

Către

**ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR
din 15 / 16 iunie 2026**

IPOCHIM SA	
Intrare	Nr. 1410
leșire	
Data: Zi 07	Luna 05 Anul 2026

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Aprobarea încheierii cu Liceul Teoretic "Varlaam Mitropolitul" a contractului de închiriere, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a Societății, precum și a mandatării Directorului General al societății în vederea semnării acestui contract de închiriere.
(punctul 2 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 Liceul Teoretic "Varlaam Mitropolitul" a contractului de închiriere, potrivit propunerilor formulate de conducerea executivă și administrativă a Societății, precum și a mandatării Directorului General al societății în vederea semnării acestui contract de închiriere.

pentru eficientizarea exploatarii 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 închirieze 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 prin atragerea unor resurse noi, în scopul atingerii obiectivelor enunțate, de reorganizare / restructurare și de modernizare a dotărilor societății pentru o viabilitate viitoare a acestora, preconizate prin **strategia de management (strategie prezentată în Planul de reorganizare, restructurare și redresare financiară, precum și a analizei referitoare la activele necesare desfășurării / dezvoltării obiectului de activitate, pentru Societatea IPOCHIM S.A., potrivit art. 9 alin. (2³) și (2⁴) din Ordonanța Guvernului nr. 26/2013. și înregistrat cu nr. 1017 / 30.03.2026., aprobat prin Hotărârea A.G.O.A. nr. 1 / 28.04.2026).**

*

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 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.

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 – 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) 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:

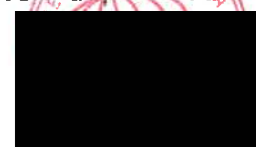
- obiectul principal al contractului (spațiile – construcțiile / terenurile temporar disponibile);
- prețul contractului (chiria și valoarea utilităților furnizate, stabilite potrivit procedurii operaționale);
- durata contractului (potrivit competențelor acordate de acționari, cu drept de prelungire);
- 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:

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) 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) Inchirierile 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.

c) Actul Constitutiv al Societății:

art. 6. Obiectul de activitate al societății.
IPOCHIM S.A. are următorul 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 afară 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 Administratie.

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

(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 ÎNCHIRIERII SPAȚIULUI (teren), PRIN ÎNCHEIEREA CU LICEUL TEORETIC "VARLAAM MITROPOLITUL" A UNUI NOU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE.

Contractul de închiriere încheiat cu Liceul Teoretic "Varlaam Mitropolitul" are ca obiect o suprafață mai mare de 200 mp, respectiv 892 mp teren, și a avut termen de expirare la data de 30 aprilie 2026.

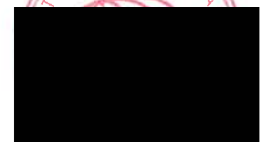
Având în vedere suprafața închiriată, durata inițială a contractului și importanța economică a acestui contract pentru exploatarea eficientă a activului imobiliar deținut de IPROCHIM S.A. în municipiul Iași, este necesară supunerea spre aprobare Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor a încheierii unui nou contract de închiriere.

III.1. Situația contractuală actuală.

Contractul de închiriere nr. 1.200 / 28.04.2023 a fost încheiat cu Liceul Teoretic "Varlaam Mitropolitul" pentru o suprafață de 892 mp teren și o chirie de 1.694,80 Euro/lună, ceea ce reprezenta la data încheierii contractului o valoare unitară a chiriei de 1,90 euro/mp/lună.

Suprafața de 892 mp teren reprezintă un părculeț din incinta activului din Iași, amenajat ca loc de joacă și recreere pentru copiii care urmează cursurile unității de învățământ (care are și secții de preșcolari și clase primare).

Chiriașul a fost și este un bun platnic în privința obligațiilor financiare contractuale. De asemenea, pe parcursul derulării raportului contractual, acesta a efectuat în spațiul închiriat lucrări de igienizare, delimitare, întreținere și îmbunătățire a infrastructurii, în vederea aducerii și menținerii spațiului într-o stare fizică adecvată exploatarei.



Spațiile au fost închiriate la o valoare a chiriei superioară limitei minime stabilite prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, ceea ce susține caracterul economic justificat al continuării raportului contractual.

La valoarea actuală a chiriei, componenta aferentă terenului închiriat reprezintă 1.694,80 Euro/lună, respectiv aproximativ 20.338 euro/an, la care se adaugă și efectul actualizării anuale cu indicele de creștere a inflației. Pe durata unei prelungiri de 3 ani, numai componenta aferentă terenului ar reprezenta aproximativ 61.010 euro, fără a lua în calcul actualizările anuale.

III.2. Aprobări acordate de acționari

Prin Hotărârea nr. 1 / 13.03.2023, art. 1, Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat încheierea cu Liceul Teoretic "Varlaam Mitropolitul" a contractului de închiriere, în următoarele condiții:

- imobilul închiriat să își păstreze destinația inițială;
- prețul de închiriere să nu fie mai mic decât prețul maxim estimat în raportul de evaluare, respectiv 1.9 euro/mp (fără TVA);
- folosința terenului se transmite titlu oneros la valoarea stabilită prin raportul de evaluare nr. 3083 / 10.10.2022 și determinată prin licitație competitivă; convenția părților va privi dacă este cazul, investițiile ce urmează a fi făcute de către locatar, în scopul evitării formulării ulterioare a unei acțiuni în despăgubire a-l cărui obiect l-ar constitui îmbogățirea fără justă cauză; conducerea executivă și administrativă se va asigura că acest contract va avea caracter executoriu cu privire la chirie și evacuarea locatarului;
- perioada de închiriere de 3 (trei) ani.

III.3. Analiza oportunității încheierii unui nou contract de închiriere

Prin cererea (înregistrată cu nr. 1360 din 04.05.2026), Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL, a solicitat închirierea, în continuare, a terenului în suprafață de 892,00 mp, în curtea activului din Iași, str. Costache Negri nr. 48., pe o durată similară contractului inițial - de 3 (trei) ani.

Precizăm că:

- terenul este proprietatea IPOCHIM conform extras CF anexat (8951/1/1,8951/1/3),
- terenul de mai sus nu este utilizat de către societate pentru obiectul principal de activitate, este liberă, nefiind închiriate de o alta persoana fizica/juridica,
- durata și condițiile de închiriere sunt cele prevăzute de procedura operațională, prin raportare la Hotărârea A.G.O.A. nr. 2 / 28.01.2022,
- pe terenul propus se află un părculeț (folosit anterior printr-un raport contractual ce a expirat la data 30.04.2026) cu destinație loc de joacă pentru copiii ce frecventează unitatea de învățământ a chirieșului dintr-un imobil învecinat,
- pentru terenul, în suprafață totală de de 892,00 mp situat în imobilul din Iași, str. Costache Negri nr. 48, oferta negociată a chiriei cu Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL este de 2,30 euro/mp/lună,
- prețul minim propus prin raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, este inferior ofertei negociate pentru terenul situat în Iași, str. Costache Negri nr. 48.

În analiza oportunității încheierii unui nou contract de închiriere, conducerea executivă și administrativă are în vedere atât avantajele menținerii raportului contractual cu actualul chiriaș, cât și riscurile economice, juridice și operaționale care ar putea rezulta din neîncheierea contractului de închiriere cu singurul solicitant pentru care spațiul (teren în incintă amenajat ca părculeț) prezintă un interes operațional și funcțional.

Încheierea contractului de închiriere cu Liceului Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL prezintă următoarele avantaje principale pentru IPOCHIM S.A.:

1. Asigurarea continuității unui venit recurent și predictibil, aferent unei suprafețe importante din imobilul deținut de societate în municipiul Iași;
2. Menținerea unui chiriaș instituțional, stabil și bun platnic, cu istoric contractual îndelungat și comportament contractual corespunzător;
3. Valorificarea eficientă a unei suprafețe semnificative, greu de reintrodus rapid în circuitul economic în ipoteza eliberării spațiului;
4. Menținerea unei chirii superioare limitei minime stabilite prin raport ANEVAR, ceea ce susține caracterul economic, prudent și justificat al propunerii;
5. Reducerea riscurilor de neocupare, litigiu, degradare, costuri suplimentare și discontinuitate a veniturilor;
6. Protejarea cash-flow-ului societății, într-un context în care IPOCHIM S.A. are nevoie de venituri stabile pentru susținerea activității curente, a lucrărilor de întreținere și a măsurilor de redresare financiară.

În ipoteza în care nu s-ar da curs cererii de încheiere a unui nou contract de închiriere exclusiv în considerarea posibilității obținerii unei chirii superioare de la același chiriaș sau de la un chiriaș viitor, societatea ar trebui să ia în calcul un scenariu de risc care include pierderea temporară a veniturilor certe, costuri juridice și administrative, costuri de eliberare și readucere a spațiului în stare corespunzătoare de închiriere, precum și incertitudinea identificării unui nou chiriaș pentru întreaga suprafață.

III.4. Riscurile neîncheierii unui nou contract de închiriere

În situația neîncheierii contractului de închiriere, principalul efect juridic urmărit ar fi eliberarea spațiului ocupat în prezent de Liceului Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL.

Acest efect ar putea fi obținut fie prin eliberare voluntară, fie, în lipsa unui acord, prin parcurgerea procedurilor judiciare de evacuare.

Într-un scenariu de risc, neîncheierea contractului ar putea genera următoarele consecințe pentru IPOCHIM S.A.:

a) Riscuri juridice și procedurale

În lipsa eliberării voluntare a spațiului de către chiriaș, societatea ar putea fi nevoită să inițieze demersuri judiciare pentru evacuare și pentru recuperarea sumelor datorate cu titlu de lipsă de folosință.



Chiar dacă, în principiu, societatea ar putea solicita obligarea chiriașului la plata unei sume echivalente chiriei aferente perioadei de ocupare a spațiului după încetarea contractului, durata procedurilor judiciare, eventualele căi de atac și executarea hotărârii nu pot fi estimate cu certitudine.

b) Costuri procesuale și de reprezentare

Până la obținerea unei hotărâri definitive și, după caz, până la recuperarea efectivă a sumelor stabilite de instanță, IPOCHIM S.A. ar trebui să suporte inițial din resurse proprii:

- onorarii avocațiale pentru reprezentarea societății;
- taxe judiciare de timbru;
- eventuale costuri aferente expertizelor de specialitate;
- alte cheltuieli procedurale sau de executare.

Aceste costuri ar afecta cash-flow-ul societății, iar recuperarea lor, chiar în ipoteza admiterii acțiunilor formulate de IPOCHIM S.A., ar putea presupune un interval suplimentar de timp și proceduri de executare.

c) Riscul de neocupare și pierdere temporară de venituri

Eliberarea spațiului ar conduce la apariția unei suprafețe libere semnificative, de aproximativ 1.000 mp teren. Reintroducerea acestei suprafețe în circuitul economic ar depinde de identificarea unuia sau mai multor chiriași interesați, de condițiile pieței imobiliare locale, de starea fizică a spațiului și de capacitatea societății de a realiza lucrările necesare pentru reînchiriere.

Nu poate fi estimată cu certitudine durata în care spațiul ar putea fi reînchiriat integral, fie către un singur chiriaș, fie fracționat, pe zone funcționale. De asemenea, nu poate fi garantat că noul nivel al chiriei obținute ar compensa pierderea veniturilor certe, costurile de neocupare și cheltuielile necesare pentru readucerea spațiului în stare optimă de exploatare.

d) Costuri de igienizare și adaptare

În ipoteza eliberării spațiului, IPOCHIM S.A. ar trebui să ia în calcul efectuarea unor lucrări de igienizare, întreținere, adaptare și/sau reconfigurare a spațiului, anterior reintroducerii acestuia în circuitul de închiriere.

Aceste costuri ar trebui suportate de societate înainte de obținerea unor venituri certe dintr-un nou contract de închiriere.

e) Riscuri operaționale și comerciale

Neîncheierea contractului ar putea conduce la apariția unui climat contractual tensionat, cu potențial impact negativ asupra administrării curente a imobilului și asupra percepției altor chiriași existenți sau potențiali.



De asemenea, concentrarea resurselor financiare și administrative asupra unei proceduri de eliberare, reparație și reînchiriere a spațiului ar putea limita capacitatea societății de a realiza lucrări de reparații și întreținere în alte spații ale IPOCHIM S.A., inclusiv în active care necesită intervenții pentru creșterea gradului de ocupare și a veniturilor din chirii.

III.5. Justificarea economică a continuării raportului contractual

În raport cu elementele prezentate, conducerea executivă și administrativă apreciază că încheierea contractului de închiriere cu Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL este oportună și servește interesului economic al IPOCHIM S.A. și al acționarilor săi.

Această concluzie are în vedere următoarele elemente:

- i) vechimea și stabilitatea raportului contractual cu Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL;
- ii) comportamentul contractual corespunzător al chiriașului, inclusiv sub aspectul plății obligațiilor financiare;
- iii) menținerea chiriei la un nivel superior limitei minime stabilite prin raport ANEVAR;
- iv) suprafața semnificativă închiriată, care generează venituri recurente importante pentru societate;
- v) costurile, riscurile și incertitudinile asociate neîncheierii contractului;
- vi) lucrările de igienizare, întreținere și îmbunătățire efectuate de chiriaș în spațiul închiriat;
- vii) necesitatea protejării cash-flow-ului societății și a menținerii unei surse stabile de venituri în contextul măsurilor de reorganizare, restructurare și redresare financiară.

Încheierea contractului permite IPOCHIM S.A. să evite riscurile asociate unei perioade de neocupare, să mențină un venit cert și predictibil și să continue valorificarea eficientă a activului imobiliar de la Iași.

Prin urmare, se apreciază că este oportună încheierea contractului de închiriere cu Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL în condițiile economice, financiare și juridice avantajoase pentru ambele părți, cu introducerea unui mecanism de actualizare anuală a valorii chiriei cu indicii de creștere a inflației, respectiv, în următoarele condiții:

- a) imobilul închiriat să își păstreze destinația inițială;
- b) prețul de închiriere să nu fie mai mic decât prețul minim estimat în raportul de evaluare, respectiv, decât prețul negociat de 2,30 euro/mp/lună (fără TVA), cu actualizarea anuală a valorii chiriei cu indicii de creștere a inflației;
- c) folosința terenului se transmite titlu oneros la valoarea stabilită prin raportul de evaluare nr. 1065 / 02.04.2026; convenția părților va privi dacă este cazul, investițiile ce urmează a fi făcute de către locatar, în scopul evitării formulării ulterioare a unei acțiuni în despăgubire a-l cărui obiect l-ar constitui îmbogățirea fără justă cauză;
- d) conducerea executivă și administrativă se va asigura că acest contract va avea caracter executoriu cu privire la chirie și evacuarea locatarului;
- e) perioada de închiriere de 3 (trei) ani.

*

* *

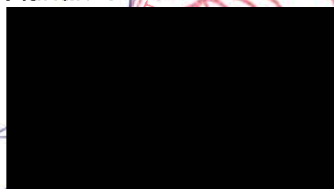


În scopul atingerii obiectivelor enunțate, de reorganizare / restructurare și de modernizare a dotărilor societății pentru o viabilitate viitoare a acesteia, preconizate prin strategia de management (strategie prezentată în Planul de reorganizare, restructurare și redresare financiară, precum și a analizei referitoare la activele necesare desfășurării / dezvoltării obiectului de activitate, pentru Societatea IPOCHIM S.A., potrivit art. 9 alin. (2³) și (2⁴) din Ordonanța Guvernului nr. 26/2013. și înregistrat cu nr. 1017 / 30.03.2026., aprobat prin Hotărârea A.G.O.A. nr. 1 / 28.04.2026), **și în vederea eficientizării exploatarei activelor societății, conducerea executivă a IPOCHIM S.A. solicită acționarilor aprobarea încheierii contractului de închiriere cu Liceul Teoretic VARLAAM MITROPOLITUL, având ca obiect spații reprezentând teren proprietatea societății, în condițiile mai sus arătate.**

Totodată, se solicită mandatarea Directorului General al IPOCHIM S.A. pentru negocierea, semnarea și îndeplinirea tuturor formalităților necesare încheierii actului adițional la contractul de închiriere.

Cu deosebită considerație,

IPOCHIM S.A.
DIRECTOR GENERAL
Adrian GORCEA



Serviciul Secretariat General
Șef serviciu
jr. Rareș Mihai BANU

