

**S.C. IPROCHIM S.A.**  
**CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE**

Către

**ADUNAREA GENERALĂ ORDINARĂ A ACȚIONARILOR**  
**din 10 / 12 ianuarie 2012**

**NOTĂ**

**referitoare la pct. 1 de pe ordinea de zi a ședinței A.G.O.A. din 10 / 12 ianuarie 2012**

( Prezentarea, analiza și pronunțarea asupra rapoartelor solicitate de Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor cu privire la eficiența economică și oportunitatea încheierii cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. a contractelor de închiriere a activelor societății situate în Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București și a consecințelor acestora pentru IPROCHIM S.A. ).

**Documente de referință:**

1. Contractele de locațiune ( închiriere ) încheiate de S.C. Iprochim S.A. cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L.:
  - a) - contractul nr. 1356 / 27.06.2011, inclusiv Actele Adiționale nr. 1 și 2,
  - b) - contractul nr. 1406 / 01.07.2011.,prezentate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor din data de 29.09.2011;
2. Analiza contractelor privind închirierea spațiilor din sediul situat în Calea Plevnei – întocmit de Iprochim S.A. – [Anexa nr. 1](#) ( d-na. ec. Elena Duță, expert evaluator, membru A.N.E.V.A.R., expert contabil, membru C.E.C.C.A.R., membru al Corpului Experților Tehnici );
3. Raport de audit intern – întocmit de High Brand Audit S.R.L. – [Anexa nr. 2](#),
4. Evaluarea eficienței economice a contractului de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. în spații din sediul Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de Romcontrol S.A. ( evaluator persoană juridică avînd experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R.) – [Anexa nr. 3](#);
5. Raport de expertiză tehnică a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de expert tehnic Corneliu Grigorcea ( expert tehnic – membru al Biroului Central pentru expertise tehnice judiciare ) – [Anexa nr. 4](#);
6. Raport de evaluare imobiliară a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de expert tehnic Corneliu Grigorcea ( expert tehnic – membru al Biroului Central pentru expertise tehnice judiciare ) – [Anexa nr. 5](#);
7. Raport de evaluare imobiliară a imobilului din Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București ( extras ) – întocmit de Romcontrol S.A. ( evaluator persoană juridică avînd experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R.) – [Anexa nr. 6](#);
8. Statutul S.C. Iprochim S.A. – actualizat la data de 29.09.2011 – [Anexa nr. 7](#);
9. Email-urile consilierului juridic al societății și al responsabilului cu contractele de închiriere cadru din societate și procesul verbal al Adunării Generale a Acționarilor din 29.01.1999 – [Anexa nr. 8](#);
10. Hotărîrea nr. 2 / 11.08.2011. a Consiliului de Administrație al S.C. Iprochim S.A., Adresa nr. 1732 / 17.08.2011 a S.C. Iprochim S.A., Adresa Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri - O.P.S.P.I. - nr. 3788 / 08.09.2011. și Adresa Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri – Direcția Generală Juridică și Relații Instituționale - nr. 139094 / 19.09.2011 – [Anexa nr. 9](#);

11. Hotărîrea nr. 2 / 21.09.2011. a Consiliului de Administrație al S.C. Iprochim S.A., Adresa nr. 2216 / 26.10.2011 a S.C. Iprochim S.A. și Nota secretarului Consiliului de Administrație din 27.10.2011. – [Anexa nr. 10](#);
12. Hotărîrea nr. 1 / 29.09.2011. a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor S.C. Iprochim S.A. – [Anexa nr. 11](#);
13. Hotărîrea nr. 2 / 29.09.2011. a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. Iprochim S.A. – [Anexa nr. 12](#);
14. Adresa CNVM nr. 18070 / 18.11.2011. – [Anexa nr. 13](#).

**I. Referitor la ÎNCHEIEREA contractelor de locațiune ( închiriere ) nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011:**

1. Conducerea executivă a societății comerciale IPROCHIM S.A., reprezentată de Directorul General, ing. Aurel Ionel LASCU, și de Directorul Economic, ec. Ioana HUTTER, a încheiat două contracte de locațiune ( închiriere ) cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L. ( contractul nr. 1356 / 27.06.2011 și contractul nr. 1406 / 01.07.2011) prin care a închiriat, **pe o perioada de 10 ani**, spații aflate în imobilul proprietatea Iprochim S.A. situat în Calea Plevnei, nr. 137C, Sector 6, București.

2. Consiliul de Administrație al Iprochim S.A. **nu** a avut cunoștință de încheierea de către conducerea executivă a Iprochim S.A. a contractelor de locație nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 decât după ce acestea au fost deja semnate și intrate în vigoare între părțile contractante.

3. Prima informație, a fost furnizată, **cu totul întâmplător**, în cadrul ședinței Consiliului de Administrație din data de **28.06.2011**, în contextul analizării unuia dintre punctele înscrise pe ordinea de zi – Analiza economico-financiară preliminară aferentă Semestrului I din 2011. Urmare solicitării/detalierii măsurilor întreprise și previzionate în vederea îmbunătățirii indicatorilor economici ai societății dl. Aurel Ionel LASCU, Director General, a menționat printe altele și contractul de închiriere încheiat cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L. ( contractul nr. 1356 / 27.06.2011). Membrii Consiliului de Administrație și-au exprimat cu aceasta ocazie îngrijorarea față de oportunitatea și legalitatea încheierii primului contract ( nr. 1356 / 27.06.2011 ) **și au solicitat informații suplimentare în vederea analizării sub acest aspect**, aducând ca argument faptul că nu sunt respectate prevederile hotărârii A.G.A. din 29.01.1999 referitoare la încheierea contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente.

4. Menționăm că al doilea contract ( nr. 1406 / 01.07.2011 ) s-a încheiat, ulterior ședinței Consiliului de Administrație din data de 28.06.2011, **fără a se ține cont** de reținerile exprimate de membrii acestui organ de conducere a Societății.

5. Avînd în vedere că aceste contracte de locațiune au ca obiect transmiterea dreptului de folosință a activelor ale societății în integralitatea lor pe un termen lung iar clauzele acestora cuprind prevederi derogatorii de la contractul de închiriere cadru utilizat de societate ( act juridic care asigură o protecție adecvată intereselor societății și ale acționarilor săi ), conducerea executivă a societății, în vederea respectării normelor prudențiale cu privire la gestionarea bunurilor societății, avea obligația legală ( art. 143<sup>1</sup> alin. 3 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată<sup>1</sup> ) și statutară ( art. 20 alin. 4 teza a IV-a din Statutul societății ) să informeze, în prealabil, Consiliul de Administrație cu privire la intenția de a încheia aceste contracte cu clauze particulare pentru a se pronunța cu privire la aceste operațiuni și pentru a putea solicita măsuri suplimentare pentru evaluarea eficienței economice și a oportunității încheierii unor asemenea acte ( de exemplu: întocmirea de studii de fezabilitate, rapoarte de evaluare economică, tehnică și financiară, asigurarea transparenței și publicității încheierii acestor contracte prin asigurarea posibilității de participare și a altor competitori din piață etc. ).

---

<sup>1</sup> Art. 143<sup>1</sup> (3) Orice administrator poate solicita directorilor informații cu privire la conducerea operativă a societății. Directorii vor informa consiliul de administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.

Potrivit legii ( art. 144<sup>2</sup> alin. 2 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată ), administratorii răspund față de societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori sau de personalul încadrat, când dauna nu s-ar fi produs dacă ei ar fi exercitat supravegherea impusă de îndatoririle funcției lor.

## **II. Referitor la CONTRACTUL nr. 1356 / 27.06.2011:**

### **1. Obiectul contractului.**

Transmiterea dreptului de folosință de către Iprochim S.A. în beneficiul exclusiv al St Lukas Clinic S.R.L., în principal cu privire la cota-parte din construcția identificată în fișa bunului imobil sub nr. corp construcție C23, Corp D în întregime (s+p+1+2) și Corp A.

**Suprafața utilă închiriată a fost estimată inițial la cca. 3.000 mp, iar ulterior a fost modificată la 4.504,37 mp.**

Se cedează și un drept exclusiv de utilizare asupra:

- a) căilor de acces la spațiul închiriat;
- b) spațiului exterior situat între zidul corpului D închiriat și gardul de pe limita de proprietate, pe toata lungimea.

Se cedează și un drept comun de folosință asupra:

- a) spațiilor comune ale Corpului A;
- b) căilor de acces ale Corpului A.

Iprochim S.A. se obligă să mențină liberă o cale de acces din strada principala ( Calea Plevnei ) către spațiile închiriate de cel puțin 4 metri.

**Se constată că:**

- (a) - la data încheierii contractului, suprafețele construite au ca destinație “ **BIROURI** “,
- (b) - în urma închirierii se modifică destinația suprafețelor construite din “ **BIROURI** “ în “ **SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE–CLINICĂ MEDICALA** “ - in urma unui program de investiții, care se va efectua de către chiriaș ( St Lukas Clinic S.R.L.) în numele și pentru Iprochim S.A.

Din acest motiv, și anume “schimbarea destinației suprafețelor construite“, coroborat și cu intențiile St Lukas Clinic S.R.L. de a efectua lucrări de investiții de o valoare semnificativă ( minim 750.000 Euro – conform contractului încheiat ) care duc la schimbarea destinației suprafețelor construite, a fost și este necesar avizul Consiliului de Administrație, aviz care nu s-a solicitat.

### **2. Durata contractului.**

Durata contractului a fost stabilită la 10 ani: 27.06.2011 – 27.06.2021.

**Se constată că:**

- (a) - toate contractele de închiriere ale Iprochim S.A. pînă la data încheierii acestor două contracte au fost făcute pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, sau pe o durată mai mare cu alte clauze particulare, cu avizul Consiliului de Administrație;
  - menționarea încheierii contractelor de închiriere pe o durata de max. 12 luni a avut ca motivație faptul că de la an la an situația pe piața imobiliară este în schimbare și prin urmare chiriile vor trebui adaptate pieței, în conformitate cu hotărârea A.G.A. din 29.01.1999 care menționează că “ *A.G.A. aprobă propunerea ca în cazul încheierii contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente să se introducă clauza ca termenul de expirare să fie momentul privatizării Iprochim S.A.* ”;
  - spiritul acestei hotărîri a fost acela ca, în cazul privatizării, spațiile/activele închiriate să poată fi disponibile într-un termen rezonabil și fără a fi grevate de alte restricții sau obligații pentru Iprochim S.A.;
- (b) - prin acceptarea acestei durate de valabilitate a contractului se încalcă hotărîrea A.G.A. din data de 29.01.1999 și face ca, în cazul privatizării, atractivitatea și valoarea de piață a Societății să fie afectată.

### 3. Chiria, cost utilități, investiții etc.

**Tariful de închiriere pentru suprafețele construite: 0,60 Euro/mp/luna**, platit în Lei la cursul de referință al B.N.R. la data emiterii facturii.

**Tariful de închiriere pentru terenul exterior ocupat exclusiv: 0,10 Euro/mp/luna**, plătit în Lei la cursul de referință al B.N.R. la data emiterii facturii.

În contract se prevede o perioadă de grație de 3 luni, iar pentru următoarele 3 luni ale anului 2011 se va achita o chirie fixă de 1.000 Euro/lună ( 1.500 Euro/lună potrivit actului adițional nr. 2 ) pentru întreaga suprafață închiriată.

Utilitățile consumate de St Lukas Clinic S.R.L. vor fi plătite de acesta pe baza facturilor emise de furnizori.

**Referitor la tariful de închiriere**, din informațiile prezentate în "Analiza contractelor" – poz. 2 din Documente de referință, **a rezultat că:**

- (a) - Iprochim S.A. avea închiriată, în aria ce face obiectul contractelor de locație, o suprafață exclusivă de 635,39 mp către 12 firme, pentru care realizează venituri totale de 7.154 Euro/lună ( din care **o chirie** în valoare de 4.164 Euro/lună, adică cca. **6,50 Euro/mp**, și **o sumă fixă aferentă utilităților** asigurate de 2.990 Euro/lună, adică cca. **4,70 Euro/mp cu TVA inclus**, respectiv **un total de cca. 11,20 Euro/mp** );
- (b) - urmare încheierii contractului cu firma St Lukas Clinic S.R.L. – 11 din cele 12 firme au fost relocate;
- (c) - o firmă care avea închiriată o suprafață de 217,83 mp a renunțat la contract, veniturile ( chirie și utilități ) din aceasta închiriere diminuându-se cu 1.693 Euro/lună – cca. 7,70 Euro/mp;
- (d) - ca urmare a relocării, Iprochim S.A. păstrează închiriată o suprafață de 417,56 mp și venituri ( chirie și utilități ) în valoare totală de 5.462 Euro/lună - **cca. 13,00 Euro/mp**.

**Se constată că:**

- (i) - **tariful chiriei pe mp acceptat de conducerea executivă este de 11-22 ori mai mică decât tariful practicat pentru chirii de către Iprochim S.A. în aceeași locație;**
- (ii) - **o singură firmă care a renunțat la contractul de închiriere ( ca urmare a deciziei de relocare urmare a încheierii contractului cu St Lukas Clinic S.R.L. ), care ocupa 217,83 mp, plătea chirie 1.693 Euro /lună aproximativ egală cu chiria plătită de St Lukas Clinic S.R.L. pentru 3.000 mp inițial ( 1.800 Euro/lună).**
- (iii) - **tariful de închiriere pentru terenul exterior ocupat exclusiv, acceptat de conducerea executivă, este de 0,10 Euro/mp/lună, fiind de cca 10-15 ori mai mic decât prețul pieței în zonă.**
- (iv) - **contractul nu prevede o formulă de actualizare a tarifului chiriei în funcție de evoluția pieței pe durata acestuia – 10 ani.**

Referitor la obligația de investiții a locatarului ( St Lukas Clinic S.R.L.) - art. 4.1.4 – 4.1.5 din contract:

- (a) - conform art. 4.1.4. – 4.1.5., locatarul ( St Lukas Clinic S.R.L.) se obligă la o investiție în cuantum minim de 756.000 Euro, la care se adaugă TVA, constând în lucrări de renovare, modificări de compartimentări, instalații etc.;
- (b) - **majoritatea lucrărilor de investiții care urmează a fi făcute de locatar au ca scop modificarea destinației suprafețelor construite din " BIROURI " în " SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE–CLINICA MEDICALA " pentru a fi aduse la standardul impus de domeniul de activitate;**
- (c) - **la terminarea contractului aceste investiții NU vor mai fi utile pentru Iprochim S.A. întrucât Iprochim S.A. NU are în obiectul de activitate " Servicii Medicale ", NU le va utiliza în forma pe care le va primi și ca urmare nu vor mai avea valoare cu toate că acestea vor fi fost înregistrate în contabilitatea Societății, plătite taxele/impozitele pe întreaga durată a contractului; în plus, vor fi necesare probabil fonduri pentru a readuce spațiile la destinația inițială;**
- (d) - la încetarea contractului datorită finalizării procesului de privatizare, Iprochim S.A. va fi obligată să plătească locatarului - St Lukas Clinic S.R.L. contravaloarea investițiilor efectuate de acesta, indiferent de natura lor, în cazul în care acesta nu va deveni proprietar;

- în această situație Iprochim S.A. va rămâne cu o investiție care nu va fi utilă pentru Societate din motivele prezentate la pct. (c) de mai sus și nici nu o va putea valorifica;

- în acest caz, valoarea investiției efectuată de St Lukas Clinic S.R.L. se va transforma în pierderi/prejudiciu pentru Iprochim S.A. și ca urmare atractivitatea și valoarea Societății va fi afectată, nefiind în interesul acesteia și nici a acționarilor.

### III. Referitor la CONTRACTUL nr. 1406 / 01.07.2011:

#### 1. **Obiectul contractului.**

Transmiterea dreptului de folosință de către Iprochim S.A. în beneficiul exclusiv al St Lukas Clinic S.R.L., în principal a următoarelor:

- a) spațiul din Corpul 12 clădire – având o suprafață construită de 223 mp;
- b) spațiul exterior clădirii, încadrat cu gard exclusiv, în suprafață de 383 mp;
- c) se cedează și un drept comun de folosință asupra căilor de acces la spațiul închiriat ( drumuri de acces interioare, alei pietonale, parcare etc.).

**Se constata că:**

- (a) – la data încheierii contractului, suprafețele construite au ca destinație “ **BIROURI** ”;
- (b) - în urma închirierii se modifică destinația suprafețelor construite din “ **BIROURI** ” în “**SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE-CLINICSA MEDICALA**”.

Pentru schimbarea destinației suprafețelor construite a fost și este necesar avizul Consiliului de Administrație, aviz care nu s-a solicitat.

#### 2. **Durata contractului.**

Durata contractului a fost stabilită la **10 ani: 01.07.2011 – 01.07.2021.**

**Se constată că:**

- (a) - toate contractele de închiriere ale Iprochim S.A. pînă la data încheierii acestor două contracte au fost făcute pe o durată de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, sau pe o durată mai mare cu alte clauze particulare, cu avizul Consiliului de Administrație;
  - menționarea încheierii contractelor de închiriere pe o durată de max. 12 luni a avut ca motivație faptul că de la an la an situația pe piața imobiliară este în schimbare și prin urmare chiriile vor trebui adaptate pieței, în conformitate cu hotărârea A.G.A. din 29.01.1999 care menționează că “ *A.G.A. aprobă propunerea ca în cazul încheierii contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente să se introducă clauza ca termenul de expirare să fie momentul privatizării Iprochim S.A.* ”;
  - spiritul acestei hotărîri a fost acela ca, în cazul privatizării, spațiile/activele închiriate să poată fi disponibile într-un termen rezonabil și fără a fi grevate de alte restricții sau obligații pentru Iprochim S.A.;
- (b) - prin acceptarea acestei durate de valabilitate a contractului se încalcă hotărîrea A.G.A. din data de 29.01.1999 și face ca, în cazul privatizării, atractivitatea și valoarea de piață a Societății să fie afectată.

#### 3. **Chirie, cost utilități, investiții etc.**

**Tariful de închiriere pentru suprafețele construite ( 223 mp ) și spațiul exterior ( 383 mp): 800 Euro/luna** plătit în Lei la cursul de referință al B.N.R. la data emiterii facturii.

Plata se va face începând cu data de 01.08.2011, locatarul având dreptul la 1 luna de gratie.

Utilitățile consumate de St Lukas Clinic S.R.L. vor fi plătite de acesta pe baza facturilor emise de furnizori.

Se constată că:

- (i) - tariful mediu al chiriei pe mp ( 223+383=606mp ), acceptat de conducerea executivă, este de aprox. 1,32 Euro/mp, conducând la concluzia că este mai mică de cca. 5-10 ori mai mic decât tariful practicat pentru chirii de către Iprochim S.A. în aceeași locație.
- (ii) - contractul nu prevede o formulă de actualizare a tarifului chiriei în funcție de evoluția pieței pe perioada de execuție a acestuia – 10 ani.

#### IV. REFERITOR LA EVALUAREA EFICIENȚEI ECONOMICE URMARE A ÎNCHEIERII CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE CU ST LUKAS CLINIC S.R.L.

Având în vedere că cele două contracte de închiriere au fost încheiate fără informarea prealabilă și avizul Consiliului de Administrație și fără elaborarea prealabilă a unor analize economice, tehnice și financiare, în vederea evaluării eficienței economice a acestora, Consiliul de Administrație ( în ședințele din 21.07.2011. și 11.08.2011. ) și Adunarea Generală Ordinară ( în ședința din 29.09.2011. ) au dispus întocmirea de materiale în acest sens.

Documentul de referință menționat la poz. 2 ( “ *Analiza contractelor privind închirierea spațiilor din sediul Calea Plevnei* ” – Anexa nr. 1 ), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - veniturile obținute de Iprochim S.A. pe perioada contractelor ( 10 ani ) este de 315.000 Euro;
  - valoarea actualizată a veniturilor, cu o rată de 12% a veniturilor viitoare, indică o valoare netă de 181.457 Euro;
- (b) - valoarea investiției este estimată la minim 750.000 Euro care urmează a fi efectuată în 5 ani;
  - valoarea actualizată a investiției, cu aceeași rată, este de 562.345 Euro.
- (c) - veniturile totale ( valoarea actualizată a chiriei și valoarea actualizată a investiției ) obținute de societate, pe durata celor 10 ani, este de 743.802 Euro.

Documentul de referință menționat la poz. 3 ( “ *Raport de audit intern – întocmit de High Brand Audit S.R.L.* ” – Anexa nr. 2 ), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - prin încheierea acestor două contracte, Iprochim S.A. renunță la o mare parte din veniturile pe care le-ar putea obține din închirierea spațiilor în starea lor actuală ( fără investiții și fără obligații de plată viitoare pentru societate în caz de privatizare ), în sumă de 143.142 Euro numai pînă la finele anului 2011;
- (b) - valoarea investiției este estimată la minim 750.000 Euro care urmează a fi efectuată în 5 ani ar putea să nu mai valoreze nimic pentru societate după 10 ani;
- (c) - veniturile obținute de societate prin cedarea suprafeței de teren sunt foarte mici ( de 250 Euro ) în raport cu veniturile obținute din exploatarea acestuia ca și parcare ( în luna septembrie încasîndu-se 3.388 lei, cca. 770 Euro );
- (d) - se recomandă rezilierea sau revizuirea contractelor încheiate.

Documentul de referință menționat la poz. 4 ( “ *Evaluarea eficienței economice a contractului de închiriere cu S.C. ST LUKAS CLINIC S.R.L. în spații din sediul Calea Plevnei nr. 137C, Sector 6, București – întocmit de Romcontrol S.A. – Anexa nr. 3* ), prezintă următoarea situație a eficienței economice generată de cele două contracte:

- (a) - se constată că Iprochim S.A. are o valoare a chiriei încasate de la ceilalți chiriași pentru suprafața exclusivă de 6,50 Euro/mp ( fără ca această valoare să includă și suprafețele comune ale construcției );
- (b) - evaluatorul a recalculat valoarea chiriei prin raportarea valorii chiriilor ( încasate de la toți chiriașii pentru spațiile închiriate ) la întreaga suprafață utilă a construcției, rezultînd o valoare a chiriei recalculată de 4 Euro/mp/lună;

- (c) - pentru evaluarea eficienței contractelor a fost utilizată metoda comparației între valoarea chiriei și investițiilor prevăzute conform contractelor încheiate cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. și valoarea chiriei recalculate încasată în trei ipoteze ( grade ) de ocupare a spațiului ocupat de acest chiriaș, pe durata celor 10 ani;
- (d) - pentru spațiul aferent contractului nr. 1356 / 27.06.2011 ( cca. 4.500 mp.) rezultă că Iprochim S.A. va realiza venituri de 737.043 Euro prin ocuparea 100% a spațiului de către S.C. ST Lukas Clinic S.R.L., în condițiile în care:
  - pentru ocuparea a 50% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 1.081.049 Euro ( deci o pierdere de 344.006 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. ),
  - pentru ocuparea a 40% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 864.839 Euro ( deci o pierdere de 127.796 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. ),
  - pentru ocuparea a 30% din același spațiu de către alți chiriași, ar realiza venituri de 648.630 Euro ( deci un câștig de 88.414 Euro prin încheierea contractului cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. ),
- (e) - contractul încheiat cu S.C. ST Lukas Clinic S.R.L. este rentabil ( câștig de 88.414 Euro ) numai dacă gradul de ocupare a suprafeței de 4.500 mp de alți chiriași în următorii 10 ani ar fi sub 34% ( sub 1.500 mp.);

**Concluzia analizei eficienței economice**, coroborată cu argumentele menționate în prezentarea Contractului nr. 1356 / 27.06.2011 ( cu privire la punctul intitulat “ Obligația de investiții a locatarului St Lukas Clinic S.R.L. - art. 4.1.4 – 4.1.5 ) **este că:**

- (a) - ***într-o analiză cost-beneficiu a investiției pe metodologia ACB ( singura metoda aplicată pe plan internațional în evaluarea unei investiții ) și care pune în evidență rentabilitatea unei investiții prin compararea costului investiției cu beneficiile aduse, se poate observa ca această investiție NU este rentabilă pentru Iprochim S.A., costurile investiției fiind mult mai mari decât veniturile aduse;***
- (b) - St Lukas Clinic S.R.L., în calitate de locatar și investitor, calculează amortizarea fiscală a investițiilor și va recupera investiția făcută pe calea amortizării;
- (c) - Iprochim S.A., în calitate de locator, va trebui să declare și să plătească impozitul corespunzător investiției făcute;
- (d) - pentru un câștig estimat în cei 10 ani de 88.414 Euro de la St Lukas Clinic S.R.L. ( dacă gradul de ocupare a suprafeței de 4.500 mp de alți chiriași în următorii 10 ani ar fi sub 34% ), în caz de privatizare a societății ori vânzare a pachetelor minoritare de acțiuni, pierderile cauzate acesteia prin aplicarea clauzei 11.2 din contract ar face neatractivă societatea pentru orice investitor ori ar bloca orice inițiativă a societății de valorificare eficientă a activului prin vânzare în integralitatea lui, prejudiciind interesele acționarilor.

#### V. Din analiza documentelor de mai sus REZULTĂ:

- (1) Consiliul de Administrație **nu** a fost informat de intenția conducerii executive a societății de a închiria spații **în alți termeni și alte condiții contractuale** decât cele cunoscute și uzitate conform modelului cadru al contractele de închiriere încheiate de Societate pînă la data încheierii contractelor de locație nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011;
- (2) **Nu** a fost întocmită ( **anterior** încheierii acestor contracte de locațiune cu clauze **particulare** ) un Plan de Afaceri și o Notă de Fundamentare care să stabilească oportunitatea și necesitatea încheierii acestor contracte cu clauze particulare, precum și acordarea posibilității de depunere de alte oferte de închiriere a spațiilor din sediul din Calea Plevnei nr. 137C ( coroborată cu o analiză de piață, având în vedere că se intenționa o altă modalitate de contractare decăt cea utilizată anterior de societate ) și care să fie supusă aprobării Consiliului de Administrație;

- (3) **Nu a fost organizată și desfășurată o selecție de oferte avînd ca obiect închirierea unui activ sau parte dintr-un activ al societății în condiții particulare, prin care i se acordă locatarului ( chiriașului ) dreptul de a realiza investiții în acest activ ( de o valoare foarte mare ) care sunt în sarcina proprietarului;**
- (4) **Inainte de semnarea contractelor de locatiune nr. 1356 / 27.06.2011 si nr. 1406 / 01.07.2011 nu a fost întocmită o analiză a eficienței economice și a consecințelor încheierii acestor contracte de închiriere, inclusiv în perspectiva privatizării Societății ori vînzării pe piața reglementată a unor pachete minoritare de acțiuni; o astfel de analiză a fost întocmită ulterior semnării contractelor, la solicitarea Consiliului de Administrație - în forma prezentată în documentele de referință la pct. 2, 3 și 4 de experți evaluatori autorizați, membrii A.N.E.V.A.R.;**
- (5) Directorul general, dl. Aurel Ionel LASCU, a solicitat întocmirea, anterior încheierii contractelor, numai a două rapoarte, un Raport de expertiză tehnică și un Raport de evaluare imobiliară ( în forma prezentată în documentele de referință la pct. 5 și 6 ), **concluziile acestora trebuind a fi tratate cu rezerve avînd în vedere cel puțin calificarea elaboratorului acestora ( expert tehnic Corneliu Grigorcea – membru al Biroului Central pentru expertise tehnice judiciare ) care nu a prezentat un document din care să reiasă că este autorizat să întocmească rapoarte de evaluare imobiliară potrivit normelor internaționale; un alt motiv de îngrijorare / reținere față de concluziile acestor două rapoarte este diferența dintre valoarea de piață a activului C23 determinată de expertul tehnic Corneliu Grigorcea ( de 525.358 Euro ) și valoarea de piață a activului C23 determinată de ROMCONTROL S.A. - evaluator persoană juridică avînd experți evaluatori, membrii A.N.E.V.A.R. ( de 1.389.489 Euro ) - a se vedea documentul de referință de la pct. 7;**
- (6) Documentația integrală a dosarului privind contractele de locatiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 **nu a fost prezentată Consiliului de Administrație decît în ședința din data de 21.09.2011;**
- (7) **Contractele de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011, încheiate de conducerea executivă a Iprochim S.A. cu St Lukas Clinic S.R.L., în condițiile actuale, sunt dezavantajoase pentru Societate, generând pierderi pentru Iprochim S.A., atractivitatea și valoarea Societății urmînd a fi afectată ( nefiind în interesul Societății și, implicit, al acționarilor );**

Avand in vedere cele de mai sus, Consiliul de Administrație apreciază că **încheierea acestor contracte de locațiune în condiții particulare** ( contractele de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 si nr. 1406 / 01.07.2011) **s-a făcut complet netransparent, fără cunoștința Consiliului de Administrație și fără respectarea procedurilor uzuale pentru încheierea unor astfel de contracte cu elemente de particularitate – inclusiv cele recomandate de O.P.S.P.I. în calitate de reprezentant al acționarului majoritar.**

Consiliul de Administrație al S.C. IPROCHIM S.A. a hotărât:

- în ședința acestuia din 11.08.2011, sesizarea direcțiilor de specialitate din cadrul M.E.C.M.A. pentru a se pronunța cu privire la aceste contracte, la care au fost formulate răspunsurile precizate în documentele de referință de la pct. 10;

- în ședința acestuia din 21.09.2011, notificarea St Lukas Clinic S.R.L. în vederea sistării imediate a executării investițiilor la aceste active și suspendarea contractelor de locațiune nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011 până la finalizarea procedurilor de analiză sub aspectul legalității și oportunității încheierii acestora.

Precizăm că Directorul General al societății, dl. Aurel Ionel LASCU, **a refuzat** să aducă la îndeplinire aceste hotărîri, înscrisurile pentru punerea în executare a hotărîrilor Consiliului de Administrație fiind emise și semnate ulterior de către reprezentanții acestui organ de conducere a societății tocmai pentru a se limita efectele negative ale celor două contracte.



**VI.** La învestirea în funcție a Directorului General al S.C. IPROCHIM S.A. București membrii Consiliului de Administrație ( CA ) au acordat acestuia totală încredere și disponibilitate de colaborare amiabilă și constructivă în vederea unei corecte și eficiente gestionări a resurselor umane și materiale ale Institutului.

Ulterior, datorită evoluției evenimentelor și constatărilor cu ocazia ședințelor de lucru ale CA, relațiile de încredere s-au depreciat și, cu toate eforturile depuse de membrii CA, tensiunile intervenite au început să se acutizeze.

În ședința CA din 29.11.2011, urmare analizei materialelor ședinței și, implicit a activității Directorului General, Consiliul de Administrație a hotărât cu majoritate de voturi a membrilor prezenți revocarea mandatului și eliberarea din funcție a domnului Aurel Ionel LASCU, Director General al IPROCHIM S.A.

La baza hotărârii au stat următoarele considerente:

**1) Management defectuos:**

- Activitatea propriu-zisă de conducere (managementul) este lipsită de transparentă și contrară intereselor Institutului și acționariatului.
- Dificultatea angajării de personal înalt specializat ori pierderea acestuia în viitorul apropiat este consecința lipsei de perspective pentru acesta ori marginalizării sale, a impunerii prin decizia exclusivă a Directorului General a unor soluții tehnice, economice și juridice discutabile sau în contradicție cu cele oferite de specialiști, a tentativelor de obligare a acestora de a gira profesional deciziile manageriale dezavantajoase.
- În relația cu beneficiarii/colaboratorii tradiționali a instaurat o stare tensionată (prin acționarea în justiție a creditorilor în locul identificării modalităților de recuperare a creanțelor pe cale amiabilă fără distorsionarea pieței concurențiale) care a determinat ca mulți dintre aceștia să renunțe la încheierea de noi contracte cu Iprochim.
- Majoritatea contractelor încheiate după data de 15.02.2011 nu sunt contracte noi, ci sunt doar contracte sau acte adiționale încheiate pentru execuția de lucrări la investițiile în care vechea conducere a implicat institutul.
- Acest fapt este reflectat de indicatorii economici și situația economico-financiară a Institutului pe anul 2011.

**2) Nerespectarea obligațiilor stabilite de contractul de mandat ( art. 4, pct. 4.2., spct. 4.2.3., 4.2.5., 4.2.8. ), încălcarea prevederilor legale ( art. 143<sup>1</sup> alin. 3 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată<sup>2</sup> ) și statutare ( art. 20 alin. 4 teza a IV-a din Statutul societății ) care prevăd obligația acestuia să informeze, în prealabil, Consiliul de Administrație cu privire la intenția de a încheia contracte cu clauze particulare .** Este vorba de cele 2 contracte de locațiune (închiriere), nr. 1356 / 27.06.2011 și nr. 1406 / 01.07.2011, încheiate de S.C. Iprochim S.A. cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L.:

- Directorul General a încheiat contracte cu clauze particulare fără informarea și avizul, prealabil, al CA, având în vedere clauzele acestora, implicațiile pe termen lung pentru societate și acționari, precum și opiniile negative și propunerile celorlalte persoane cu atribuții specifice din cadrul societății – a se vedea documentele de referință pct. 9.
- Prima informație, a fost furnizată, **cu totul întâmplător**, în cadrul ședinței Consiliului de Administrație din data de **28.06.2011**, în contextul analizării unuia dintre punctele înscrise pe ordinea de zi – Analiza economico-financiară preliminară aferentă Semestrului I din 2011. Urmare solicitării/detalierii măsurilor întreprinse și previzionate în vederea îmbunătățirii indicatorilor economici ai societății dl. Aurel Ionel LASCU, Director General, a menționat printre altele și contractul de închiriere încheiat cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L. ( contractul nr. 1356 / 27.06.2011).

<sup>2</sup> Art. 143<sup>1</sup> (3) Orice administrator poate solicita directorilor informații cu privire la conducerea operativă a societății. Directorii vor informa consiliul de administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.

- Membrii Consiliului de Administrație și-au exprimat cu ocazia ședinței din 28.06.2011. îngrijorarea față de oportunitatea și legalitatea încheierii primului contract ( nr. 1356 / 27.06.2011 ) și au solicitat informații suplimentare în vederea analizării sub acest aspect, aducând ca argument faptul că nu sunt respectate prevederile hotărârii A.G.A. din 29.01.1999 referitoare la încheierea contractelor de închiriere precum și la negocierea celor existente.
- Menționăm că al doilea contract ( nr. 1406 / 01.07.2011 ) s-a încheiat, ulterior ședinței Consiliului de Administrație din data de 28.06.2011, fără a se ține cont de reținerile exprimate de membrii acestui organ de conducere a Societății.
- Avînd în vedere că aceste contracte de locațiune au ca obiect transmiterea dreptului de folosință a activelor ale societății în integralitatea lor pe un termen lung iar clauzele acestora cuprind prevederi derogatorii de la contractul de închiriere cadru utilizat de societate ( act juridic care asigură o protecție adecvată intereselor societății și ale acționarilor săi ), conducerea executivă a societății, în vederea respectării normelor prudențiale cu privire la gestionarea bunurilor societății, avea obligația legală ( art. 143<sup>1</sup> alin. 3 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată ) și statutară ( art. 20 alin. 4 teza a IV-a din Statutul societății ) să informeze, în prealabil, Consiliul de Administrație cu privire la intenția de a încheia aceste contracte cu clauze particulare pentru a se pronunța cu privire la aceste operațiuni și pentru a putea solicita măsuri suplimentare pentru evaluarea eficienței economice și a oportunității încheierii unor asemenea acte ( de exemplu: întocmirea de studii de fezabilitate, rapoarte de evaluare economică, tehnică și financiară, asigurarea transparenței și publicității încheierii acestor contracte prin asigurarea posibilității de participare și a altor competitori din piață etc. ).
- Deși s-a solicitat expres din partea C.A., Directorul General nu a prezentat Planul de Afaceri și Nota de Fundamentare elaborate după toate cerințele tehnice, economice și juridice pentru a dovedi necesitatea și oportunitatea încheierii acestor contracte și nici dovada publicității și selecției de oferte efectuate pentru atribuirea contractului de închiriere, în condițiile legii.
- Constatand faptul că Directorul General a intenționat forțarea luării unor decizii în necunoștință de cauză și semnarea acestor contracte, prin neprezentarea intenționată a documentelor existente și a analizelor solicitate, membrii CA au început să aibă îndoieli asupra credibilității și bunelor intenții ale Directorul General, cu atât mai mult cu cât a refuzat să aducă la îndeplinire hotărârile CA și recomandările direcțiilor de specialitate ale ministerului, motiv pentru care au solicitat efectuarea unor expertize/auditori tehnico-economice cu privire la oportunitatea și rentabilitatea contractelor de închiriere încheiate cu firma S.C. St Lukas Clinic S.R.L.

### 3) **Obstructionarea actului decizional al Consiliului de Administrație**

- Prin prezentare de materialele nerealiste și neprofesioniste, incomplete, simpliste, cu informații contradictorii sau cu date necoroborate, Directorul General, în mod sistematic, a determinat amînarea analizei în Consiliul de Administrație a contractelor de locațiune cu clauze particulare încheiate, precum și a măsurilor luate în planul resurselor umane și al promovării societății în vederea obținerii de noi proiecte și contracte.
- Neînștiintarea Consiliul de Administrație despre derularea și rezultatele controlului efectuat de către Corpul de Control al I.T.M la societate.

### 4) **Acțiuni de discreditare și intimidare a membrilor Consiliului de Administrație.**

- Campania de denigrare și decredibilizare a CA în totalitatea sa, atât în cadrul Institutului, cât și la nivel instituțional superior, prin înaintarea de plângeri adresate ministerului de resort cu informații incomplete sau distorsionate.
- Acțiune concertată de punere într-o lumină defavorabilă a capacității profesionale și probității morale a membrilor CA, determinînd demisia unui membru al acestuia ( care refuză să gireze în continuare activitatea Directorului General ).

- Toate aceste acțiuni au culminat prin determinarea conducerii ministerului de emitere a Ordinului nr. 2969 / 14.11.2011, al M.E.C.M.A.

5) **Constatarea**, ca urmare a analizei concluziilor expertizelor/auditului tehnico-financiar aferente documentatiei anexate, **încheierii de către Directorul General a 2 contracte de locatiune dezavantajoase**, nr. 1356 / 27.06.2011 si nr. 1406 / 01.07.2011, încheiate de S.C. Iprochim S.A. cu S.C. St Lukas Clinic S.R.L., **care s-a dovedit că vor crea prejudicii importante S.C. IPROCHIM S.A. în perspectiva derulării lor în condițiile respectării clauzelor contractuale actuale.**

**CONCLUZIA membrilor Consiliului de Administrație**, față de cele de mai sus, **este că**, datorită faptului că relațiile dintre acest organ de conducere al societății și dl. Aurel Ionel LASCU, Director General, nu se mai pot baza pe încredere, ținând cont de lipsa de probitate morală și deontologică a acestuia (demonstrată prin cele de mai sus), **acțiunile acestuia nu mai pot fi susținute și asumate de către membrii Consiliului de Administrație și, pe cale de consecință, s-a propus și aprobat, cu majoritate de voturi, revocarea mandatului acordat Directorului General, dl. LASCU Aurel Ionel, și eliberarea acestuia din funcție, precum și solicitarea adresată Adunării Generale a Acționarilor de reanalizare a Ordinului nr. 2969 / 14.11.2011 al M.E.C.M.A.**

Nedorind să intre sub incidența art. 144<sup>2</sup> alin. 2 din Legea nr. 31 / 1990 - actualizată , potrivit căruia **“administratorii răspund față de societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori** sau de personalul încadrat” Consiliul de Administrație își asumă decizia luată.

**S.C. IPROCHIM S.A.**  
**Consiliul de Administrație**

dl. **Gabriel Răsvan TOADER** – Președinte, \_\_\_\_\_

d-na. **Carmen TĂTAR** – membru, \_\_\_\_\_

dl. **Andrei CĂLIN** – membru, \_\_\_\_\_

dl. **Dan Corneliu GOZIA** – membru, \_\_\_\_\_