3.050,00	**01.09.2025** 0	**01.09.2025** 2.325,00	**01.09.2025** 0	**01.09.2025** 5.375,00
Venituri lunare (Euro) – fără TVA	**01.10.2022 10.664,39**	**01.10.2022 22.100,78**	**01.10.2022 0**	**01.10.2022 13.320,10**	**01.10.2022 1.979,50**	**01.10.2022 48.064,78**
	01.09.2025 12.684,11	**01.09.2025 38.446,93**	**01.09.2025 0**	**01.09.2025 13.921,00**	**01.09.2025 2.123,75**	**01.09.2025 67.175,90**
Valoare <u>medie</u> de închirere construcții (Euro/mp)	**01.10.2022** 11,87	**01.10.2022** 2,56	**01.10.2022** 0	**01.10.2022** 7,44	**01.10.2022** 5,50	**01.10.2022** 4,11
	01.09.2025 11,00	**01.09.2025** 4,71	**01.09.2025** 0	**01.09.2025** 7,89	**01.09.2025** 5,20	**01.09.2025** 5,85
Estimare valoare de închirere, cf. raport eval. (Euro/mp)	**01.10.2022** 7,00 (R)	**01.10.2022** 2,00-3,00 (N) 5,00-6,00 (R)	**01.10.2022** 0	**01.10.2022** 6,00	**01.10.2022** 1,50 (N) 4,95 (R)	
	01.09.2025 2,00-4,00 (N) 6,00 (R)	**01.09.2025** 1,50-3,50 (N) 5,50 (R)	**01.09.2025** 0	**01.09.2025** 1,50-4,50 (N) 5,50 (R)	**01.09.2025** 1,50-3,50 (N) 5,00 (R)	
Venituri anuale (Euro) - fără TVA	**01.10.2022 127.972,68**	**01.10.2022 265.209,36**	**01.10.2022 0**	**01.10.2022 159.841,20**	**01.10.2022 23.754,00**	**01.10.2022 576.784,24**
	01.09.2025 152.209,32	**01.09.2025 461.363,16**	**01.09.2025 0**	**01.09.2025 167.052,00**	**01.09.2025 25.485,00**	**01.09.2025 806.109,48**

NOTE: 1) **(N) – nerenovat (Nefinisat / Inferioare / Medii); (R) – renovat (Superioare)**;

2) pe lângă valoarea chiriei, din situația de mai sus, **Societatea a încasat și suma de 29.712 Euro (**147.672 lei**) cu titlu de garanție contractuală în relația cu chiriașii**;

3) **în Calea Plevnei suprafața închiriată (construcții) a scăzut** (2025 față de 2022) prin rezilierea contractului de închiriere cu chiriașul din "Clădirea Sodă" (pentru nerealizarea în termen a investițiilor asumate – stadiul fizic al lucrărilor de renovare și de reabilitare a spațiului la nivel de clasă A este de cca. 45%) și prin încetarea contractului de închiriere cu chiriașul de la etajul 1 din clădirea C4 – CF231154 (Asociația Maatka PHI – ajungere la termen și neacceptarea renegocierii valorii chiriei), **scădere compensată și eficientizată prin renegocierea, în creștere a valorii, chiriei pentru restul spațiilor**, după caz;

V. OPERAȚIUNI ȘI/SAU MĂSURI PROPUSE DE CĂTRE CONDUCEREA EXECUTIVĂ / ADMINISTRATIVĂ PENTRU CREȘTEREA EFICIENȚEI EXPLOATĂRII ACTIVELOR

Conducerile executivă și administrativă ale Iprochim S.A., față de randamentul actual scăzut al activității de închiriere, au apreciat oportune și au propus spre aprobare următoarele **operațiuni / măsuri:**

V.1. <u>Ofertarea</u> în vederea închirierii / vânzării de spații către <u>alte entități publice</u> (instituții publice ori societăți cu capital integral sau majoritar de stat, inclusiv în vederea creării unor „huburi logistice", în cel mai mare activ din Calea Plevnei, <u>pentru companii publice fără active în proprietate</u>), după cum urmează:

a) În cadrul **activului din Mun. Iași s-a închiriat** către **O.C.P.I. Iași** (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară) suprafața de 1.722 mp (o cotă semnificativă din suprafața utilă de 2.465 mp.), cu o chirie lunară de 11.162 Euro și costuri refacturabile fixe de 13 Lei / mp.

b) În cadrul **activului din Mun. București – Calea Plevnei s-a închiriat** către **Societatea Națională a Apelor Minerale (SNAM)** suprafața de 924 mp (o cotă semnificativă din suprafața utilă destinată închirierii, din cei 3.293 mp. reprezentând ½ din construcția C4-CF231154) cu o chirie lunară de 7.392 Euro și costuri refacturabile fixe de 3 Euro / mp (pe lângă cele contorizate).

Închirierea a fost aprobată prin **Hotărârea nr. 2 / 12.06.2023.** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor IPROCHIM S.A.

c) În cadrul **activului din Mun. București – Calea Plevnei s-a ofertat[2] închirierea** către **Societatea CONVERSMIN S.A.** a suprafeței de 327 mp (suprafața utilă destinată închirierii din construcția C1-CF231158), cu o chirie lunară de 2.289 Euro și costuri refacturabile fixe de 3 Euro / mp (pe lângă cele contorizate).

Închirierea a fost aprobată prin **Hotărârea nr. 3 / 12.06.2023.** a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor IPROCHIM S.A.

Încheierea contractului de închiriere a fost amânată urmare a întârzierilor operaționale din cadrul Societății CONVERSMIN S.A.

d) În cadrul **activului din Mun. București – Calea Plevnei s-a ofertat[3] închirierea** către **Societatea Națională a Sării S.A. (SALROM)** a suprafeței de 3.022 mp (suprafața utilă destinată închirierii din construcția C4-CF231154 – et. 1 și 2), cu o chirie lunară de 24.176 Euro (8,0 Euro / mp., în cazul plăţii în avans a chiriei pentru toată durata contractuală) și costuri refacturabile fixe de 3 Euro / mp (pe lângă cele contorizate).

Parcurgerea procedurii de închiriere, în vederea aprobării operațiunii, și încheierea contractului de închiriere a fost întreruptă urmare a necontinuării demersului de către Societatea Națională a Sării S.A. (SALROM).

V.2. S-a procedat la stingerea litigiului cu Societatea St Lukas Clinic S.R.L. cu privire la închirierea suprafeței de 4.504 mp (suprafața utilă destinată închirierii – inclusiv spații commune – reprezentând ½ din construcția C4-CF231154) din cadrul **activului din București – Calea Plevnei, urmare a Hotărârii A.G.O.A. nr. 1 / 24.08.2023**:

- luând în considerare faptul că părţile beneficiază de un drept exclusiv de dispoziţie potrivit art. 9 C.proc.civ., renunţarea la judecată şi tranzacţia judiciară intrând în aria lor de competenţă exclusivă, fără posibilitatea luării de către acţionar a vreunei măsuri de coerciţie, precum şi riscul conservării soluţiei instanţei de fond, ţinând seama că tranzacţia judiciară reprezintă, potrivit C.proc.civ, o modalitate de stingere a unui litigiu care nu necesită votul acţionarilor, iar actul adiţional propus de conducerea executivă şi administrativă va fi confirmat printr-o hotărâre judecătorească (hotărâre de expedient) şi calificat drept un contract judiciar cu privire la fondul judecăţii - art. 438 C.proc.civ, această hotărâre fiind opozabilă inclusiv acţionarului majoritar, se aprobă închirierea propusă de către conducerea executivă şi administrativă a activelor ce fac obiectul Dosarului nr. 18081/3/2021, aflat în prezent pe rolul Curţii de Apel Bucureşti, în condiţii de eficientă si eficacitate;
- conducerea executivă şi administrativă este mandatată să îndeplinească toate formalităţile/ procedurile şi să semneze toate actele necesare pentru îndeplinirea conformă a mandatului încredinţat potrivit acestei hotărâri.

V.3. Societatea a dat curs ofertei în vederea închirierii de către o societate privată și a parcurs procedurile legale în acest sens, cu privire la imobilele (în integralitatea lor) ale Societății situate în București – Eminescu și în Sibiu, după cum urmează:

[2] Conducerea executivă a Iprochim S.A. a transmis către Societatea CONVERSMIN S.A. oferta tehnică, economică și financiară nr. 1.377 / 18.05.2023

[3] Conducerea executivă a Iprochim S.A. a transmis către Societatea Națională a Sării S.A. (SALROM) oferta tehnică, economică și financiară nr. 825 / 11.10.2023 (urmare a solicitării de ofertă formulată prin Adresa nr. 5039 / 26.09.2023).

a) Societatea (conducerile administrative și executive ale acesteia) a organizat și a parcurs procedura de licitație pentru închirierea în integralitate a imobilului din Mun. București, str. Mihai Eminescu nr. 19-21 și a celui din Mun. Sibiu, str. Dr. Ion Rațiu nr. 4-6, în condițiile stabilite de acționari prin **Hotărârea A.G.E.A. nr. 1 / 29.11.2024**.

b) Prin **Decizia nr. 1 / 10.12.2024**, Consiliul de Administrație: i) a împuternicit conducerea executivă cu organizarea licitațiilor, ii) a desemnat comisia de licitație împuternicită cu derularea licitațiilor, iii) a desemnat comisia de negociere pentru negocierea și semnarea contractului de închiriere în limitele prevăzute de Hotărârea A.G.E.A. nr. 1 / 29.11.2024.

Prin **Decizia nr. 49 / 11.12.2024**, Directorul General al societății a aprobat organizarea licitațiilor cu strigare, condițiile, locul, data și ora începerii licitațiilor, precum și publicitatea privind ofertele de închiriere a activelor societății, în integralitatea acestora, situate în municipiul București (str. Mihai Eminescu) și în municipiul Sibiu și care fac obiectul Hotărârii A.G.E.A. nr. 1 din 29.11.2024.

b) În data de 12 decembrie 2024 au fost date publicității ofertele și anunțurile pentru organizarea licitațiilor cu strigare. În data de 15 ianuarie 2025 s-au organizat ședințele de licitație pentru închirierea celor două active.

Pentru închirierea celor două active și-a exprimat interesul, cumpărând caietul de sarcini și achitând taxele de participare la licitație și garanția de participare, societatea ALL BUSINESS S.R.L., în calitate de potențial chiriaș.

c) În cadrul ședinței de licitație pentru închirierea activului situat în municipiul București (str. Mihai Eminescu), potențialul chiriaș **nu** a ofertat prețul solicitat cu titlu de chirie.

În cadrul ședinței de licitație pentru închirierea activului situat în municipiul Sibiu, potențialul chiriaș a ofertat prețul solicitat cu titlu de chirie, dar nu a procedat la finalizarea procedurii prin încheierea contractului de închiriere.

d) În ambele cazuri, **motivarea refuzului potențialului chiriaș în menținerea interesului și închirierea celor două active în integralitatea acestora a avut în vedere clauzele noi impuse de proprietar, conform limitelor prevăzute de Hotărârea A.G.E.A. nr. 1 / 29.11.2024**, raportat la valoarea semnificativă a investițiilor angajate în reabilitarea imobilelor (peste 3,5 milioane EUR), clauze **pe care le-a considerat disproporționate**:

i) locatarul nu va avea dreptul să solicite despăgubiri aferente investițiilor realizate în situația în care locatorul va decide vânzarea activului înainte de expirarea perioadei pentru care s-a încheiat contractul;

ii) în situația în care locatorul decide vânzarea activului înainte de expirarea perioadei pentru care s-a închiriat activul, contractul de închiriere va fi considerat reziliat de drept;

iii) locatarul nu va avea drept de preempțiune în caz de vânzare a activului.

e) În cazul în care licitația ar fi fost adjudecată și ar fi fost încheiate contractele de închiriere la prețul de pornire, ar fi avut loc **o creștere pozitivă netă a veniturilor societății** (luând în considerare raportul estimat de venituri-cheltuieli) **cu minimum 1 milion de euro / an** (respectiv de minimum 23 milioane de euro în perioada maximală de 25 de ani a contractelor). Aceste cifre de cashflow s-ar fi corelat cu o creștere medie imediată cu 45-55% a cifrei de afaceri anuale, prin raportare la cifra de afaceri realizată de Iprochim S.A. în exercițiul financiar 2023.

f) Menționăm că potențialul chiriaș, participant la licitație, și-a exprimat, în trimestrul I al anului 2024, interesul ferm în vederea închirierii celor două active și reabilitarea imobilelor în aceleași condiții economico-financiare, fără a fi avute în vedere clauzele mai sus arătate. Demersul nu a fost finalizat urmare a amânării, de către acționari, a exprimării votului pentru acest punct de pe ordinea de zi a A.G.E.A. din 30.04.2024, pentru reanalizarea condițiilor de închiriere propuse și organizarea unei proceduri de licitație publică.

Astfel, prin Scrisoarea de intenție a ALL BUSINESS S.R.L., înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 3441 / 18.12.2023, transmisă ca urmare a publicării pe site-ului societății a Anunțului nr. 2856 / 17.10.2023 potențialul chiriaș își exprima intenția de a închiria, în integralitate, activele situate în str. Mihai Eminescu nr. 19-21 (din mun. București) și în str. Dr. Ion Rațiu nr. 4-6 (din

mun. Sibiu), pentru reabilitarea / modernizarea completă a acestora și desfășurarea de activități comerciale specifice (servicii de cazare – hostel).

Pentru fundamentarea ofertei tehnice, economice și financiare de către, s-a semnat Acordul de Confidențialitate încheiat între părți în data de 08.01.2024 (înregistrat la Proprietar cu nr. 40 / 08.01.2024), ținând seama că, în calitatea sa de potențial chiriaș, Societatea ALL BUSINESS S.R.L. va avea acces la documente, date şi informaţii, cu caracter confidenţial, ale Proprietarului, în vederea prezentării unei(unor) Scrisori de intenție în formă actualizată, raportat la datele tehnice ale activelor care prezintă interes pentru acesta (cu referire la imobilele situate în Sibiu și în București –str. Mihai Eminescu, care au făcut și obiectul vizionării).

g) Societatea ALL BUSINESS S.R.L. este singurul Potențial chiriaș care a depus o ofertă de închiriere (Scrisoare de intenție), urmare a publicării pe site-ului Proprietarului a Anunțului nr. 2856 / 17.10.2023, și care solicită închirierea activului în integralitatea sa, oferta acestuia înscriindu-se în limitele procedurii interne a Societății, aplicabilă pentru închirierea de spații disponibile în acest sens.

Prin Scrisorile de intenție a ALL BUSINESS S.R.L. din 11.03.2024 (înregistrate la Iprochim S.A. cu nr. 844 și nr. 845 / 11.03.2024), aceasta a reconfirmat interesul pentru închirierea celor două imobile și a formulat propunerea de ofertă de închiriere cu privire la condițiile închirerii activelor în integralitate: valoarea lunară a chiriei: 52.500 Euro (Eminescu), respectiv 11.00 Euro (Sibiu); durată închiriere: 25 ani; activitate desfășurată: birouri proprii și servicii cazare (hostel); lucrări de reabilitare / de modernizare construcții (nedecontabile din chiria monetară).

VI. SOLICITAREA FUNDAMENTATĂ PRIN PREZENTA NOTĂ.

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

a) - pentru spațiile (construcții și/sau terenuri) deținute de societate, care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care nu depășesc suprafața de 20 mp, competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere și de semnare a acestuia aparține Directorului General al societății, cu informarea ulterioară, trimestrial a Consiliului de Administrație și anual a Adunării Generale a Acționarilor, cu ocazia aprobării situațiilor financiare anuale;

b) - pentru spațiile (construcții și/sau terenuri) deținute de societate care nu sunt destinate obiectului principal de activitate și care au suprafața între 20 mp și 500 mp, competența de aprobare a încheierii / prelungirii contractului de închiriere aparține Consiliului de Administrație al societății, cu informarea ulterioară a Adunării Generale a Acționarilor, cu ocazia aprobării situațiilor financiare anuale;

c) - spațiile propuse pentru închiriere care depășesc 20 mp, respectiv 500 mp, nu vor putea fi fractionate, prin încheierea mai multor contracte de închiriere, cu același locatar, pentru suprafețe mai mici de 20 mp., respectiv 500 mp;

d) - Societatea IPROCHIM S.A. este obligată să aducă la cunoștinţa tuturor potenţialilor ofertanţi toate sarcinile/interdicţiile/garanţiile 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 interdicţii înregistrate în Cartea Funciară a activului respectiv, în măsura în care acestea nu conduc la imposibilitatea încheierii contractului;

e) - 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 investiţii, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa şi numai cu avizul locatorului;

f) - conducerile executivă şi administrativă ale Societății IPROCHIM S.A. poartă întreaga responsabilitate pentru stabilirea prețului de închiriere şi pentru derularea procedurii de selectare și de încheiere a contractului de închiriere în condiţiile menţionate mai sus şi cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare, astfel încât să nu se producă prejudicii pentru societate, respectiv pentru acționari;

g) - în situația închirierii unor active care depășesc suprafața de 500 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.

h) - după aprobarea închirierii de către Consiliul de Administrație ori de către Adunarea Generală a Acționarilor, contractul de închiriere se va încheia de către Directorul General.

IPROCHIM S.A.
prin Secretarul Consiliului de Administraţie,
Mihai Rareș Banu