

## PROSPECT DE OFERTĂ DE PRELUARE BENEVOLĂ A VALORILOR MOBILIARE

Emitent: "VITARSERVICE" S.A.

Prețul plătit per acțiune: **38.11 lei.**

Perioada Ofertei: 11.12.2024 - 25.12.2024

Ofertant: **Genunchi Jorj**

Intermediar: **S.I. "BROKER M-D" S.A.**

Prezenta ofertă este adresată numai acționarilor "VITARSERVICE" S.A.  
în conformitate cu reglementările în vigoare

Aprobat de Comisia Națională a Pieței Financiare („CNPF”) prin Hotărârea

Nr. 57/2 din data de 10.12.2024.

Viza de aprobare aplicată pe prospectul de ofertă nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o altă formă de apreciere a CNPF, cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul sau riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile de încheiat prin acceptarea ofertei obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifică numai regularitatea prospectului de ofertă în privința exigențelor legii și ale normelor adoptate în aplicarea acesteia.

## **Notă**

*Acesta este un document important și necesită atenție imediată. Dacă aveți orice dubii legate de conținutul acestui document sau în legătură cu felul în care să acționați, trebuie să contactați o persoană autorizată de către CNPF în conformitate cu legislația Republicii Moldova, care este specializată în efectuarea tranzacțiilor cu acțiuni și alte valori mobiliare înainte de a acționa. **Întregul text al acestui document trebuie citit cu atenție.***

*Principalul scop al acestui document este să furnizeze informații generale acționarilor despre Emitent și Ofertant pentru a-i sprijini pe aceștia în a-și forma o opinie asupra situației Emitentului.*

*Acest Prospect de Ofertă nu a fost întocmit cu intenția de a constitui singura bază de evaluare a Emitentului și de luare a deciziei de a vinde. De asemenea, Acest Prospect de Ofertă nu trebuie interpretat ca o recomandare de a vinde din partea Intermediarului sau a Ofertantului. Fiecare acționar este sfătuit să se consulte cu propriii consultanți juridici, financiari sau fiscali, cu contabilii săi sau cu alți consultanți, cu privire la aspectele financiare, juridice, fiscale, comerciale sau orice problemă legată de decizia de vânzare a acțiunilor sale, Ofertantul, Emitentul și Intermediarul neasumându-și vreo răspundere cu privire la astfel de probleme.*

*Acest Prospect de Ofertă a fost întocmit în limba română, traducerea în altă limbă nu este impusă de nicio lege sau regulament și de aceea nu a fost revizuită sau aprobată de CNPF.*

## **Publicarea**

După aprobarea de către CNPF a Prospectului de Ofertă, acesta va fi făcut public de către Ofertant după cum urmează:

1. Un aviz care va conține principalii termeni ai Ofertei este publicat în ziarul Capital Market, în care totodată se va indica locul aflării versiunii integrale a Prospectului de Ofertă;
2. O copie în formă imprimată a Prospectului de Ofertă este și va fi disponibilă fără plată la sediul S.I. "BROKER M-D" S.A., respectiv la adresa str. Petricani, nr. 86, mun. Chișinău, cod poștal MD 2059, număr de telefon/fax 022293934 și la sediul Emitentului, respectiv la adresa str. Uzinelor, nr. 201, mun. Chișinău, cod poștal MD 2036, număr de telefon 069104787.

Oferta de preluare benevolă (denumită în continuare „Oferta”) este inițiată de către Genunchi Jorj (denumit în continuare „Ofertant”) prin intermediul Societății de Investiții „BROKER M-D” S.A. cu sediul str. Petricani, nr. 86, mun. Chișinău, cod poștal MD 2059, telefon/fax 022293934, adresa email: [broker.md.sa@gmail.com](mailto:broker.md.sa@gmail.com), înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice cu numărul 1008600020564 în data de 08.04.2008, titulară a licenței seria CNPF nr. 000937 eliberată în data de 15.03.2015, administrator Bacaliuc Ghenadie (denumită în continuare „Intermediar”) și vizează achiziționarea unui număr de 3148 de acțiuni „VITARSERVICE” S.A. (denumită în continuare „Emitent”) plătite integral și care nu sunt deținute de Ofertant sau de către persoanele cu care acesta acționează în mod concertat, conform prevederilor de mai jos.

### 1. Identificarea Emitentului.

Societatea vizată în cadrul Ofertei este Societatea pe acțiuni "VITARSERVICE" identificată prin următoarele date:

Forma juridică:	Societate pe acțiuni, înregistrată și funcționând conform legilor Republicii Moldova
Sediul:	Str. Uzinelor, nr. 201, mun. Chișinău, cod poștal MD 2036, Republica Moldova
Numărul de identificare de stat și codul fiscal:	1004600025804
Numele, prenumele administratorului:	Genunchi Jorj
Obiect principal de activitate:	Închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.
Capitalul social:	600000 lei subscris și vărsat în întregime, divizat într-un număr de 120000 de acțiuni ordinare nominative de clasa I, cod ISIN MD14ITAR1005, emise în formă nematerializată, fiecare acțiune având valoarea nominală de 5 lei și conferind drepturi egale, respectiv dreptul la vot, dreptul de a primi dividende și o parte din bunurile Emitentului în cazul lichidării acestuia.

Structura deținătorilor de acțiuni ale Emitentului la data 28.10.2024:

Deținători de acțiuni	Nr. de acțiuni deținute	Participație (%)
Ofertantul și persoanele cu care acesta acționează în mod concertat	116852	97,38
Persoane fizice	3148	2,62
Total acțiuni emise	120000	100.00

Valorile mobiliare emise de Emitent, cod ISIN MD14ITAR1005, sunt înregistrate și tranzacționate prin sistemul multilateral de tranzacționare administrat de Bursa de Valori a Moldovei S.A.

### 2. Identificarea Ofertantului.

Oferta de preluare este inițiată de către Genunchi Jorj.

### 3. Identitatea persoanelor cu care Ofertantul acționează în mod concertat.

Ofertantul nu are cunoștință de existența altor persoane care să acționeze în mod concertat cu acesta în ceea ce privește Oferta.

**4. Numărul de acțiuni emise de Emitent care sunt deținute de Ofertant și de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat.**

Ofertantul deține 116852 de acțiuni ceea ce reprezintă o participație de 97,38 % din totalul acțiunilor cu drept de vot emise de Emitent.

Persoanele cu care Ofertantul acționează în mod concertat nu dețin acțiuni ale Emitentului.

**5. Numărul și clasa valorilor mobiliare ce fac obiect al Ofertei.**

Ofertantul intenționează să achiziționeze prin această Ofertă 3148 de acțiuni ordinare nominative de clasa I emise de Emitent, cod ISIN MD14ITAR1005, plătite integral și care nu se află în proprietatea Ofertantului și a persoanelor cu care acesta acționează în mod concertat, reprezentând 2,62 % din totalul acțiunilor de clasa respectivă (denumite în continuare „Acțiunile Ofertei”). Drept urmare, Oferta se adresează tuturor persoanelor care dețin pe perioada Ofertei acțiuni emise de Emitent („Acționarii”). Ofertantul va achiziționa toate acțiunile de la Acționarii care au acceptat Oferta.

**6. Prețul oferit și modalitatea de determinare a acestuia.**

Prețul pe acțiune oferit de către Ofertant în cadrul Ofertei este de 38.11 lei (denumit în continuare „Prețul de Ofertă”).

Acționarii care vor accepta Oferta în mod valabil, în conformitate cu termenii din acest Prospect de Ofertă, vor primi Prețul de Ofertă pentru o acțiune, cu reținerea comisioanelor și taxelor de tranzacționare și de plată după caz. Veniturile de la vânzarea acțiunilor obținute de către persoanele care au acceptat Oferta vor fi supuse impozitării în conformitate cu prevederile Codului Fiscal al Republicii Moldova. Anumite costuri vor fi prevăzute în ordinele de înstrăinare a Acțiunilor, care vor fi înaintate Intermediarului. Acționarii trebuie să verifice valoarea totală a costurilor cu Intermediarul.

**Modalitatea de determinare a Prețului de Ofertă.**

Prețul de Ofertă a fost stabilit de către Ofertant cu respectarea Legii 171 privind piața de capital din 11.07.2012 (în continuare Legea 171/2012) și Regulamentului privind ofertele publice de cumpărare, aprobat prin Hotărârea CNPF nr. 33/1 din 16.06.2015 (în continuare Hotărârea CNPF 33/1).

Conform prevederilor de la art. 23 alin. (1) din Legea 171/2012, prețul în cadrul unei oferte de preluare este prețul egal cel puțin cu:

a) prețul cel mai mare plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat în decurs de 12 luni anterioare ofertei, sau

b) prețul mediu ponderat de tranzacționare pe piața reglementată aferent ultimelor 6 luni anterioare ofertei, în cazul în care prevederile de la lit. a) nu pot fi aplicate.

Dat fiind că, acțiunile "VITARSERVICE" S.A. nu sunt înregistrate pe piața reglementată și pe parcursul a 12 luni anterioare ofertei nici Ofertantul și nici persoanele cu care acesta acționează în mod concertat, nu au procurat acțiuni "VITARSERVICE" S.A., pentru determinarea Prețului de Ofertă au fost aplicate prevederile de la punctul 38 al Hotărârii CNPF 33/1, care stabilesc:

”În cazul în care criteriile de determinare a prețului echitabil menționate la art.23 alin.(1) din Legea 171/2012 nu pot fi aplicate, prețul echitabil în cadrul ofertei de preluare este cel puțin egal cu cea mai mare dintre următoarele valori:

- 1) prețul mediu ponderat de tranzacționare prin intermediul pieței reglementate aferent ultimelor 12 luni anterioare derulării ofertei;
- 2) valoarea activelor nete pe o acțiune a societății, conform ultimei situații financiare auditate;
- 3) valoarea acțiunii rezultată dintr-o expertiză efectuată de un evaluator independent în conformitate cu standardele internaționale de evaluare; data raportului de evaluare respectiv nu poate depăși 12 luni din momentul depunerii la CNPF a cererii de aprobare a prospectului ofertei de preluare.” Prin aplicarea normei date s-a constatat:

În situația în care acțiunile ”VITARSERVICE” S.A. nu sunt înregistrate pe piața reglementată, pentru determinarea Prețului de Ofertă au fost aplicate prevederile de la alineatele 2 și 3 din punctul 38 al Hotărârii CNPF 33/1 și s-a constatat:

- a) Conform ultimei situații financiare a Emitentului, întocmite la data de 31.12.2023, valoarea activelor nete pe acțiune constituie 4.14 lei;
- b) Valoarea unei acțiuni a Emitentului rezultată din expertiza efectuată de către S.R.L. ”EVALESTIM” (Raport de evaluare nr. 374 din data de 04.11.2024) constituie 38.11 lei.

Ofertantul a determinat Prețul de Ofertă ca fiind prețul de 38.11 lei per acțiune, care satisface cerințelor stabilite prin pct. 38 al Hotărârii CNPF 33/1.

Valoarea Ofertei.

Valoarea totală a Ofertei (denumită în continuare „Valoarea Ofertei”) va fi egală cu numărul de acțiuni achiziționate de Ofertant înmulțit cu Prețul de Ofertă. Valoarea maximă a Ofertei se ridică la 119970,28 lei.

#### **7. Durata Ofertei: data inițierii, respectiv a expirării Ofertei.**

Prezenta Ofertă este valabilă pentru o perioadă de 15 (cincisprezece) zile calendaristice și va fi inițiată din data la care anunțul de ofertă a fost publicat în ziarul Capital Market. Perioada de valabilitate a Ofertei este: începând cu data de 11.12.2024 și până pe data de 25.12.2024 inclusiv (denumită în continuare „Perioada Ofertei”). Perioada Ofertei poate fi extinsă de către Ofertant, cu respectarea procedurii descrise în secțiunea Modificarea Ofertei din prezentul Prospect de Ofertă. Pe întreaga ei durată, Oferta este irevocabilă.

#### **8. Modificarea Ofertei.**

În conformitate cu prevederile Legii 171/2012, apariția pe parcursul Perioadei Ofertei a oricărui nou eveniment sau modificarea informațiilor inițiale prezentate în cadrul Prospectului de Ofertă, de natura a afecta decizia investițională, determină modificarea ofertei.

Ofertantul poate modifica termenii și condițiile Ofertei aplicând în acest sens un supliment la Prospectul de Ofertă cu respectarea următoarelor condiții:

- a) Obținerea aprobării CNPF de modificare a Prospectului de Ofertă;
- b) Modificarea termenilor Ofertei nu va conduce la condiții mai puțin avantajoase pentru cei cărora le este adresată;
- c) Modificarea să facă obiectul unui anunț care să fie adus la cunoștință investitorilor în aceleași condiții ca și Prospectul de Ofertă.

Modificarea adusă Ofertei este valabilă numai dacă este aprobată de CNPF. Modificarea va fi făcută cunoscută investitorilor și este valabilă începând cu data publicării sale în conformitate cu art. 25 și 26 din Legea 171/2012.

#### **9. Condițiile pe care le vor întruni contraofertele deținătorilor de acțiuni, locurile de subscriere și programul de lucru cu publicul.**

Oferta se va desfășura cu folosirea exclusivă a sistemului administrat de către Bursa de Valori a Moldovei S.A. (în continuare „BVM”).

Aționarii pot accepta Oferta prin completarea și semnarea, înainte de expirarea Perioadei Ofertei, a două exemplare ale Formularului de propunere de vânzare a valorilor mobiliare (în continuare Propunere de Vânzare), în formatul prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul Prospect de Ofertă și care va fi disponibil acționarilor interesați la sediul Intermediarului din str. Petricani, 86, mun. Chișinău, cod poștal MD 2059, program de lucru de luni până vineri între orele 10.00-17.00.

Pentru a primi formularul menționat supra acționarii urmează să prezinte Intermediarului extrasul din registrul deținătorilor de valori mobiliare, care atestă calitatea de acționar și numărul de acțiuni deținute, și că acțiunile nu sunt restricționate în orice mod de la persoana care menține registrul acționarilor Emitentului.

Semnarea de către acționar a Propunerii de Vânzare în conformitate cu Prospectul de Ofertă reprezintă acceptarea necondiționată a termenilor și condițiilor de derulare ale Ofertei și a Prospectului de Ofertă în întregime, acționarul respectiv confirmă că a primit, citit, acceptat și convenit asupra termenilor și condițiilor din acest Prospect de Ofertă și că acceptă să vândă valorile mobiliare deținute în acord cu acesta.

Intermediarul verifică validitatea Propunerii de Vânzare și a documentelor prezentate de acționar și le va valida în conformitate cu termenii și condițiile Prospectului de Ofertă.

Un exemplar al Propunerii de Vânzare completat și semnat de către Acționarul vânzător și validat de către Intermediar va fi eliberat acestuia, iar cel de-al doilea exemplar va rămâne la sediul Intermediarului.

Intermediarul, în conformitate cu reglementările în vigoare privind efectuarea tranzacțiilor prin sistemul administrat de BVM preia ordinul de vânzare a acțiunilor de la acționarii care au acceptat Oferta prin semnarea Propunerii de Vânzare.

Dacă acționarul nu are încheiat un contract de intermediere cu Intermediarul, sunt solicitate de la acționar informații și documente (pentru persoane fizice: buletinul de identitate al acționarului persoană fizică, buletinul de identitate al reprezentantului acționarului persoană fizică și procura întocmită în conformitate cu prevederile legale; pentru persoane juridice: buletinul de identitate al reprezentantului acționarului persoană

juridică, extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice, care confirmă administratorul, statutul persoanei juridice, decizia organului de conducere competent în caz de necesitate, alte documente relevante după caz) cu scopul de a se supune reglementărilor în ceea ce privește cunoașterea clienței, este întocmit și semnat contractul de intermediere, ordinul de vânzare a acțiunilor și după caz, dispoziția de transmitere a acțiunilor în custodie Intermediarului.

S.I. "BROKER M-D" S.A. în calitate de intermediar al Ofertei îi va informa pe Acționari cu privire la condițiile de implementare ale Ofertei și este responsabilă pentru implementarea Ofertei și respectarea prezentului Prospect de Ofertă și a normelor legale, inclusiv realizarea decontării tranzacțiilor efectuate conform ordinelor colectate, validate și înregistrate în sistemul administrat de BVM în legătură cu Oferta și plățile corespunzătoare către beneficiari.

Deținătorul de valori mobiliare care a fost de acord să vândă valorile mobiliare prin completarea Propunerii de Vânzare este în drept să o revoce pe durata ofertei de preluare, prin înaintarea unei Cereri de revocare, conform Anexei nr. 2.

#### **10. Finanțarea Ofertei.**

Ofertantul va utiliza fonduri proprii pentru achiziția acțiunilor prevăzute în Ofertă. În vederea garantării achiziției acțiunilor de la acționarii care vor da curs Ofertei, Ofertantul a transferat suma de 120000 lei în contul bancar al Intermediarului.

#### **11. Modalitatea de plată a acțiunilor.**

Contravaloarea acțiunilor vândute va fi plătită în conformitate cu termenii Prospectului de Ofertă de către Intermediar Acționarilor vânzători după data decontării tranzacției, respectiv începând cu prima zi lucrătoare ce urmează după data decontării tranzacției. Nu se vor face niciun fel de plăți anterior acestui termen.

În interesul acestui Prospect de Ofertă, tranzacția va avea loc nu mai târziu de a 3 (trei) zi lucrătoare de la data închiderii Ofertei și va consta în înregistrarea în sistemul multilateral de tranzacționare administrat de BVM a unui set de ordine directe de vânzare a acțiunilor ale Acționarilor vânzători.

Ofertantul nu va fi responsabil pentru comisionul de tranzacționare și taxele aferente plății prețului acțiunilor, impozitul pe venit calculat în conformitate cu Codul Fiscal sau alte taxe și comisioane plătibile de Acționarii Emitentului care decid să dea curs Ofertei. Fiecare Acționar va primi plata pentru acțiunile vândute fie în numerar în casieria Intermediarului, respectiv la adresa str. Petricani, nr. 86, mun. Chișinău, fie prin transfer bancar la contul indicat de Acționar, costurile aferente urmând a fi suportate de către Acționarii care au acceptat Oferta.

#### **12. Planurile Ofertantului în privința activității ulterioare a Emitentului.**

Ofertantul nu intenționează schimbarea conducerii, lichidarea Emitentului sau schimbarea obiectului de activitate.

Ofertantul își stabilește următoarele obiective:

Renovarea imobilelor pentru a spori suprafețele închiriable, sporirea numărului locurilor de muncă și îmbunătățirea mediului de lucru al angajaților.

Eficientizarea utilizării resurselor financiare, materiale și umane. Promovarea de activități economice prietenoase mediului.

Creșterea numărului locurilor de muncă cu peste 5 % și îmbunătățirea mediului de lucru al angajaților.

Angajarea de personal calificat în domeniu, formarea continuă a acestora.

Menținerea unui mediu care ajută la creșterea performanțelor angajaților dar și susținerea și dezvoltarea unui sistem eficient de stimulare și recompensare.

Ofertantul ulterior Ofertei de Preluare intenționează să adreseze acționarilor Emitentului o cerere de retragere obligatorie în conformitate cu prevederile din art. 30 al Legii 171/2012.

**Alte informații considerate relevante de către Ofertant.**

Nu există restricții specificate în art. 29 al Legii 171/2012 privind transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor Emitentului, precum și restricții privind exercitarea dreptului la vot. Acționarii nu dispun de drepturi extraordinare privind numirea și revocarea membrilor consiliului sau a organului executiv.


Derularea Ofertei nu implică calcularea și achitarea de indemnizații pentru compensarea drepturilor.

Raporturile juridice dintre Ofertant și Acționarii care au scris în cadrul Ofertei vor fi guvernate de legislația Republicii Moldova. Orice conflict născut din sau în legătură cu aceste raporturi va fi soluționat de instanțele de judecată competente ale Republicii Moldova.

Ofertant

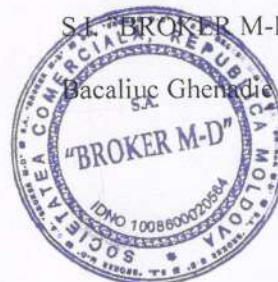
Intermediar

Genunchi Jorj



S.A. "BROKER M-D" S.A.

Bacaliuc Ghenadie



PROPUNERE DE VÂNZARE A VALORILOR MOBILIARE  
ÎN CADRUL OFERTEI DE PRELUARE BENEVOLĂ.

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Prin prezenta acționarul "VITARSERVICE" S.A. \_\_\_\_\_,

a.n. \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_,

identificat(ă) prin \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, cod de identificare personal \_\_\_\_\_, confirmă că a luat cunoștință cu Prospectul de Ofertă și benevol înaintează propunerea de vânzare a următoarelor valori mobiliare:

Emitentul "VITARSERVICE" S.A.;

Codul ISIN al VM: MD14ITAR1005;

Prețul de vânzare: 38.11 (treizeci și opt lei 11 bani) lei;

Cantitatea \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) unități.

\_\_\_\_\_  
(N.P.P)

\_\_\_\_\_  
(semnătura)



Anexa nr. 2  
la Prospectul de Ofertă  
Societății de Investiții "BROKER M-D" S.A.

CERERE PRIVIND REVOCAREA PROPUNERII DE VÂNZARE A VALORILOR MOBILIARE  
ÎN CADRUL OFERTEI DE PRELUARE BENEVOLĂ.

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Prin prezenta acționarul "VITARSERVICE" S.A. \_\_\_\_\_,

a.n. \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_,

identificat(ă) prin \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat la  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, cod de identificare personal \_\_\_\_\_,

declar revocarea propunerii de vânzare depuse anterior la data de \_\_\_\_\_ cu nr. \_\_\_\_\_  
și îmi exprim dezacordul privind vânzarea următoarelor valori mobiliare:

Emitentul "VITARSERVICE" S.A.;

Codul ISIN al VM: MD14ITAR1005;

Prețul de vânzare: 38.11 (treizeci și opt lei 11 bani) lei;

Cantitatea \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) unități.

\_\_\_\_\_  
(N.P.P)

\_\_\_\_\_  
(semnătura)