

Stimate actionar, domnule Matei Alexandru

In legatura cu "Scrisoarea deschisa catre actionarii SIF Moldova", adresata de catre dumneavoastra, in calitate de administrator si actionar al SIF Moldova , de care am luat cunostinta prin publicarea acesteia in cotidianul "Bursa" din 07.09.2011 si prin depunerea documentului la registratura SIF Moldova in data de 07.09.2011 (care a facut obiectul unui Raport curent al SIF Moldova in data de 09.09.2011), va informam ca in sedinta Consiliului de Administratie a SIF Moldova din data de 09.09.2011, la care ati si participat, au fost luate in discutie toate aspectele adresate SIF Moldova si facute publice, prin continutul "Scrisorii deschise catre actionarii SIF Moldova", hotarandu-se postarea pe site-ul SIF Moldova www.sifm.ro/AGA_23/24.09.2011/intrebari_frecvente a prezentului raspuns.

Deasemenea, in acelasi timp cu postarea pe site-ul SIF Moldova a continutului integral al "Scrisorii deschise catre actionarii SIF Moldova", s-a postat si Comunicatul de presa al Consiliului de Administratie din data de 09.09.2011 adresat institutiilor si pietei de capital.

In completarea aspectelor care vi s-au adus la cunostinta in cadrul sedintei CA, pentru corecta si completa informare a dumneavoastra in raport cu unele aspecte invocate in continutul scrisorii - "Scrisoarea deschisa catre actionarii SIF Moldova"- precizam :

1. Referitor la punctul 1 din scrisoare privind achizitionarea spatiului detinut in Bacau, str. Marasesti, nr. 4

- Adunarea Generala a Actionarilor din data de 24.04.2004 a aprobat cu majoritate de voturi 99,7015% (142.537.733 voturi pentru; 429.293 voturi abtinere – Alexandru Matei) vanzarea unui spatiu situat in Bacau, str. Marasesti, nr. 4, apartinand SIF Moldova, cu o suprafata de 114 mp, d-lui Alexandru Matei, Presedinte Director General, in conditiile prezentarii unei oferte superioare de pret, comparativ cu alte oferte inregistrate la aceeasi data.
- Nu au fost identificate fizic si nu sunt inregistrate la registratura generala a societatii intrari de oferte de cumparare pentru spatiul din Bacau, str. Marasesti, nr. 4 in perioada imediat anterioara tinerii AGA (01.01.2004 – 24.04.2004).
- In data de 24.06.2010, d-l Matei Alexandru a prezentat auditului intern un numar de 3 (trei) oferte, dupa cum urmeaza:
 - Oferta S.C. ILONA IMPEX S.R.L. Bacau inregistrata la S.I.F. Moldova cu numarul 942/20.02.2002; pretul oferit este de 600 USD/mp;
 - Oferta S.C. DEDEMAN S.R.L. Bacau care are numarul de inregistrare de la S.I.F. Moldova 1655/22.03.2003 si care nu a fost regasita in registrul de intrari din anul 2003; pretul oferit este de 600 USD/mp;
 - Oferta S.C. SUPER JOB S.R.L. Bacau, inregistrata la ofertant cu nr. 981/12.10.2001 si neinregistrata la S.I.F. Moldova ; pretul oferit este de 500 USD/mp cu TVA inclus. Oferta S.C. SUPER JOB S.R.L. Bacau a fost facuta anterior dezmembrarii spatiului situat in str. Marasesti, nr. 4, dezmembrare inregistrata la O.N.C.G.C. Bacau la data de 18.09.2002.

Ofertele prezentate nu sunt inregistrate la aceeasi data cu oferta d-lui Matei Alexandru sau in perioada imediat anterioara tinerii AGA din data de 24.04.2004 .

- Propunerea de vanzare a spatiului din Bacau, str. Marasesti, nr. 4 a fost formulata in cadrul sedintei AGOA din data de 24.04.2004, conform mentiunilor din procesul verbal de sedinta redate in cele ce urmeaza:
*“Domnul Presedinte Matei Alexandru ridica o problema personala si arata ca S.I.F. Moldova detine un spatiu pe Calea Marasesti, nr. 4, in suprafata de 114 mp, devenit disponibil ca urmare a restrangerii activitatii chirasului. Pentru acest spatiu s-au inregistrat 4 oferte de cumparare cuprinse intre 500 USD/mp – 600 USD/mp. In acest sens, domnul Presedinte Alexandru Matei consulta adunarea generala a actionarilor daca este de acord ca acest spatiu sa fie cumparat de dansul, in nume propriu, la 650 USD/mp + TVA, in conditiile in care in 7 zile de la semnarea contractului va achita un avans de 30% din valoarea contractului iar in termen de 60 de zile restul sumei, pana la achitarea integrala. Se supune la vot aceasta propunere si AGA adopta urmatoarea hotarare:
 < aproba cu majoritate de voturi 99,7015% (142.537.733 voturi pentru; 429.293 voturi abtinere – Alexandru Matei) vanzarea unui spatiu situat in Bacau, str. Marasesti, nr. 4, apartinand SIF Moldova, cu o suprafata de 114 mp, d-lui Alexandru Matei, Presedinte Director General, in conditiile prezentarii unei oferte superioare de pret, comparativ cu alte oferte inregistrate la aceeasi data>”.*
 In procesul verbal de sedinta nu sunt consemnate alte aspecte privind solicitarea d-lui Matei Alexandru de cumparare a spatiului mentionat care sa includa numele ofertantilor si datele depunerii/primirii ofertelor de cumparare. De asemenea, nu a fost identificata a 4-a oferta la care se face referire in procesul verbal de sedinta.
- Hotararea adoptata de AGOA din data de 24.04.2004 impune vanzarea spatiului d-lui Matei Alexandru „in conditiile prezentarii unei oferte superioare de pret, comparativ cu alte oferte inregistrate la aceeasi data”. Ca urmare, constatarea auditului intern, controlului intern si serviciului juridic privind respectarea hotararii AGOA a fost formulata pornind de la conditiile impuse in hotarare pentru vanzarea spatiului si nu in baza reglementarilor interne sau procedurilor de lucru aplicabile la data tranzactiei (asa cum se mentioneaza in scrisoare), avand in vedere ca hotararea AGOA este imperativa si, conform prevederilor legale, trebuie exact indeplinita.
- Pornind de la conditia de vanzare a spatiului catre d-l Matei Alexandru impusa de hotararea AGOA, respectiv “vanzarea in conditiile prezentarii unei oferte superioare de pret, comparativ cu alte oferte inregistrate la aceeasi data”, analiza efectuata a urmarit identificarea unor oferte de cumparare a spatiului in perioada 01.01.2004 – 24.04.2004, perioada rezonabila pentru a aprecia ca ofertele sunt depuse la aceeasi data, si nicidecum identificarea de oferte de cumparare inregistrate exact la data sau ulterior tinerii A.G.A., asa cum se mentioneaza in scrisoare.
- AGOA din data de 24.04.2004 nu a stabilit un pret de vanzare, asa cum se mentioneaza in scrisoare, ci a stabilit conditia ca pretul de vanzare sa fie superior altor oferte inregistrate la aceeasi data.

2. Referitor la punctul 2 din scrisoare privind vanzarea spatiului Lacto Rarau detinut de fosta societate GASTROCOM S.A. Iasi

- Incheierea contractului de leasing cu firma LEES COM S.R.L. Iasi s-a facut in urma negocierilor purtate intre comisia de negociere a S.C. GASTROCOM S.A. Iasi si administratorul S.C. LEES COM S.R.L. - Spinu Florin. In data de 23.11.2000 a fost incheiat un proces verbal de negociere ce a fost semnat de toti membrii comisiei de negociere (inclusiv de d-na Matei Georgeta) iar in data de 04.12.2000 a fost incheiat

alt proces verbal de negociere pe care este mentiunea ca anuleaza procesul verbal din data de 23.11.2000 si care a fost semnat numai de doi membri ai comisiei de negociere (nu este semnat de d-na Matei Georgeta).

3. Referitor la punctele 3 si 4 din scrisoare privind rapoartele de evaluare a spatiului din Bacau, str. Marasesti, nr. 4

- Rapoartele de evaluare prezentate sunt intocmite de experti evaluatori, profesionisti atestati ANEVAR pentru evaluarea proprietatilor imobiliare, desemnati pe baza de selectie de oferte.
- S.C. ECM S.R.L. Bacau a emis o opinie cu privire la valoarea de piata a spatiilor comerciale ultracentrale din municipiul Bacau in perioada anului 2004, opinie comunicata in data de 19.08.2011. Opinia are caracter de orientare generala si este prezentata sub forma unui interval de valori, respectiv: pentru semestrul I 2004 – interval intre 900 – 1.000 USD/mp iar in semestrul II 2004 – interval intre 1.200 – 1.300 USD/mp. S.C. ECM S.R.L. a comunicat ca nu are disponibilitatea intocmirii unui raport de evaluare datorita perioadei de concedii.
- S.C. CONT EXPERT S.A. Bacau a intocmit raportul de evaluare inregistrat la S.I.F. Moldova la nr. 6623/01.09.2011. Conform concluziilor raportului de evaluare: “Valoarea de piata apreciata de evaluator la data de 08.06.2004 pentru spatiul comercial in suprafata de 129,58 mp construiti (115,12 mp utili) din Bacau, str. Marasesti, nr. 4, parter, este cea estimata prin metoda comparatiilor de piata... Valoarea estimata este bazata pe informatiile obtinute din ofertele si tranzactiile din piata imobiliara, extrase si interpretate, anexate la prezentul raport”. Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a proprietatii imobiliare spatiul comercial in suprafata de 129,58 mp construiti (115,12 mp utili, situata in Bacau, str. Marasesti, nr. 4, jud. Bacau la 492.000 lei, respectiv 148.500 USD. Diferenta dintre valoarea de piata estimata si valoarea cu care s-a vandut obiectivul analizat este de 244.100 lei, respectiv 73.672 USD, iar valoarea actualizata a diferentei la data de 31.07.2011, pe baza indicelui de inflatie comunicat de INS, este de 384.160 lei.
- S.C. REAL INVEST S.R.L. Bacau a intocmit raportul de evaluare inregistrat la S.I.F. Moldova la nr. 6656/02.09.2011. Conform concluziilor raportului de evaluare, valoarea finala in opinia evaluatorului este cea rezultata din abordarea prin metoda comparatiei directe, valoarea de piata estimata fiind de 993.101 lei, respectiv 243.610 EUR.

Nota: Utilizand cursul de schimb valutar de la data de 04.06.2004 pentru USD (3,3372 lei/USD), ar rezulta o valoare de piata estimata de 297.585 USD.

Conform concluziilor raportului de evaluare, diferenta dintre pretul de piata rezultat din raportul de evaluare si pretul din contractul de vanzare cumparare este de 181.341 EURO.

Nota: Utilizand cursul de schimb valutar de la data de 04.06.2004 pentru USD (3,3372 lei/USD), ar rezulta o diferenta de 221.519 USD.

Evaluatorul prezinta in raport ca in baza sa de date a identificat proprietati comparabile cu proprietatea evaluata, situate in acelasi bloc, ce s-au tranzactionat pe piata cu urmatoarele preturi:

- spatiul comercial situat in str. Marasesti, nr. 4, in suprafata de 35 mp, vandut in iunie 2004 – pret de vanzare 3.000 euro/mp;
- spatiul comercial situat in str. Marasesti, nr. 4, in suprafata de 160 mp, vandut in februarie 2004 – pret de vanzare 2.000 euro/mp;

- spatiul comercial situat in str. Marasesti, nr. 4, in suprafata de 132 mp, vandut in ianuarie 2004 – pret de vanzare 1.818 euro/mp.

Subliniem faptul ca pe parcursul intregului mandat al actualului Consiliu de Administratie au fost initiate mai multe misiuni ale auditului intern, controlului intern si serviciului juridic, ale caror constatari nu au identificat, pana la aceasta data, depasiri ale limitelor de competenta, ale limitelor prudentiale sau incalcari ale obligatiilor de conformitate, cu exceptia celor deja comunicate CNVM si pietei, conform obligatiilor institutionale.

La data tinerii sedintei CA extraordinare din 09.09.2011, cand s-a aprobat continutul prezentului raspuns, nu sunt identificate informatii/sesizari care sa determine initierea unor noi verificari de catre auditul intern, controlul intern si serviciul juridic.

(continutul raspunsului a fost discutat si aprobat in sedinta extraordinara a Consiliului de Administratie din data de 09.09.2011, la care ati participat).