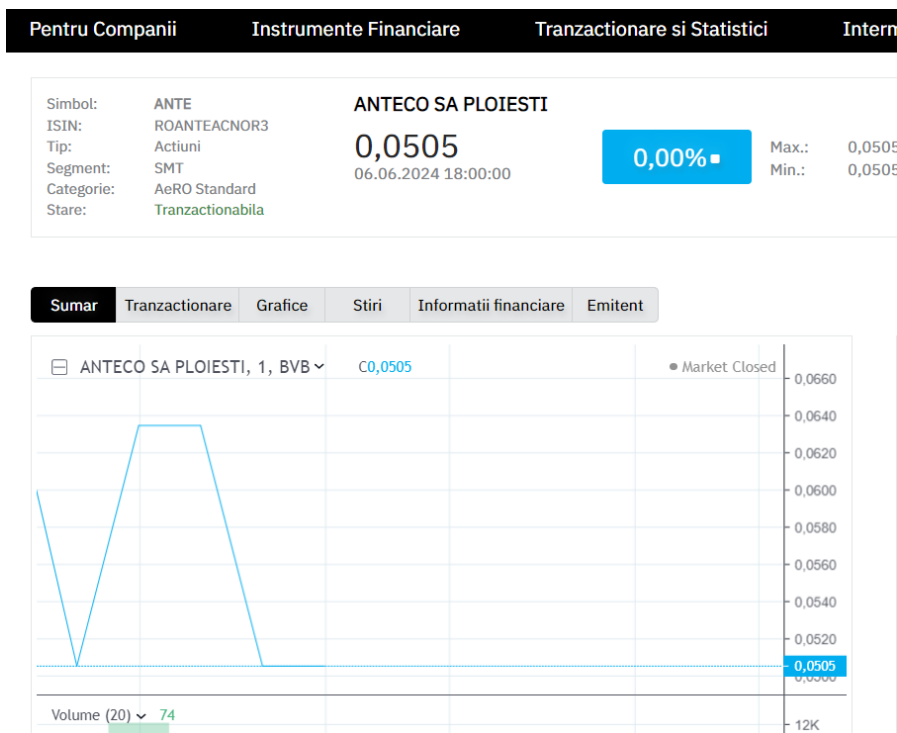


SINTEZA RAPORT nr. 04_{EI}/19.07.2024
de
Estimare a preţului care va fi plătit de emitentul
ANTECO S.A. Ploieşti (simbol BVB ANTE)
aţionarilor care îşi exercită dreptul de a se retrage din societate

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 de piaţă pentru subiectul evaluării este **valabilă la data evaluării**.

- Data evaluării: 31.12.2023 -

Preț de retragere Acțiune Anteco S.A. Ploiești

Cuprins

SINTEZA EVALUĂRII	2
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
a) Identificarea și competența evaluatorului.....	11
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	11
b) Identificarea clientului	12
c) Identificarea destinatarilor (utilizatori desemnați)	12
d) Scopul evaluării	12
e) Identificarea subiectului evaluării.....	13
f) Moneda evaluării.....	23
g) Tipul valorii.....	23
h) Premisa valorii	23
i) Data evaluării. Data raportului	23
j) Natura și amploarea activității de evaluare. Limitări	24
k) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	24
l) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale semnificative.....	25
m) Conformitatea cu standardele de evaluare relevante	29
m) Tipul și formatul raportului	29
n) Responsabilitatea față de terți	29
ANEXE.....	30

SINTEZA EVALUĂRII

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

Pagină | 2

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 | 3

*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 | 6

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 control³ 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 | 7

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 ANECO S.A. obținute prin utilizarea celor 4 multiplicatori o *primă de control*⁴ 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/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.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).

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

Concluzii

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

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital

Valoarea echitabilă = 0,0705 lei / Acțiune

Capitalizarea bursieră*

Valoarea echitabilă = 0,0596 lei / Acțiune

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

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 - FNNI), principala metodă de evaluare.



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 | 11

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.

DECLARAȚIE 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 **prețul⁸ 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 | 13

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

⁸ 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 | 14

- ⇒ 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 tabelele 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 | 15

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/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	3 521 110
e) Data efectuarii tranzactiei	06.02.2023
f) Locul executarii tranzactiei	BVB

Pagină | 16

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 | 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	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 | 18

	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 | 20

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 | 21

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 evaluării⁹, 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.**

⁹ 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) imobiliară¹⁰ 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 client¹¹ 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),

¹⁰ 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.

¹¹ 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 de piață 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 de piață 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 de piață 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 de piață 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 referitor 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 de piață 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 părțile¹² 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.

¹² 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.

ANEXE

ANALIZA DIAGNOSTIC

ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

ANEXE Termeni de referință

ANEXE Situații financiare

ANEXE Rapoarte ASF și Acționari

ANEXE Piața specifică imobiliară Ploiești

ANEXE Firme comparabile în MCVPC

ANEXE Notificări ASF Praguri deținere

Copia ultimului Act Constitutiv