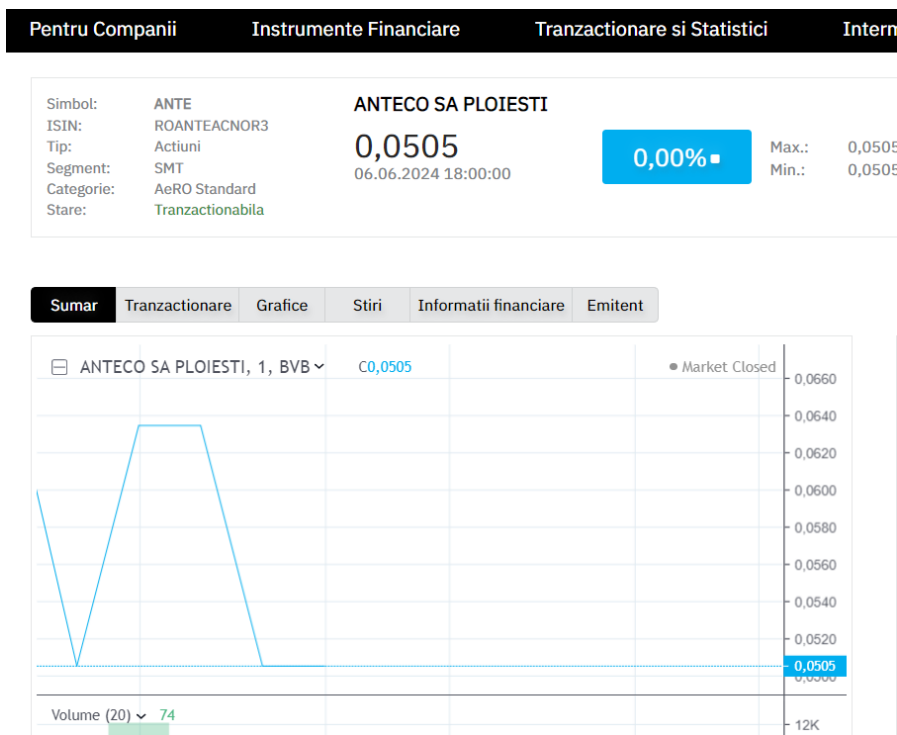


RAPORT nr. 04_{EI}/19.07.2024
de
Estimare a preţului care va fi plătit de emitentul
ANTECO S.A. Ploieşti (simbol BVB ANTE)
aţionarilor care îşi exercită dreptul de a se retrage din societate

SCOP: Conformarea la prevederile legale

CLIENT: ANTECO S.A. Ploieşti

DESTINATARI: ANTECO S.A. Ploieşti şi acţionarii interesaţi în
retragerea din societate conform prevederilor legale



SOCIETATEA VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizaţia de membru corporativ Nr. 0115

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

CONDIŢII DE UTILIZARE ŞI VALABILITATE ALE RAPORTULUI: Valorile estimate pentru subiectul evaluării sunt specifice datei evaluării şi reflectă starea şi circumstanţele pieţei de capital şi a pieţelor activelor comerciale şi industriale din România la această dată şi nu corespund sub nici o formă unei date arbitrare, aleasă de o autoritate publică sau de un verificator arbitrar, fie aceasta ulterioară sau anterioară. În consecinţă, estimarea valorii echitabile pentru subiectul evaluării este **valabilă la data evaluării**.

- Data evaluării: 31.12.2023 -

Cuprins

SINTEZA EVALUĂRII	3
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	12
a) Identificarea și competența evaluatorului.....	12
DECLARATIE DE CONFORMITATE	12
b) Identificarea clientului	13
c) Identificarea destinatarilor (utilizatori desemnați)	13
d) Scopul evaluării	13
e) Identificarea subiectului evaluării.....	14
f) Moneda evaluării.....	24
g) Tipul valorii.....	24
h) Premisa valorii	24
i) Data evaluării. Data raportului	24
j) Natura și amploarea activității de evaluare. Limitări	25
k) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	25
l) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale semnificative.....	26
m) Conformitatea cu standardele de evaluare relevante	30
m) Tipul și formatul raportului	30
n) Responsabilitatea față de terți	30
II. ANALIZA DIAGNOSTIC	31
o) Analiza macro	31
p) Piața imobiliară	38
q) Piața imobiliară din Ploiești.....	42
r) Analiza SWOT	49
Prezentare generală.....	49
Istoric și Formă juridică	51
Comercial	52
Management și Resurse umane.....	53
Financiar.....	54
Tehnic.....	59
Analiza SWOT – concluzii.....	68
III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	69
o) Abordările în evaluare.....	69
Abordarea prin piață	69
Abordarea prin venit	70
Abordarea prin active (prin cost)	71
p) Metode aferente Abordării prin piață.....	72
q) Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)	81

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

r) Reconcilierea valorilor. Selecția unei valori	87
ANEXE	89

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluatorul: **SOCIETATEA VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, Aut. nr. 0115, CUI RO9586710, J02/352/1997.

Pagină | 3

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat **EIF (Evaluarea Instrumentelor Financiare) / EI / EPI / VE (EIF / EI / EPI) - Daniel Manăte, REV, MRICS, M.A.A.E.I.,** Leg. ANEVAR 13.804, înscris în *Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF* la Secțiunea 16 – EV – **Evaluatori / Experti independenți, Expert tehnic Judiciar** specializarea **Evaluarea întreprinderii**, Aut. Min. Just. Nr. 10413052024, Seria 20021222225042024.

Clientul evaluării: **ANTECO S.A. Ploiești**, persoana juridică română, cu sediul în Ploiești, str. Lămâiței, nr. 2, jud. Prahova, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Ploiești cu nr. J/29/96/1991, cod fiscal RO1351808.

Destinatarii sau utilizatorul desemnat al raportului: **ANTECO S.A. Ploiești**, cu datele de identificare de mai sus și **acționarii interesați în retragerea din societate conform prevederilor legale.**

Scopul evaluării: **conformarea** la prevederile *Art. 134, alin. (1) din Legea 31/1990 a societăților comerciale, republicată și a Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.*

Condiții pentru retragerea de la tranzacționare a unei societăți în baza art. 60 din Legea 24/2017 și a art. 115 coroborat cu art. 218 din Regulamentul 5/2018 privind emitenții sau operațiunile cu valori mobiliare

Retragerea de la tranzacționare ca urmare a hotărârii AGEA se poate realiza dacă sunt îndeplinite următoarele condiții cumulative:

a) în ultimele 12 luni anterioare datei publicării convocatorului AGEA:

1. să se fi înregistrat un număr de cel mult 50 de tranzacții cu acțiuni ale respectivului emitent, excepție făcând tranzacțiile efectuate între persoane care acționează în mod concertat în legătură cu emitentul;

2. numărul de acțiuni tranzacționate să reprezinte cel mult 1% din totalul acțiunilor reprezentând capitalul social al emitentului;

b) acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor.

În acest scop, se estimează **prețul¹ care va fi plătit** de emitentul ANTECO, cu datele de identificare detaliate mai sus, **acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate.**

Subiectul evaluării: **ANTECO S.A. Ploiești**, cu datele de identificare de mai sus, listată la Bursa de Valori București, având simbolul ANTE.

Tipul de valoare estimat: **Valoarea echitabilă.**

¹ Legea 24/2017, Art. 92. - (1) Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, potrivit legii.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Definiția valorii echitabile din Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV):

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Pagină | 4

*Premisa valorii este **continuarea activității de exploatare** a emitentului.*

Pentru a evidenția diferența dintre valoarea echitabilă și valoarea de piață redăm definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV):

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

*Premisa valorii este **continuarea activității întreprinderii ANTECO S.A. Ploiești și nu lichidarea acesteia.***

Standardele de evaluare relevante: **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, EDIȚIA 2022** conforme cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**

Data evaluării: **31.12.2023**

Data raportului de evaluare: **19.07.2024**

Moneda evaluării: Leu și Euro la cursul de schimb 1 Euro = 4,9746 lei la 31.12.2023

ANTECO S.A. Ploiești are Cod CAEN principal 3109 - *Fabricarea de mobilă n.c.a.*. Potrivit reprezentanților societății, veniturile din activitatea principală s-au redus drastic, ajungând ca ponderea principală să fie dată de veniturile realizate din activitatea de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei.

Dicționar de Termeni specifici de evaluare și Abrevieri utilizate în Raportul de evaluare

ANTE = Simbolul de la BVB sub care este abreviat numele societății ANTECO S.A. Ploiești

Capital propriu (CP) = averea acționarilor, este un activ net la data evaluării (total valori contabile active – total valori contabile datorii); V_pCP = valoare de piață CP

Datorii financiare nete (DFn) = datorii purtătoare de dobânzi la data evaluării din care se scade numerarul disponibil la data evaluării pentru plata acestor datorii

Capitalizarea bursieră (CB) = valoarea de piață a întregului pachet de acțiuni la data când se consideră această valoare

$CB = \text{Nr. acțiuni emise și aflate în circulație} \times \text{Prețul de închidere al unei acțiuni}$

Valoarea întreprinderii îndatorate (EV) = $V_pCP + \text{Datorii financiare nete}$

Valoarea de piață a capitalurilor proprii (V_pCP): $V_pCP = EV - DFn$

Abordarea prin piață = oferă o indicație asupra valorii prin compararea întreprinderii subiect cu întreprinderi identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital (MCVPC) = este o metodă în cadrul abordării prin piață prin care se obține o indicație asupra valorii întreprinderii subiect (necotate) utilizând informații despre întreprinderile comparabile cotate (listate pe diferite Burse de valori), care sunt similare și relevante cu întreprinderea subiect

Multiplicator (multiplu, rată de evaluare) = raportul dintre valoarea de piață a capitalului propriu sau a întreprinderii și o variabilă financiară sau de altă natură specifică întreprinderii în cauză (cum ar fi: EBIT, cifra de afaceri, total active etc.)

Multiplicatori care oferă indicații privind valoarea Capitalurilor proprii

Multiplicator de Capitaluri proprii contabile (PBV) $PBV = CB/CP$

Multiplicator de Cifră de afaceri (CA) $P/S = CB/CA$

Multiplicator de profit net (PN) $PER = CB/PN$

Multiplicatori care oferă indicații privind valoarea Întreprinderii îndatorate (EV)

Multiplicator de EBITDA $EV/EBITDA = EV/EBITDA$

Abordarea prin venit = estimează valoarea întreprinderii prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare

Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) = metodă în cadrul abordării prin venit prin care se obține valoarea întreprinderii prin actualizarea la data evaluării a fluxului de numerar din exploatare previzionat de management pentru fiecare din perioadele viitoare; aceste fluxuri se convertesc în valoare prin aplicarea ratei de actualizare (k), folosind tehnici de actualizare

Actualizarea fluxului net de numerar la dispoziția întreprinderii (FNNI) = metodă indirectă de estimare a valorii prin DCF și care constă în actualizarea FNNI cu o rată de actualizare egală cu costul mediu ponderat al capitalului (WACC), rezultatul reprezentând valoarea întreprinderii îndatorate (EV), din care, după scăderea datoriilor financiare nete rezultă valoarea CP

Valoare terminală sau reziduală (VT): valoarea întreprinderii la finalul perioadei de previziune explicită a fluxului de beneficii economice; VT se estimează prin capitalizarea fluxului estimat la perpetuitate (după terminarea perioadei explicite) cu o rată de capitalizare egală cu diferența dintre rata de actualizare a fluxurilor (WACC) și rata medie anuală de creștere a fluxurilor (g)

Abordări în evaluare aplicate:

Au fost aplicate abordările recunoscute de Standardele Naționale de Evaluare (SEV), care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), respectiv **Abordarea prin Piață și Abordarea prin venit.**

Abordarea prin Cost sau prin Active nu s-a aplicat deoarece:

- ✓ prevederile standardelor de evaluare pentru acest tip de întreprindere nu recunosc decât abordările prin piață și prin venit,
- ✓ ANTECO S.A. Ploiești nu este de tip holding sau întreprindere de investiții,
- ✓ firma ANTECO S.A. Ploiești nu este în fază incipientă de dezvoltare (start-up),
- ✓ premisa evaluării este funcționarea continuă.

Toate datele din situațiile financiare și raportările periodice și curente ale societății au fost considerate a fi corecte, redând o imagine fidelă (cea reală) a activelor și au fost preluate din situațiile financiare și raportările către acționari puse la dispoziția publicului de către reprezentanții societății ANTECO S.A. Ploiești.

REZULTATELE ESTIMĂRII

Abordarea prin piață – Tranzacțiile anterioare

Tranzacții anterioare care au implicat volume semnificative de acțiuni²

Data: 06.02.2023

Pagină | 7

Pachetul de acțiuni achiziționat în 6 februarie 2023 a aparținut acționarului S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. ARAD, respectiv 7.042.220 acțiuni ANTE reprezentând 17,2023 % din numărul total de acțiuni.

Prețul de tranzacționare a fost **0,0590 lei / Acțiune**.

Data: 09.02.2023

Pachetul de acțiuni achiziționat în 9 februarie 2023 a aparținut acționarului SSIF BRK Financiar Group CLUJ-NAPOCA - 8.182.157 acțiuni ANTE reprezentând 19,9884 % din numărul total de acțiuni.

Prețul de tranzacționare a fost **0,0590 lei / Acțiune**.

- ⇒ Comparând indicatorii financiari ai ANTECO S.A. aferenți lunii februarie 2023 (luna tranzacțiilor cu pachete mari de acțiuni) cu cei de la finalul anului 2023 – data evaluării, precum și modificările survenite în economie și în domeniul de activitate concluzionăm că nu există motive obiective de ajustare pozitivă sau negativă a prețurilor de tranzacționare din datele de 6 și 9 februarie 2023. În concluzie, prețul de referință luat în considerare este cel de la data tranzacțiilor, respectiv **0,0590 Lei/Acțiune**.
- ⇒ În data de 6 februarie 2023 s-au tranzacționat 2 pachete de acțiuni deținute de S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. ARAD, totalizând 7.042.220 acțiuni ANTE reprezentând 17,2023 % din numărul total de acțiuni. În data de 9 februarie 2023 s-au tranzacționat 2 pachete de acțiuni deținute de SSIF BRK Financiar Group CLUJ-NAPOCA, totalizând 8.182.157 acțiuni ANTE reprezentând 19,9884 % din numărul total de acțiuni. Fiind indicații de valoare obținute pe baze minoritare în ambele date, vom aplica prețurilor de tranzacționare o *primă de control*³ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei CAEN 4110, respectiv **18%** (sursa Business Valuation Resources - Control Premium Study Q4 2023).

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0696 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Mediu spre Ridicat**

Motivație: Prețurile de tranzacționare s-au realizat pentru pachete mari de acțiuni, indicația de preț – valoare echitabilă fiind relevantă. Pe de altă parte, tranzacțiile nu sunt foarte recente, datând din februarie 2023.

² Vezi **ANEXA Notificări ASF praguri deținere acțiuni**.

³ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital (MCVPC)

Utilizarea multiplicatorilor **PER, P/S și EV/EBITDA** pentru un lot de comparabile compus din firmele europene cotate la bursele europene de valori aparținând industriei europene GICS 602010 - Real Estate Management & Development (provider Kroll)

Pagină | 8

Utilizarea multiplicatorului **PBV** pentru un grup de comparabile selectate dintre firmele românești cotate la BVB având codul CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară (provider BVB)

Alocăm o pondere egală fiecărui rezultat obținut pe baza multiplicatorilor, pe considerentele că:

- ✓ Multiplul PBV este mediana unui grup de 5 întreprinderi comparabile românești listate la BVB, având Cod CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară, pentru care nu mai sunt necesare ajustări de risc de țară sau de mărime; cu toate acestea, cu excepția Impact Developer & Contractor, celelalte 4 comparabile nu au o lichiditate semnificativă, astfel încât relevanța acestui grup nu este concludentă.
- ✓ Multiplii PER, P/S și EV/EBITDA sunt selectați ca și mediana grupului de firme europene listate la bursele de valori europene și care fac parte din industria europeană GICS 602010 - Real Estate Management & Development (provider Kroll), oferind, în concluzie o lichiditate și credibilitate foarte bune; cu toate acestea, a fost nevoie de ajustări pentru riscul de țară, aspect care a diminuat și relevanța acestui grup, ceea ce ne conduce la concluzia că ponderile egale alocate rezultatelor obținute din aplicarea fiecăruia dintre multiplicatori sunt rezonabile.

Fiind indicații de valoare obținute pe baze minoritare, vom aplica valorilor capitalului propriu al ANTECO S.A. obținute prin utilizarea celor 4 multiplicatori o primă de control⁴ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei KROLL GICS 602010 (PER, P/S, EV/EBITDA), și, respectiv industriei CAEN 4110 (PBV).

Rezultă:

Valoare echitabilă Capital propriu ANTECO_{MCVPC} = 2.886.227 Lei.

Valoarea echitabilă = 0,0705 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut spre Mediu**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare a 4 din cele 5 comparabile listate la BVB pe baza cărora a fost extrapolat Multiplicatorului PBV_{BVB} este slabă.

Multiplicatorii internaționali PER_{KROLL}, P/S_{KROLL} și EV/EBITDA_{KROLL} au necesitat ajustări de risc de țară și mărime.

⁴ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

Având în vedere atât lichiditatea mai slabă a 4 dintre cele 5 comparabile românești preluate de la BVB pentru multiplicatorul PBV, cât și necesitățile efectuării de ajustări multiplicatorilor mediani PER, P/S și EV/EBITDA pentru diferențe de risc de țară și dimensiune, pentru grupul de firme europene listat la bursele europene de valori, urmate de ponderarea egală a rezultatelor, MCVPC nu este considerată ca având relevanța primară, ci a servit drept criteriu pentru confirmarea indicației asupra valorii obținute din aplicarea Metodei DCF, considerată ca *principala metodă de evaluare*.

Abordarea prin piață – Capitalizarea bursieră⁵

La data raportului de evaluare acțiunile nu mai fuseseră tranzacționate din 06.06.2024, când prețul de închidere = **0,0505 lei** și capitalizarea bursieră = **2.067.190,18 lei**, adică 34% din valoarea contabilă a capitalurilor proprii (PBV = 0,34).

Ultimul Preț de închidere aferent Capitalizării bursiere* = **0,0505 Lei / Acțiune**

*Înregistrat în data de 06.06.2024

Fiind o indicație de valoare obținută pe bază minoritară, vom aplica prețurilor de tranzacționare o *primă de control*⁶ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei CAEN 4110, respectiv **18%** (sursa Business Valuation Resources - Control Premium Study Q4 2023).

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0596 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare slabă a acțiunilor emise de ANTECO.

Observație

Comparând rezultatul obținut cu prețul de tranzacționare al pachetelor mari de acțiuni în datele de 6 și 9 februarie, observăm că aceste tranzacții s-au făcut la prețul de 0,0590 Lei/acțiune, ceea ce arată o primă de **16,83%**, rezultat care confirmă teoria privind primele de control plătite pentru pachete de acțiuni care pot conferi controlul unei entități de către un grup de investitori.

Abordarea prin venit – Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF - FNNI)

În **Metoda fluxului de numerar actualizat** sau **Metoda Discounted cash – flow (DCF)**, încasările de numerar sunt estimate pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste încasări sunt convertite în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnicile valorii actualizate. Această abordare pleacă de la principiul anticipării, și anume că *“valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate”* și este principala abordare de interes din perspectiva investitorilor.

⁵ Vezi pagina BVB a ANTECO S.A. la data raportului:

<https://m.bvb.ro/Financiallnstruments/Details/FinanciallnstrumentsDetails.aspx?s=ANTE> .

⁶ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Metoda DCF a avut la bază previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024, atât cele în curs, începute în 2023, cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății.

Relația de calcul utilizată este:

$$V_{CFNI} = \frac{FNNI_{2024}}{(1 + wacc)^1} + \frac{FNNI_{2025}}{(1 + wacc)^2} + \dots + \frac{FNNI_{2027}}{(1 + wacc)^4} + \frac{VT_{perpetuitate}}{(1 + wacc)^4}$$

Unde

- ✓ FNNI_{2024 - 2027} sunt fluxurile anuale la dispoziția întreprinderii aferente perioadei explicite;
- ✓ WACC este *Costul mediu ponderat al capitalului*;
- ✓ VT este *Valoarea terminală* în ultimul an de previziune, respectiv valoarea de la sfârșitul unei perioade de previziune explicită a tuturor fluxurilor de numerar previzionate rămase (la perpetuitate).

Rezultatul estimării reprezintă valoarea întreprinderii îndatorate (EV).

Valoarea aferentă Capitalurilor proprii se obține scăzând datoriile financiare nete (DFn) din valoarea întreprinderii îndatorate (EV)⁷ :

$$V_{CP} = EV - DFn = EV - DF + Cash$$

Rezultă

Valoarea echitabilă CP ANTECO_{DCF} = **2.867.000 Lei**

Valoarea echitabilă = 0,0700 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Ridicat**

Motivație: fluxurile estimate sunt pe o bază majoritară și nu necesită aplicarea unei prime de control. Rezultatul obținut este credibil, având la bază capacitatea de a genera venituri și profituri a întreprinderii evaluate, previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024 (atât cele în curs, începute în 2023 cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății).

Concluzii

Abordarea prin piață a condus la următoarele indicații privind Valoarea echitabilă pe Acțiune:

Metoda tranzacțiilor anterioare

Valoare echitabilă = 0,0696 lei / Acțiune

**S-au tranzacționat în datele de 6 și 9 februarie 2023 2 pachete de 17,2023% și, respectiv 19,9884% din numărul total de acțiuni*

⁷ Vezi și *Dicționarul de Termeni specifici de evaluare și Abrevieri* de la pag. 4-5.

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital

Valoarea echitabilă = 0,0705 lei / Acțiune

Capitalizarea bursieră

Ultimul Preț de închidere aferent Capitalizării bursiere* = **0,0505 Lei / Acțiune**

*Înregistrat în data de 06.06.2024 pe baza ultimului preț de închidere până la data raportului

Prima de control – 18%

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0596 lei / Acțiune

Abordarea prin venit – Metoda Fluxului de numerar actualizat (DCF) a condus la următoarea indicație privind Valoarea echitabilă pe Acțiune:

Valoarea echitabilă = 0,0700 lei / Acțiune

Reconciliere rezultate. Selecția unei valori

Pe baza *Notelor privind nivelul de relevanță* argumentate în prezentarea fiecărui rezultat aferent metodelor de evaluare aplicate am selectat următoarea indicație privind valoarea echitabilă a unei acțiuni ANTECO S.A., de un nivel ridicat de relevanță, respectiv:

Valoarea echitabilă a unei acțiuni ANTE la 31.12.2023 = 0,0700 Lei

rezultat obținut prin *Metoda Fluxului de numerar net la dispoziția întreprinderii* (DCF - FNFI), principala metodă de evaluare.

În concluzie, **prețul propus** a fi plătit de emitentul ANTECO, acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate este de **0,0700 Lei/Acțiune**⁸



⁸ Prețul propus este cu 38,6% mai mare decât ultimul preț de închidere aferent capitalizării bursiere și cu 18,6% mai mare decât prețul de tranzacționare în 2023 al pachetelor de 17,2023 % și, respectiv 19,9884% din numărul total de acțiuni.

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

a) Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, Aut. nr. **0115**, CUI RO9586710, J02/352/1997, e-mail value@valuemanagement.ro.

Pagină | 12

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat **EIF (Evaluarea Instrumentelor Financiare) / EI / EPI / VE (EIF / EI / EPI) - Daniel Manațe**, REV, MRICS, **M.A.A.E.I.**, Leg. ANEVAR 13.804, înscris în *Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF* la Secțiunea 16 – EV – **Evaluatori / Experți independenți** la poziția nr. 3, având numărul de registru PFR16EVPF/020008, **Expert Tehnic Judiciar** specializarea **Evaluarea întreprinderii**, Aut. Min. Just. Nr. 10413052024, Seria 20021222225042024.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2.022** care sunt conforme cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes față de bunul evaluat. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

DECLARAȚIA PRIVIND EVALUAREA (CERTIFICARE)

Certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date primite de la reprezentanții Clientului, considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința bunului care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Realizarea acestei misiuni nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Pregătire profesională și experiență specifică:
⇒ Sunt economist și inginer constructor, doctor în economie pe specializarea *Contabilitate* (ASE București), evaluator din 1992, membru titular ANEVAR din 1993, cu specializările curente: **întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale**, bunuri imobile, acțiuni și alte instrumente financiare, verificări de rapoarte de evaluare, membru acreditat ANEVAR – **M.A.A.E.I.**, *președinte ANEVAR în perioada 2016 – 2017, președinte Comisie de etică ANEVAR 2022 - 2023.*

⇒ Recunoaștere internațională:

- calitatea de **Recognised European Valuer** – REV, indicativul REV-RO/ANEVAR/2014/29, membru al Recognition Committee TEGoVA,
- **membru** al Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS,
- calitatea de World Association of Valuers Organizations (WAVO) valuation **expert** pe domeniile real estate, **business & financial instruments**.

b) Identificarea clientului

Prezentul Raport de evaluare se adresează **ANTECO S.A. Ploiești**, persoana juridică română, cu sediul în Ploiești, str. Lămâiței, nr. 2, jud. Prahova, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Ploiești cu nr. J/29/96/1991, cod fiscal RO1351808, în calitate de client. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client, răspunderea fiind limitată la condițiile din contractul de prestări servicii de evaluare.

c) Identificarea destinatarilor (utilizatori desemnați)

Destinatarii sau utilizatorii desemnați ai raportului: **ANTECO S.A. Ploiești**, cu datele de identificare de mai sus și **acționarii interesați în retragerea din societate conform prevederilor legale**. Identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Utilizarea raportului de evaluare va fi realizată de către destinatarul evaluării. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

d) Scopul evaluării

Scopul evaluării este **conformarea** la prevederile *Art. 134, alin. (1) din Legea 31/1990 a societăților comerciale, republicată și a Legii 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață*.

Condiții pentru retragerea de la tranzacționare a unei societăți în baza art. 60 din Legea 24/2017 și a art. 115 coroborat cu art. 218 din Regulamentul 5/2018 privind emitenții sau operațiunile cu valori mobiliare. Retragerea de la tranzacționare ca urmare a hotărârii AGEA se poate realiza dacă sunt îndeplinite următoarele condiții cumulative:

a) în ultimele 12 luni anterioare datei publicării convocatorului AGEA:

1. să se fi înregistrat un număr de cel mult 50 de tranzacții cu acțiuni ale respectivului emitent, excepție făcând tranzacțiile efectuate între persoane care acționează în mod concertat în legătură cu emitentul;

2. numărul de acțiuni tranzacționate să reprezinte cel mult 1% din totalul acțiunilor reprezentând capitalul social al emitentului;

b) acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

În acest scop, se estimează **prețul⁹ care va fi plătit** de emitentul ANTECO, cu datele de identificare detaliate mai sus, **acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate.**

Pentru această finalitate se estimează valoarea echitabilă a capitalurilor proprii ale întreprinderii ANTECO S.A. Ploiești, având sediul social în Ploiești, str. Lămâiței, nr. 2, jud. Prahova, identificată prin CUI RO 1351808, Nr. ONRC J/29/96/1991.

Pagină | 14

e) Identificarea subiectului evaluării

Descrierea întreprinderii ale căror acțiuni sunt obiectul evaluării

Societatea ANTECO S.A. este identificată prin:

- ⇒ Cod unic de înregistrare: RO1351808,
- ⇒ Număr de înregistrare la ORC: J/29/96/1991,
- ⇒ Sediul social: Ploiești, str. Lămâiței, nr. 2, jud. Prahova,
- ⇒ Adresa web: <https://www.scaunesimeselemn.ro/>,
- ⇒ ANTECO este listată la Bursa de Valori București având simbolul ANTE.

Simbol:	ANTE	ANTECO SA PLOIESTI		
ISIN:	ROANTEACNOR3			
Tip:	Actiuni	0,0505	0,00%	Max.: 0,0505
Segment:	SMT	06.06.2024 18:00:00		Min.: 0,0505
Categorie:	AeRO Standard			
Stare:	Tranzactionabila			



ANTECO SA PLOIESTI

Presedinte CA
GHEORGHE VASIOIU

Director General
MIRCEA ILISIE

Cod Fiscal / CUI	1351808
Cod Registrul Comertului	J29/96/1991
Adresa	STR. LAMAITEI NR. 2, PLOIESTI, PRAHOVA, România
Website	www.scaunesimeselemn.ro
E-mail	office@anteco.ro
Telefon	0244-543088; 0244-514090
Fax	0244-516571; 0244-543088
Domeniu de activitate	Fabricarea de mobila n.c.a.
Cod CAEN	3109
Cod LEI	254900UX1KUW39FW8E03

Modificari capital Social

Data modificare	Data AGA	Operatiune	Nr. initial instrumente	Nr. final instrumente	Valoare nominala initiala (RON)	Valoare nominala finala (RON)
05.02.2008		Majorare Capital Social	13.934.459	40.934.459	0,1000	0,1000
03.10.2005		Majorare Capital Social	164.535	13.934.459	7,3390	0,1000
15.03.2002		Majorare Valoare Nominala	164.535	164.535	2,5000	7,3390
07.04.1999		Majorare Capital Social	149.752	164.535	2,5000	2,5000

⁹ Legea 24/2017, Art. 92. - (1) Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, potrivit legii.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Structura actionariat

Cauta <input type="text"/>		
Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL		Din data: 31.12.2023
Actionar	Actiuni	Procent
ILISIE VASILE-DORU	17.311.515	42,2908 %
ILISIE MIRCEA	17.311.514	42,2908 %
Pers.Fizice	6.255.199	15,2810 %
Pers.Juridice	56.231	0,1374 %
TOTAL	40.934.459	100 %
Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL		Din data: 30.06.2023
Actionar	Actiuni	Procent
ILISIE VASILE-DORU	17.311.515	42,2908 %
ILISIE MIRCEA	17.311.514	42,2908 %
Pers.Fizice	6.255.199	15,2810 %
Pers.Juridice	56.231	0,1374 %
TOTAL	40.934.459	100 %

Pagină | 15

- ⇒ Capitalul social al societății este format din 40.934.459 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune fiecare acțiune dând dreptul la un vot în cadrul adunărilor generale ale acționarilor.
- ⇒ Informații privind indicatorii bursieri, performanța și evoluția acțiunilor comparativ cu Indicele BET:

		Parametri standard instrument	
Simbol	ANTE	Marime bloc	1
Piata Principala	XRS1	Limita var superioara	Pret ref. + 30,00%
Stare simbol-piata	Inchisa	Limita var inferioara	Pret ref. - 30,00%
Bloomberg FIGI	BBG000TOWQ8	Valoare pas de pret	0,0005 (shareM1)
Simboluri conexe	-		
Loc de tranzactionare (MIC)	XCAN		
Cod CFI	ESVUFR		

Indicatorii bursieri și performanțele acțiunii la data raportului de evaluare sunt prezentați în continuare:

Indicatori bursieri

Capitalizare (06.06.2024)	2.067.190,18
PER	30,55
P/BV	0,34
EPS	0,00

Performanta

	Var. Pret (%)	Volum	Valoare	Nr. tranz.
1 saptamana	0,00 ▬	0	0,00	0
1 luna	0,00 ▬	0	0,00	0
6 luni	-22,31 ▼	18.594	1.119,83	7
1 an	1,00 ▲	52.314	2.910,83	12
Anul curent	1,00 ▲	25.594	1.574,83	9

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Observăm din graficul și tablele de mai jos că acțiunile nu au mai fost tranzacționate din 06.06.2024, când prețul de închidere = **0,0505 lei** și capitalizarea bursieră = **2.067.190,18 lei**, adică 34% din valoarea contabilă a capitalurilor proprii (PBV = 0,34).



Pagină | 16

Istoric tranzactionare

Data	Piata	Tranzactii	Volum	Valoare	Pret deschidere	Pret minim	Pret maxim	Pret mediu	Pret inchidere	Var. (%)
06.06.2024	XRS1	2	74	3,74	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0000
08.04.2024	XRS1	1	2.910	146,96	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	-20,4700
03.04.2024	XRS1	3	13.910	883,29	0,0635	0,0635	0,0635	0,0635	0,0635	25,7400
30.01.2024	XRS1	1	1.700	85,85	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	-22,3100

Istoricul de tranzactionare pe ultimele 6 luni

Simbol	ISIN	Capitalizare	Capitaluri Proprii	Data Capitaluri Proprii	PBV	PER	Data PER
ANTE	ROANTEACNOR3	2.067.190	6.126.108	31.12.2023	0,34	30,55	31.12.2023

Tranzacții anterioare care au implicat un volum mai ridicat de acțiuni

Data: 06.02.2023

Pachetul de acțiuni achiziționat în 6 februarie 2023 a aparținut acționarului S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. ARAD, respectiv 7.042.220 acțiuni ANTE reprezentând 17,2023 % din numărul total de acțiuni.

Prețul de tranzacționare a fost **0,059 lei/Actiune**.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE VASILE DORU
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	ANTECO PLOIESTI SA
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	3 521 110
e) Data efectuarii tranzactiei	06.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Pagină | 17

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE MIRCEA
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER GENERAL
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	S. ANTECO S.A.
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni ROANTEACNOR3
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	3.521.110
e) Data efectuarii tranzactiei	06.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Data: 09.02.2023

Pachetul de acțiuni achiziționat în 9 februarie 2023 a aparținut acționarului SSIF BRK Financiar Group CLUJ-NAPOCA - 8.182.157 acțiuni ANTE reprezentând 19.9884 % din numărul total de acțiuni. Prețul de tranzacționare a fost **0,059 lei/Acțiune**.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE VASILE DORU
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	ANTECO PLOIESTI SA
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	ACTIUNI
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0.0590
d) Volumul total al tranzactiei	4 091 079
e) Data efectuarii tranzactiei	09.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Pagină | 18

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE MIRCEA
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER GENERAL
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	S. ANTECO S.A.
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni ROANTEACNOR3
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	4.091.078
e) Data efectuarii tranzactiei	09.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Principalii indicatori financiari în ultimii 3 ani sunt prezentați în continuare:

	2023	2022	2021
Active imobilizate - Total	6.445.913	6.173.785	6.155.204
Active circulante - Total	93.104	209.139	257.682
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă de un an - Total	309.202	324.493	378.225
Active circulante, respectiv datorii curente nete	-216.098	-115.354	-120.543
Total active minus datorii curente	6.229.815	6.058.431	6.034.661
Datorii ce trebuie platite într-o perioadă mai mare de un an - Total	103.707	0	0
Venituri în avans			
Capital subscris varsat	4.093.446	4.093.446	4.093.446
Total capitaluri proprii	6.126.108	6.058.431	6.034.661
Creante - Total	76.712	50.644	123.515

Pagină | 19

	2023	2022	2021
Cifra de afaceri neta	1.042.684	1.409.245	1.290.124
Venituri din exploatare - Total	1.035.449	1.560.265	1.391.347
Cheltuieli din exploatare - Total	963.801	1.538.977	1.332.977
Rezultat din exploatare	71.648	21.288	58.370
Venituri financiare	718	312	-33
Cheltuieli financiare	4.690	-2.171	1.787
Rezultat financiar	-3.972	2.483	-1.820
Rezultat curent	67.676	23.771	56.550

Societatea are Cod CAEN principal 3109 - *Fabricarea de mobilă n.c.a.* Potrivit reprezentanților societății, veniturile din activitatea principală s-au redus drastic, ajungând ca ponderea principală să fie dată de veniturile realizate din activitatea de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei.

Din punct de vedere legal, societatea are în obiectul de activitate atât codul CAEN 4110 – *Dezvoltare (promovare) imobiliară*, cât și 6820 - *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii*.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Documentul prospectiv pus la dispoziția evaluatorului este **Bugetul de venituri și cheltuieli (BVC) pentru anul 2024:**

Nr. crt.	Indicatori	Nr. rd.	mii lei	mii lei
			Realizat 2023	Estimat 2024
I.	VENITURI TOTALE, din care: (rd.02+rd.07+rd.08)	1	1036	750
1.	Venituri din exploatare, din care :	2	1035	750
	a) Venituri in activitatea de baza	3	0	0
	b) Venituri din alte activitati: lucrari si servicii	4	0	0
	c) Venituri din inchirieri:	5	1035	750
	d) Venituri din cost productie	6	0	0
	e) Venituri servicii prestate	7	718	0
2.	Venituri financiare	8	0	0
3.	Venituri din exploatare altele	9	0	0
II	CHELTUIELI TOTALE, din care : (rd.10 + rd.22 + rd.23)	10	968	720
1.	Cheltuieli pentru exploatare- total, din care	11	964	700
1.1	a) Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	12	29	40
	b) Cheltuieli cu energie si apa	13	59	50
	c) Cheltuieli privind marfurile	14	0	0
1.2	Cheltuieli cu personalul, din care:	15	345	85
	a) salarii si indemnizatii	16	345	84
	b) cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	17	0	0
1.3	Cheltuieli de exploatare privind amortizarea si provizioanele	18	146	215
1.4	Alte cheltuieli de exploatare	19	385	310
	a) Cheltuieli privind prestatiile externe	20	300	110
	b) Cheltuieli cu alte impozite si taxe	21	85	80
	c) Alte cheltuieli	22	0	120
2.	Cheltuieli financiare	23	4	20
3.	Cheltuieli exceptionale	24	0	0
III.	REZULTAT BRUT - Profit / Pierdere	25	68	30
IV.	FOND DE REZERVA	26	0	0
V.	ALTE CHELTUIELI deductibile stabilite potrivit legii	27	0	0
VI.	ACOPERIREA PIERDERILOR din anii precedenti	28	64	30
VII.	IMPOZIT PE PROFIT/VENIT	29	0	0
VIII	PROFITUL DE REPARTIZAT, din care:	30	0	0
1.	Fondul de participare a salariatilor la profit din care:	31	0	0
	-cota managerului la regii autonome	32	0	0
2.	institutelor de cercetare-dezvoltare	33	0	0
3.	Surse proprii de finantare, din care:	34	0	0
	- cota de participare la profit a administratorilor	35	0	0
4.	Alte repartizari prevazute de lege(denumirea si baza legala), din care:	36	0	0
	- cota managerului la societatile comerciale	37	0	0
	-dividende cuvenite statului- F.P.S.	38	0	0
	-dividende cuvenite altor actionari	39	0	0
X.	CHELTUIELI PENTRU INVESTITII, din care:	46	250	305
	Investitii in curs	47	8	250
	Investitii Lamaitei (sediul) in cursul anului	48	100	30
	Investitii Liliacului (inchirieri) in cursul anului	49	142	25
1.	Investitii, inclusiv investitii in curs la finele anului	50	0	0
2.	Rambursari de rate aferente creditorilor pentru investitii. -interne	51	0	0
3.	Rambursari externe	52	0	0
4.	Leasing de plata	53	140	0

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

XI.	REZERVE, din care :	54	5816	5,814
1.	Rezerve din reevaluare CT. 105	55	5340	5,340
2.	Rezerve legale CT. 1061	56	208	206
3.	Alte rezerve(denumirea si baza legala) CT. 1068	57	268	268

Estimarea veniturilor și cheltuielilor a avut la bază previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024, atât cele în curs, începute în 2023, cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății.

Pagină | 21

Incinta din strada Liliacului prezintă o chirie medie de 1,91 euro/mp combinată pentru spații comerciale și platforme (50 mp), Chiriile sunt cuprinse între 1 și 3 euro/mp util spații, respectiv 0,4 euro/mp platforme (curte). Situația este detaliată pe fiecare spațiu în parte în ANEXA Termeni de referință.

Incinta din strada Lămâiței prezintă o chirie medie de 1,72 euro/mp combinată pentru spații și platforme (856 mp). Chiriile sunt cuprinse între 1 și 4 euro/mp util spații, respectiv 0,5 euro/mp platforme (curte). Situația este detaliată pe fiecare spațiu în parte în ANEXA Termeni de referință.

Ca urmare a investițiilor noi preconizate în 2024 și a finalizării investițiilor în curs pornite în 2023, am considerat un efect pozitiv de majorare a chiriilor obținabile până la 2 euro/mp combinată pentru spații și platforme.

Principalii factori extrași din piață de influență a estimării veniturilor și cheltuielilor - în afară de efectele pozitive în veniturile din închiriere generate prin investițiile din 2023 și cele programate în 2024 - sunt:

- ✓ Rentabilitatea operațională sau marja rezultatului din exploatare (marja EBIT): s-a preluat la perpetuitate valoarea aferentă industriei europene GICS 602010 Real Estate Management & Development, sursa KROLL, platforma International Cost of Capital, mediana medie pe ultimii 5 ani, respectiv **41,4%**.
- ✓ Rata medie anuală a inflației pe termen lung pentru România previzionate de IHS Markit pe platforma International Cost of Capital (KROLL), respectiv **2,65%**.
- ✓ Investiții anuale nete raportate la cifra de afaceri (Net CapEx/Sales), sursa Damodaran – industria Real Estate (Operations & Services), respectiv 6,69%. Pentru 2024 s-a preluat volumul de investiții previzionat de management în BVC având ca efect majorarea semnificativă a veniturilor așteptate din închirieri, respectiv 305.000 lei, ceea ce dă un raport Net CapEx/Sales de 40,6%. La perpetuitate s-a considerat, conform recomandărilor internaționale în evaluarea întreprinderilor, un nivel de investiții de capital ușor superior amortizării, pentru a asigura supraviețuirea la perpetuitate a firmei prin asigurarea capacității de a înlocui mijloacele fixe depreciate / amortizate. Diferența pozitivă considerată a fost de 2,65%, respectiv rata medie anuală a inflației pe termen lung pentru România previzionate de IHS Markit pe platforma International Cost of Capital (KROLL).

Previzionarea amortizării a plecat de la nivelul prevăzut de management pentru 2024 în BVC, majorat față de 2023 ca urmare a investițiilor în curs. Pentru investițiile noi s-a luat în considerare o perioadă de amortizare de 20 de ani.

Rezultă:

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
Total amortizare	215.000 lei	218.295 lei	221.784 lei	225.365 lei	237.565 lei
Rata Net CapEx/Sales	-40,67%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-22,19%
Investiții menținere	- 305.000 lei	- 65.897 lei	- 69.777 lei	- 71.626 lei	- 243.860 lei

- ✓ Indicatorii macro previzionați de Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) în Prognoza de primăvară 2024 – 2027.

Pagină | 22

Principalii indicatori macro considerați în estimarea veniturilor în perioada 2026 – 2027 și a unor elemente de cheltuieli în perioada 2025 – 2027 (sursa CNSP):

	2024	2025	2026	2027
Inflația medie anuală	5,60%	4,00%	2,90%	2,60%
Rata de creștere a salariului net	11,00%	7,60%	7,00%	6,40%
Rata impozitului pe profit	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%

Pentru previzionarea variației fondului de rulment sau capitalului de lucru net (CLN) s-a avut în vedere particularitatea activității emitentului, care are rotații foarte bune la creanțe, cu încasare rapidă, nu are stocuri, deci ciclul cash nu este prelungit de rotația stocurilor, iar rotația furnizorilor și a altor datorii nefinanciare are valori sensibil mai mari decât cea a creanțelor. Rezultă, considerând ponderea CLN în veniturile din exploatare constantă în perioada de previziuni:

	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
CLN/VE	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%
CLN	- 231.584 lei	- 167.742 lei	- 220.301 lei	- 233.273 lei	- 239.455 lei	- 245.800 lei
Variația CLN (FR)	-	63.842 lei	52.559 lei	12.972 lei	6.182 lei	6.346 lei

Bunuri mobile (autovehicule)

Mijloc Fix	Simbol clasa mijloc fix	Nr. inv.	Cont	Valoare	Amortizare precedenta	Amortizare curenta	Valoare ramasa	An/luna prima rata	Durata norm. (ani)	Durata ramasa (luni)	Amortizare totala	Gestiune
Autoturism skoda octavia nr.inv.4000	23211-003	4000	2133	46.876,00	46.876,00	0,00	0,00	2006/03	6	0	46.876,00	Administrativ
Autoutilitara Logan nr.inv.4001	23222-001	4001	2133	37.714,60	37.714,60	0,00	0,00	2011/03	6	0	37.714,60	Inchiriere spatii comerciale
Autoturism Audi A4 allroad 45 TFSI quattro	23211-005	4002	2133	182.845,81	9.142,29	3.047,43	170.656,09	2023/09	5	57	12.189,72	Administrativ
Tractor PH 93 ANT nr.inv.4016	23225-002	4016	2133	138,29	138,29	0,00	0,00	1987/05	5	0	138,29	Cumulat
Remorca auto PH 81 ECO nr.inv.4018	23226-002	4018	2133	14,00	14,00	0,00	0,00	1978/03	5	0	14,00	Cumulat
TOTAL GENERAL				267.588,70	93.885,18	3.047,43	170.656,09				96.932,61	

f) Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și EURO la cursul leu / euro de la data evaluării¹⁰, în ipoteza unei plăți integrale, cash.

g) Tipul valorii

Tipul de valoare estimat: **Valoarea echitabilă.**

Definiția valorii echitabile din Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV):

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Pentru a evidenția diferența dintre valoarea echitabilă și valoarea de piață redăm definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV):

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

h) Premisa valorii

Premisa valorii este **continuarea activității de exploatare** a întreprinderii fără a se lua în considerare lichidarea ordonată sau forțată în condițiile în care activitatea de exploatare este derulată de către un operator de bună credință iar parametrii economici și rezultatele activității se vor înscrie în marjele de eficiență și rentabilitate ale sectorului de activitate din care se realizează majoritatea veniturilor firmei.

i) Data evaluării. Data raportului

Data de referință a evaluării: **31.12.2023.**

Data raportului de evaluare: **19.07.2024.**

¹⁰ 1 euro = 4,9746 Lei la 31.12.2023.

j) Natura și amploarea activității de evaluare. Limitări

Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorilor de către client, precum și la analiza pieței, a specificului activităților firmei și a datelor publice de piață privind:

- ⇒ indicatorii macro (ex. rata inflației sau rata de creștere PIB etc.),
- ⇒ industria europeană Real Estate Management & Development – GICS 602010 (provider Kroll, platforma International Cost of Capital) asimilată industriei europene Real Estate (Operations & Services) – Damodaran, echivalente industriei Cod CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară¹¹ reprezentată la BVB, precum și alte date relevante furnizate de provideri privați de informații, ex.:
 - rate de evaluare sau multiplicatori din industrie,
 - nivelul ratei fără risc și a primei de risc a pieței de capital,
 - rata datoriilor financiare pe total capital în industrie,
 - nivelul investițiilor de capital – CAPEX raportate la veniturile din exploatare în industrie etc.).

Documentația pusă la dispoziție de către client¹² are la bază documentele publice accesibile pe pagina web a Bursei de Valori București <https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=ANTE> sau pe pagina web a societății <https://www.scaunesimeselemn.ro/>. Între acestea menționăm:

- ⇒ Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe 2024;
- ⇒ Situațiile financiare și Rapoartele anuale ale Consiliului de Administrație al societății pe ultimii 3 ani;
- ⇒ Informații privind imobilele închiriate de către societate în cele două incinte industriale deținute în mun. Ploiești;
- ⇒ Documentația adunărilor generale din ultimii 3 ani;

Rapoartele auditorului financiar independent – dl. Anghel Dorin Nicolae.

k) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documentația pe care se bazează evaluarea este prezentată în continuare:

- ⇒ Sursa documentelor publice enumerate mai sus, care stau la baza întocmirii raportului de evaluare, este clientul și documentele .
- ⇒ Alte surse de informații care vor fi consultate în scopul fundamentării raportului de evaluare:
 - Metodologia de evaluare promovată de ANEVAR având ca surse principale suporturile de cursuri și seminare și cărțile EI ANEVAR / IROVAL;
 - Baza de date proprie a evaluatorului;
 - Publicațiile și paginile web ale BNR, BVB, INS, ANOFM, OCPI, EUROSTAT, FMI, ANEVAR (Revista Valoarea oriunde este ea),

¹¹ Potrivit informațiilor furnizate evaluatorului de către management, ponderea principală în veniturile întreprinderii este dată de cele realizate din activitatea de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei.

¹² Prin intermediul doamnei director economic Adriana Drăghici.

provideri de date de piață și aplicații de evaluare utilizate inclusiv în evaluarea întreprinderilor și activelor necorporale: ex. Infront Analytics, RisCo Servicii Financiare, Termene Just, pagina web a profesorului Aswath Damodaran, pagina web a companiei PwC, Trading Economics, platforma International Cost of Capital Navigator - Kroll etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru acuratețea, completitudinea și modul în care documentele publice ale societății (ex. situații financiare și raportări periodice și curente ale Consiliului de administrație al societății) reflectă realitatea, responsabilitatea revenind conform competențelor și delegărilor privind persoanele fizice și juridice din cadrul ANTECO S.A. Ploiești implicate în întocmirea documentelor specificate mai sus.

În consecință, evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru rezultatele obținute în evaluare în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite sau de situații și documente care nu reflectă corect realitatea.

l) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze semnificative, ipoteze speciale și condiții limitative de care se va ține seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

i.1 Ipoteze semnificative

- ⇒ Se presupune că întreprinderea poate funcționa în continuare cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare la data evaluării.
- ⇒ Se presupune că entitatea subiect respectă reglementările legale de funcționare în toate aspectele posibile intrinseci iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea echitabilă va fi afectată.
- ⇒ Se presupune că întreprinderea poate funcționa în continuare cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare la data evaluării.
- ⇒ Se presupune că entitatea subiect respectă reglementările legale de funcționare în toate aspectele posibile intrinseci iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea echitabilă va fi afectată.
- ⇒ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează subiectul evaluării sau activele acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu vor fi făcute cercetări specifice la arhive.
- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul clientului precum și pe datele, informațiile și documentele publice existente pe piață, mai precis pe cele declarate și puse la dispoziție în mod public de către reprezentanții societății ANTECO S.A. Ploiești pe pagina web <https://www.scaunesimeselemn.ro/>, datele publice privind firma subiect existente pe paginile web ale BVB, MF sau a altor provideri de informații privind firmele din România (ex. platformele <https://www.risco.ro/> și <https://termene.ro/>) și sunt prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ⇒ Se presupune un management competent și responsabil al firmei, în interesul tuturor acționarilor.

- ⇒ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- ⇒ Activele întreprinderii evaluate nu au fost inspectate in extenso.
- ⇒ Orice descriere din raportul de evaluare este destinată pentru a ajuta cititorul raportului să înțeleagă argumentația folosită în raport. Nu se va face o analiză funcțională și de capacitate a activelor.
- ⇒ Raportul de evaluare nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării activelor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorului.
- ⇒ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta valoarea acțiunilor firmei.
- ⇒ Dacă nu se arată altfel, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a activelor firmei și a presupus ca nu există alte datorii decât cele înscrise în bilanț, care ar putea majora sau micșora valoarea echitabilă a drepturilor de proprietate evaluate. Se presupune că nu există astfel de condiții.
- ⇒ Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află activele firmei și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ⇒ Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu vor fi luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ⇒ Se presupune, în concordanță cu standardele de evaluare relevante, că valoarea echitabilă estimată este valabilă doar la data evaluării.
Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea care va fi estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment decât data evaluării.
- ⇒ Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare ține seama de tipul valorii exprimate, de prevederile standardelor de evaluare aplicabile, de raționamentul evaluatorului și de informațiile disponibile.
- ⇒ S-a presupus că societatea întocmește situațiile financiare și își ține contabilitatea cu respectarea integrală a prevederilor Legii Contabilității și tuturor obligațiilor derivate din legislația contabilă. S-a presupus totodată că activele societății sunt înregistrate la valori juste care reflectă fidel date de piață iar valorile de impozitare sunt corect calculate în vedere plății corespunzătoare a taxelor și impozitelor locale datorate de societate.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu a avut cunoștință.

⇒ Societatea are Cod CAEN principal 3109 - *Fabricarea de mobilă n.c.a.* Potrivit reprezentanților societății, veniturile din activitatea principală s-au redus drastic, ajungând ca ponderea principală să fie dată de veniturile realizate din activitatea de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei, astfel încât cercetarea de piață a fost extinsă la industriile europene Real Estate Management & Development – GICS 602010 (provider Kroll, platforma International Cost of Capital) asimilată industriei europene Real Estate (Operations & Services) 2024 – Damodaran, precum și industriei din România Cod CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară.

i.2 Ipoteze speciale

⇒ Nu este cazul.

Restricții de utilizare, verificare, difuzare sau publicare, precizări GDPR

⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

⇒ Intrarea în posesia unei copii a raportului de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia sau de utilizare a acestuia decât de către client și destinatarii desemnați la punctele I.b) și I.c) al acestor Termeni de referință.

⇒ Raportul de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.c), nefiind destinat pentru asigurarea activelor întreprinderii sau pentru garantarea împrumuturilor întreprinderii.

⇒ Raportul de evaluare este confidențial, fiind destinat strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană în afara clientului, în nici o circumstanță, responsabilitatea fiind limitată de condițiile din contractul de prestări servicii de evaluare.

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la subiectul evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.c), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

⇒ Raportul de evaluare este unul de estimare a valorii echitabile a capitalurilor proprii ale ANTECO S.A. S.A. București. În scopul determinării acestei valori s-au avut în vedere datele și informațiile existente pe piață, cele declarate și puse la dispoziție în mod public de către reprezentanții societății ANTECO S.A. Ploiești pe pagina web <https://www.scaunesimeselemn.ro/>, datele publice privind firma subiect și firmele comparabile existente pe paginile web ale BVB, MF sau ale altor provideri de informații pentru piața de capital (ex. Kroll, Damodaran) sau pentru piața specifică în care își realizează majoritatea veniturilor ANTECO S.A. București (ex. Colliers, CBRE etc.) precum și datele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

⇒ Toate datele din situațiile financiare și raportările periodice și curente ale societății au fost considerate a fi corecte, redând o imagine fidelă (cea reală) a activelor și au fost preluate din situațiile financiare și raportările către acționari

puse la dispoziția publicului de către reprezentanții societății ANTECO S.A. Ploiești.

⇒ Valorile estimate pentru subiectul evaluării sunt specifice datei evaluării și reflectă starea și circumstanțele pieței la această dată. În consecință, estimarea valorii echitabile pentru subiectul evaluării este valabilă la data evaluării.

Piața națională a întreprinderilor și a activelor întreprinderilor se încadrează în categoria piețelor în dezvoltare. Informațiile din piață sunt limitate și calitatea informațiilor din piață nu garantează o imagine fidelă a pieței. Concluziile raportului de evaluare se bazează pe informațiile publice existente la momentul evaluării pe pagina web a societății (<https://www.scaunesimeselemn.ro/>) și pe paginile web ale BVB (<https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=ANTE>) și MF (<https://mfinante.gov.ro/domenii/informatii-contribuabili/persoane-juridice/info-pj-selectie-dupa-cui>).

⇒ Raportul de evaluare are la bază informațiile furnizate de către reprezentanții clientului și situațiile financiare și raportările asumate de managementul societății și confirmate de auditorul financiar al societății, corectitudinea acestor documente fiind responsabilitatea acestora.

⇒ Orice actualizare, alocare sau reconsiderare a valorii, chiar motivată de ipotetica escaladare a conflictului armat din nord-estul României va fi negociată separat ca onorariu și termene de realizare.

⇒ Valorile estimate sunt exclusiv TVA.

⇒ Precizări GDPR:

- Toate părțile¹³ implicate acceptă faptul că se colectează și se prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport doar în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
- Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului raport, vor fi prelucrate doar în scopul executării misiunii de evaluare.
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului raport sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
- Datele personale înscrise în prezentul raport sunt păstrate în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute mai sus, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, la solicitarea expresă a acestora.
- Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

¹³ Evaluator, client, destinatar.

- În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

m) Conformitatea cu standardele de evaluare relevante

În elaborarea raportului de evaluare au fost luate în considerare, în principal, Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, astfel:

Standarde generale

- ⇒ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general),
- ⇒ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- ⇒ SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- ⇒ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
- ⇒ SEV 105 Abordări și metode de evaluare.

Standarde pentru active

- ⇒ SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200),
- ⇒ GEV 600 Evaluarea întreprinderii,

Orice alte Standarde de evaluare făcând parte din Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, care nu au fost nominalizate direct mai sus dar care se impun a fi consultate în procesul de evaluare.

m) Tipul și formatul raportului

Raportul de evaluare este unul scris, narativ, realizat în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cu standardele de evaluare specifice întreprinderilor, precum și cu cerințele clientului.

n) Responsabilitatea față de terți

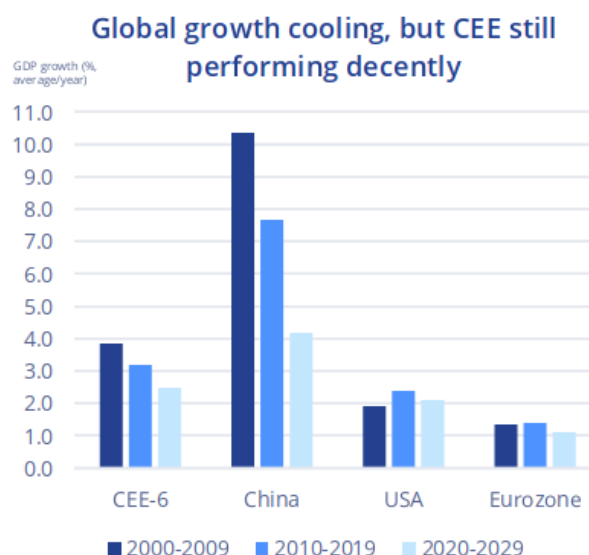
Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului pentru nici un fel de pagube ipotetice suferite de orice persoană fizică sau juridică rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor/inacțiunilor întreprinse pe baza raportului de evaluare care va fi realizat.

Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate față de nici o parte datorită lipsei de acces la informații relevante care nu au fost aduse la cunoștința sa în timpul misiunii de evaluare. Responsabilitatea față de client se limitează la termenii contractuali din contractul de prestări servicii în domeniul evaluării.

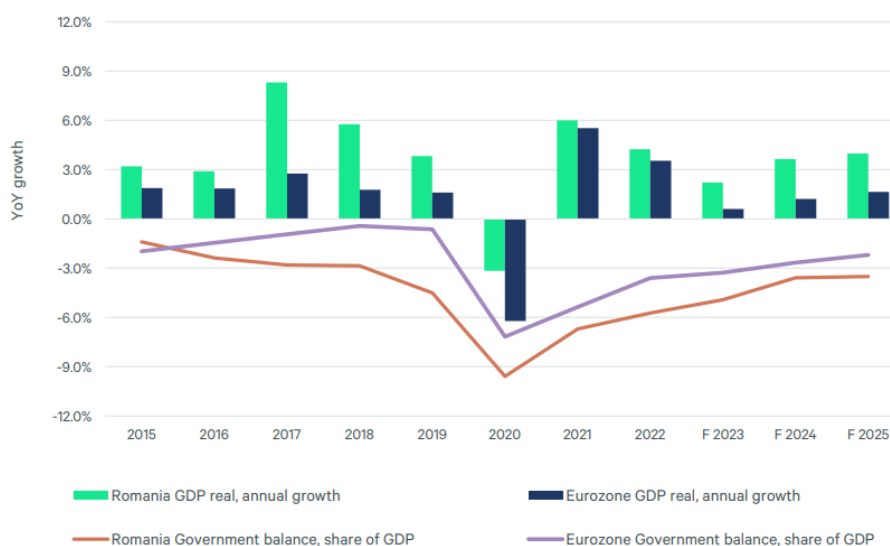
II. ANALIZA DIAGNOSTIC

o) Analiza macro¹⁴

În contextul războiului din Ucraina, care a urmat efectelor negative ale măsurilor restrictive uate de autorități în legătură cu pandemia covid-19, deși creșterea economică globală este în curs de temperare, țările Europei Centrale și de Est (CEE) au rate agregate previzionate de creștere a PIB superioare Zonei Euro sau Statelor Unite, dar inferioare Chinei.



Evoluția ratei medii anuale de creștere a PIB și, respectiv, a balanței guvernamentale ca % din PIB pentru România și Zona Euro în perioada 2018 – 2025, este prezentată în graficul de mai jos:

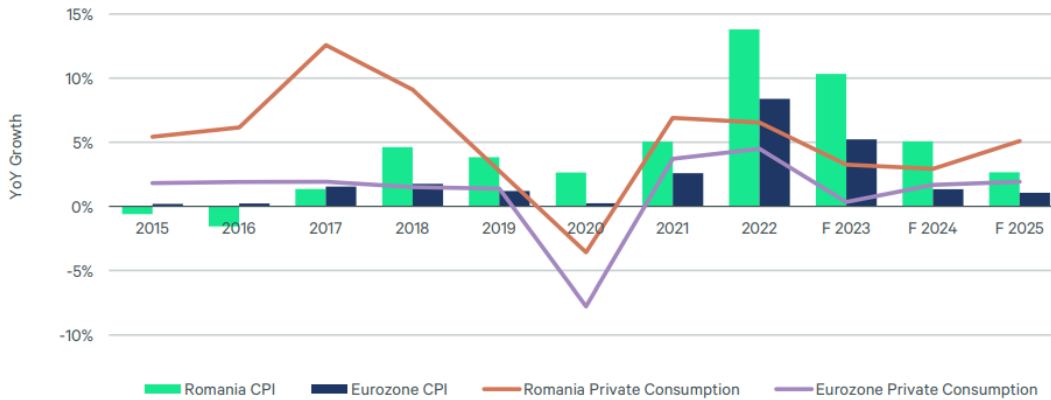


¹⁴ Sunt valorificate date INS, ANOFM, BNR, BCR – ERȘTE, FMI, EUROȘTAȚ etc.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

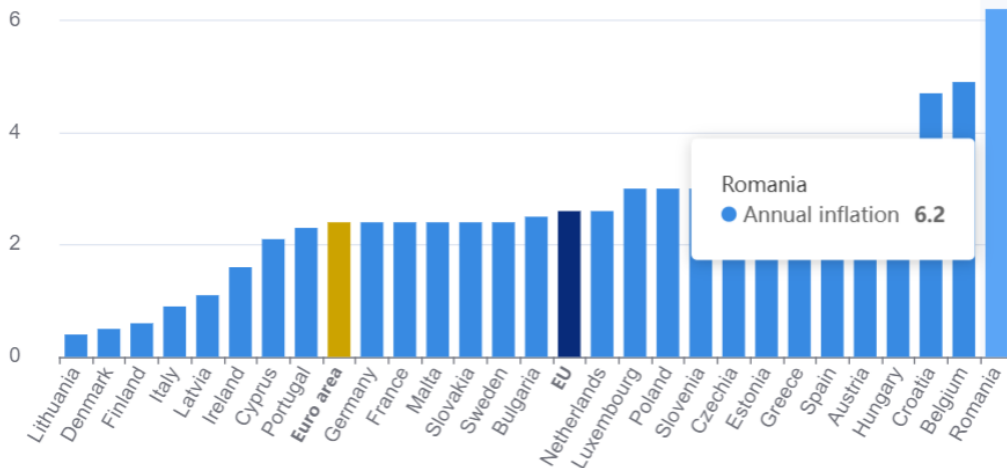
Evoluția indicelui prețurilor de consum și, respectiv, a consumului privat istorice și previzionate în perioada (2015 – 2027) este redată în graficul următor.

Figure 3: Consumer Price Index & Private Consumption Evolution

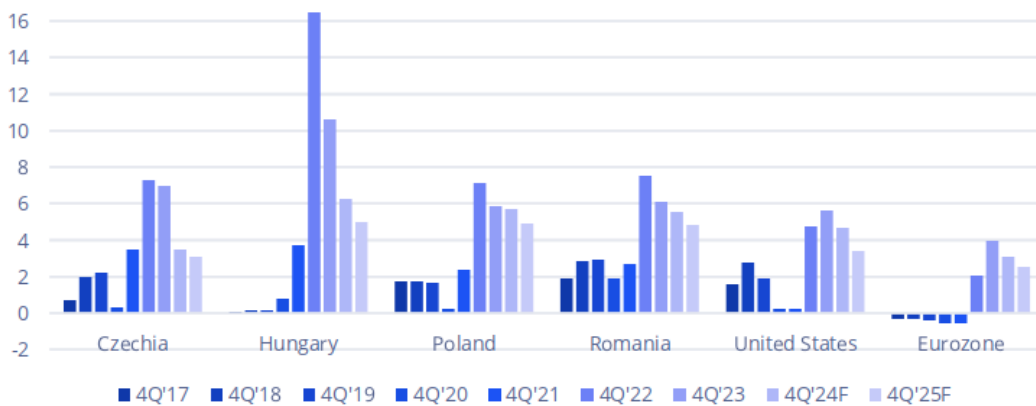


Source: Oxford Economics, CBRE Research

Comparativ cu celelalte țări din Uniunea Europeană, România se situează, cu **6,2%**, pe poziția nr. 1, respectiv **țara cu cea mai ridicată inflație anuală din Europa**. Media UE era în luna aprilie 2024 de 2,6% iar cea a Zonei Euro de 2,4%, vezi graficul următor:



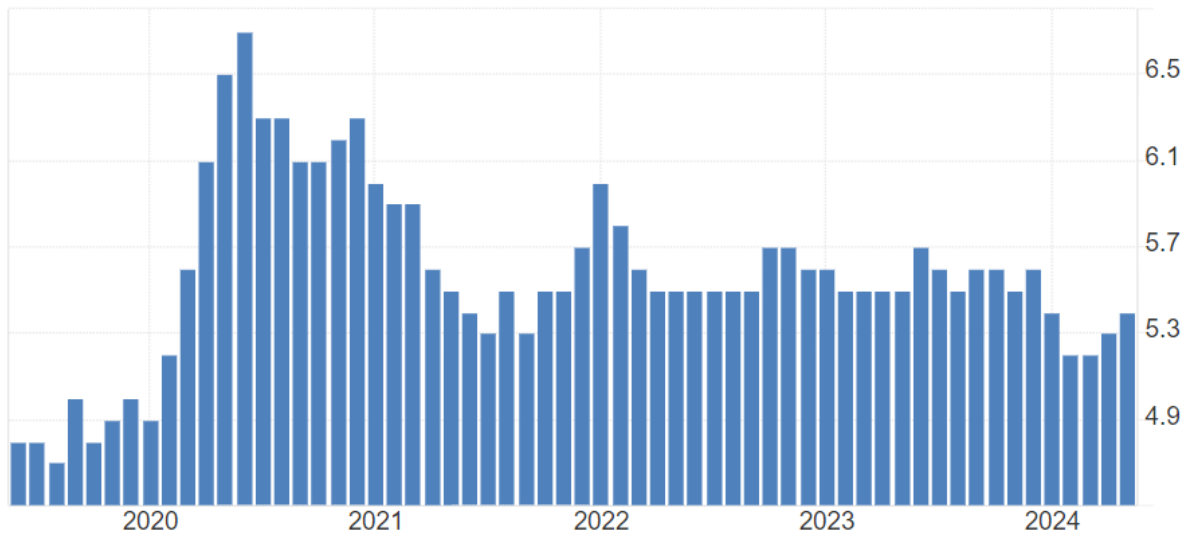
Ratele dobânzilor de piață au început să scadă, dar încă sunt net superioare perioadei 2017 – 2021, ceea ce îngreunează atât finanțarea întreprinderilor cât și creditarea gospodăriilor.



Source: Eurostat, ING Forecasts

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Rata șomajului (metodologie de calcul BIM) a înregistrat o evoluție puternic ascendentă între 2020 și începutul lui 2021, cu aproape 2 pp!, urmată de o scădere la începutul lui 2022 de cca 1pp și o consolidare în jurul a 5,5% în 2023.

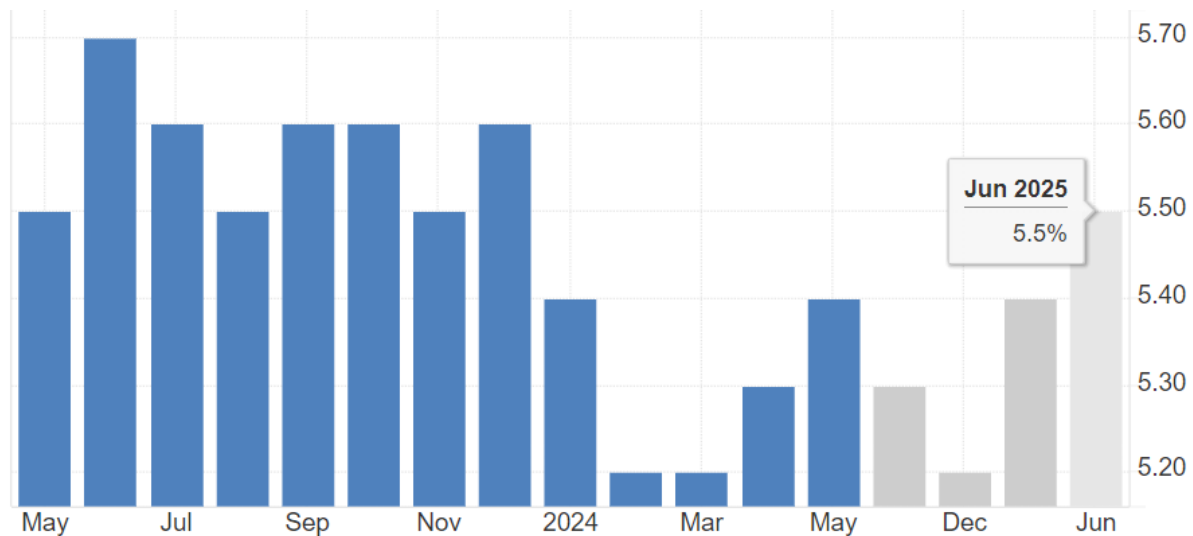


Pagină | 33

Institutul National de Statistica

Value Chg Chg%

Rata șomajului BIM este așteptată să înregistreze o ușoară creștere în 2025, până în jurul a 5,5%, vezi graficul de mai jos:

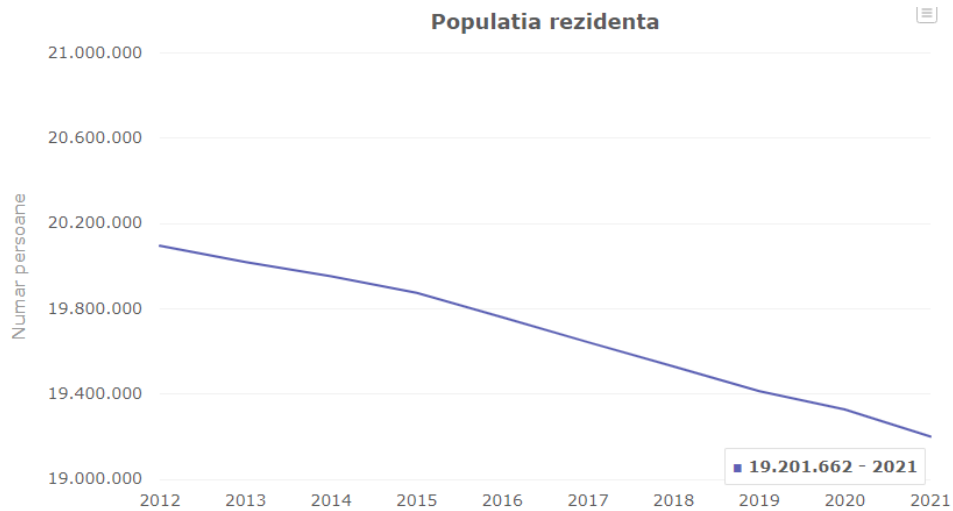


Institutul National de Statistica

Value Chg Chg%

Datele finale ale recensământului din 2011 arată o populație a României de 20.122.000 locuitori. La data de 01.12.2021 a fost încheiat un nou recensământ care a estimat o populație țintă de numai 19.023.542 locuitori, în scădere cu 5,46%, mai ales din cauza natalității scăzute și a plecării în străinătate a locuitorilor.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

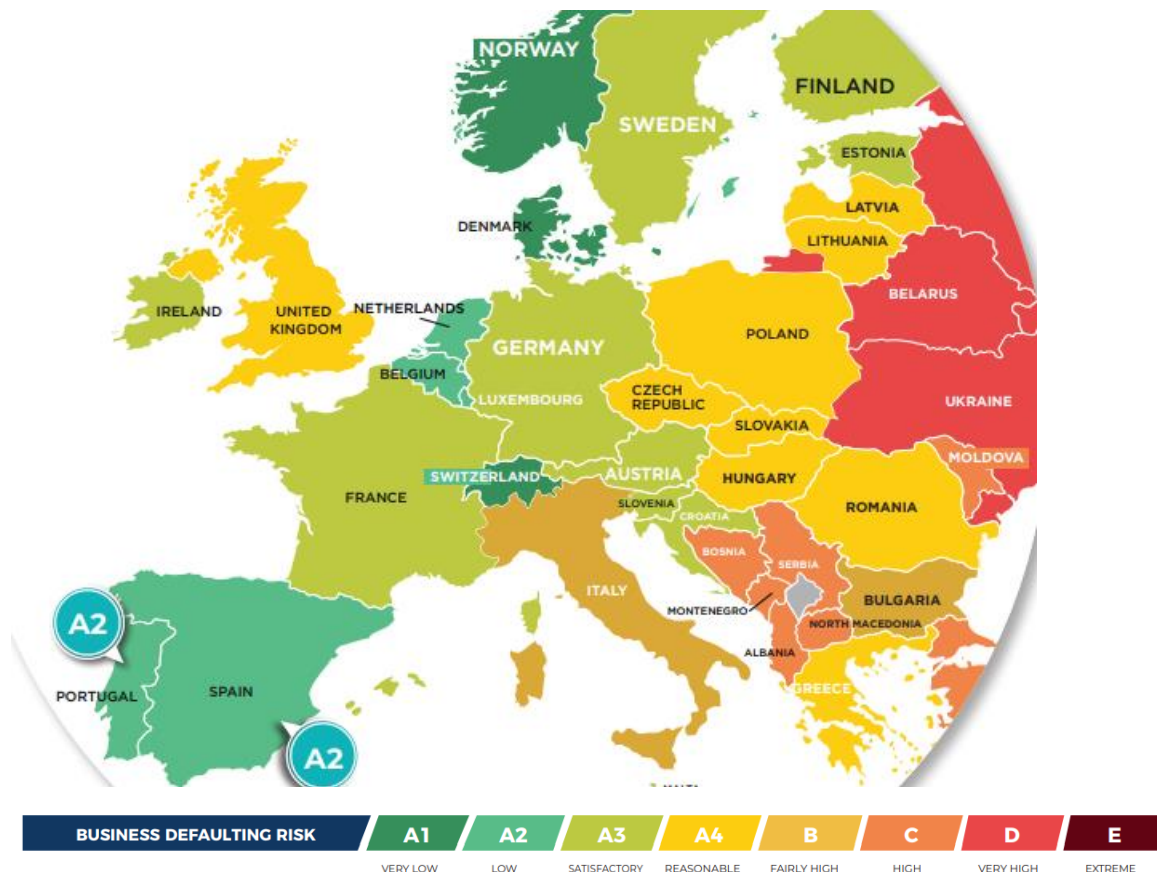


Surse de date: INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

Riscul Macro

Riscul de țară

Ultimul barometru al riscurilor de țară și sectoare economice publicat de COFACE pentru T2 2024, plasează România în zona de risc de țară *Rezonabil*, similar celor din Ungaria, Cehia, Slovacia sau Polonia.



Numărul total de înmatriculări de întreprinderi, incluzând aici toate formele legale de organizare, de la PFA la SA, efectuate în perioada 01.01.2024 - 31.05.2024 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut **a scăzut cu 10,89%**, arătând o diminuare a apetitului spre afaceri personale al antreprenorilor români.

Printre cauzele principale se numără temerile privind angajarea României alături de Polonia într-un război direct cu Rusia, fără implicarea NATO, inflația persistentă (România continuă să conducă topul inflației anuale în rândul țărilor UE), precum și modificările legislației fiscale frecvente, imprevizibile și cu efecte profund negative asupra firmelor private, în primul rând a IMM-urilor.

Numărul total de dizolvări de întreprinderi realizate în perioada 01.01.2024 - 31.05.2024 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut **a crescut cu 15,78%**. În aceeași perioadă, dizolvările în cadrul întreprinderilor de *Tranzacții imobiliare* au **crescut cu 25,64!**, arătând per total o mai puternică afectare a acestui domeniu.

Numărul total de radieri de întreprinderi realizate în perioada 01.01.2024 - 31.05.2024 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut **a crescut cu 37,88%**. În aceeași perioadă, dizolvările în cadrul întreprinderilor de *Tranzacții imobiliare* au **crescut cu 20,9%**.

Numărul total de întreprinderi intrate în insolvență în perioada 01.01.2024 - 31.05.2024 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut **a crescut cu 10,2%**. În aceeași perioadă, insolvențele în cadrul întreprinderilor de *Tranzacții imobiliare* au **scăzut cu 4,8%**.

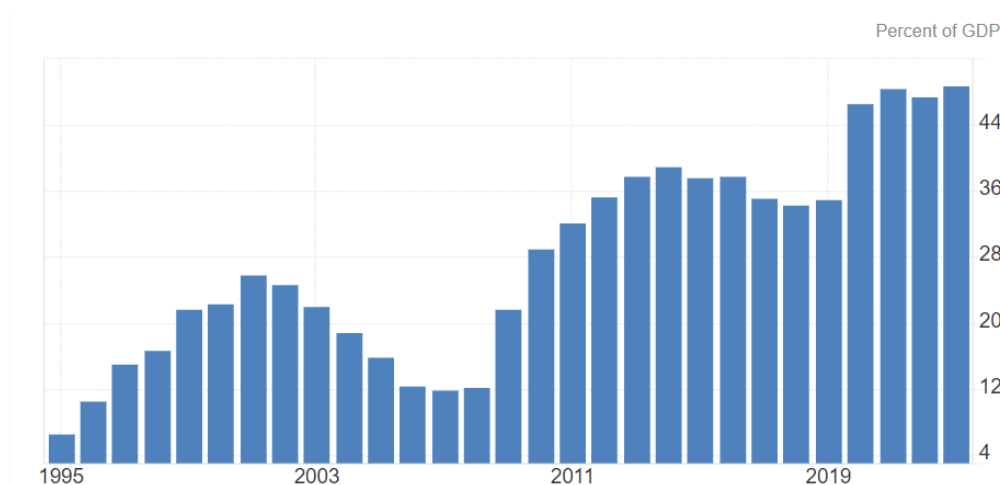
Aceste evoluții cumulate petrecute în primele 5 luni ale anului 2024 demonstrează efectele distructive ale politicilor guvernamentale în relație cu mediul de afaceri.

Deficitul de cont curent

Potrivit BNR, în perioada ianuarie-mai 2024 contul curent al balanței de plăți a înregistrat un deficit de 9,17 miliarde euro, comparativ cu 6,88 miliarde euro în perioada ianuarie-mai 2023. În structura acestuia, balanța bunurilor a consemnat un deficit mai mare cu 1,42 miliarde euro, balanța serviciilor a înregistrat un excedent mai mic cu 0,71 miliarde euro, balanța veniturilor primare a înregistrat un deficit mai mare cu 0,71 miliarde euro, iar balanța veniturilor secundare a înregistrat un excedent mai mare cu 0,55 miliarde euro.

Datoria externă totală

Evoluția datoriei guvernamentale a României ca procent din PIB în perioada 1995 – 2023 este prezentată în graficul următor¹⁵:



¹⁵ <https://tradingeconomics.com/romania/government-debt-to-gdp>

Să notăm creșterea abruptă a acestui indicator începând din anul 2020. În cursul anului 2024, potrivit ultimelor date macro disponibile la data prezentului raport, datoria guvernamentală ajunsese la cca **52,1% din PIB**, conform comunicatului Institutului Național de Statistică din 8 iulie 2024. Din acest punct de vedere, datoria guvernamentală ca procent din PIB a depășit cu cca 2pp așteptările experților internaționali de la Trading Economics pentru perioada 2024 – 2026.

Potrivit BNR¹⁶, în perioada ianuarie - mai 2024, datoria externă totală a crescut cu 5,67 miliarde euro, până la 175,75 miliarde euro. În structură:

- ⇒ datoria externă pe termen lung a însumat 130,99 miliarde euro la 31 mai 2024 (74,5% din totalul datoriei externe), în creștere cu 7,6% față de 31 decembrie 2023;
- ⇒ datoria externă pe termen scurt a înregistrat la 31 mai 2024 nivelul de 44,75 miliarde euro (25,5% din totalul datoriei externe), în scădere cu 7,4% față de 31 decembrie 2023.

Piața de fuziuni și achiziții

Potrivit consultanților de la Ernst & Young la nivel global, în 2023, activitatea de fuziuni și achiziții și-a *continuat traiectoria descendentă*, prelungind declinul observat în 2022 și marcând un minim al ultimilor 10 ani în ceea ce privește valoarea totală a tranzacțiilor. Această tendință a fost cauzată de factori precum creșterea costurilor de finanțare, intensificarea tensiunilor geopolitice, încetinirea generală a activității economice și accentuarea restricțiilor de reglementare.

Multiplele perturbări au dus la scăderea valorii pieței globale de fuziuni și achiziții cu 13% de la an la an, în timp ce **activitatea de fuziuni și achiziții din Europa a scăzut cu 19%**.

În 2023, volumele de tranzacții la nivel global au crescut în sectorul aerospațial și al apărării, minerit și metale, energie și utilități, industria farmaceutică, producție industrială, industria auto și tehnologie, comparativ cu 2022. Aceste sectoare par că vor continua să atragă investiții și în acest an, iar viitoarele domenii de interes pentru subsectoare includ IA, semiconductori, vehicule electrice, baterii și stocare de energie, biotehnologie, tehnologie spațială, sănătate și brokeraj de asigurări.

Piața de fuziuni și achiziții din România a înregistrat anul trecut 189 de tranzacții finalizate, cu o valoare de 4,3 miliarde de euro, în scădere cu circa 20% față de 2022, când ajunsese la 5,2 miliarde de euro, potrivit unei analize realizate de PwC România.

În cazul în care sunt luate în considerare atât tranzacțiile finalizate, cât și cele semnate dar nefinalizate, anul trecut s-au înregistrat 241 de deal-uri, cu o valoare totală de cca **7,7 miliarde euro**.

În primele trei luni ale anului 2024, piața românească de fuziuni și achiziții (M&A) a înregistrat 63 de tranzacții¹, o creștere modestă față de cele 61 de tranzacții înregistrate în T1 2023, indicând o accelerare a activității față de cele două trimestre anterioare.

Valoarea estimată a activității locale de fuziuni și achiziții a fost 1,1 miliarde USD în T1 2024, în scădere față de cele 2,5 miliarde USD în T1 2023. Cu toate acestea, valoarea estimată a activității locale de M&A a scăzut doar cu 7% anual, atunci când se ia în considerare mega-tranzacția din T1 2023, respectiv achiziția operațiunilor grupului italian Enel din România de către Public Power Corporation, pentru 1,3 miliarde USD.

¹⁶ <https://www.bnro.ro/page.aspx?prid=24780>

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Situația actualizată a autostrăzilor naționale deschise, în derulare și în licitație, cu anii estimați de deschidere este prezentată mai jos. În intervalul 2024 – 2035 se așteaptă darea în folosință a autostrăzii A7 Ploiești – Iași.

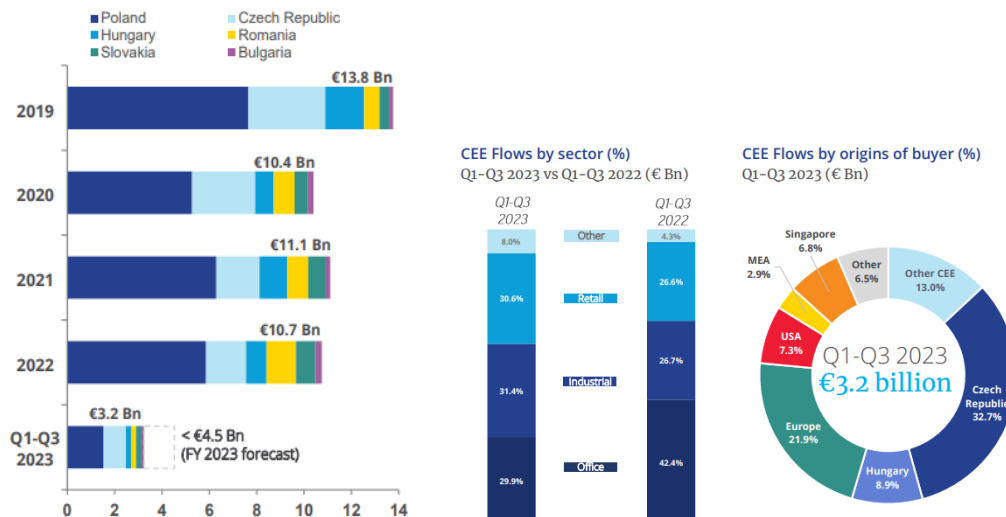


p) Piața imobiliară

Având în vedere că majoritatea veniturilor din exploatare ale firmei subiect se realizează pe piața imobiliară de tip industrial, logistic și office, prin închirierea activelor proprii imobiliare, raportul de evaluare analizează și piața imobiliară specifică.

Evoluția investițiilor pe piața imobiliară din Europa

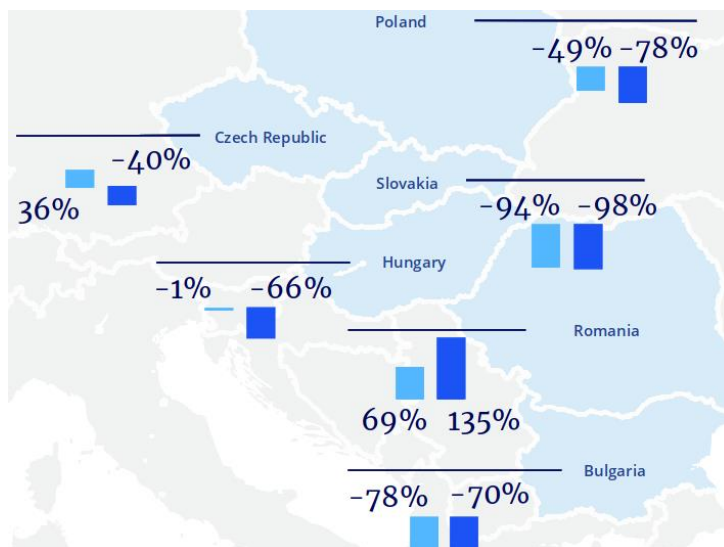
Economia UE rămâne deosebit de vulnerabilă la evoluțiile de pe piețele energiei iar încetinirea creșterii mondiale are ca efect reducerea cererii externe. Evoluția investițiilor pe piața imobiliară europeană centrală și de est (CEE) este prezentată în graficul de mai jos), respectiv evoluția în structura pieței și proveniența investitorilor.



Sursa: Colliers - CEE Investment Scene Q1 2024

Primul trimestru din 2024 s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 202 milioane de euro în România, în creștere cu 69% față de primele trei luni din 2023, tranzacțiile în segmentul retail reprezentând aproximativ două treimi din volum.

România a avut o performanță mai bună în comparație cu celelalte cinci economii majore (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia) din Europa Centrală și de Est (ECE), într-un context în care activitatea pe piața din regiune a fost redusă, iar volumul tranzacțiilor a înregistrat *unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu*.

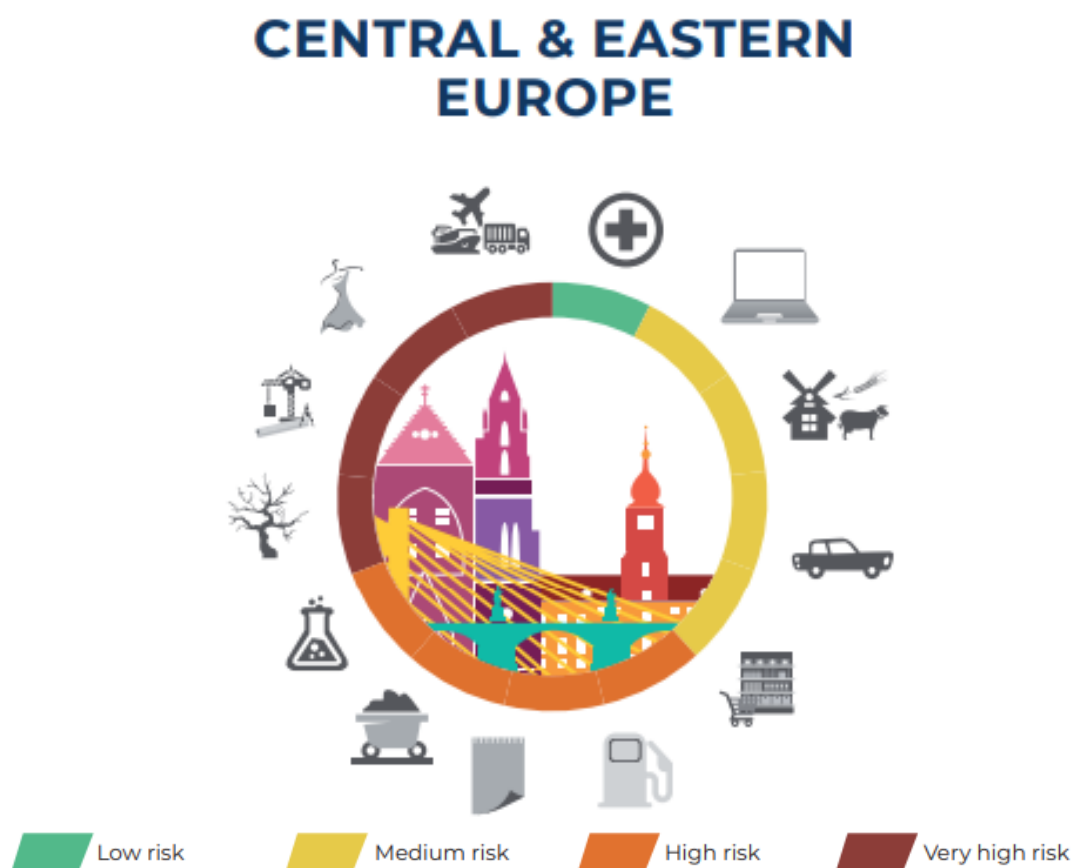


Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

În ansamblu, volumul total de investiții din cele șase țări din ECE a scăzut cu 15% comparativ cu primul trimestru din 2023, până la aproximativ 1,2 miliarde de euro, în linie cu dinamica din alte regiuni din Europa și în multe alte zone ale lumii.

Republica Cehă a devenit noul lider în regiune, volumele de investiții reprezentând 46% din totalul celor mai mari 6 țări din Europa de Est, surclasând Polonia, care a avut o pondere cumulată de 30% din volumele tranzacționate în primul trimestru al anului. Rezultatele înregistrate au variat însă semnificativ în regiune, de la o scădere de 94% a activității în Slovacia, la o creștere de 69% în România.

În economiile țărilor din ECE, **sectorul de construcții** este apreciat de liderul analizelor de risc pe piețele europene – COFACE, ca fiind unul de **risc foarte ridicat**, vezi figura de mai jos:



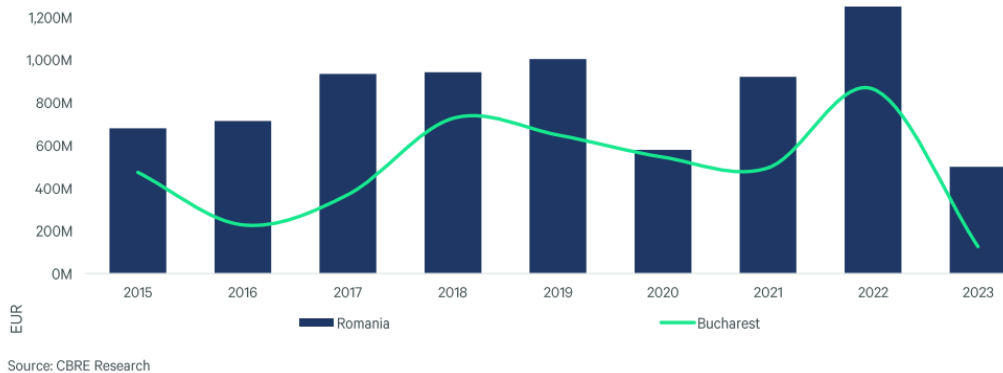
Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Ratingul de risc foarte ridicat pentru sectorul de construcții este acordat și acestei industrii din România, vezi tabelul de mai jos care detaliază riscurile sectoriale în cele mai importante trei economii din ECE: Polonia, România și Cehia.

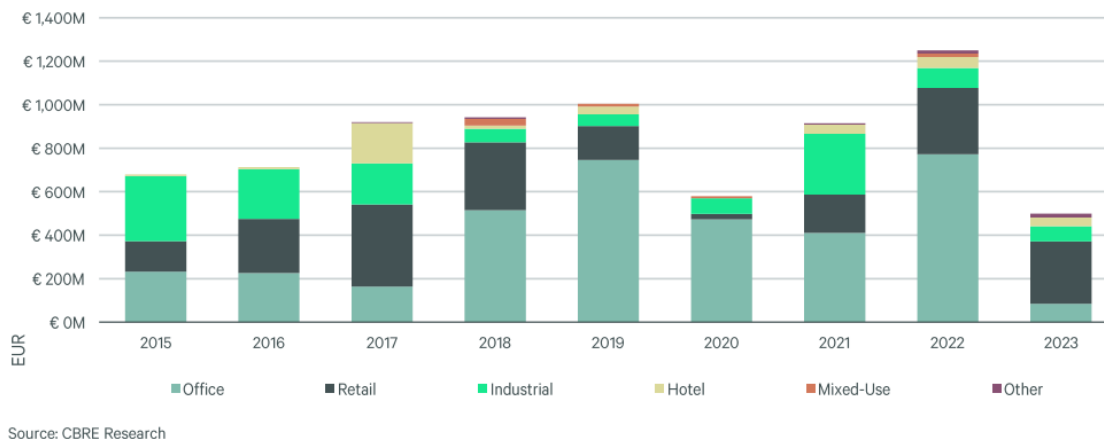


Evolutia investițiilor pe piața imobiliară din România

Volumul total al investițiilor imobiliare în România în 2023 a fost de cca 500 mln, euro, în scădere cu 60% față de 2022, reflectând prudența investitorilor în contextul războiului din Ucraina și a încetinerii semnificative a economiei UE și a zonei Euro.

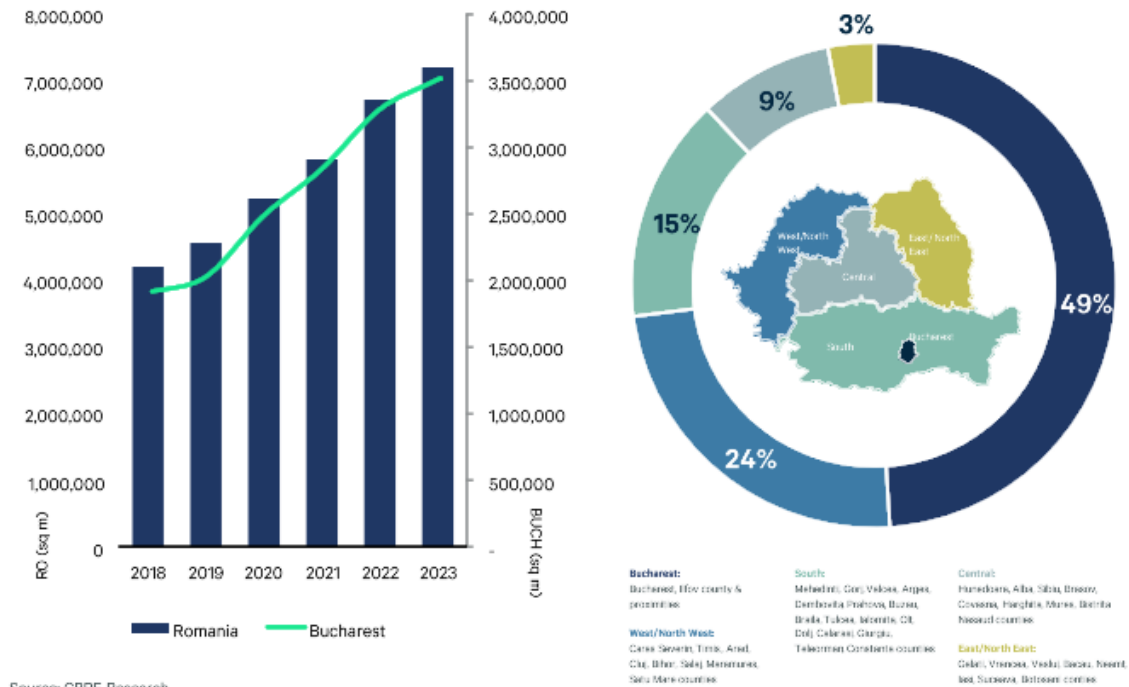


O pondere de 57% din investiția totală, la nivelul țării, în 2023, au reprezentat-o proprietățile comerciale (inclusiv de tip malluri). Proprietățile industriale & logistice au însumat doar 14%, birourile 17% iar hotelurile 8%.



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Anul 2023 a marcat darea în folosință a cca 492.000 de mp de spații industriale și logistice moderne, evoluția cantitativă și pe regiuni fiind detaliate în graficele următoare:



Source: CBRE Research

© 2024 CBRE. |

Evoluția pieței de închirieri este detaliată mai jos, 2023 având un total de cca 994 mii de mp total închiriați, dintre care cam 78%



Source: CBRE Research

Rata globală de neocupare pe spațiile industriale și logistice moderne s-a menținut în jurul a 5%, ultimul trimestru din 2024 înregistrând valoarea de 4,9%. La spațiile industriale și logistice vechi ratele de neocupare sunt mult mai ridicate iar chirile obținabile sunt considerabil mai mici, în timp ce orice chiriași corporativi strategici sunt complet excluși, piața închirierilor fiind una destinată exclusiv micilor afaceri de interes local cu antreprenori români. .

q) Piața imobiliară din Ploiești

Piața imobiliară din Ploiești s-a confruntat cu schimbări semnificative în ceea ce privește populația sa în ultimele două decenii. În anul 2002, Ploieștiul găzduia un număr de 232.527 locuitori, în timp ce în 2011, acest număr a înregistrat o scădere, ajungând la 209.945 de locuitori. Declinul demografic a continuat, iar în anul 2021, orașul a numărat doar 180.539 de locuitori, o scădere cu 22% în aproape 20 de ani. Aceste schimbări demografice semnificative au avut un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din Ploiești.

Mutația sediului Petrom în București în 2007 a avut un impact semnificativ asupra atractivității industriale a municipiului Ploiești. Odată cu decizia companiei de a-și transfera sediul în capitală, multe alte companii „satelit” care erau strâns legate de activitatea și colaborarea cu Petrom și-au mutat, de asemenea, sediul în București. Acest fenomen a dus la un declin al activității comerciale în Ploiești și în întregul județ. Orașul a pierdut o parte semnificativă din infrastructura industrială și a resimțit o scădere a investițiilor și o migrare a forței de muncă către capitală. Pe lângă aspectele economice, mutarea sediului Petrom a avut și un impact asupra identității și istoriei orașului, care fusese asociat cu industria petrolieră și dezvoltarea sa. Cu toate că Ploiești rămâne un important centru al industriei petroliere, mutarea sediului Petrom a avut un efect vizibil asupra atractivității sale industriale și economice.

Din perspectiva pieței rezidențiale, comunele din proximitatea municipiului precum Păulești, Găgeni, Strejnicu, Bucov și Blejoi au devenit destinații atractive pentru dezvoltarea imobiliară datorită infrastructurii îmbunătățite, a prețurilor mai accesibile. Dezvoltarea imobiliară în comunele limitrofe a generat investiții în infrastructură și facilități publice. Acest fenomen a adus și provocări precum creșterea traficului și presiunea asupra resurselor și serviciilor publice.

Referitor la piața de industrial și logistică strict din municipiul Ploiești, datele cele mai recente extrase din analiza companiei Cushman & Wakefield Echinox prezentată în Anuarului 2024 Logistică & Transporturi – Ziarul Financiar, stocul de spații moderne a ajuns la 436.200 mp, cu 4.500 mp disponibili imediat și 23.600 mp proiecte în construcție. Închirierile încheiate la finalul T2 2024 s-au cifrat la cca 19.000 mp în timp ce în T1 2024 a avut loc o pre-închiriere de tip sale & leaseback de dimensiune similară de către TENNECO în WDP Park Ploiești.

Piața de industrial și logistică la final de T2/2024								
Subpiață	Stoc (mp)	Disponibilitate (mp)	Rată neocupare (%)	Take-up (mp)	YTD Take-up (mp)	Proiecte finalizate T1 (mp)	Proiecte în construcție (mp)	Chirie prime (euro/mp/lună)
București	3.507.400	213.300	6,1	97.800	97.800	23.600	92.800	4,7
Timișoara	742.300	67.400	9,1	12.400	12.400	-	66.500	4,3
Ploiești	436.200	4.500	1	19.000	19.000	-	23.600	4,3
Cluj - Napoca	420.100	18.100	4,3	-	-	-	17.000	4,65
Brașov	397.000	10.500	2,6	6.000	6.000	5.000	78.000	4,3
Pitești	288.400	0	0	-	-	-	-	4,3
Sibiu	169.600	6.800	4	7.300	7.300	8.800	-	4,3
Alte orașe	1.110.200	35.300	4	7.300	7.300	8.800	132.000	4,25
România	7.071.200	355.900	5	196.900	196.900	48.800	499.000	4,7

Tranzacții-cheie în T1/2024

Proprietate	Subpiață	Chiriaș	Suprafață contractată (mp)	Tip tranzacție
WDP Park Ploiești	Ploiești	Tenneco	19.000	sale&Leaseback
WDP Park Baia Mare	Baia Mare	Maravet	11.000	pre-lease
MLP Bucharest West	Bucharest	Drim Daniel Distribuție	10.000	new lease

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Informațiile sintetizate în *Revista Valoarea Oriunde este ea*, nr. 42 / Q1 2024 (ultimul disponibil la data raportului) privind *piața imobiliară industrială & logistică de clasă A* la nivelul Q4 2023 sunt cuprinse în tabelul de mai jos:

Spații industriale și logistice de clasă A situate în orașe secundare ca Ploieștiul

T4 2023	Chirie		Rata capitalizare		Rata de neocupare
CBRE	3,40 €	4,50 €	8,35%	10,35%	3,60%
Colliers	4,00 €	5,00 €	8,25%	9,00%	na
Darian	3,00 €	4,50 €	9,00%	10,50%	10,00%
C&W	4,10 €	4,35 €	8,35%	9,10%	na
JLL	3,80 €	4,75 €	9,00%	10,00%	4,30%
Knight Frank	3,50 €	4,50 €	9,50%	10,00%	na

Pagină | 43

Cercetarea de piață a inclus și informații privind spațiile industriale & logistice de clase B și C amplasate în perimetrul municipiului Ploiești și a comunelor învecinate. Proprietățile industriale și logistice care predomină în oferta specifică sunt în majoritatea lor spații de clasă A.

Spațiile industriale, logistice și administrative deținute de ANTECO S.A. sunt spații de clasă C, vezi și diagnosticul tehnic de la litera r) Analiza SWOT. În mod similar, spațiile din incinta de pe str. Lămâitei sunt clasificate tot ca și Depozite Clasă C de către portalul depozitinfo.ro¹⁷, expert de piață Adina Camara. Prezentăm mai jos listarea pe acest portal a spațiilor disponibile din incinta de pe str. Lămâitei.

Depozit de inchiriat Ploiesti



Imagini



100185 Ploiești, Lamaitei nr. 2

Cost chirie depozite (m² / lună + TVA)

1 - 2 €

Costuri întreținere (/m² / lună + TVA):

0,50 €

Depozit disponibil:

4.000 m²

Spațiu depozit minim de închiriat:

50 m²

De la expert

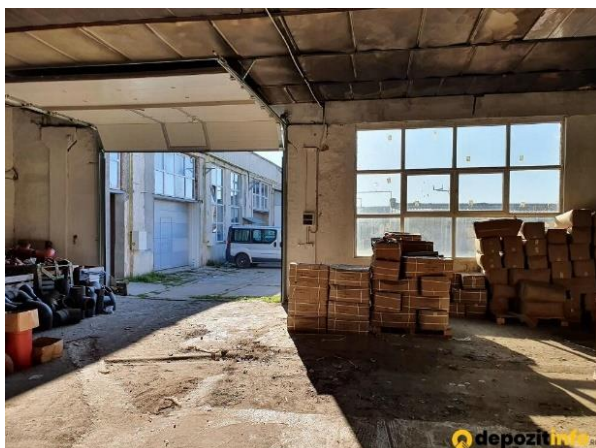
Cere ofertă



Adina Camara
Expert de piață
+40 748 886 010

¹⁷ <https://www.depozitinfo.ro/depozite-cladiri-de-depozite-de-inchiriat/Ploiesti/-/depozit-de-inchiriat-ploiesti>

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Clasa clădirii de depozite:	Depozite clasa C
Status proprietate:	Existentă
Spațiu total de depozite:	6.000 m ²
Spațiu depozit minim de închiriat :	50 m ²
Depozit disponibil:	4.000 m ²
Grad ocupare:	33%

Informații financiare

Cost chirie depozite :	1 - 2 €/m ² /lună + TVA
Costuri întreținere:	0,50 € /m ² /lună + TVA
Perioada minimă de închiriere:	1 lună
Garanție financiară:	2 luni

Pagină | 44

Spații logistice și industriale de clasă B sunt listate pe portalul [depozitinfo.ro](https://www.depozitinfo.ro)¹⁸ într-o plajă de chirii de 2- 6 euro/mp, în funcție de tipul de spațiu (ex. birou / depozitare) sau de suprafața închiriată. Este de remarcat gradul de ocupare de numai 9%.

Depozit Ploiesti - Bucov



Imagini



107110 Ploiești, Bucov, str. Octavian Goga 50

Cost chirie depozite (m² / lună + TVA)

2 - 6 €

Costuri întreținere (/m² / lună + TVA):

0,50 €

Depozit disponibil:

2.500 m²

Spațiu depozit minim de închiriat:

220 m²

De la expert

Cere ofertă



Adina Camara
Expert de piață
+40 748 886 010

Clasa clădirii de depozite: Depozite clasa B

Status proprietate: Existentă

Spațiu total de depozite: 2.750 m²

Spațiu depozit minim de închiriat :

220 m²

Depozit disponibil: 2.500 m²

Grad ocupare: 9%

Tip parcare

Spații

Cost parcare

Parcare exterioară

30

30 € + TVA

Informații suplimentare

Anul construirii:

1 septembrie 2020

Deschis:

1 martie 2021

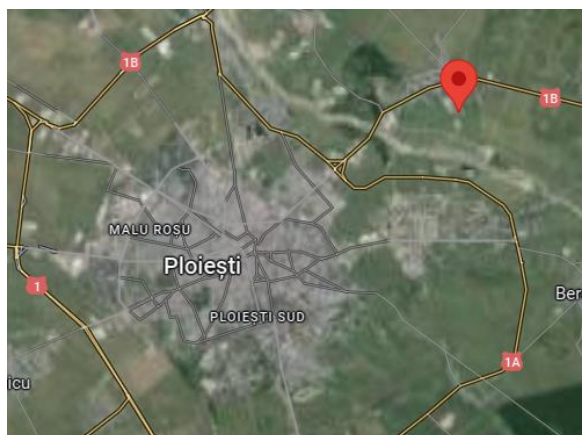
Chiriași:

Spatiul este de curand terminat ca si constructie si a intrat pe piata de inchirieri acum. Exista momentan un singur chiras in partea din spate a proprietatii, intr-un spatiu nou construit. Acesta comercializeaza in sistem engros diferite sortimente de uleiuri industriale. Sunt negocieri si cu alte companii pt alte spatii dar nu sunt incheiate contracte.

Localizare amplasament:

¹⁸ <https://www.depozitinfo.ro/depozite-cladiri-de-depozite-de-inchiriat/Ploiesti/-/depozit-ploiesti-bucov>

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Există și spații de clasă A listate la o chirie de 2 euro/mp¹⁹, totalul închiriabil fiind de 10.000 mp iar gradul de ocupare de 52%.

Hala industrială



Imagini



100476 Ploiești, Com Paulesti, sat Gageni, Ferma 1 - MOVILA VULPII,

Cost chirie depozite (m² / lună + TVA)

2 €

Costuri întreținere (/m² / lună + TVA):

2 €

Depozit disponibil:

10.000 m²

Spațiu depozit minim de închiriat:

500 m²

De la expert

Cere ofertă



Adina Camara

Expert de piață

+40 748 886 010

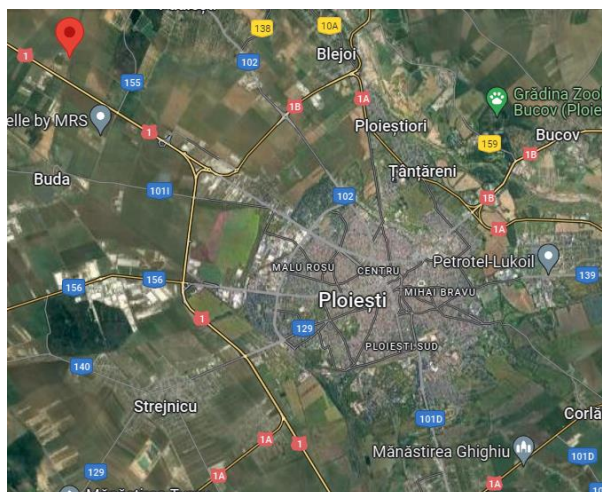
Clasa clădirii de depozite:	Depozite clasa A
Status proprietate:	Existență
Spațiu total de depozite:	20.970 m ²
Spațiu depozit minim de închiriat :	500 m ²
Depozit disponibil:	10.000 m ²
Grad ocupare:	52%

Informații financiare

Cost chirie depozite :	2 €/m ² /lună + TVA
Costuri întreținere:	2 €/m ² /lună + TVA
Perioada minimă de închiriere:	1 lună

Informații suplimentare

Deschis:	1 noiembrie 2011
Anul renovării:	1 septembrie 2017



¹⁹ <https://www.depozitinfo.ro/depozite-cladiri-de-depozite-de-inchiriat/Ploiesti/-/hala-industriala>

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

2 euro/mp este și prețul de listare al unui spațiu de 2.000 mp de clasă B la Novisimo Imobiliare – promovat de portalul imobiliare.ro:

imobiliare.ro

NOVISIMO-IMOBILIARE: HALE DE INCHIRIAT CU SUPRAFETE INT...

Ploiești, zona Sud-Est

0,004 €/mp / lună **2 € / lună**

NOVISIMO IMOBILIARE

0733 079 910
Apelază acum

Trimite mesaj

Verificată

Specificații

ID Anunț: XCE210005

Actualizat în 30.09.2021

Tip imobil:	Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	2.000 mp
		Suprafață totală clădiri:	2.000 mp
		Stadiu construcție:	exista
		An construcție:	1990

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Agentia NOVISIMO IMOBILIARE va prezinta proprietatea cu ID-ul: 965

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

2 euro/mp este prețul de listare al unui Showroom – clădire multifuncțională situat la ieșirea din Ploiești spre Buzău, cu un teren aferent de 7.000 mp la Discount Imobiliare – promovat de portalul imobiliare.ro²⁰:

imobiliare.ro

Inchiriere Showroom / Cladire Multifunctionala

Ploiești, zona Central

2 € / mp / lună **14.000 € / lună**

Emanuel Paun

Consultant Imobiliar

DISCOUNT IMOBILIARE



0745 042 224

0773 900 300



Trimite mesaj

Specificații

ID Anunț: XBP114009

Actualizat în 04.08.2023

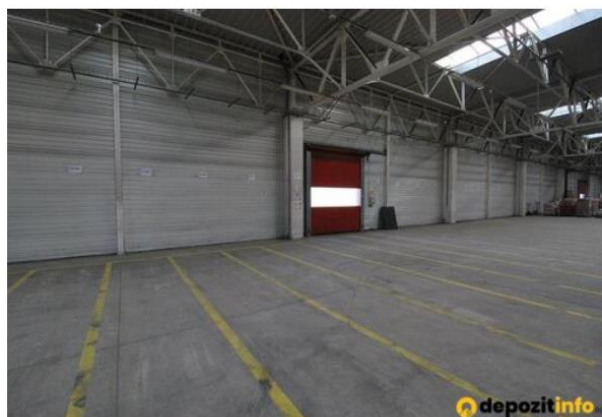
Tip imobil:	Centru comercial	Suprafață totală disponibilă:	7.000 mp
		Suprafață totală proprietate:	7.000 mp
		Nr. locuri parcare:	50
		Stadiu construcție:	exista
		An construcție:	2010

²⁰ Prețul listat este aferent suprafeței de teren. Raportat la suprafața închiriabilă a clădirii showroo, chiria este de cca 5,8 euro/suprafață utilă.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Spațiile de clasă A²¹ din Parcul Industrial Ploiești sunt listate la o chirie medie de 4 euro/mp.

Depozit de închiriat Parcul Industrial Ploiesti



100213 Ploiești, Parcul Industrial Ploiesti

Pagină | 47

Cost chirie depozite (m² / lună + TVA)

4 €

Depozit disponibil:

6.000 m²

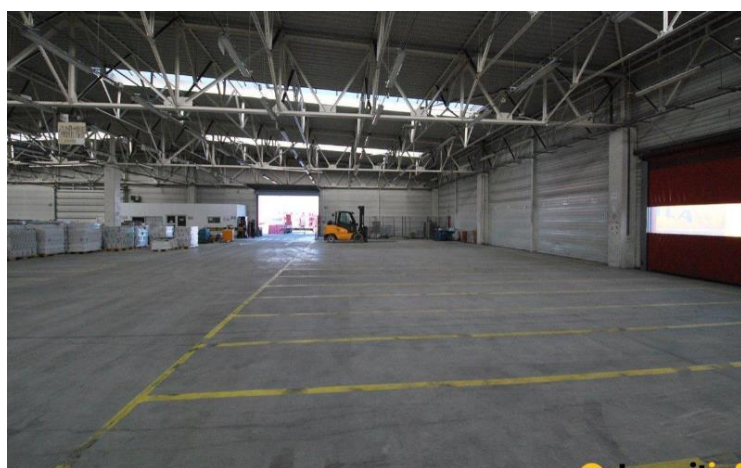
Spațiu depozit minim de închiriat:
300 m²

De la expert

Cere ofertă



Adina Camara
Expert de piață
+40 748 886 010



Clasa clădirii de depozite: Depozite clasa A

Status proprietate: Existentă

Spațiu total de depozite: 6.000 m²

Spațiu depozit minim de
închiriat :

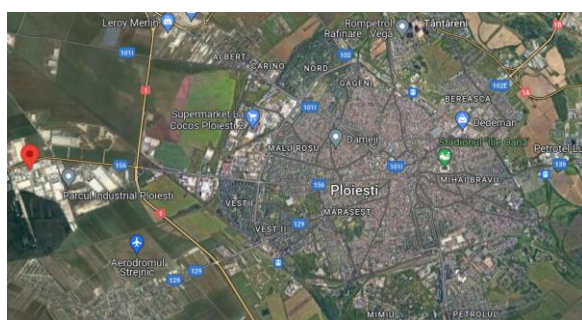
Depozit disponibil: 6.000 m²

Informații financiare

Cost chirie depozite : 4 €/m²/lună + TVA

Perioada minimă de
închiriere:

Garanție financiară: 1 lună



Chiriași:

Kalsonic-cans, Yazaki, Baumix, Johnson Control, Win Bosman, Cameron, general logistics warehouse Kaufland, general logistics warehouse Profi, Baumix, Romanian Auto Registry, A & A Medical, Timken, Unilever, British American Tobacco.

Parcul Industrial Ploiești oferă²² însă în locațiile sale mult mai multe spații industriale și logistice la închiriere în jurul municipiului Ploiești. Cu cele patru locații deținute: Ploiești (162,6 Ha), Urlați (35,06 Ha), Mizil (31,4 Ha) și Ciorani (45 Ha), Ploiești Industrial Parc ocupa o suprafață totală de 275 ha, fiind al doilea parc industrial ca mărime din România,

²¹ <https://www.depozitinfo.ro/depozite-cladiri-de-depozite-de-inchiriat/Ploiesti/-/warehouse-for-rent-ploiesti-industrial-park>

²² <https://www.depozitinfo.ro/depozite-cladiri-de-depozite-de-inchiriat/Ploiesti/-/Ploiesti-Industrial-Parc>

Ploiesti Industrial Parc



100213 Ploiești, Soseaua Ploiesti-Targoviste, km 8, Str. Sferei 1

Depozit disponibil:
750.000 m²

Pagină | 48

De la expert

Cere ofertă



Adina Camara
Expert de piață
+40 748 886 010

Geodate

Clasa clădirii de depozite: Depozite clasa A

Status proprietate: Existentă

Depozit disponibil: 750.000 m²

Parcare

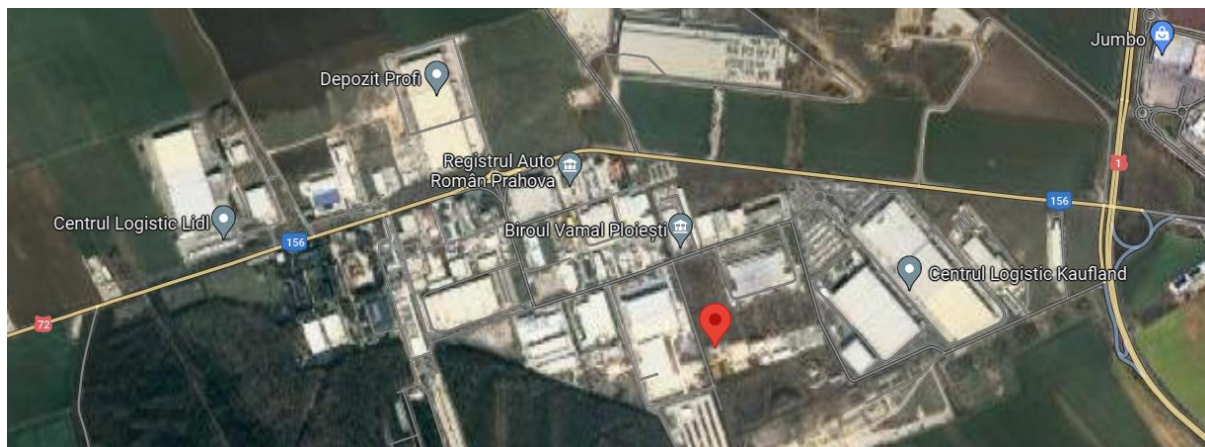
Tip parcare	Spații	Cost parcare
-------------	--------	--------------

Informații suplimentare

Anul construirii: 1 decembrie 2001



Prezentăm una dintre locații, unde sunt situate și Centrele logistice Kaufland și Lidl, precum și Depozitul Profi, alături de Registrul Auto Român Prahova și Biroul Vamal Ploiești.



În dosarul de lucru al evaluatorului există o cercetare extinsă a pieței specifice de închirieri industriale și logistice în Ploiești și în împrejurimi, care întărește concluziile datelor prezentate mai sus, respectiv existența unei oferte concurente la spațiile emitentului evaluat extrem de bogată, în special pe segmentele de clasă A și B, ceea ce pune presiune mare pe evoluția viitoare a veniturilor din închirieri.

r) Analiza SWOT

Prezentare generală

Societatea ANTECO S.A. este identificată prin:

- ⇒ Cod unic de înregistrare: RO1351808,
- ⇒ Număr de înregistrare la ORC: J/29/96/1991,
- ⇒ Sediul social: Ploiești, str. Lămâitei, nr. 2, jud. Prahova,
- ⇒ Adresa web: <https://www.scaunesimeselemn.ro/>,
- ⇒ ANTECO este listată la Bursa de Valori București având simbolul ANTE.

Simbol:	ANTE	ANTECO SA PLOIESTI		
ISIN:	ROANTEACNOR3			
Tip:	Actiuni	0,0505	0,00%	Max.: 0,0505
Segment:	SMT	06.06.2024 18:00:00		Min.: 0,0505
Categorie:	AeRO Standard			
Stare:	Tranzactionabila			



ANTECO SA PLOIESTI

Presedinte CA
GHEORGHE VASIOIU

Director General
MIRCEA ILISIE

Cod Fiscal / CUI	1351808
Cod Registrul Comertului	J29/96/1991
Adresa	STR. LAMAITEI NR. 2, PLOIESTI, PRAHOVA, România
Website	www.scaunesimeselemn.ro
E-mail	office@anteco.ro
Telefon	0244-543088; 0244-514090
Fax	0244-516571; 0244-543088
Domeniu de activitate	Fabricarea de mobila n.c.a.
Cod CAEN	3109
Cod LEI	254900UX1KUW39FW8E03

Modificari capital Social

Data modificare	Data AGA	Data referinta	Data inregistrare	Operatiune	Nr. initial instrumente	Nr. final instrumente	Valoare nominala initiala (RON)	Valoare nominala finala (RON)
05.02.2008				Majorare Capital Social	13.934.459	40.934.459	0,1000	0,1000
03.10.2005				Majorare Capital Social	164.535	13.934.459	7,3390	0,1000
15.03.2002				Majorare Valoare Nominala	164.535	164.535	2,5000	7,3390
07.04.1999				Majorare Capital Social	149.752	164.535	2,5000	2,5000

Structura actionariat

Cauta <input type="text"/>		
Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL		Din data: 31.12.2023
Actionar	Actiuni	Procent
ILISIE VASILE-DORU	17.311.515	42,2908 %
ILISIE MIRCEA	17.311.514	42,2908 %
Pers.Fizice	6.255.199	15,2810 %
Pers.Juridice	56.231	0,1374 %
TOTAL	40.934.459	100 %
Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL		Din data: 30.06.2023
Actionar	Actiuni	Procent
ILISIE VASILE-DORU	17.311.515	42,2908 %
ILISIE MIRCEA	17.311.514	42,2908 %
Pers.Fizice	6.255.199	15,2810 %
Pers.Juridice	56.231	0,1374 %
TOTAL	40.934.459	100 %

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

- ⇒ Capitalul social al societății este format din 40.934.459 acțiuni nominative cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune fiecare acțiune dând dreptul la un vot în cadrul adunărilor generale ale acționarilor.
- ⇒ Informații privind indicatorii bursieri, performanța și evoluția acțiunilor comparativ cu Indicele BET:

Simbol	ANTE	Parametri standard instrument	
Piata Principala	XRS1	Marime bloc	1
Stare simbol-piata	Inchisa	Limita var superioara	Pret ref. + 30,00%
Bloomberg FIGI	BBG000QTOWQ8	Limita var inferioara	Pret ref. - 30,00%
Simboluri conexe	-	Valoare pas de pret	0,0005 (shareM1)
Loc de tranzactionare (MIC)	XCAN		
Cod CFI	ESVUFR		

Pagină | 50

Indicatorii bursieri și performanțele acțiunii la data raportului de evaluare sunt prezentați în continuare:

Indicatori bursieri

Capitalizare (06.06.2024)	2.067.190,18
PER	30,55
P/BV	0,34
EPS	0,00

Performanta

	Var. Pret (%)	Volum	Valoare	Nr. tranz.
1 saptamana	0,00 ▣	0	0,00	0
1 luna	0,00 ▣	0	0,00	0
6 luni	-22,31 ▾	18.594	1.119,83	7
1 an	1,00 ▲	52.314	2.910,83	12
Anul curent	1,00 ▲	25.594	1.574,83	9

Acțiunile nu au mai fost tranzacționate din 06.06.2024, când prețul de închidere a fost **0,0505 lei** rezultând într-o capitalizare bursieră de **2.067.190,18 lei**, adică **34%** din valoarea contabilă a capitalurilor proprii (**PBV = 0,34**).



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Istoric tranzactionare

Data	Plata	Tranzactii	Volum	Valoare	Pret deschidere	Pret minim	Pret maxim	Pret mediu	Pret inchidere	Var. (%)
06.06.2024	XRS1	2	74	3,74	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0000
08.04.2024	XRS1	1	2.910	146,96	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	-20,4700
03.04.2024	XRS1	3	13.910	883,29	0,0635	0,0635	0,0635	0,0635	0,0635	25,7400
30.01.2024	XRS1	1	1.700	85,85	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	0,0505	-22,3100

Istoricul de tranzactionare pe ultimele 6 luni

Observăm că în perioada 30.01.2024 și 06.06.2024 (data ultimelor tranzacții bursiere) cursurile bursiere au fost cuprinse în intervalul 0,0505 și 0,0635 lei/acțiune.

Simbol	ISIN	Capitalizare	Capitaluri Proprii	Data Capitaluri Proprii	PBV	PER	Data PER
ANTE	ROANTEACNOR3	2.067.190	6.126.108	31.12.2023	0,34	30,55	31.12.2023
Ultimul pret			0,0505				
Var			0,0000				
Var (%)			0,00				
Pret deschidere			0,0505				
Pret maxim			0,0505				
Pret minim			0,0505				
Pret mediu			0,0505				
Data/ora			06.06.2024 18:00:00				

Și pe ultimele 12 luni (52 săptămâni) intervalul min – Max a fost similar cu cel aferent ultimelor 6 luni, respectiv 0,0505 - 0,0635 lei/acțiune.

Max. 52 saptamani	0,0650
Min. 52 saptamani	0,0500

Min / Max 52 saptamani pe baza preturilor ajustate

Istoric și Formă juridică

Societatea a fost înființată în 1886 ca prima fabrica de mobilier din România și a lucrat pentru Casa Regala Română. Mobilierul produs în timp de către ANTECO era unul din lemn masiv destinat atât sectorului HORECA (restaurante, hoteluri, baruri, cafelele, pub-uri, pizzerii) cât și amenajărilor locuințelor proprii ale cetățenilor.

În prezent însă, ponderea principală a veniturilor este generată din activitățile de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei, după cum se precizează și pe pagina web a companiei, respectiv <https://www.scaunesimeselemn.ro/index.php?p=2>.

Litigii

Ponderea principală a litigiilor societății este dată de cele de muncă, urmate de cele cu profesioniștii. Defalcările anuale pe categorii de caz și pe calitate parte sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Statistica procese instanta

An		Categorie caz		Calitate parte	
2024	11	Litigii de munca	117	Parat	116
2023	11	Litigii cu profesioniștii	16	Intimat Parat	10
2022	13	Contencios administrativ si fiscal	5	Reclamant	6
2021	14	Civil	4	Apelant Parat	3
2020	51	Faliment	1	Revizuent Parat	2
2019	24	Penal	1	Intimat	2
2018	10			Revizuent	1
2017	8			Intimat Creditor	1
2016	1			Intimat Reclamant	1
2015	1			Contestator	1

Dreptul mediului

Potrivit *Raportului anual către acționari nr. 66/25.04.2024* activitatea de bază a firmei nu are nici un efect asupra mediului înconjurător. Nu există și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului.

Comercial

Societatea are Cod CAEN principal 3109 - *Fabricarea de mobilă n.c.a.*, însă, potrivit reprezentanților societății, veniturile din activitatea principală s-au redus drastic, ajungând ca ponderea principală să fie dată de veniturile realizate din activitatea de închiriere a spațiilor industriale, administrative și logistice ale firmei.

Potrivit *Raportului anual către acționari nr. 66/25.04.2024*, veniturile din închirierea spațiilor comerciale proprii au avut valoarea de 883.392 Lei, reprezentând peste 85% din total venituri. Diferența față de veniturile de exploatare din 2023 a fost dată de vânzarea de produse finite și semifabricate aflate pe stoc.

Din punct de vedere legal, societatea are în obiectul de activitate atât codul CAEN 4110 – *Dezvoltare (promovare) imobiliară*, cât și 6820 - *Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii*.

De altfel, în *Raportul anual către acționari nr. 66/25.04.2024*, se precizează că obiectul principal de activitate este atât 3109 cât și **6820**.

În anul 2023 nu s-au înregistrat venituri sau cheltuieli extraordinare.

Cercetare și dezvoltare

La data prezentului raport, societatea nu avea un departament / compartiment de cercetare și dezvoltare.

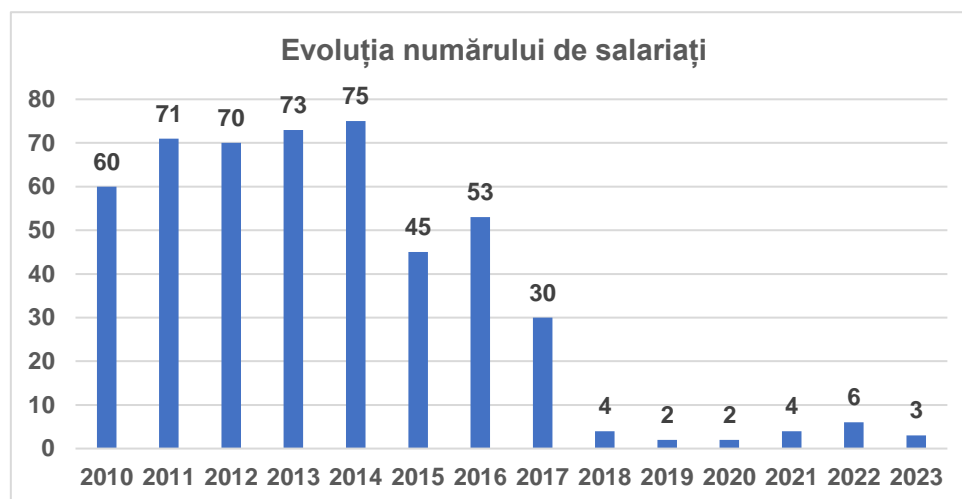
Management și Resurse umane

Conducerea administrativă a societății este asigurată de Consiliul de Administrație, alcătuit din 3 membri, la care se adaugă 1 director executiv:

Nume	Țară	Județ	Funcție	Cetățenie	Localitate	Tip durată	Data numire
BOTNARENCO MIHAI-EMI	România	Prahova	administrator	română	PANTAZI	-	-
DRAGHICI ADRIANA	România	Prahova	director	română	BOLDESTI-SCAENI	LIMITAT	17.12.2019
SAPERA NICOLAS	România	București	administrator	română	BUCURESTI SECTORUL 1	-	-
VASIOIU GHEORGHE	România	Prahova	administrator	română	PLOIESTI	LIMITAT	19.01.2021

Domnii Vasoiu și Botnarenco sunt economiști, la fel ca și doamna dir. Ec. Drăghici iar dl. Sopera este inginer. Dl. Vasoiu este Președintele Consiliului de administrație. Auditul extern este asigurat de dl. Anghel Popescu, Ploiești – Prahova. Angajații societății nu formează un sindicat, existând relații foarte bune cu managementul.

În ultimii 10 ani numărul mediu de angajați a scăzut continuu, în 2023 ajungând la doar 3, ceea ce face dificilă și improbabilă revenirea societății la obiectul principal de activitate.



Pe fondul reducerii continue a numărului de angajați, productivitatea acestora următorul trend, vezi graficul de mai jos:



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Evoluția profitabilității per salariat nu este foarte relevantă având în vedere reducerea continuă a numărului de angajați, vezi graficul de mai jos:

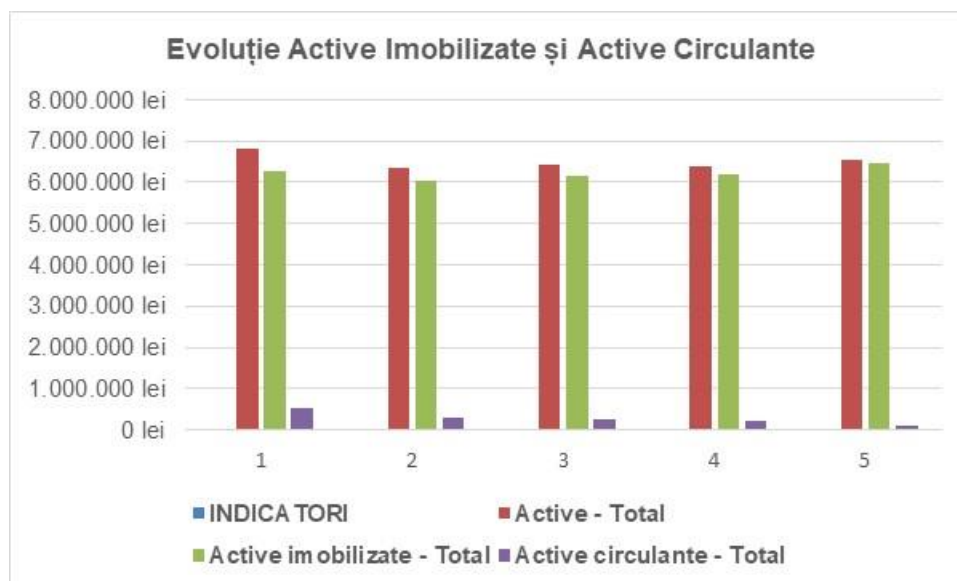


Financiar

INDICATORI	2019	2020	2021	2022	2023	%
Bilanț						
Active - Total	6.799.010 lei	6.347.194 lei	6.412.886 lei	6.382.924 lei	6.539.017 lei	100,0%
Active imobilizate - Total	6.254.906 lei	6.052.907 lei	6.155.204 lei	6.173.785 lei	6.445.913 lei	98,6%
Active circulante - Total	544.104 lei	294.287 lei	257.682 lei	209.139 lei	93.104 lei	1,4%
Stocuri	225.351 lei	119.533 lei	100.965 lei	51.850 lei	906 lei	0,0%
Creanțe	265.625 lei	95.104 lei	123.515 lei	50.644 lei	76.712 lei	1,2%
Casa și conturi la bănci	53.128 lei	79.650 lei	33.202 lei	106.645 lei	15.486 lei	0,2%
Capitaluri - Total	5.725.353 lei	5.978.111 lei	6.034.661 lei	6.058.431 lei	6.126.108 lei	93,7%
Capital subscris vărsat	4.093.446 lei	4.093.446 lei	4.093.446 lei	4.093.446 lei	4.093.446 lei	62,6%
Cheltuieli în avans	- lei	- lei	- lei	- lei	- lei	0
Datorii - Total, din care	1.073.657 lei	369.083 lei	378.225 lei	324.493 lei	412.909 lei	6,3%
Venituri în avans	- lei	- lei	- lei	- lei	- lei	
Datorii financiare	- lei	- lei	- lei	- lei	- lei	
Furnizori și Alte obligații nefinanciare sub 1 an	969.957 lei	327.783 lei	378.225 lei	324.493 lei	272.632 lei	4,2%

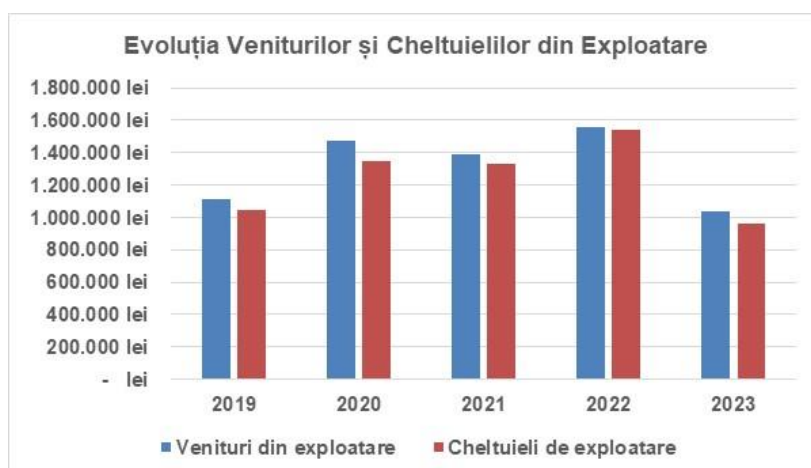
Se observă ponderea foarte mare a activelor imobilizate pe fondul diminuării drastice a stocurilor ca urmare a retragerii treptate a societății din domeniul principal de activitate, respectiv producția de mobilier și reținerii pe segmentul imobiliar de închiriere spații industriale, logistice și administrative de clasă C.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

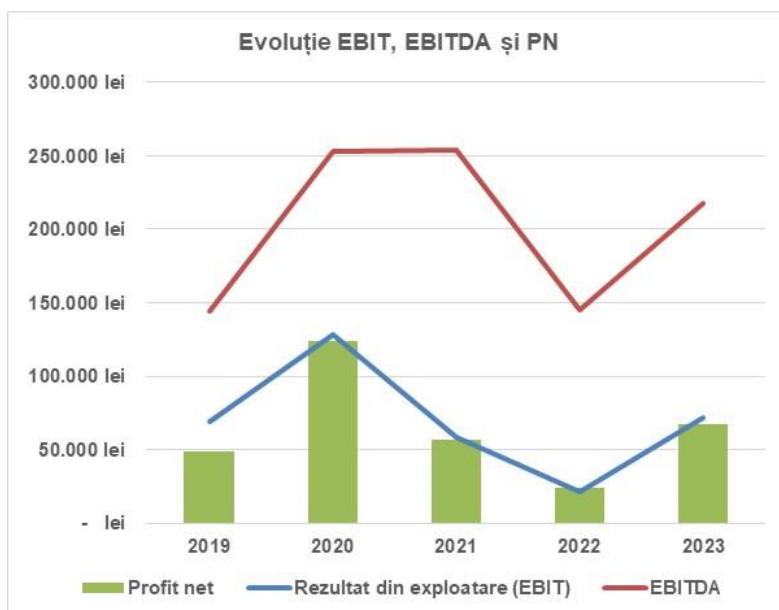


INDICATORI	2019	2020	2021	2022	2023	%
Contul de profit și pierdere						
Venituri totale	1.112.975 lei	1.475.936 lei	1.391.314 lei	1.560.577 lei	1.036.167 lei	100,0%
Cheltuieli totale	1.064.382 lei	1.352.100 lei	1.334.764 lei	1.536.806 lei	968.491 lei	93,5%
<i>Cifra de afaceri netă</i>	<i>1.102.425 lei</i>	<i>1.114.816 lei</i>	<i>1.290.124 lei</i>	<i>1.409.245 lei</i>	<i>1.042.684 lei</i>	100,6%
Venituri din exploatare	1.113.921 lei	1.475.676 lei	1.391.347 lei	1.560.265 lei	1.035.449 lei	99,9%
Cheltuieli de exploatare	1.044.654 lei	1.347.455 lei	1.332.977 lei	1.538.977 lei	963.801 lei	93,0%
Rezultat din exploatare (EBIT)	69.267 lei	128.221 lei	58.370 lei	21.288 lei	71.648 lei	6,9%
Amortizare	75.183 lei	124.704 lei	195.751 lei	123.719 lei	146.244 lei	14,1%
EBITDA	144.450 lei	252.925 lei	254.121 lei	145.007 lei	217.892 lei	21,0%
Profit net	48.593 lei	123.836 lei	56.550 lei	23.771 lei	67.676 lei	6,5%
Pierdere net	- lei	- lei	- lei	- lei	- lei	
Date informative						
Număr mediu angațati	2	2	4	6	3	

În condițiile în care societatea nu mai produce mobilier, se confruntă cu o limitare a veniturilor din închirieri dată de limitele de spațiu / dimensiuni, precum și de calitatea slabă a activelor (Clasă C) comparativ cu ofertele abundente de spații industriale și logistice de clasă A din Ploiești și comunele învecinate.



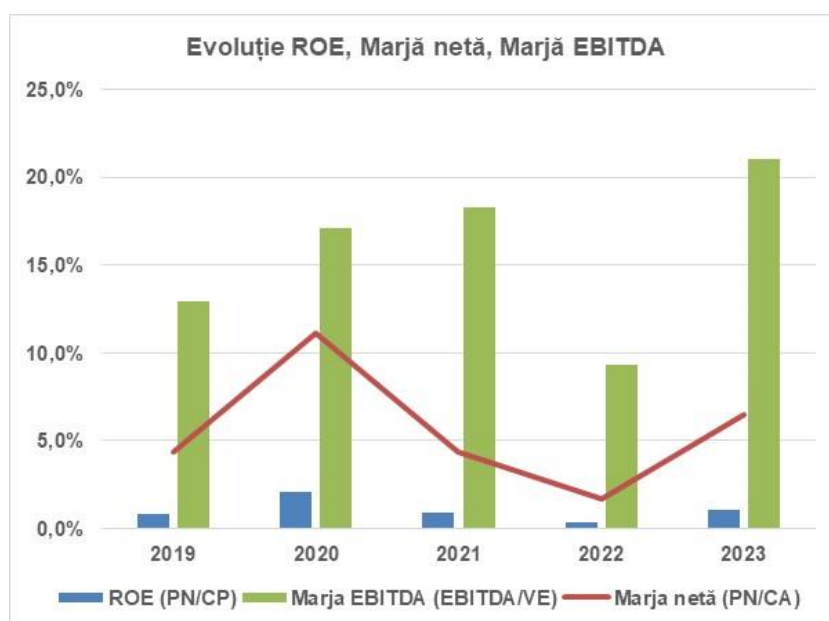
Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Principali indicatori economico – financiari

Rate de profitabilitate

Rata / Anul	2019	2020	2021	2022	2023
ROE (PN/CP)	0,8%	2,1%	0,9%	0,4%	1,1%
Marja netă (PN/CA)	4,4%	11,1%	4,4%	1,7%	6,5%
Marja EBITDA (EBITDA/VE)	13,0%	17,1%	18,3%	9,3%	21,0%
Marja EBIT (EBIT/VE)	6,2%	8,7%	4,2%	1,4%	6,9%

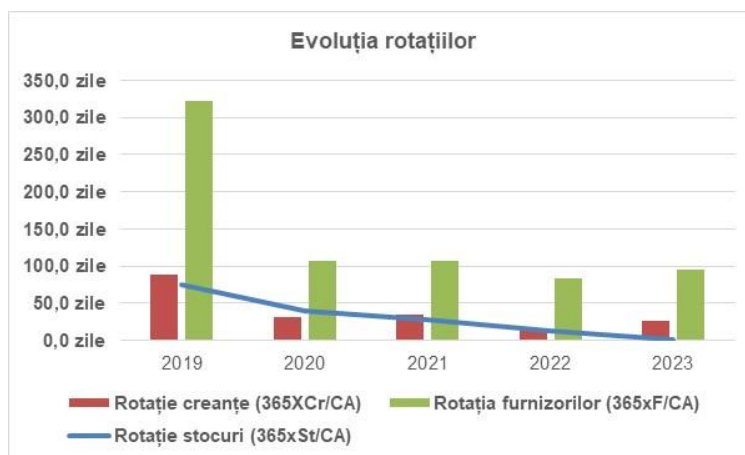


Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

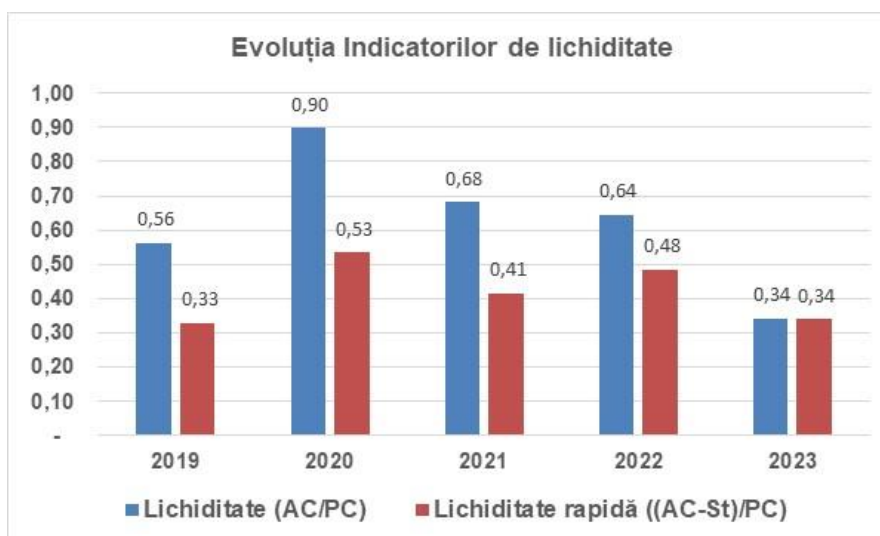
	Rate de rotație (activitate)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Rotație stocuri (365xSt/CA)	74,6 zile	39,1 zile	28,6 zile	13,4 zile	0,3 zile
Rotație creanțe (365XCr/CA)	87,9 zile	31,1 zile	34,9 zile	13,1 zile	26,9 zile
Rotația furnizorilor (365xF/CA)	321,1 zile	107,3 zile	107,0 zile	84,0 zile	95,4 zile
Ciclul Cash (ZileRotSt + ZileRotCr - ZileRotF)	-158,6 zile	-37,0 zile	-43,5 zile	-57,5 zile	-68,3 zile

Pagină | 57

Particularitatea activității emitentului o reprezintă rotațiile foarte bune la creanțe, cu încasare rapidă, și, faptul că practic aproape nu are stocuri, deci ciclul cash nu este prelungit de rotația stocurilor, iar rotația furnizorilor și a altor datorii nefinanciare are valori sensibil mai mari decât cea a creanțelor. În concluzie, Societatea utilizează ciclul cash în folosul propriu, ca o sursă suplimentare de finanțare.

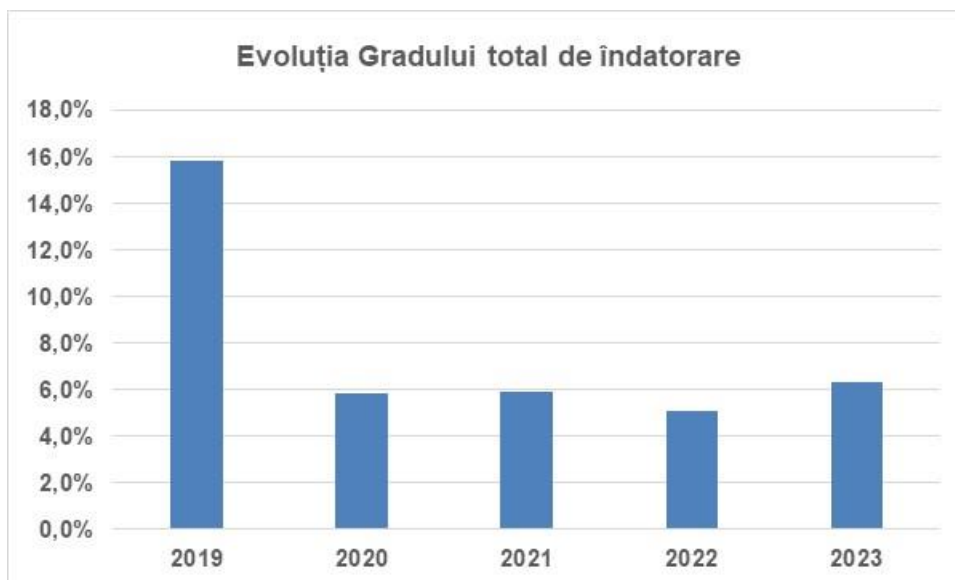


	Rate de solvabilitate TS (Lichiditate) și TL (Îndatorare)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Lichiditate (AC/PC)	0,56	0,90	0,68	0,64	0,34
Lichiditate rapidă ((AC-St)/PC)	0,33	0,53	0,41	0,48	0,34
Grad total de îndatorare (TD / TA)	15,8%	5,8%	5,9%	5,1%	6,3%



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Indicatorii de lichiditate sunt destul de buni, cu particularitatea că datorită lipsei stocurilor, lichiditatea rapidă este aproape egală cu cea curentă.



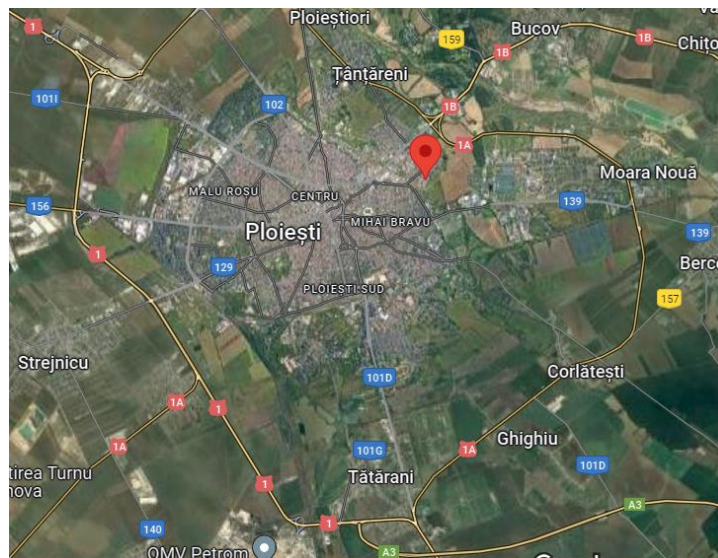
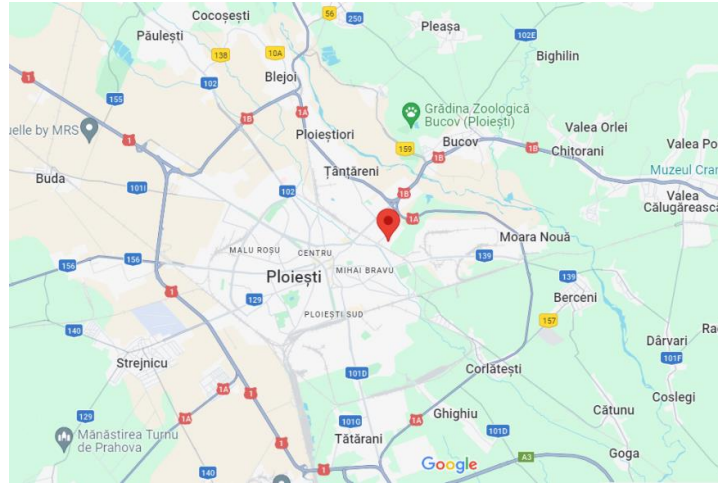
Nu există datorii financiare și gradul total de îndatorare este extrem de scăzut, ceea ce poate potența o eventuală investiție semnificativă în reabilitarea spațiilor din cele două incinte și reclasificarea lor din Clasa C în Clasa B cu perspectiva unor venituri superioare.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Tehnic

Date privind activele ANTECO S.A. Ploiești la 31.12.2023

Amplasamentul incintelor în perimetrul municipiului Ploiești și comunele învecinate:



Amplasamentul este unul periferic, într-o zonă cu utilizări preponderent rezidențiale, și, în măsură mai mică, comerciale și industrial – logistice.

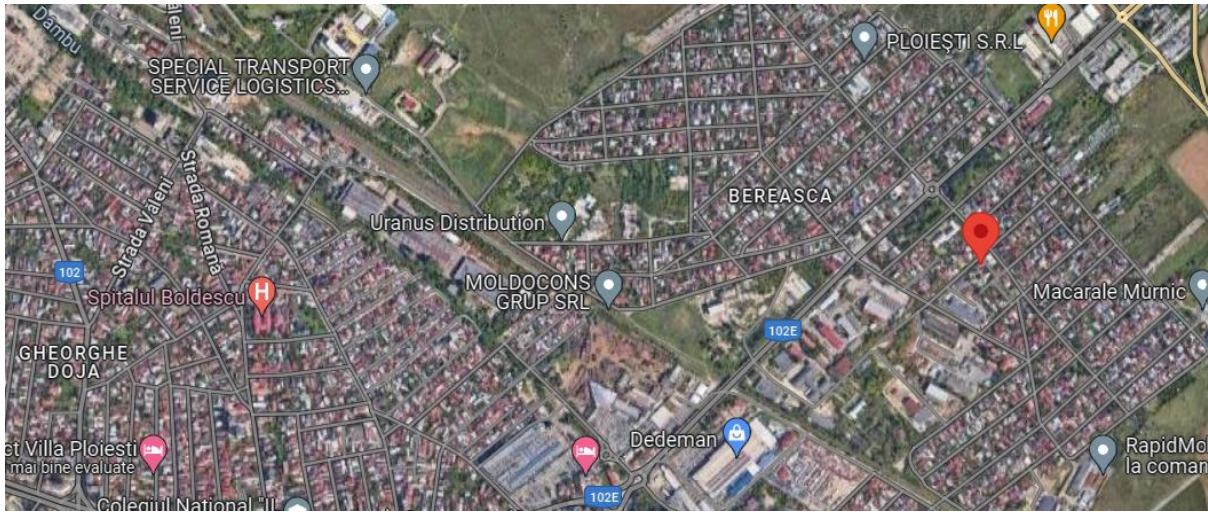
Principalele date contabile și tehnice privind activele societății:

Terenuri

Nr. crt.	Cont	Articol	UM	Preț inreg.	Stoc initial	Miscari		Stoc final	Sold final	Gestiune
						Intrari	Iesiri			
Administrativ										
Contabilitate										
1	2111	TEREN LAMAITEI NR.2 PLOIESTI 20566MP	BUC	2.879.240.000	1.000	0.000	0.000	1.000	2.879.240,00	Administrativ
Total Contabilitate»					1.000	0.000	0.000	1.000	2.879.240,00	
Total Administrativ					1.000	0.000	0.000	1.000	2.879.240,00	
Inchiriere spatii comerciale										
Contabilitate										
2	2111	TEREN LILIAULUI NR.1 PLOIESTI 8387mp	BUC	1.174.180.000	1.000	0.000	0.000	1.000	1.174.180,00	Inchiriere spatii comerciale
Total Contabilitate»					1.000	0.000	0.000	1.000	1.174.180,00	
Total Inchiriere spatii comerciale					1.000	0.000	0.000	1.000	1.174.180,00	
TOTAL GENERAL					2.000	0.000	0.000	2.000	4.053.420,00	

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Amplasamentul incintei din str. Liliacului nr. 1 în perimetrul municipiului Ploiești și a comunelor învecinate:



Pagină | 61

Amplasamentul incintei de pe str. Liliacului este delimitat de străzile Liliacului, Clapoței și Gorunului, vezi captura google maps:



Zona este una mixtă, cu utilizări rezidențiale, în special de tipul caselor cu curți și grădini, și, pe alocuri, cu utilizări comerciale și industrial / logistice.

Prezentare fotografii incintă:



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Pagină | 62



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Centralizator spații incintă str. Liliacului, tip clădiri, suprafețe, chirii:

Nr. crt.	Imobile	Tip clădire	Suprafata spatiu	Pret/mp (euro)	Chirie lunară	Nr. și Data Contract Observații
1	Clădire birouri(clădire dispensar) nr.inv 1003	Beton+Caramida	116,00	2,00	232,00 €	1112/06.12.2022
2	Clădire productie masini I nr.inv.1000	Beton+Caramida	290,00	2,00	580,00 €	
3	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	137,00	2,00	274,00 €	591/12.06.2020
4	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	62,00	2,00	124,00 €	
5	Baraca metalica nr.inv 1005	Baraca metalica	200,00	1,00	200,00 €	592/12.06.2020
6	Clădire tapiterie(Clădire productie tapiterie) nr.inv 1002	Beton+Caramida	123,00	2,00	246,00 €	1113/06.12.2022
7	Clădire grup social nr.inv 1009	Beton+Caramida	102,00	2,00	204,00 €	1007/01.11.2022
8	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Beton+Caramida	165,00	2,00	330,00 €	602/14.06.2022
9	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Beton+Caramida	71,90	2,00	143,80 €	602/14.06.2022
10	Baraca metalica nr.inv	Beton+Caramida	60,00	1,00	60,00 €	116/08.06.2023
11	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Beton+Caramida	110,00	2,00	220,00 €	1116/06.12.2022
12	Clădire productie masini I nr.inv.1000	Beton+Caramida	182,00	2,00	364,00 €	1007/01.11.2022
13	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Beton+Caramida	90,52	2,00	181,04 €	602/14.06.2022
14	Clădire fost grup sanitar nr.inv.1008	Beton+Caramida	24,65	3,00	73,95 €	125/07.07.2023
15	Clădire tapiterie(Clădire productie tapiterie) nr.inv 1002	Beton+Caramida	87,40	2,00	174,80 €	1081/23.11.2022
16	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Baraca metalica	75,00	1,00	75,00 €	1117/06.12.2022
17	Clădire centrala termica nr.inv 1010	Beton+Caramida	106,00	2,00	212,00 €	
18	Clădire centrala termica nr.inv 1010	Birou	72,00	3,00	216,00 €	340/14.03.2022
19	Teren	Curte betonata	25,00	1,00	25,00 €	
20	Clădire productie masini I nr.inv.1000	Beton+Caramida	114,00	2,00	228,00 €	1109/15.12.2022
21	Clădire productie masini I nr.inv.1000	Beton+Caramida	95,56	2,00	191,12 €	1114/06.12.2022
22	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	136,00	2,00	272,00 €	AA 120/23.06.2023
23	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	56,00	2,00	112,00 €	122/22.06.2023
24	Hala prelucrare(clădire productie montaj lac) nr.inv 1006	Beton+Caramida	120,00	2,00	240,00 €	122/22.06.2023
25	Clădire tapiterie(Clădire productie tapiterie) nr.inv 1002	Beton+Caramida	70,00	2,00	140,00 €	1083/23.11.2022
26	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	39,13	2,00	78,26 €	1121/06.12.2022
27	Clădire productie masini II nr.inv 1001	Beton+Caramida	120,00	2,00	240,00 €	
28	Clădire	Beton+Caramida	20,00	2,00	40,00 €	1119/06.12.2022
29	Teren	Curte	50,00	0,4	20,00 €	736/01.08.2022
30	Clădire	Beton+Caramida	30,00	3,00	90,00 €	liber
TOTAL GENERAL			2.925,51	1,91	5.587 €	

Chiria medie = 1,91 euro/mp

Contractele sunt încheiate în general pe termene scurte de 1 – 2 ani.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Amplasamentul incintei din str. Lămâiței nr. 2 în perimetrul municipiului Ploiești și a comunelor învecinate:



Pagină | 64

Incinta poate fi accesată direct de pe strada Lămâiței, fiind mărginită la sud de strada Gârlei, fără alte fronturi stradale, vezi captura google maps:



Zona este una mixtă, cu utilizări rezidențiale, în special de tipul caselor cu curți și grădini, comerciale și industrial / logistice.

Prezentare fotografii incintă:



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești



Centralizator spații incintă str. Lămâiței, tip clădiri, suprafețe, chirii:

Nr. crt.	Imobile	Tip clădire	Suprafata spatiu	Pret/mp euro	Chirie lunară	Nr. și Data Contract Observații
1	Birouri(cladire administrativ birouri) nr.inv 1026	beton+caramida	243,40	3,00	730,20 €	ANTECO (ap. serviciu)
	Birouri(cladire administrativ birouri) nr.inv 1026	beton+caramida	15,75	3,00	47,25 €	1088/23.11.2022
	Birouri(cladire administrativ birouri) nr.inv 1026	beton+caramida	15,75	3,00	47,25 €	1077/21.11.2022
	Birouri(cladire administrativ birouri) nr.inv 1026	beton+caramida	14,68	3,00	44,04 €	1127/08.12.2022
	Birouri(cladire administrativ birouri) nr.inv 1026	beton+caramida	14,68	4,00	58,72 €	1133/07.12.2022 / 1005/01.11.2022
2	Cladire administrativ(cladire ad-tiv conducere) nr.inv 1027	beton+caramida	75,00	3,50	262,50 €	
	Cladire administrativ(cladire ad-tiv conducere) nr.inv 1027	beton+caramida	51,00	3,60	183,60 €	493/19.04.2022
	Cladire administrativ(cladire ad-tiv conducere) nr.inv 1027	beton+caramida	50,41	3,60	181,48 €	Liber
	Cladire administrativ(cladire ad-tiv conducere) nr.inv 1027	beton+caramida	18,76	3,60	67,54 €	Liber
	Cladire lichide inflamabile nr.inv 1030	mixt	42,00	1,50	63,00 €	808/22.08.2022
3	Cladire lichide inflamabile nr.inv 1030	mixt	42,00	1,50	63,00 €	1130/07.12.2022
	Teren	curte	120,00	0,50	60,00 €	1130/07.12.2022
4	Baraca metalica(cabina metalica) nr.inv.1032	mixt	120,00	1,50	180,00 €	1134/07.12.2022
5	Cladire atelier reparatii (cladire at.mecanic) nr.inv 1033	beton+caramida	40,00	2,00	80,00 €	1138/08.12.2022
	Cladire atelier reparatii (cladire at.mecanic) nr.inv 1033	beton+caramida	137,39	2,50	343,48 €	158/28.09.2023
	Cladire atelier reparatii (cladire at.mecanic) nr.inv 1033	beton+caramida	39,00	2,00	78,00 €	157/27.09.2023
	Cladire atelier reparatii (cladire at.mecanic) nr.inv 1033	mixt	48,50	1,50	72,75 €	1/09.01.2023
6	Baraca metalica nr.inv 1034	baraca metalica	200,00	1,00	200,00 €	1127/08.12.2022
7	Baraca metalica nr.inv 1035	baraca metalica	287,50	1,00	287,50 €	1136/07.12.2022
	Baraca metalica nr.inv 1035	baraca metalica	254,50	1,00	254,50 €	1127/08.12.2022
	Teren	curte	75,00	0,50	37,50 €	1127/08.12.2022
8	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	120,00	2,00	240,00 €	151/22.08.2023
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	107,00	2,00	214,00 €	1132/07.12.2022
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	188,00	2,00	376,00 €	1126/07.12.2022
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	144,00	2,00	288,00 €	1142/08.12.2022
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	38,00	3,00	114,00 €	161/17.10.2023
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	300,00	2,00	600,00 €	Liber
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	235,00	2,00	470,00 €	524/02.05.2022
	Cladire productie lustru nr.inv 1037	beton+caramida	162,00	2,00	324,00 €	
	Teren	curte	200,00	0,50	100,00 €	1131/07.12.2022
9	Cladire atelier mecanic nr.inv 1039	1039	27,10	distrib.		ANTECO SA (distributie energie)
	Cladire atelier mecanic nr.inv 1039	1039	28,82	distrib.		ANTECO SA (atelier electric)
10	Hala productie masini (cladire productie masini) nr.inv 1040	beton+caramida	150,00	2,00	300,00 €	1143/08.12.2022
	Hala productie masini (cladire productie masini) nr.inv 1040	beton+caramida	22,55	2,00	45,10 €	65/24.02.2023
	Hala productie masini (cladire productie masini) nr.inv 1040	beton+caramida	294,37	2,00	588,74 €	1144/08.12.2022
11	Cladire productie slaif nr.inv 1041	beton+caramida	159,39	2,00	318,78 €	Liber
	Cladire productie slaif nr.inv 1041	beton+caramida	96,00	2,00	192,00 €	Liber
	Cladire productie slaif nr.inv 1041	beton+caramida	258,00	2,00	516,00 €	844/09.09.2022
	Cladire productie slaif nr.inv 1041	beton+caramida	114,00	2,00	228,00 €	1142/08.12.2022
	Cladire productie slaif nr.inv 1041	beton+caramida	30,00	2,00	60,00 €	728/25.07.2022
12	Cladire prototipuri nr.inv 1042	beton+caramida	192,00	2,00	384,00 €	1129/07.12.2022
	Cladire prototipuri nr.inv 1042	beton+caramida	113,90	2,00	227,80 €	1139/08.12.2022
13	Cladire productie croit nr.inv 1043	beton+caramida	180,00	2,00	360,00 €	1148/08.12.2022
	Cladire	mixt	75,08	1,00	75,08 €	1148/08.12.2022
14	Cladire grup social nr.inv 1045	beton+caramida	33,30	2,00	66,60 €	111/18.05.2023
	Cladire grup social nr.inv 1045	beton+caramida	50,00	gr. sanit.		WC BARBATI
	Cladire grup social nr.inv 1045	beton+caramida	50,00	gr. sanit.		WC FEMEI
	Cladire grup social nr.inv 1045	beton+caramida	57,95	2,00	115,90 €	1126/07.12.2022

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

15	Cladire centrala termica nr.inv 1046	beton+caramida	105,76	2,00	211,52 €	1093/24.11.2022
	Cladire centrala termica nr.inv 1046	beton+caramida	57,20	2,00	114,40 €	1149/08.12.2022
16	Baraca metalica croit nr.inv.1080	baraca metalica	100,00	1,00	100,00 €	Liber
17	Hala depozitare I nr.inv 1093(hala termopane)	structura metalica+panouri	345,00	2,00	690,00 €	1133/07.12.2022
18	Hala depozitare nr.inv 1094(fost uscator)	beton+caramida	68,00	2,00	136,00 €	1101/05.12.2022
	Hala depozitare nr.inv 1094(fost uscator)	beton+caramida	68,00	2,00	136,00 €	1147/08.12.2022
19	Camera uscare cul100 Seba I	panouri sandwich	80,00	2,00	160,00 €	1140/08.12.2022
	Teren	curte	161,00	0,50	80,50 €	1140/08.12.2022
20	Camera uscare cul100 Seba II (fost uscator)	panouri sandwich	80,00	2,00	160,00 €	1088/23.11.2022
21	Camera uscare cul100 Seba III(fost uscator)	panouri sandwich	80,00	2,00	160,00 €	1136/07.12.2022
22	Teren	curte	300,00	0,50	150,00 €	112/26.05.2023
TOTAL GENERAL			6.777	1,72	11.645 €	

Chiria medie = 1,72 euro/mp

Contractele sunt încheiate în general pe termene scurte de 1 – 2 ani.

Analiza SWOT – concluzii

Analiza SWOT constă în identificarea Punctelor tari (Strengths) / Punctelor slabe (Weaknesses) a Oportunităților (Opportunities) și Riscurilor (Threats). Datele relevate în Termenii de referință ai evaluării și analiza proprie au permis evaluatorului să tragă concluziile următoare:

<p>Puncte tari</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Indicatori buni de lichiditate și solvabilitate ⇒ Relațiile bune cu actualii chiriași, care formează o clientelă de firme mici, locale, interesate în primul rând de costuri reduse de operare (chirii și întreținere) ⇒ Gradul scăzut de îndatorare, fără datorii financiare 	<p>Puncte slabe</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Profitabilitatea scăzută ⇒ Volatilitatea ridicată a rezultatelor ⇒ Numărul actual de salariați (3) face improbabilă revenire în producția de mobilier ⇒ Limitarea veniturilor din închirieri dată de limitele de spațiu, precum și de calitatea slabă a activelor închiriate (Clasă C)
<p>Oportunități</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Reorientarea spre activități imobiliare, și reconsiderarea domeniului principal de activitate cu posibila valorificare superioară comparativ cu situația actuală ⇒ Reamenajări și renovări cu scopul unei (re)poziționări mai vizibile pe piața imobiliară locală, cu perspectiva unor venituri din chirii superioare celor actuale, acțiune facilitată și de lipsa datoriilor financiare ⇒ Economia solidă a județului Prahova care ar putea susține o operațiune masivă de re-poziționare din zona de clasă C în zona de clasă B a spațiilor și de îmbunătățire a mixului de chiriași 	<p>Riscuri</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Concurența acerbă pe piața spațiilor industriale și logistice locale ⇒ Supraoferta de spații industriale și logistice la închiriat. ⇒ Dificultatea recrutării forței de muncă instruite pe domeniul de activitate principal. ⇒ Posibila agravare a contextului economic ca urmare a escaladării războiului din Ucraina (fără angajarea României în conflict) ⇒ Pericolul extrem adus de posibila angajare a României într-un război direct cu Rusia, fără participarea directă a NATO, Ploieștiul, prin platformele sale industriale devenind automat o țintă de bombardamente (vezi și situația din cel de-al doilea război mondial când a fost bombardat de aviația aliată)

III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

o) Abordările în evaluare

O abordare în evaluarea întreprinderii este una din cele două modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare, respectiv abordarea prin piață și prin venit.

Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul face trimitere la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prin referire la întreprinderi, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

Cele trei surse uzuale de informații utilizate în *abordarea prin piață* sunt:

- ⇒ piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,
- ⇒ piața achizițiilor de întreprinderi pe care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor,
- ⇒ tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de părți sociale sau acțiuni ale întreprinderii subiect.

Abordarea prin piață s-a aplicat utilizând date disponibile din *piețele organizate de capital* pe care se tranzacționează participațiile minoritare la capitalurile unor întreprinderi similare precum și date privind *tranzacțiile anterioare* de acțiuni ale întreprinderii subiect.

A fost aplicată *Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital (MCVPC)*. Pentru a se obține o indicație asupra valorii, metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital utilizează informații despre comparabilele cotate, care sunt identice sau similare cu activul subiect. Etapele parcurse au fost:

- i. Identificarea variabilelor care influențează valoarea sau a datelor de piață comparabile utilizate de participanții de pe piața relevantă.
- ii. Identificarea întreprinderilor similare și relevante comparabile cu subiectul.
- iii. Selectarea multiplicatorilor adecvați;
- iv. Ajustarea multiplicatorilor adecvați;
- v. Aplicarea ratelor de evaluare ajustate.

Având în vedere că prețurile ajustate obținute au fost derivate din tranzacții cu pachete minoritare²³ s-a aplicat o primă de control, având ca sursă Business Valuation Resources – BVR Control Premium Study Q4 2023. Practic, în situația analizată, valoarea echitabilă estimată pentru pachetele minoritare de acțiuni care vor fi, ipotetic răscumpărate, diferă de valoarea de piață a acestor pachete prin prima de control.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Această abordare se bazează în primul rând pe principiul anticipării, care afirmă că valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate care urmează a fi generate de proprietatea deținută.

Beneficiile anticipate sunt estimate luând în considerare:

- ✓ structura capitalului;
- ✓ performanțele anterioare ale întreprinderii;
- ✓ evoluția sperată a acesteia;
- ✓ factorii economici specifici domeniului de activitate.

Prin aplicarea abordării prin venit se poate estima:

- ⇒ valoarea întreprinderii, prin utilizarea fluxului de numerar determinat înainte de luarea în considerare a serviciului datoriei și a unei rate de actualizare adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente întreprinderii, cum este costul mediu ponderat al capitalului;
- ⇒ valoarea capitalurilor proprii, prin utilizarea fluxului de numerar aferent capitalurilor proprii determinat după luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei și a unei rate de actualizare adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente capitalurilor proprii, cum este costul capitalurilor proprii.

Valoarea întreprinderii se obține, în mod tipic, prin capitalizare sau actualizare, înainte de luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei. Rata de capitalizare sau rata de actualizare aplicată este costul mediu ponderat al capitalului aferent unei ponderi adecvate a creditelor și a capitalurilor proprii.

Pentru a determina valoarea de piață a capitalurilor proprii, din valoarea de piață estimată a întreprinderii se scade valoarea de piață a datoriilor purtătoare de dobânzi și se adună numerarul disponibil pentru plata acestor datorii, adică datoriile financiare nete. Făcută din perspectiva unui acționar majoritar, estimarea fluxurilor de numerar conduce la o estimare de valoare pe baze majoritare. Din acest motiv nu mai trebuie aplicată o primă de control asupra rezultatului obținut prin DCF, ca și în cazul MCVPC. În această situație, valoarea de piață a CP estimată prin DCF este egală cu valoarea echitabilă a CP.

²³ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

Deoarece capacitatea întreprinderii de a genera venit reprezintă un important element de influență al valorii, din perspectiva unui participant pe piață și sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor, abordarea prin venit a fost aplicată și a fost luată în considerare în misiunea de evaluare.

În cazul analizat, Abordarea prin venit reflectă optica investitorului, respectiv interesul cumpărătorilor în privința potențialului întreprinderii de a genera beneficii economice pentru proprietari.

Pentru evaluarea întreprinderii în abordarea prin venit s-a utilizat *Metoda (Analiza) fluxului de numerar net actualizat* sau *Metoda cash – flow (DCF)*, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă.

În metoda DCF, fluxul de numerar net la dispoziția întreprinderii (FNNI) se estimează pentru fiecare an din perioada de previziune explicită (2024 – 2027), precum și ca valoare terminală, la finele acestei perioade. Aceste fluxuri de numerar (inclusiv valoarea terminală) sunt transformate în valoare a întreprinderii, prin aplicarea tehnicilor de actualizare, cu ajutorul unei rate de actualizare, în acest caz, costul mediu ponderat al capitalului.

Prin aplicarea metodei DCF rezultatul reprezintă valoarea totală a activităților de exploatare, exclusiv valoarea oricăror active și datorii din afara exploatării (AAE). Având în vedere că nu au fost semnalate evaluatorului AAE, nu s-au avut în vedere ajustări pentru valoarea de piață a acestora.

Abordarea prin active (prin cost)

Potrivit *SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi*, pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit. În mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi, deoarece acest tip de *active* îndeplinesc rareori criteriile stipulate în *SEV 105 Abordări și metode de evaluare*.

Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la *evaluarea întreprinderilor*, mai ales atunci când:

- i. întreprinderea se află în faza inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă,
- ii. întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, vezi *SEV 105*, și/sau
- iii. întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau valoarea de lichidare a activelor sale poate depăși valoarea întreprinderii pe premisa continuării activității.

Având în vedere că nu suntem în nici una din excepțiile la *SEV 200* descrise mai sus iar premisa evaluării este continuarea activității, abordarea prin active nu s-a aplicat.

p) Metode aferente Abordării prin piață

Potrivit standardului *SEV 200 Întreprinderii și participații la întreprinderi*, trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate la *evaluarea* prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:

Pagină | 72

- (a) piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,
- (b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii, și
- (c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

În aplicarea Abordării prin piață vom folosi două dintre aceste surse, disponibile în contextul misiunii de evaluare, respectiv piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare pentru Metoda Metoda comparației vânzărilor pe piața de capital (MCVPC), respectiv tranzacțiile anterioare de acțiuni ale întreprinderii subiect pentru Metoda Tranzacțiilor anterioare, și, respectiv pentru Capitalizarea bursieră.

Abordarea prin piață – Tranzacțiile anterioare

Tranzacții anterioare care au implicat volume semnificative de acțiuni²⁴

Data: 06.02.2023

Pachetul de acțiuni achiziționat în 6 februarie 2023 a aparținut acționarului S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. ARAD, respectiv 7.042.220 acțiuni ANTE reprezentând 17,2023 % din numărul total de acțiuni.

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE VASILE DORU
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	ANTECO PLOIESTI SA
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	3 521 110
e) Data efectuarii tranzactiei	06.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

²⁴ Vezi **ANEXA Notificări ASF praguri deținere acțiuni**.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE MIRCEA
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER GENERAL
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	S. ANTECO S.A.
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni ROANTEACNOR3
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	3.521.110
e) Data efectuarii tranzactiei	06.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Pagină | 73

Prețul de tranzacționare a fost **0,0590 lei / Acțiune**.

Data: 09.02.2023

Pachetul de acțiuni achiziționat în 9 februarie 2023 a aparținut acționarului SSIF BRK Financiar Group CLUJ-NAPOCA - 8.182.157 acțiuni ANTE reprezentând 19,9884 % din numărul total de acțiuni.

NOTIFICARE TRANZACTII

cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)

1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE VASILE DORU
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	ANTECO PLOIESTI SA
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	ACTIUNI
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0.0590
d) Volumul total al tranzactiei	4 091 079
e) Data efectuarii tranzactiei	09.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

NOTIFICARE TRANZACTII	
cf. Regulament UE596/2014, art. 3, alin (25), Art.19 (1), (8)	
1. Numele si prenumele/Denumirea persoanei	ILISIE MIRCEA
2. Motivul notificarii	
a) Tranzactie persoana care exercita responsabilitati de conducere sau persoane care au legatura cu aceasta	MANAGER GENERAL
b) Notificare initiala/Modificare	NOTIFICARE INITIALA
3. Denumirea emitentului / Simbol	S. ANTECO S.A.
4. Detalii privind tranzactia	
a) Descrierea instrumentului financiar, a tipului de instrument, codul de identificare	Actiuni ROANTEACNOR3
b) Natura tranzactiei (cumparare/vanzare)	CUMPARARE
c) Pretul tranzactiei	0,0590
d) Volumul total al tranzactiei	4.091.078
e) Data efectuării tranzactiei	09.02.2023
f) Locul executării tranzactiei	BVB

Prețul de tranzacționare a fost **0,0590 lei / Acțiune**.

⇒ Comparând indicatorii financiari ai ANTECO S.A. aferenți lunii februarie 2023 (luna tranzacțiilor cu pachete mari de acțiuni) cu cei de la finalul anului 2023 – data evaluării, precum și modificările survenite în economie și în domeniul de activitate concluzionăm că nu există motive obiective de ajustare pozitivă sau negativă a prețurilor de tranzacționare din datele de 6 și 9 februarie 2023. În concluzie, prețul de referință luat în considerare este cel de la data tranzacțiilor, respectiv **0,0590 Lei/Acțiune**.

⇒ În data de 6 februarie 2023 s-au tranzacționat 2 pachete de acțiuni deținute de S.I.F. BANAT-CRISANA S.A. ARAD, totalizând 7.042.220 acțiuni ANTE reprezentând 17,2023 % din numărul total de acțiuni. În data de 9 februarie 2023 s-au tranzacționat 2 pachete de acțiuni deținute de SSIF BRK Financiar Group CLUJ-NAPOCA, totalizând 8.182.157 acțiuni ANTE reprezentând 19,9884 % din numărul total de acțiuni.

Fiind indicații de valoare obținute pe baze minoritare în ambele date, vom aplica prețurilor de tranzacționare o *primă de control*²⁵ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei CAEN 4110, respectiv **18%** (sursa Business Valuation Resources - Control Premium Study Q4 2023).

Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*, vezi citările de mai jos:

GEV 600 Evaluarea întreprinderii – Par. 59

²⁵ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul *GEV 600 Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul *SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

“În cazul evaluării acțiunilor emise de o întreprindere realizată pentru retragerea de la tranzacționare a acesteia cât și în alte scopuri de stabilire a valorii echitabile, nu se aplică discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate / vandabilitate.”

SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105) – Par. 3.17 (a)

- 1. “Acțiunile societăților listate nu conferă, de regulă, posibilitatea luării deciziilor cu privire la modul de administrare a unei societăți (nu asigură dreptul de control). Astfel, la utilizarea metodei comparației vânzărilor de referință de pe piața de capital, pentru evaluarea activului subiect, care este o participație majoritară, poate fi adecvat să se aplice activului subiect, o primă de control.”*

Pagină | 75

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0696 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Mediu spre Ridicat**

Motivație: Prețurile de tranzacționare s-au realizat pentru pachete mari de acțiuni, indicația de preț – valoare echitabilă fiind relevantă. Pe de altă parte, tranzacțiile nu sunt foarte recente, datând din februarie 2023.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital (MCVPC)

Pentru aplicarea metodei am realizat o analiză a relevanței diferiților multiplicatori în industriile asociate activităților de exploatare efective ale firmei. Am urmărit piața companiilor listate la burse de valori unde sunt curent tranzacționate pachete minoritare. Pentru început am identificat cei mai adecvați multiplicatori de utilizat în evaluare. Criteriile aplicate au vizat:

- i. Coeficienții de variație ai multiplicatorilor grupurilor de comparabile cotate din industriile asociate activităților Subiectului; în acest sens, dintre cei doi multiplicatori calculați pentru companiile listate la BVB, PBV prezenta un coeficient de variație sensibil mai mic decât PER, astfel încât a fost preferat ratei de evaluare bazată pe profitul net. Totuși, acest multiplicator prezintă o relevanță redusă având în vedere că, dintre cele 5 comparabile disponibile, doar una (Impact Developer & Contractor) are o lichiditate acceptabilă. Cele 5 comparabile identificate sunt prezentate în ANEXA Comparabile BVB pentru Multiplicatorul PBV.
- ii. Relevanța din punct de vedere al lichidității și puterii informaționale a ratelor de evaluare. În privința primului criteriu, am selectat multiplicatori aferenți unor companii europene din industria GICS 602010 - Real Estate Management & Development, listate la Burse de valori europene, care ating în mod adecvat criteriul de lichiditate.
Sub aspectul relevanței, am selectat doi multiplicatori de rezultate, aspectul cel mai important considerat de investitori (PER și EV/EBITDA), și, respectiv P/Sales.
EV/EBITDA este o rată de evaluare adecvată în evaluarea unor firme provenite dintr-o mare parte din industriile în care sunt realizate clasificările în funcție de domeniile de activitate. Aceasta deoarece permite comparații între firme cu grade de îndatorare, rate de impozitare și politici de amortizare diferite.
PER este o rată de evaluare extrem de importantă pentru investitori, fiind cel mai utilizat multiplicator în modelele de evaluare relativă.
P/Sales este construit pe baza capitalizării bursiere și a cifrei de afaceri a comparabilelor, fiind astfel puțin expus unor posibile manipulari de factură contabilă.
- iii. Coerența cu principala Abordare în evaluare, cea prin Venit.
Sursa ratelor de evaluare selectate este platforma International cost of capital – KROLL, ceea ce asigură coerență cu abordarea prin venit – Metoda fluxurilor financiare actualizate, unde și levierul financiar dat de raportul dintre datorii financiare și capital permanent (D/D+E) este preluat tot din aceeași sursă, respectiv marja operațională a industriei, aplicată la previziunile la perpetuitate în DCF are tot aceeași sursă.

⇒ Utilizarea multiplicatorilor **EV/EBITDA** la nivel de întreprindere îndatorată, respectiv **PER** și **P/S** la nivel de capital propriu:

Ratele de evaluare au fost preluate ca medianele medii pe ultimii 5 ani ale unui grup de comparabile compus din firme europene cotate la burse europene de valori aparținând industriei europene GICS 602010 - Real Estate Management & Development (provider Kroll, pe platforma International Cost of Capital).

$$EV/EBITDA_{KROLL\ GICS602010} = 14,7$$

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

$$P/S_{\text{KROLL GICS602010}} = 3,2$$

$$PER_{\text{KROLL GICS602010}} = 12$$

Utilizarea multiplicatorului **PBV** pentru un grup de comparabile selectate dintre firmele românești cotate la BVB având codul CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară (provider BVB)

Simbol	Denumire	PBV 31.12.2023	CB 31.12.2023	CP 31.12.2023
ARCV	IMOTRUST SA ARAD	1,09	88.898.123 lei	81.427.893 lei
IMP	IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S.A.	0,70	622.173.827 lei	883.675.740 lei
LCSI	LCS IMOBILIAR SA CLUJ NAPOCA	0,80	24.720.000 lei	30.989.600 lei
NCHI	SCALA Development S.A. CLUJ - NAPOCA	0,72	44.187.587 lei	61.693.931 lei
PPLI	PROFESSIONAL IMO PARTNERS S.A.	0,78	170.199.803 lei	219.135.036 lei
Mediana		0,78		

Pentru ajustarea multiplicatorilor internaționali s-a folosit Metodologia ANEVAR publicată în Manualele actualizate de Evaluarea întreprinderii în perioada 2020 – 2024. Aplicată la un multiplicator de EV (de ex. EBITDA sau EBIT), ajustarea se face după următoarea formulă:

$$Multiplier_{Ajustat} = \frac{1}{\frac{1}{Multiplier_{Inițial}} + Y \times Z}$$

Unde

$Multiplier_{Ajustat}$ = Multiplicatorul aplicat la EBITDA Subiect

$Multiplier_{Inițial}$ = Multiplicatorul din grupul comparabilelor internaționale

Y = raportul dintre capital propriu și capital investit - E/(D+E) sau dintre capital propriu și valoarea întreprinderii - E/EV

Z = diferența de risc de țară și risc de mărime între Subiect și comparabile

Aplicată la un multiplicator cu care se estimează direct valoarea CP (de ex. PER, PBV sau P/S), factorul Y nu se ia în considerare.

Țara	Numele firmei	Risc de țară*	Diferență de risc de țară (Θ)	Cifra de afaceri (milioane euro)	Primă de Risc de mărime** (interpolare)	Diferență primă de risc de mărime	Diferență totală de risc (Θ)	E/(D+E) sau E/EV
România	ANTE	3,21%	-	0,21 €	6,80%	-	-	-
Mediane Western Europe Real Estate (Operations & Services)***		0,80%	2,42%	204,4 €	3,30%	3,50%	5,91%	49,10%

*Damodaran Country Risk, publicat în 05.01.2024; în determinarea mediane s-au omis Turcia și dominiile britanice (Isle of Man, Guernsey și

**European Size Premia Study, 2023, Platforma International Cost of Capital - Kroll

Multiplicatori internaționali*

Factor Z

Factor Y

Multiplicatorul ajustat

EV/EBITDA GICS 602010 Kroll 5Y Avg	14,70	5,91%	49,10%	10,30
P/Sales GICS 602010 Kroll 5Y Avg	3,20	5,91%		2,69
PER GICS 602010 Kroll 5Y Avg	12,00	5,91%		7,02

*Au necesitat ajustări de risc de țară și mărime (criteriu Cifra de afaceri)

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Multiplicator comparabile BVB**

PBV BVB 5 comparabile 0,78

**Relevanță mai scăzută (4 dintre cele 5 comparabile nu prezintă lichiditate bună de tranzacționare)

Fiind indicații de valoare obținute pe baze minoritare, vom aplica valorilor capitalului propriu al ANTECO S.A. obținute prin aplicarea celor 4 multiplicatori o primă de control²⁶ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei KROLL GICS 602010 (PER, P/S, EV/EBITDA), și, respectiv industriei CAEN 4110 (PBV).

Această primă de control este de **18%** (sursa Business Valuation Resources - Control Premium Study Q4 2023).

Rezultă:

Parametru financiar ANTECO	Aplicare multiplu	Datorii financiare	ValCP prin multiplicatori Bază minoritară	Primă de control la nivel CP*	ValCPcu primă de control	Valoare echitabilă CP ANTECO S.A.
EBITDA	217.892 lei	2.245.210 lei	- lei	2.245.210 lei	2.649.348 lei	2.886.227 lei
CA	1.042.684 lei	2.805.898 lei	2.805.898 lei	18,0%	2.805.898 lei	
PN	67.676 lei	475.127 lei	475.127 lei		475.127 lei	
CP	6.126.108 lei	4.758.082 lei	4.758.082 lei	18,0%	5.614.536 lei	

Alocăm o pondere egală fiecărui rezultat obținut pe baza multiplicatorilor, pe considerentele că:

- ✓ Multiplul PBV este mediana unui grup de 5 întreprinderi comparabile românești listate la BVB, având Cod CAEN 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară, pentru care nu mai sunt necesare ajustări de risc de țară sau de mărime; cu toate acestea, cu excepția Impact Developer & Contractor, celelalte 4 comparabile nu au o lichiditate semnificativă, astfel încât relevanța acestui grup nu este concludentă.
- ✓ Multiplii PER, P/S și EV/EBITDA sunt selectați ca și mediana grupului de firme europene listate la bursele de valori europene și care fac parte din industria europeană GICS 602010 - Real Estate Management & Development (provider Kroll pe platforma International Cost of Capital), oferind, în concluzie o lichiditate și credibilitate foarte bune; cu toate acestea, a fost nevoie de ajustări pentru riscul de țară, aspect care a diminuat și relevanța acestui grup, ceea ce ne conduce la concluzia că ponderile egale alocate rezultatelor obținute din aplicarea fiecăruia dintre multiplicatori sunt rezonabile.

Rezultă:

Valoare echitabilă CP ANTECO S.A. = 2.886.227 Lei

Valoarea echitabilă = 0,0705 lei / Acțiune

²⁶ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul GEV 600 Evaluarea întreprinderii, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul SEV 105 Abordări și metode de evaluare (IVS 105).

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut** spre **Mediu**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare a 4 din 5 comparabile listate la BVB, din care a fost extrapolat Multiplicatorului PBVBVB este slabă.

Multiplicatorii internaționali PER_{KROLL} , P/S_{KROLL} și $EV/EBITDA_{KROLL}$ au necesitat ajustări de risc de țară și mărime.

Abordarea prin piață – Capitalizarea bursieră²⁷

La data raportului de evaluare acțiunile nu mai fuseseră tranzacționate din 06.06.2024, când prețul de închidere = **0,0505 lei** și capitalizarea bursieră = **2.067.190,18 lei**, adică 34% din valoarea contabilă a capitalurilor proprii (PBV = 0,34).

		Ultimul pret	0,0505
		Var	0,0000
		Var (%)	0,00
		Pret deschidere	0,0505
		Pret maxim	0,0505
Indicatori bursieri		Pret minim	0,0505
Capitalizare (06.06.2024)	2.067.190,18	Pret mediu	0,0505
PER	30,55	Data/ora	06.06.2024 18:00:00
P/BV	0,34		
EPS	0,00	Max. 52 saptamani	0,0650
	Mai multe informatii	Min. 52 saptamani	0,0500
<small>Indicatorii sunt calculati pe baza situatiilor financiare individuale si a datelor de piata de la inchiderea sedintei de tranzactionare</small>		<small>Min / Max 52 saptamani pe baza preturilor ajustate</small>	

Ultimul Preț de închidere aferent Capitalizării bursiere* = **0,0505 Lei / Acțiune**

*Înregistrat în data de 06.06.2024

Fiind o indicație de valoare obținută pe bază minoritară (cotație acțiune – pachet minoritar), vom aplica o primă de control²⁸ la nivelul capitalului propriu pentru industria BVR 65 Real Estate, echivalentă industriei CAEN 4110, respectiv **18%** (sursa Business Valuation Resources - Control Premium Study Q4 2023).

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0596 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare slabă a acțiunilor emise de ANTECO.

Observație

Comparând rezultatul obținut cu prețul de tranzacționare al pachetelor mari de acțiuni în datele de 6 și 9 februarie, observăm că aceste tranzacții s-au făcut la prețul de 0,0590 Lei/acțiune, ceea ce arată o primă de **16,83%**, rezultat care confirmă teoria privind primele de control plătite pentru pachete de acțiuni care pot conferi controlul unei entități de către un grup de investitori.

²⁷ Vezi pagina BVB a ANTECO S.A. la data raportului:

<https://m.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=ANTE> .

²⁸ Baza raționamentului este Paragraful 59 din standardul GEV 600 *Evaluarea întreprinderii*, combinat cu paragraful 3.17 (a) 1. din standardul SEV 105 *Abordări și metode de evaluare (IVS 105)*.

q) Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

În **Metoda fluxului de numerar actualizat** sau **Metoda Discounted cash – flow (DCF)**, încasările de numerar sunt estimate pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste încasări sunt convertite în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnicile valorii actualizate. Această abordare pleacă de la principiul anticipării, și anume că “*valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate*”.

Etape:

1. Definirea ipotezelor de lucru. Anul de bază a fost selectat 2023 iar anii de previziuni sunt 2024 – 2027.
2. Estimarea fluxurilor de numerar în perioada de previziune. A fost selectat ca flux de numerar reprezentativ Fluxul de numerar la dispoziția capitalului investit sau la dispoziția întreprinderii, notat CFNI. Acest flux se compune după următoarea regulă:
 - ⇒ Venituri din exploatare - VE,
 - ⇒ - Ch. de exploatare ChE, aferente VE, inclusiv amortizarea
 - ⇒ = Rezultat din Exploatare (EBIT)
 - ⇒ - Impozit pe profit
 - ⇒ = Rezultat Net din Exploatare (NOPAT)
 - ⇒ ± Variația necesarului de fond de rulment net din exploatare
 - ⇒ ΔNFR
 - ⇒ = **FNN Exploatare**
 - ⇒ + Amortizarea
 - ⇒ - Investiții
 - ⇒ = **FNN Investiții**
 - ⇒ **FNNI = FNN exploatare + FNN investiții**

Estimarea veniturilor și cheltuielilor a avut la bază previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024, atât cele în curs, începute în 2023, cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății.

Incinta din strada Liliacului prezintă o chirie medie de 1,91 euro/mp combinată pentru spații comerciale și platforme (50 mp), Chiriile sunt cuprinse între 1 și 3 euro/mp util spații, respectiv 0,4 euro/mp platforme (curte).

Incinta din strada Lămâiței prezintă o chirie medie de 1,72 euro/mp combinată pentru spații și platforme (856 mp). Chiriile sunt cuprinse între 1 și 4 euro/mp util spații, respectiv 0,5 euro/mp platforme (curte).

Situația este detaliată pe fiecare spațiu în parte în diagnosticul Tehnic și în ANEXA Termeni de referință.

Ca urmare a investițiilor noi preconizate în 2024 și a finalizării investițiilor în curs pornite în 2023, am considerat în 2025 și 3036 un efect pozitiv de majorare a chiriilor obținabile până la 2 euro/mp combinată pentru spații și platforme. În 2015 s-a luat în considerare un grad de neocupare de 15% și în 2026 unul de 10%. În 2027 și la perpetuitate s-a considerat menținerea gradului de neocupare la 10% și indexarea veniturilor din chirii cu rata inflației.

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Principalii factori extrași din piață de influență a estimării veniturilor și cheltuielilor - în afară de efectele pozitive în veniturile din închiriere generate prin investițiile din 2023 și cele programate în 2024 - sunt:

- ✓ Rentabilitatea operațională sau marja rezultatului din exploatare (marja EBIT): s-a preluat la perpetuitate valoarea aferentă industriei europene GICS 602010 Real Estate Management & Development, sursa KROLL, platforma International Cost of Capital, mediana medie pe ultimii 5 ani, respectiv **41,4%**.
- ✓ Rata medie anuală a inflației pe termen lung pentru România previzionate de IHS Markit pe platforma International Cost of Capital (KROLL), respectiv **2,65%**.
- ✓ Investiții anuale nete raportate la cifra de afaceri (Net CapEx/Sales), sursa Damodaran – industria Real Estate (Operations & Services), respectiv 6,69%. Pentru 2024 s-a preluat volumul de investiții previzionat de management în BVC având ca efect majorarea semnificativă a veniturilor așteptate din închirieri, respectiv 305.000 lei, ceea ce dă un raport Net CapEx/Sales de 40,6%. La perpetuitate s-a considerat, conform recomandărilor internaționale în evaluarea întreprinderilor, un nivel de investiții de capital ușor superior amortizării, pentru a asigura supraviețuirea la perpetuitate a firmei prin asigurarea capacității de a înlocui mijloacele fixe depreciate / amortizate. Diferența pozitivă considerată a fost de 2,65%, respectiv rata medie anuală a inflației pe termen lung pentru România previzionate de IHS Markit pe platforma International Cost of Capital (KROLL).

Previzionarea amortizării a plecat de la nivelul prevăzut de management pentru 2024 în BVC, majorat față de 2023 ca urmare a investițiilor în curs. Pentru investițiile noi s-a luat în considerare o perioadă de amortizare de 20 de ani.

Rezultă:

	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
Total amortizare	215.000 lei	218.295 lei	221.784 lei	225.363 lei	237.563 lei
Rata Net CapEx/Sales	-40,67%	-6,69%	-6,69%	-6,69%	-22,20%
Investiții menținere (CAPEX)	- 305.000 lei -	65.897 lei -	69.777 lei -	71.591 lei -	243.859 lei

- ✓ Indicatorii macro previzionați de Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) în Prognoza de primăvară 2024 – 2027.

Principalii indicatori macro considerați în estimarea veniturilor în 2027 și la perpetuitate și a unor elemente de cheltuieli în perioada 2025 – 2027 (sursa CNSP):

	2024	2025	2026	2027
Inflația medie anuală	5,60%	4,00%	2,90%	2,60%
Rata de creștere a salariului net	11,00%	7,60%	7,00%	6,40%
Rata impozitului pe profit	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%

Pentru previzionarea variației fondului de rulment sau capitalului de lucru net (CLN) s-a avut în vedere particularitatea activității emitentului, care are rotații foarte bune la creanțe, cu încasare rapidă, nu are stocuri, deci ciclul cash nu este prelungit de rotația stocurilor, iar rotația furnizorilor și a altor datorii nefinanciare are valori sensibil mai mari decât cea a creanțelor. Rezultă, considerând ponderea CLN în veniturile din exploatare constantă în perioada de previziuni:

	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
CLN/VE	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%
CLN	- 231.584 lei -	167.742 lei -	220.301 lei -	233.273 lei -	239.455 lei -	245.800 lei
Variația CLN (FR)	-	63.842 lei	52.559 lei	12.972 lei	6.182 lei	6.346 lei

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Având în vedere explicațiile prezentate mai sus, rezultă:

	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
Venituri din exploatare	750.000 lei	985.000 lei	1.043.000 lei	1.070.120 lei	1.098.500 lei
Rata de creștere venituri	-27,57%	31,33%	5,89%	2,60%	2,65%
Cheltuieli cu personalul	- 85.000 lei	- 91.460 lei	- 97.862 lei	- 100.456 lei	- 75.606 lei
Cheltuieli cu materii prime, materiale și energie	- 90.000 lei	- 93.600 lei	- 96.314 lei	- 98.819 lei	- 74.374 lei
Alte cheltuieli de exploatare	- 310.000 lei	- 322.400 lei	- 331.750 lei	- 340.375 lei	- 256.178 lei
<i>Cheltuieli de exploatare (exclusiv Amortizare)</i>	<i>- 485.000 lei</i>	<i>- 507.460 lei</i>	<i>- 525.926 lei</i>	<i>- 539.649 lei</i>	<i>- 406.158 lei</i>
Amortizare	- 215.000 lei	- 218.295 lei	- 221.784 lei	- 225.363 lei	- 237.563 lei
(%A din Venituri)	-28,67%	-22,16%	-21,26%	-21,06%	-21,63%
Cheltuieli de exploatare	- 700.000 lei	- 725.755 lei	- 747.710 lei	- 765.012 lei	- 643.721 lei
%Cheltuieli în Venituri	-93,3%	-73,7%	-71,7%	-71,5%	-58,6%
Rata de creștere cheltuieli	-30,36%	3,68%	3,03%	2,31%	-15,85%
EBIT	50.000 lei	259.245 lei	295.290 lei	305.108 lei	454.779 lei
Marja EBIT	6,67%	26,32%	28,31%	28,51%	41,40%
EBITDA	265.000 lei	477.540 lei	517.074 lei	530.471 lei	692.342 lei
Marja EBITDA	35,33%	48,48%	49,58%	49,57%	63,03%
NOPAT [EBIT x (1-T)]	42.000 lei	217.766 lei	248.044 lei	256.290 lei	382.014 lei
Amortizare (+)	215.000 lei	218.295 lei	221.784 lei	225.363 lei	237.563 lei
Investiții menținere (-)	- 305.000 lei	- 65.897 lei	- 69.777 lei	- 71.591 lei	- 243.859 lei
Creșterea CLN (-)	- 63.842 lei	- 52.559 lei	- 12.972 lei	- 6.066 lei	- 6.347 lei
FNNI	- 111.842 lei	422.723 lei	413.023 lei	416.128 lei	382.066 lei

În continuare, fluxurile la dispoziția întreprinderii (FNNI) trebuie actualizate. Relația de calcul folosită în această abordare este:

$$V_{CFNI} = \frac{FNNI_{2024}}{(1 + wacc)^1} + \frac{FNNI_{2025}}{(1 + wacc)^2} + \dots + \frac{FNNI_{2027}}{(1 + wacc)^4} + \frac{VT_{perpetuitate}}{(1 + wacc)^4}$$

Unde

- ✓ FNNI_{2024 - 2027} sunt fluxurile anuale la dispoziția întreprinderii aferente perioadei explicite;
- ✓ WACC este *Costul mediu ponderat al capitalului*;
- ✓ VT este *Valoarea terminală* în ultimul an de previziune, respectiv valoarea de la sfârșitul unei perioade de previziune explicită a tuturor fluxurilor de numerar previzionate rămase (la perpetuitate).

$$VT = \text{Valoarea terminală} = \frac{FNNI_{perpetuitate}}{(wacc - g)}$$

unde "g" este rata medie anuală nominală de creștere a fluxului la perpetuitate, fiind considerată la nivelul ratei medii anuale a inflației pe termen lung, respectiv 2,65%,

3. Estimarea ratei "WACC", respectiv costul mediu ponderat al capitalului, rata cu care se actualizează FNNI

Costul mediu ponderat al capitalului (WACC) este costul *întregului* capital al firmei (propriu și împrumutat) și reprezintă rentabilitatea globală așteptată a capitalului acesteia. Costul mediu ponderat al capitalului întreprinderii este dat de costul aferent fiecărei categorii de capital, astfel:

$$wacc = k \frac{CP}{DF+CP} + c_{DF} \frac{DF}{DF+CP},$$

unde:

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

- ⇒ “k” este Costul capitalului propriu și reprezintă rata de actualizare a fluxurilor asociate capitalului propriu, rată nominală; potrivit Modelului Evaluării Activelor Financiare (CAPM)

$$k = R_f + \beta \times P_M + P_{RD} + \alpha$$

unde: R_f = Rata fără risc, β = coeficientul de volatilitate față de indicele pieței de capital, P_M = Prima de risc a pieței de capital, P_{RD} = Prima de risc de dimensiune sau mărime și α = *riscul specific de afacere*, nesistematic și nediversificabil, apreciat la 3% într-un interval uzual în practica internă și internațională, cuprins între (0 – 5)%

- ⇒ C_{DF} este costul datorii purtătoare de dobânzi (datorii financiare) înainte de impozitare, rată nominală, considerată la nivelul ratei la creditele noi în lei la data evaluării (sursa BNR), respectiv 8,93%;
- ⇒ $C_{DF} = r_D \times (1 - T)$, unde r_D este costul creditului (datoriilor financiare purtătoare de dobândă) și T = rata de impozitare (16%);
- ⇒ Structura țintă a capitalului $DF/(DF+CP)$ notată și $D/(D+E)$ sau datorii financiare pe capital permanent: s-a preluat valoarea aferentă industriei europene GICS 602010, mediana medie pe ultimii 5 ani, respectiv **50,9%**.

Estimare **WACC** pe platforma KROLL – International cost of capital:

General Inputs

Estimate Name	ANTE
Investor Country	Germany
Investee Country	Romania
Cash Flow Currency	RON
Cost of Equity Inputs Country	Germany (EUR - Euro)
Industry	GICS 602010 - Real Estate Management & Development
Valuation Date	December 31, 2023

Cost of Equity Inputs

Risk-free Rate	3%
Type	Normalized Risk-free Rate (Germany) Kroll Research. For more information, please visit the Cost of Capital Resource Center (kroll.com/cost-of-capital-resource-center).
Source(s) of Underlying Data	
Data as of	December 31, 2023
Beta	0.95
Type	GICS 602010 RAW (OLS) - Levered (European Union EUR)
Source(s) of Underlying Data	(i) S&P Global Market Intelligence (ii) MSCI
Data as of	September 30, 2023
ERP	6%
Type	Eurozone Kroll Recommended ERP (German Perspective) - High End of Range Kroll Research. For more information, please visit the Cost of Capital Resource Center.
Source(s) of Underlying Data	
Data as of	December 31, 2023
Size Premium	6.8%
Source(s) of Underlying Data	European Size Premium 2023 - KROLL
Alpha (Company Specific Risk Premium)	3.2%
Source(s) of Underlying Data	Custom

Estimarea coeficientului Alfa	Inregistrat	maxim	Importanta relativa criteriu	Contributia totala a factorului de risc considerat
Stabilitatea afacerii	3	5	10%	0,06
Transparența afacerii	2	5	10%	0,04
Gradul de concentrare al clientilor	2	5	20%	0,08
Dependenta de factori externi	3	5	20%	0,12
Calitatea activelor	3,5	5	20%	0,14
Intensitatea competitiei	5	5	20%	0,2
Scor final				0,64
Coeficient de risc specific alfa				3,20%

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Country Risk Premia/RV Factor

Perspective Country	Germany
Investee Country	Romania
CCR Model CRP	2.46%
Data as of	December 31, 2023
RV Model RV Factor	1.20
Data as of	December 31, 2023
Source(s) of Underlying Data	(i) MSCI Inc. (ii) S&P Global Market Intelligence (iii) Bloomberg (iv) Institutional Investor (v) Euromoney (vi) BMI a Fitch Solutions Company.

International Fisher Effect Inputs

Romania Inflation	2.65%
Type	Romania Expected Inflation (2024–2053)
Source(s) of Underlying Data	S&P Global Market Intelligence
Data as of	December 31, 2023
Germany Inflation	2.14%
Type	Germany Expected Inflation (2024–2053)
Source(s) of Underlying Data	S&P Global Market Intelligence
Data as of	December 31, 2023

Cost of Debt and WACC Inputs

Cost of Debt Inputs Country	Romania
Tax Rate (Romania)	16%
Type	Romania 2023 Tax Rate
Source(s) of Underlying Data	Tax Foundation (taxfoundation.org)
Debt to Total Capital Ratio	50.9%
Source(s) of Underlying Data	GICS 602010 - Real Estate Management & Development, Median 5Y Avg
Pre-tax Cost Of Debt (Kd)	8.93%
Source(s) of Underlying Data	Buletine BNR

WACC Estimates

Investee Country : Romania

WACC + Country Credit Rating Model CRP

14,50%	=	21,76%	*	49,10%	+	7,50%	*	50,90%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity		After-tax Cost of Debt		Weight of Debt

WACC + Yield Spread Model CRP

15,02%	=	22,81%	*	49,10%	+	7,50%	*	50,90%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity		After-tax Cost of Debt		Weight of Debt

WACC with Relative Volatility Model RV Factor

13,85%	=	20,44%	*	49,10%	+	7,50%	*	50,90%
WACC		Cost of Equity		Weight of Equity		After-tax Cost of Debt		Weight of Debt

WACC Conclusion

WACC + Country Credit Rating Model CRP

14,50%
WACC

WACC + Yield Spread Model CRP

15,02%
WACC

WACC with Relative Volatility Model RV Factor

13,85%
WACC

Average WACC Lei 14,46%

CAPM Estimates

Pre-Final Conclusion – International Fisher Effect Required

CAPM + Country Credit Rating Model CRP												
21,16%	=	3,00%	+	6,00%	*	0,95	+	6,80%	+	3,20%	+	2,46%
Cost of Equity		Risk-free rate		Equity Risk Premium		Beta		Size Premium		Alpha		Country Risk Premium
CAPM + Country Yield Spread Model CRP												
22,20%	=	3,00%	+	6,00%	*	0,95	+	6,80%	+	3,20%	+	3,50%
Cost of Equity		Risk-free rate		Equity Risk Premium		Beta		Size Premium		Alpha		Country Risk Premium
CAPM with Relative Volatility Model RV Factor												
19,84%	=	3,00%	+	6,00%	*	0,95	*	1,2	+	6,80%	+	3,20%
Cost of Equity		Risk-free rate		Equity Risk Premium		Beta		Relative Volatility Factor		Size Premium		Alpha

International Fisher Effect

Translating from EUR to RON

CAPM + Country Credit Rating Model CRP									
21,76%	=	(1 +	21,16%	) * (1 +	2,65%	) / (1 +	2,14%	) - 1
Cost of Equity (RON)		Cost of Equity (EUR)		Inflation (Romania)		Inflation (Germany)			
CAPM + Country Yield Spread Model CRP									
22,81%	=	(1 +	22,20%	) * (1 +	2,65%	) / (1 +	2,14%	) - 1
Cost of Equity (RON)		Cost of Equity (EUR)		Inflation (Romania)		Inflation (Germany)			
CAPM with Relative Volatility Model RV Factor									
20,44%	=	(1 +	19,84%	) * (1 +	2,65%	) / (1 +	2,14%	) - 1
Cost of Equity (RON)		Cost of Equity (EUR)		Inflation (Romania)		Inflation (Germany)			

Cost of Equity Conclusion

Cost of Equity Conclusion (Denominated in Romanian Leu)

Romania	Country Credit Rating	Country Yield Spread	Relative Volatility Model
	21,76%	22,81%	20,44%
Avg Cost of Equity	21,7%		

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Cost of Debt Estimates

Single Country Cost of Debt				
7,50%	=	8,93%	* (1 -	16,00%
After-tax Cost of Debt		Pre-tax Cost of Debt		Tax Rate (Romania)

International Fisher Effect

The International Fisher Effect is not needed.

Cost of Debt Conclusion

Single Country Cost of Debt	
7,50%	
After-tax Cost of Debt	

Pagină | 86

Rezultă:

	2.024	2.025	2.026	2.027	Perpetuitate
				VTerminală	3.235.108 lei
WACC Lei	14,46%	14,46%	14,46%	14,46%	14,46%
Rata medie anuală de creștere la perpetuitate g	2,65%				
FNNI Actualizate	- 97.713 lei	322.663 lei	275.431 lei	242.444 lei	222.599 lei
VT Actualizată					1.884.837 lei
EV	2.850.261 lei				
DFNete	- 15.486 lei				
Valoare Echitabilă CP ANTE,	2.865.700 lei				
Nr. total de acțiuni	40.934.459				
Valoare echitabilă Acțiune	0,0700 lei				

Notă

Nivel de relevanță: **Ridicat**

Motivație: fluxurile estimate sunt pe o bază majoritară și nu necesită aplicarea unei prime de control. Rezultatul obținut este credibil, având la bază capacitatea de a genera venituri și profituri a întreprinderii evaluate, previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024 (atât cele în curs, începute în 2023 cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății.

r) Reconcilierea valorilor. Selecția unei valori

Abordarea prin piață a condus la următoarele indicații privind Valoarea echitabilă pe Acțiune:

Metoda tranzacțiilor anterioare

Valoarea echitabilă = 0,0696 lei / Acțiune

**S-au tranzacționat în datele de 6 și 9 februarie 2023 2 pachete de 17,2023% și, respectiv 19,9884% din numărul total de acțiuni*

Notă

Nivel de relevanță: **Mediu** spre **Ridicat**

Motivație: Prețurile de tranzacționare s-au realizat pentru pachete mari de acțiuni, indicația de preț – valoare echitabilă fiind relevantă. Pe de altă parte, tranzacțiile nu sunt foarte recente, datând din februarie 2023.

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital (MCVPC)

Valoarea echitabilă = 0,0705 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut** spre **Mediu**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare a 4 din 5 comparabile listate la BVB, din care a fost extrapolat Multiplicatorul PBVBVB este slabă.

Multiplicatorii internaționali PER_{KROLL}, P/S_{KROLL} și EV/EBITDA_{KROLL} au necesitat ajustări de risc de țară și mărime.

Capitalizarea bursieră

Ultimul Preț de închidere aferent Capitalizării bursiere* = **0,0505 Lei / Acțiune**

**Înregistrat în data de 06.06.2024 pe baza ultimului preț de închidere până la data raportului*

Prima de control – 18%

Rezultă:

Valoarea echitabilă = 0,0596 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Scăzut**

Motivație: lichiditatea de tranzacționare slabă a acțiunilor emise de ANTECO.

Abordarea prin venit – Metoda Fluxului de numerar actualizat (DCF) a condus la următoarea indicație privind Valoarea echitabilă pe Acțiune:

Valoarea echitabilă = 0,0700 lei / Acțiune

Notă

Nivel de relevanță: **Ridicat**

Motivație: fluxurile estimate sunt pe o bază majoritară și nu necesită aplicarea unei prime de control. Rezultatul obținut este credibil, având la bază capacitatea de a genera venituri și profituri a întreprinderii evaluate, previziunile managementului pentru anul 2024 și dezvoltarea acestora în perioada 2025 – 2027 pe baza efectelor investițiilor planificate să fie finalizate în 2024 (atât cele în curs, începute în 2023 cât și cele noi, ambele vizând în principal creșterea atractivității la închiriere a spațiilor vechi ale societății.

Reconciliere rezultate. Selecția unei valori

Pe baza *Notelor privind nivelul de relevanță* argumentate în prezentarea fiecărui rezultat aferent metodelor de evaluare aplicate am selectat următoarea indicație privind valoarea echitabilă a unei acțiuni ANTECO S.A., de un nivel ridicat de relevanță, respectiv:

Valoarea echitabilă a unei acțiuni ANTE la 31.12.2023 = 0,0700 Lei

rezultat obținut prin *Metoda Fluxului de numerar net la dispoziția întreprinderii* (DCF - FNNI), principala metodă de evaluare.

ANEXE

ANEXE Termeni de referință

ANEXE Situații financiare

ANEXE Rapoarte ASF și Acționari

ANEXE Firme comparabile în MCVPC

ANEXE Notificări ASF Praguri deținere

Copia ultimului Act Constitutiv