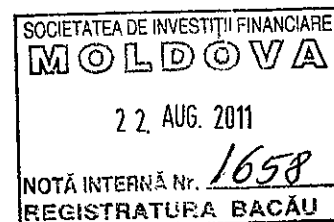


SIF MOLDOVA SA
Compartiment Control Intern
Compartiment Audit Intern
Serviciul Juridic



INFORMARE
*privind vanzarea spatiului comercial
din municipiul Bacau, str.Marasesti, nr.4*

Obiectivul informarii. Conform Ordinului nr.52/18.08.2011 emis de Presedinte Director General:

Art.1. Se prelungeste activitatea persoanelor nominalizate la art.3 din Ordinul PDG 21/25.05.2010, respectiv Auditul Intern, Controlul Intern si Seful Serviciului Juridic, pana la indeplinirea obiectivelor prevazute la art.2.

Art.2. Misiunea Comisiei este de a determina, pe baza documentelor interne societatii elementele caracteristice ale fostei si actualei proprietati a SIF Moldova din Baxau, str.Marasesti nr.4, cum ar fi (fara a se limita la acestea):

- Valoarea contabila inregistrata in situatiile financiare ale ultimelor exercitii financiare, incepand cu data efectuarii operatiunii de vanzare;
- Verificarea faptului daca spatial a fost/nu a fost evaluat si care au fost valorile respective;
- Caracteristicile tehnice si contabile ale spatiului ramas in proprietatea SIF Moldova, din care s-a desprins spatiul vandut in 2004, s.a.

Prin Nota Interna nr.1633/19.08.2011, persoanele nominalizate, respectiv Radulescu Nicolae, Lupascu Gabriel si Stelea Gabriela au solicitat Departamentului Economic, Biroului Resurse Umane-Logistica si Serviciului Dezvoltare Corporativa si Relatii Institutionale documentele si informatiile necesare.

Constatari.

Caracteristici tehnice. Conform Raportului de Evaluare nr.159/19.11.2001 intocmit de EGM Bacau, membru asociat al ANEVAR, privind sediul Reprezentantei SIF Moldova (dezmembrat in doua spatii cu caracteristici comune) din municipiul Bacau, str.Marasesti nr.4 s-au desprins urmatoarele:

- Dreptul de proprietate. SIF Moldova detine drept de proprietate asupra cladirii (cu suprafata construita desfasurata de 444,62 mp) conform contractului de vanzare-cumparare transcris sub nr.1235/25.01.1995 la Notariatul de Stat Judetean Bacau; asupra cotei indivize din terenul aferent detine doar drept de folosinta.
- Localizarea proprietatii. Proprietatea este localizata intr-o zona ultracentrala a municipiului Bacau, respectiv in imediata vecinatate a Prefecturii Bacau.
- Pricipalele caracteristici:
 - dispune de acces auto si pietonal foarte bun, printr-o strada principala, zona fiind cu trafic foarte intens;
 - vizibilitatea oferita de localizarea existenta este foarte buna avand in vedere faptul ca in zona cladirii, atat calea de acces cat si trotuarul sunt suficient de largi. De asemenea fatada cu suprafata foarte mare vitrata cu geam fumuriu atrage atentia;
 - nu asigura loc de parcare special, oprirea autoturismelor este interzisa;
 - fluenta circulatiei mijloacelor auto si a pietonilor este foarte buna;
 - regimul de inaltime al cladirilor din zona este P+4E;
 - sistematizarea vertical la executia constructiilor a asigurat o planeitate foarte buna a terenului;
 - drenajul amplasamentului este bun;
 - privelistea oferita de vecinatati nu este un element care sa constituie un punct tare si nici arhitectura cladirilor invecinate nu are "personalitate";
 - utilitati de care dispune amplasamentul: apa curenta si canalizare, curent electric, gaze naturale, termoficare, telefon.
- Descrierea cladirii. Constructie tipica de spatiu comercial la parter de bloc cu suprafata construita a parterului $A_c = 314,80$ mp si a subsolului $A_c = 129,82$ mp avand:

- fundatii izolate sub stalpi, continui sub ziduri;
- structura dec rezistenta din stalpi si grinzi de beton armat;
- anvelopa cu inchideri cu zidarie de caramida, compartimentari cu zidarie de caramida si gips-carton pe structura metalica, planseu din beton armat, acoperis terasa cu termo si hidroizolatie peste ultimul nivel al cladirii;
- finisaje la exterior - tencuieli in praf de piatra si suprafete mari vitrate, tamplarie din aluminiu si geam termopan;
- finisaje la interior - pardoseli din mozaic simplu in carouri si placari pariale cu gresie, pereti vopsiti cu var lavabil, si placati cu lambriuri, placari cu lambriuri in grupurile sanitare, tavane vopsite cu var lavabil, partial tavane suspendate din fibre minerale, tamplarie metalica din aluminiu si din lemn;
- instalatii electrice de iluminat, de alimentare cu apa, de canalizare, de ventilatie, de incalzire centrala cu central proprie, de gaz metan, de telefon;
- Varsta fizica a cladirii - peste 40 de ani.
- Varsta fizica a lucrarilor de modernizare si finisare - 9 ani.
- Starea constatata la inspectia cladirii - buna.

Caracteristici economico-financiare.

1. Suprafata utila ce a fost vanduta in baza Contractului de vanzare-cumparare nr.24/08.06.2004 = **115,12 mp**, compusa din: hol, debara, sala sedinte, hol, doua grupuri sanitare, magazine si vitrina, impreuna cu dreptul de folosinta pe suprafata de **25,92 mp** teren din totalul celui pe care este construit blocul.
2. Valoarea de inventar a suprafetei utile vandute (la data vanzarii) de 115,12 mp = **2.340.362.908 lei**.
3. Pretul de vanzare conform Contractului de vanzare-cumparare nr.24/08.06.2004 a fost de **650 USD/mp**, respectiv 74.828 USD la care s-a adaugat TVA 19% in suma de 14.217 USD, in total suma de **89.045 USD**.
4. Suma platita de cumparator, respectand clauzele contractuale - Total = 2.974.263.581 lei (**2.499.381.160 lei valoare spatiu + TVA 474.882.421 lei**):
 - factura nr.4368834/08.06.2004 - 1.199.980.044 lei (1.008.386.592 lei + TVA 191.593.452 lei), curs valutar 33.123 lei/USD;
 - factura nr.4368846/28.06.2004 - 1.774.283.537 lei (1.490.994.568 lei + TVA 283.288.969 lei), curs valutar 33.613 lei/USD.
5. Prin Raportul nr.19/24.01.2005 privind reevaluarea cladirilor aflate in patrimoniul SIF Moldova SA la 31.12.2004 intocmit de ECM Bacau pentru spatial comercial ramas in proprietatea SIF Moldova SA dupa efectuarea vanzarii, situat la parter si subsol, in municipiul Bacau, str. Marasesti nr.4 in suprafata de 260,12 mp s-a stabilit o valoare de piata, valoare inregistrata in contabilitate de **8.155.940.408 lei**; respectiv de **31.354.530 lei/mp - 1.079 USD/mp**.
6. In conformitate cu adresa nr. 6260/19.08.2011 primita de la ECM Bacau prin care s-a raspuns solicitarii SIF Moldova SA nr.6194/16.08.2011 " *Totusi pentru o orientare generala de informare a CA, va putem formula un interval de valori, cu mentiunea ca pentru cazuri specifice pot fi mici diferente - In sem.I 2004, pentru spatii comerciale din ultracentral, cu arii construite in intervalul 100-200 mp Ac, regim de inaltime P, finisaje medii, utilitati separate contorizate, valorile de piata erau in intervalul 900-1.000 USD/mp Ac*".
7. Comisia de cenzori a societatii (activa la data respectiva) nu a analizat in nici un fel operatiunea de vanzare a imobilului din Contractul nr. 24 din 08.06.2004.
8. Auditorul financiar KPMG Audit SRL, in Raportul sau de audit aferent anului 2004, nu a facut nicio mentiune referitoare la aceasta operatiune de vanzare a spatiului comercial din Bacau, str. Marasesti nr.4 catre un administrator.
9. Prin adresa nr.6249/19.08.2011, ca raspuns la adresa SIF Moldova SA nr.6230/18.08.2011 SC Cont- Expert SA Bacau informeaza ca pot intocmi expertiza de evaluare a spatiului comercial in suprafata de 115,12 mp din Bacau, str. Marasesti nr.4 in 7 zile de la data punerii la dispozitie a documentelor necesare.
10. Prin adresa nr.6297/22.08.2011, ca raspuns la adresa SIF Moldova SA nr.6232/18.08.2011 d-l Popovici Forin comunica acordul pentru efectuarea expertizei de evaluare a spatiului comercial din Bacau, str. Marasesti nr.4.
11. Prin adresele nr.6227, 6228, 6229/18.08.2011 SIF Moldova SA a solicitat expertilor evaluatori Chiscop Nicoleta, Bulinschi Maricel si Boca Laurentiu expertize de evaluare a spatiului comercial din Bacau, str. Marasesti nr.4.

Vanzarea spatiului comercial din municipiul Bacau, str.Marasesti nr.4.

Hotararea nr.10 a AGOA din data de 24.04.2004: "Aproba cu majoritate de voturi vanzarea unui spatiu situat in Bacau, str.Marasesti nr.4 apartinand SIF Moldova SA 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".

Conform Informarii nr.1207/08.07.2010 intocmita de Auditul Intern, Controlul Intern si Serviciul Juridic "nu au fost identificate fizic si nu sunt inregistrate la registratura generala a SIF Moldova oferte de cumparare pentru spatiul comercial din municipiul Bacau, str.Marasesti, nr.4, in perioada anterioara sedintei AGOA (01.01.2004 - 24.04.2004) si nici in perioada urmatoare pana la perfectarea Contractului de vanzare-cumparare nr.24, respectiv 08.06.2004.

In data de 24.06.2010, d-l Matei Alexandru a prezentat un numar de trei oferte, dupa cum urmeaza:

- oferta SC Ilona Impex SRL Bacau, inregistrata la SIF Moldova SA cu nr.942/20.02.2002, pretul oferit fiind de 650 USD/mp, oferta mai veche de doi ani;
- oferta SC Dedeman SRL Bacau, inregistrata la SIF Moldova SA cu nr.1655/22.03.2003, pretul oferit fiind de 600 USD/mp, oferta mai veche de un an;
- oferta SC Super Job SRL Bacau, inregistrata la ofertant cu nr.981/12.10.2001 si neinregistrata la SIF Moldova SA; pretul oferit fiind de 500USD/mp cu TVA inclus, oferta mai veche de doi ani "

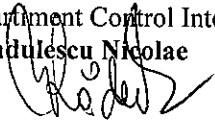
Ofertele prezentate nu sunt inregistrate la aceeasi data cu oferta d-lui Matei Alexandru sau in perioada imediat anterioara tinerii AGOA din data de 24.04.2004. Intrucat nu exista oferte concurente la aceeasi data hotararea AGOA privind vanzarea spatiului din municipiul Bacau, str.Marasesti nr.4 nu a fost dusa la indeplinire in limitele si in conditiile stabilite de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor SIF Moldova SA.

In data de 08.06.2004 s-a perfectat Contractul de vanzare-cumparare nr.24 intre vanzator SIF Moldova SA si cumparator Matei Alexandru, avand ca obiect vanzarea spatiului comercial din municipiul Bacau, str.Marasesti, nr.4 in suprafata de 115,12 mp, impreuna cu dreptul de folosinta pe suprafata de 25,92 mp teren din totalul celui pe care este construit blocul, pretul de vanzare fiind de 650 USD/mp, respectiv 74.828 USD la care s-a adaugat TVA 19% in suma de 14.217 USD, in total suma de 89.045 USD.

In urma verificarii documentelor nu a fost identificat un raport sau nota de evaluare pentru spatiul comercial vandut.

Fata de valoarea de inventar inregistrata in contabilitate la data vanzarii (08.06.2004) - 2.340.362.908 lei, valoarea de vanzare (fara TVA) de 2.499.381.160 lei este mai mare cu 159.018.252 lei.

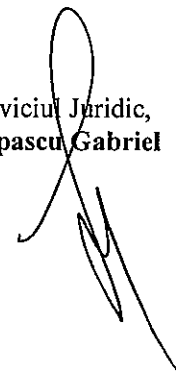
Compartiment Control Intern,
Radulescu Nicolae



Compartiment Audit Intern,
Stelea Gabriela

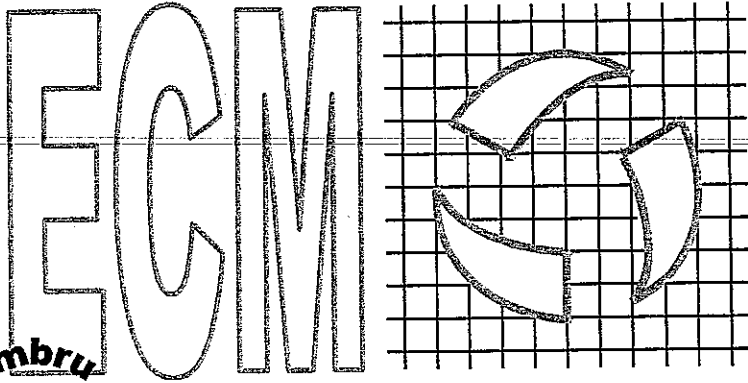


Serviciul Juridic,
Lupascu Gabriel



SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE
MOLDOVA
19. AUG. 2011
INT. REG. Nr. 6260
REGISTRATURA BACĂU

EVALUĂRI CONSULTANȚĂ MANAGEMENT



membru
ANEVAR
Corporativ

Bacău, str. Pictor Amann nr. 94C et. 3
(Clădirea SIF Moldova)

☎ 0234 571963

Fax: 0334815237

0722739535; 0722362580; 0720252370

ecmbc.ddd@gmail.com;

C.I.F.: RO 6195300

O.R.C: J04/1481/1994

Cont IBAN: R045BACX000003009179000 UniCredit ȚiriacBank sucursala Bacău
RO65INGB0008008172038917 ING Bank Bacău

Nr. 18 din 19.08.2011

Către: SIF MOLDOVA S.A. Bacău

Referitor la solicitarea dumneavoastră nr. 6194 din 16.08.2011 cu privire la emiterea unei opinii cu privire la valoarea de piață a spațiilor comerciale ultracentrale din municipiul Bacău, în perioada anului 2004, vă transmitem:

- pentru formularea unei opinii obiective cu privire la valoarea de piață trebuiesc cunoscute elemente de detaliu concrete cu privire la localizare efectivă, arie construită/utilă, finisaje, dotări, front stradal, etc. ale spațiului (spațiilor) în discuție;
- totuși pentru o orientare generală, de informare a CA și acționarilor, vă putem formula un interval de valori, cu mențiunea că pentru cazuri specifice pot fi mici diferențe;
- astfel, în timpul scurt avut la dispoziție de la data solicitării și până la data prezentei, în urma unor analize concrete, a rezultat:
 - o în sem. I 2004, pentru spații comerciale din ultracentral, cu arii construite în intervalul 100÷200 mp Ac, regim de înălțime P, finisaje medii, utilități separat contorizate, valorile de piață erau în intervalul 900÷1.000 USD/mp Ac, iar la sfârșitul sem.II 2004, pentru aceleași condiții valorile de piață erau în intervalul 1.200÷1.300 USD/mp Ac
 - o pentru arii construite mai mari de 200 mp este greu de formulat acum o orientare deoarece procesul de dezmembrare a spațiilor comerciale era o realitate care a făcut ca în ultracentral să existe un nr. foarte mic de astfel de spații comerciale
 - o pentru arii construite mai mici de 100 mp, multe spații ajungând prin dezmembrări succesive și sub 50 mp valorile de piață puteau fi substanțial mai mari decât valorile deja menționate.

Cu speranța că aceste informații vă sunt utile, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Director
Ing. Dumitru Dumitriu – Dan,
Membru Acreditat al ANEVAR – MAA
Evaluator Recunoscut European – REV

Dumitru Dumitriu
ANEVAR
Nr. 90
DUMITRU
DUMITRIU DAN
M.A.A.
Expert E.P.I.
Valabil 2009 - 2014