

Către

**ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 28 / 29 aprilie 2026****NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

Aprobarea încheierii cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași
a actului adițional la contractul de închiriere,
potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a societății,
precum și a mandatării Directorului General al societății
în vederea semnării acestui act adițional.
(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 cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași a actului adițional la contractul de închiriere, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a societății, precum și a mandatării Directorului General al societății în vederea semnării acestui act adițional, pentru eficientizarea exploataării acestor active, supune atenției acționarilor următoarele:

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

Societatea, prin specificul activității de bază (servicii de inginerie), Societatea **se autofinanțează 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 IPOCHIM 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 consultanța tehnică legată de aceasta** în industria chimică și petrochimică în principal (servicii de proiectare și de inginerie - studii, oferte, proiecte, analize, caiete de sarcini, evaluări, documentații de licitație 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 închiriereze o parte din spațiile temporar disponibile, în clădirile din cele cinci sedii / active, potrivit legii și hotărârilor organelor de conducere statutară ale societății, respectiv:

- i) sediul social (principal) amplasat în București, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, Sector 1;
- ii) punct de lucru amplasat în București, Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6;
- iii) punct de lucru amplasat în București, str. Popescu Radu, nr. 17, bl. 24 A, sc. 1, ap. 32, Sector 1 (apartament cu 4 camere, suprafața utilă 80,29 mp. – locuința de serviciu);
- iv) punct de lucru amplasat în Iași, str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași;
- v) punct de lucru amplasat în 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 – reglementare statutară, operațională și legală.

II.1. Societatea IPOCHIM 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 IPOCHIM 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 IPOCHIM 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 IPOCHIM 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.

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:

- transparența deciziei;
- nediscriminarea;
- tratamentul egal;
- recunoașterea reciprocă.

b) Transparența decizională în activitatea de închiriere.

IPOCHIM 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 – online 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) prețul cel mai ridicat oferit pe unitatea de suprafață (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 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.

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 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.

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) și (2), art. 81, art. 83¹, 83², 83³, art. 85¹, 86-89, art. 89¹, 90, 90¹, 91, 92, 92¹, 92², art. 93-100, art. 105, art. 109, art. 110-115 și art. 116 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. 48 alin. (5).

Art. 91 (1) Actele de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale emitentului, a căror valoare depășește, individual sau cumulată, pe durata unui exercițiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creanțele imobilizate, sunt încheiate de către administratorii sau directorii emitentului numai după aprobarea prealabilă de către adunarea generală extraordinară a acționarilor.

(2) Închirierile de active corporale, pentru o perioadă mai mare de un an, a căror valoare individuală sau cumulată față de același cocontractant sau aceleași persoane implicate ori care acționează în mod concertat depășește 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creanțele imobilizate la data încheierii actului juridic, precum și asocierile pe o perioadă mai mare de un an care depășesc aceeași valoare se aprobă în prealabil de adunarea generală extraordinară a acționarilor.

II.4.3. Actul Constitutiv al Societății:

art. 6. Obiectul de activitate al societății.

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

7112 - Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea.

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

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 cumulată, 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.

III. OPORTUNITATEA CONTINUĂRII ÎNCHIRIERII spațiului, prin încheierea cu O.C.P.I. lași a actului adițional la contractul de închiriere.

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 30 iunie 2023.

1. Prin Hotărârea nr. 1 / 31.08.2020 (art. 1) a Adunării Generale a Acționarilor, acționarii au hotărât:

”În vederea eficientizării exploatării activelor Societății, se aprobă, cu unanimitatea voturilor exprimate, ale acționarilor participanți la ședință, cu drept de vot, prelungirea până la data de 30 iunie 2023 a contractelor nr. 2813 / 02.06.2005, încheiat cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, și nr. 2141 / 19.06.2020, încheiat cu Taqueria Don Jorge S.R.L. și solicită conducerii executive a Societății renegocierea chiriilor în sensul creșterii acestora.”.

2. Prin Hotărârea nr. 1 / 26.06.2023 (art. 1) a Adunării Generale a Acționarilor, acționarii au hotărât:

”Se aprobă, cu unanimitatea voturilor valabil exprimate, ale acționarilor participanți la ședință, cu drept de vot, încheierea cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași a actului adițional la contractul de închiriere, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a societății, prin Nota de fundamentare nr. 1405 / 22.05.2023, și mandatarea Directorului General al societății în vederea semnării acestui act adițional la contractul de închiriere.”.

3. Având în vedere i) vechimea raportului contractual cu acest locatar (chiriaș), ii) renegocierea periodică a valorilor contractuale, iii) 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, și iv) valoare negociată a chiriei, superioară celei stabilite prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, este oportună prelungirea contractului de închiriere cu un nou termen de 3 ani, în aceleași condiții economice, financiare și juridice, cu actualizarea anuală a valorii chiriei cu indicele de creștere a inflației.

*
* *

Conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea prelungirii până la data de 30 iunie 2029 a contractului de închiriere nr. 2813 / 02.06.2005, încheiat cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași (având ca obiect spații reprezentând construcții ori cotă-parte din construcțiile sau din terenurile proprietatea societății), pentru eficientizarea exploatării acestor active, în aceleași condiții economice, financiare și juridice, cu actualizarea anuală a valorii chiriei cu indicele de creștere a inflației.

Cu deosebită considerație,

IPOCHIM S.A.
DIRECTOR GENERAL,
Adrian GORCEA

Serviciul Secretariat General
Șef serviciu
jr. Rareș Mihai BANU