

Către: Consiliul de Administrație al Societății OIL TERMINAL SA
Spre știință: Ministerul Energiei
Data: 20.09.2016
Referitor la: Solicitare privind introducerea unui nou punct pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 10(11).10.2016

Stimați domni,
Stimate doamne,

Subscrisa **FONDUL PROPRIETATEA S.A.** cu sediul social în București, Str. Buzești nr. 78-80, Etaj 7, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J40/210901/2005, cod unic de înregistrare 18253260, în calitate de acționar al societății Oil Terminal SA, având în vedere convocatorul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 10(11).10.2016, solicităm pe această cale introducerea unui nou punct pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 10(11).10.2016 astfel:

Aprobarea realizării de către societate a unui studiu de specialitate având ca obiect: (i) stabilirea măsurilor necesare în vederea decontaminării terenurilor pentru care societatea a obținut certificate de atestare a dreptului de proprietate, (ii) evaluarea costurilor cu decontaminarea terenurilor; și (iii) evaluarea costurilor cu desființarea construcțiilor și instalațiilor existente pe aceste terenuri. Studiul realizat va fi utilizat la întocmirea unui nou raport de evaluare a terenurilor pentru care societatea a dobândit certificate de atestare a dreptului de proprietate.

Motivația propunerii

Consiliul de administrație al societății a convocat Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor având pe ordinea de zi aprobarea majorării capitalului social cu valoarea terenurilor pentru care societatea a obținut certificatele de atestare a dreptului de proprietate numerele M03/11703 și M03/11704 (denumite în continuare "**Terenuri**").

Raportul de evaluare a Terenurilor întocmit de evaluatorul Verdeș Mihaela Viorica în scopul majorării capitalului social al societății („**Raportul**”) nu reflectă valoarea reală a terenurilor întrucât Raportul nu fundamentează în nici un mod calculul privind costurile semnificative cu depoluarea Terenurilor și costurile cu desființarea construcțiilor și instalațiilor existente.

Potrivit mențiunilor făcute de evaluator în raportul de evaluare:

“se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Evaluatorul menționează în Raport că:

“evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi”

În secțiunea Ipoteze speciale a Raportului evaluatorul menționează că:

“Datorită faptului că terenurile aferente portofoliului OIL TERMINAL SA au fost utilizate pentru transportul și stocarea substanțelor petrolifere, solul este foarte probabil să fi avut parte de contaminări, necesitând lucrări de decopertare și de înlăturare a stratului de sol toxic. Nu am avut la dispoziție un studiu detaliat al lucrărilor necesare pentru decontaminarea solului terenurile incluse în prezenta evaluare. Costurile de decontaminare și amenajare a terenului au fost estimate de către evaluator pe baza informațiilor disponibile la nivelul evaluării. În cazul apariției altor informații sau documente care să releve alte informații decât cele utilizate în prezenta evaluare, evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.”

De asemenea se menționează că:

“pe terenurile subiect al evaluării precum și îngropate în interiorul solului se găsesc mijloace fixe ale Societății OIL TERMINAL SA, reprezentate prin clădiri, rezervoare, construcții speciale și alte tipuri de mijloace fixe. Luând în considerare scopul prezentei evaluări acestea nu au fost luate în considerare în cadrul prezentei evaluări, terenul fiind considerat în ipoteza liber de construcții. În cazul apariției altor documente sau informații care să releve alte informații decât cele utilizate în prezenta evaluare, evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.”

Astfel, cu toate că se cunoaște gradul ridicat de poluare a Terenurilor evaluatorul desemnat de societate să evalueze Terenurile nu a luat în considerare vreun studiu cu privire la costurile de decontaminare a terenurilor și desființare a clădirilor și instalațiilor existente și nici nu a solicitat societății să prezinte sau să întocmească un astfel de studiu înainte de a întocmi raportul de evaluare. Mai mult, evaluatorul a stabilit în mod arbitrar și abuziv valoarea acestor costuri prin aplicarea unor corecții de aprox. 10% la valoarea Terenurilor, deși nu are competența necesară să determine măsurile necesare pentru decontaminarea Terenurilor, să estimeze costurile de depoluare a Terenurilor sau să stabilească costurile necesare pentru desființarea construcțiilor și instalațiilor existente.

Problema poluării Terenurilor cu hidrocarburi este bine cunoscută la nivelul societății și acționarilor, Consiliul de Administrație propunând constituirea în situațiile financiare preliminate prezentate la data de 15.02.2016 un provizion de 6,7 milioane lei reprezentând provizion de mediu constând în demararea unui proiect de decontaminare sol din SP Nord II.

Acest provizion este numai o parte din provizionul total care ar fi urmat sa fie constituit pentru perioada 06.11.2015-01.06.2021 ceea ce înseamnă ca membrii consiliului de administrație estimau costurile la cel puțin 45 milioane lei. Astfel, din valoarea terenurilor stabilită de evaluator ar trebui scăzută cel puțin această sumă care reprezintă în opinia consiliului de administrație costuri estimate pentru decontaminarea Terenurilor.

Evaluatorul desemnat de societate nu putea emite un raport de evaluare în lipsa unui studiu și a cu privire la costurile de decontaminare a Terenurilor și de desființare a construcțiilor existente.

În concluzie, pentru întocmirea unui raport de evaluare a terenurilor care să reflecte valoarea reală a acestor Terenuri este necesară întocmirea de către societate a unui studiu de specialitate având ca obiect: (i) stabilirea măsurilor necesare în vederea decontaminării terenurilor pentru care societatea a obținut certificate de atestare a dreptului de proprietate, (ii) evaluarea costurilor cu decontaminarea terenurilor; și (iii) evaluarea costurilor cu desființarea construcțiilor și instalațiilor existente pe aceste terenuri. Studiul realizat va fi utilizat la întocmirea unui nou raport de evaluare a terenurilor pentru care societatea a dobândit certificate de atestare a dreptului de proprietate.

Reprezentant legal
Oana Truța

Franklin Templeton Investment Management Ltd. United Kingdom Sucursala București,
în calitate de Administrator de Investiții al FONDUL PROPRIETATEA S.A.