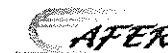




REMARUL
16 FEBRUARIE

Str. Tudor Vladimirescu Nr. 2-4, RO-400225
Cluj-Napoca ROMANIA
Tel: +40-741-555551
Fax: +40-264-432299
Nr. Înregistr. RC: J1992001591124, CUI RO 201373
IBAN: RO91 BACX 0000 0002 8808 8000 UniCredit Bank
E-mail: office@remarul.eu
<http://www.remarul.eu>

AUTORITATEA FERROVIARA ROMANA



PRIN ORGANISMUL DE CERTIFICARE
A SISTEMELOR DE MANAGEMENT
OCSM-AFER

CERTIFICAT
SERIA SMC, NR. 005
SR EN ISO 9001: 2015

In completarea documentelor publicate pe site-ul societatii in vederea Adunarii generale a Actionarilor din 17/18.02.2026, cu referire la punctul 2 de pe ordinea de zi, va informam ca:

- Evaluarea imobilelor proprietate a Remarul 16 Februarie SA a fost efectuata de un evaluator acreditat ANEVAR si ASF, respectiv Neoconsult Valuation SRL.

- Conform propunerilor inaintate catre Adunarea Generala a Actionarilor societatii, majorarea de capital social a subsidiarei Remarul Business Center SRL supusa aprobarii AGA se va efectua concomitent cu incheierea unui contract de uzufruct intre Remarul 16 Februarie SA (uzufructuar) si Remarul Business Center SRL (proprietar) pentru o durata de 5 ani. Pentru claritate, in aceasta perioada de 5 ani Remarul 16 Februarie SA va avea folosinta gratuita a imobilelor aduse ca aport la capitalul social

- Valoarea evaluata a imobilelor este de **75.711.800 lei**, iar valoarea evaluata in care se tine seama de lipsa folosintei este de **55.850.100 lei** (valoarea evaluata a lipsei de folosinta pentru 5 ani = 19,861,700 lei). Anexam sinteza raportului de evaluare.

ÎNREGISTRARE LA
EVALUATOR

Nr. 5736 / 09.12.2025

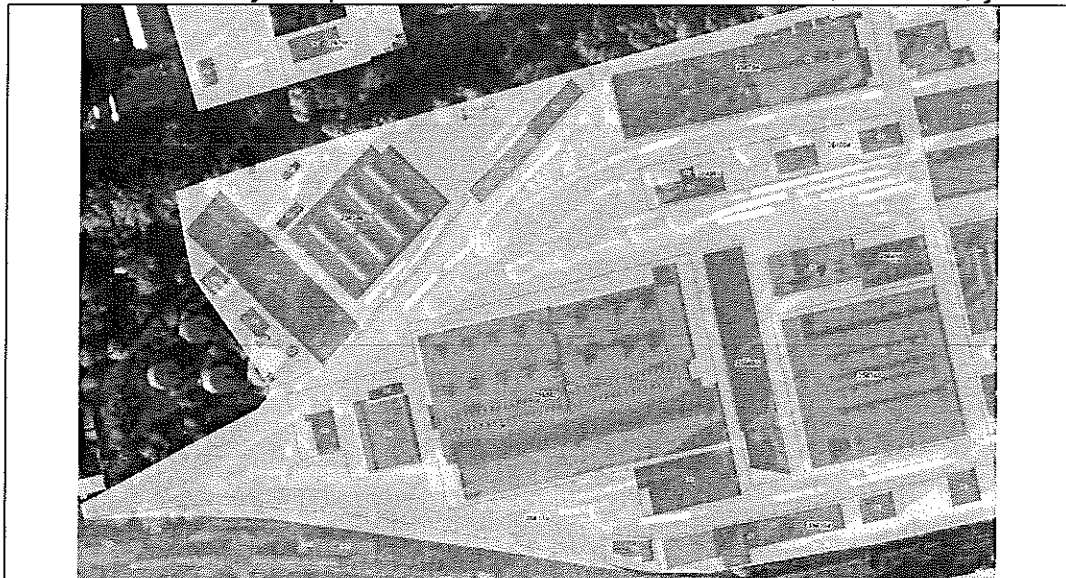
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP INDUSTRIAL

- Teren cu construcții -

situată în

400225 mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj

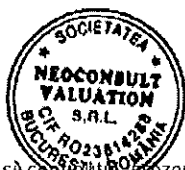


Proprietar : REMARUL 16 FEBRUARIE SA

Solicitant : REMARUL 16 FEBRUARIE SA

Destinatar : REMARUL 16 FEBRUARIE SA / Remarul Business Center
SRL

Evaluator : SC NEOCONSULT VALUATION SRL
membru corporativ ANEVAR



- Decembrie 2025 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEOCONSULT VALUATION, al destinatarului UNICREDIT BANK SA și al solicitantului REMARUL 16 FEBRUARIE SA.

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului/solicitantului	REMARUL 16 FEBRUARIE SA						
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piata a proprietatii in scopul majorarii capitalului social al Remarul Business Center SRL prin aport in natură						
Tipul valorii estimate	Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Utilizarea desemnată"), Tipul de valoare estimată îl reprezintă valoarea de piață, a cărei definiție, conform SEV 102 este urmatoarea: "suma estimata pentru care un activ si/sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."						
Data inspectiei	17.11.2025						
Data evaluarii	18.11.2025						
Tipul proprietății	Industrial						
Adresa proprietății	mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj						
Descriere conform CF (Proprietar(i), Numar cadastral/topo, Numar Carte Funciara):							
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Topo.	Descriere conform CF	Regim de înălțime	Suprafețe		
					Sc (conform CF/estima)	Scd (estimat)	Su (conform CF/plan)
A1	256548	256548	Teren intravilan		5,400		
A1.1		256548-C1	Hala activitati auxiliare	P+Ep	4,806.00	5,455.69	5,200.83
A1	350304	350304	Teren intravilan		3,682		
A1.1		350304-C1	Depozit si birouri	P+Ep	1,069.00	1,197.76	1,062.35
A1.2		350304-C2	Corp administrativ	P+E	171.00	322.44	264.74
A1.3		350304-C3	Depozit	P	131.00	131.00	113.91
A1.4		350304-C4	Depozit oxigen	P	188.00	188.00	108.30
A1	256503	256503	Teren intravilan		14,574		
A1.1		256503-C1	Hala motor	P+2E	9,281.00	10,064	9,690
A1.2		256503-C2	Sopron WIT	P	937.00	937.00	502.00
A1.3		256503-C3	Depozit lubrifianti	P+E	199.00	398	355.92
A1.4		256503-C4	Stand probe motoare	S+P+Et	771.00	1,340	1,097.80
A1.5		256503-C5	fara acte (post trafo)	P	78.00	78	67.83
A1	256546	256546	Teren intravilan		11,507		
A1.1		256546-C1	Depozit	P	312	312	293
A1.2		256546-C2	Magazie lacuri si vopsele	P	253	253	221
A1.3		256546-C3	Hala demontare	P+E	2,581	2,684	2,604
A1.4		256546-C4	Casa de pompe	P	95	95	83
A1.5		256546-C5	Rezervor	P	62	62	54
A1.6		256546-C6	Decantor	P	32	32	26
A1.7		256546-C7	Rezervoare apa	P	21	21	18
A1.8		256546-C8	Turn de racire	P	93	93	81
A1.9		256546-C9	Cladire regulator gaz	P	14	14	12
A1.10		256546-C10	fara acte (transbordor)	P	2,090	2,090	2,090
A1.11		256546-C11	fara acte	P	12	12	10
A1.12		256546-C12	fara acte	P	25	25	22
A1.13		256546-C13	fara acte	P	12	12	10
A1.14	256546-C14	fara acte	P	10	10	9	
A1	256618	256618	Teren intravilan		1,692		
A1.1		256618-C1	Hala vopsitorie	P	737.00	737.00	444.15
A1.2		256618-C2	Platf. Dep. cu pod rulant	P	563.00	563.00	563.00
A1	256693	256693	Teren intravilan		2,120		
A1.1		256693-C1	Transbordor	P	1,799.00	1,799.00	1,799.00
A1	256704	256704	Teren Intravilan		4,718		
A1.1		256704-C1	Hala presa	P	1,675.00	1,841.75	1,601.52
A1.2		256704-C2	Anexe si platforme depozitare	P	1,804.00	1,804.00	1,804.00
A1	284993	284993	Teren intravilan		1,133		
A1.1		284993-C1	Cantar locomotive	P	268.00	268.00	230.10
A1.2		284993-C2	Alei si platforme depozitare	P	31.00	31.00	31.00
A1	284994	284994	Teren intravilan		1,147		
A1.1		284994-C1	Doua adaposturi ALA	P	384.00	384.00	333.91
A1	350133	350133	Drumuri linii CF, cai de acces		23,826		
Total teren aferen proprietății					69,799		
Total suprafață construcții					30,504.00	33,254.49	30,802.61

Lista actelor de proprietate	Extrase de carte funciara/ relevee		
Utilizarea actuala a imobilului	Industrial		
Cea mai buna utilizare	Industrial		
Utilizari alternative	NU		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	<p>Proprietatea evaluată este amplasată în zona gării din mun. Cluj-Napoca, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 2-4, jud. Cluj.</p> <p>- vecinătăți imediate: proprietăți de tip industrial, magazinul Dedeman, șină de cale ferată;</p> <p>- zona mixtă – industrial / comercială.</p> <p>Amplasamentul evaluat este format din mai multe clădiri cu utilizare industrială și se regăsește în incinta unei platformei industriale mai mari, la care accesul se realizează din drum public, în imediata vecinătate a gării Cluj-Napoca și drumului E81.</p> <p><u>Descrierea amplasamentului:</u></p> <p>Proprietatea evaluate este formată din parcele de teren construite cu clădiri de tip industrial, clădiri depozite și anexe administrative, drumuri de acces, linii CF, însumând în total o suprafață de teren de 69.799 mp și o suprafață construită desfășurată de 33.254,49 mp. Construcțiile sunt amplasate în cadrul unei platforme industriale mai mari cu acces la calea ferată.</p> <p>Amplasamentul este plan și are forme neregulate, terenurile aferente fiind amenajate cu platforme betonate, alei și spații verzi. Terenurile nu sunt împrejmuite, acestea fac parte dintr-o platformă industrială mai mare, aceasta fiind împrejmuită în totalitate, iar accesul în incintă este păzit și se realizează pe poartă metalică.</p> <p>Amplasamentul este racordat la toate utilitățile necesare unei bune funcționări: apă, canalizare, energie electrică și gaz metan de la rețelele locale.</p> <p>Accesul la platforma industrială din cadrul căreia fac parte și proprietățile subiect se realizează pe drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers, la aprox. 50 m pe drumul ce coboară de pe podul Gării.</p>		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Aprox. 1950 - 1970		
Tip constructiv (structura)	Construcțiile au fundații din beton armat, structuri din beton, planșee beton, închideri perimetrare din cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă, iar acoperișurile sunt de tip terasă la clădirile administrative și chesoane beton la hale cu învelitori diverse.		
Descriere construcții:	<p>Descrierea constructivă este prezentată detaliat în cadrul raportului, la capitolul descrierea construcțiilor.</p> <p><u>Necesar de investit:</u></p> <p>A se vedea capitolul: Descrierea construcțiilor</p>		
Descriere teren	Deschidere - front	Da - drum amenajat incinta industrială	
Accesul proprietate: catre	Tip drum de acces	<input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza) <input checked="" type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat	

		<input type="checkbox"/> Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Alimentare cu gaz metan	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
Concluzie privind imobilul evaluat	Aspect bun, utilități complete. Clădirile nu sunt incluse în lista construcțiilor ce prezintă risc major la acțiuni de natură seismică. Starea tehnică generală constatată vizual cu ocazia inspecției este bună.	
Abordari in evaluare:	Abordare prin venit Abordare prin cost	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA - prin venit (valoare fără TVA)	EUR	LEI
	14.891.000	75.711.800
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	5,0844	

La solicitarea clientului, am estimat valoarea de piata a lipsei dreptului de folosință asupra proprietății evaluate pe o perioada de 5 ani.

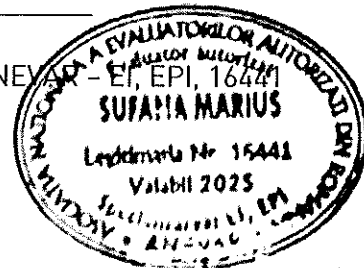
Valoare totală lipsa drept de folosință (euro) 3.906.400 euro, echivalenți a 19.861.700 ron

NEOCONSULT
VALUATION



Evaluator:

Marius Șufană
Evaluator autorizat ANEVAR



Krisztian Halmagyi
Evaluator autorizat ANEVAR

