



Catre : Societatea de Investitii Financiare Oltenia SA

In atentia : Dlui. Sorin - Iulian Cioaca – Presedinte Consiliul de Administratie/Director General

Referitor : Raspuns Adresa actionar SIF Oltenia SA nr 4105/04.04.2023

Email: public@sifolt.ro

Fax: 40 251 419.340

Stimate Domnule Presedinte,

Avand in vedere solicitarea Dvs nr 4105 din 04 aprilie 2023, formulata in temeiul art 117 ind 2 alin 3 din *Legea nr 31/1990 privind societatile comerciale*, inregistrata la ELECTROMAGNETICA SA sub nr 1914/05.04.2023, va comunicam **Raspunsul** la intrebarile adresate.

Precizam ca Raspunsurile sunt intocmite cu respectarea prevederilor art 198 alin 2 din *Regulamentul nr 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata*, care dispune ca "dreptul de a pune intrebari si obligatia de a raspunde pot fi conditionate de masurile pe care societatile le pot lua pentru a asigura identificarea actionarilor, buna desfasurare si pregatire a adunarilor generale, precum si protejarea confidentialitatii si a intereselor comerciale ale societatii", respectiv cu protejarea confidentialitatii si a intereselor comerciale ale societatii.

Va asiguram ca respectam intrutotul legislatia in materia pietei de capital si respectam drepturile actionarilor nostri, drept pentru care organizam sedinte de prezentare a situatiilor financiare ale societatii, dupa aprobarea acestora de catre Consiliul de Administratie si publicarea lor pe web site-ul Bursei de Valori Bucuresti si pe web site-ul societatii, conform Calendarului financiar publicat de asemenea.

Cu privire la:

1. Programul de investitii pe anul 2023 (punctul 7 pe ordinea de zi a A.G.O.A.)

1.1. Detalierea pe obiective a sumei de 1.660.000 euro referitoare la "Lucrari de constructii si modernizare cladiri sediu central", inclusiv explicatii referitoare la necesitatea unor astfel de investitii si beneficiile viitoare asteptate din aceste investitii

Raspuns:

Detalierea pe obiective a sumei de 1.660.000 EUR " Lucrari de constructii si modernizare sediu central", avand in vedere Programul general al Uniunii Europene de actiune pentru mediu pana in 2030 (PAM 8), in cadrul de actiune al Uniunii in domeniul mediului si al climei, ce urmareste sa accelereze tranzitia verde catre o economie circulara neutra climatic, sustenabila, netoxica si eficienta in ceea ce priveste utilizarea resurselor, bazata pe energie din surse regenerabile, rezilienta si competitiva intr-un mod just, echitabil si incluziv, precum si sa protejeze, sa refaca si sa imbunatateasca starea mediului, astfel:

- Suma de 1.010.000 cuprinde schimbarea destinatiei cladirii conform cerintei de extindere a unui chiras, in C5 in suprafata de 2273 mp si 732 mp teren si avizari/autorizari aferente Corp 5 si Corp 38. Beneficii ulterioare: Venit anual – aproximativ 487.000 eur
- Diferenta pana la 1.660.000 eur este reprezentata de investitia in sistemul de control acces, respectiv bariere si realizarea de panouri fotovoltaice pentru producerea de energie electrica necesara acoperirii varfurilor de consum in Electromagnetica.

1.2. Prezentarea investitiei ce se intentioneaza a fi realizata in activul din Calea Rahovei nr 262, cu referire la:caracteristicile tehnice ale acestui activ (suprafata teren, suprafata construita si suprafata utila cladire, caracteristici cladir – vechime, destinatia curenta, impartirea pe etaje, eventuale litigii privind dreptul de proprietate au situatii ce pot afecta utilizarea viitoare a activului etc), stadiul negocierii pentru activul din Calea Rahovei nr 262, precum si pretul solicitat de vanzator, intentiile legate de utilizarea viitoare a activului din Calea Rahovei nr 262 (in situatia in care va fii achizitionat) si care sunt beneficiile asteptate de la aceasta achizitie, inclusiv prin prezentarea unei analize a investitiei potientiale in acest activ, structura de finantare a eventualei achizitii a activului din Calea Rahovei nr 262, respectiv cat reprezinta surse proprii si cat reprezinta finantare prin credite bancare, costurile estimate ale acestei finantari, stadiul eventualelor negocieri cu institutiile de credit, termenii financiari ai propunerilor primite etc"

Raspuns:

Caracteristici tehnice ale proprietatii : Anul constructiei 1970 (an PIF); suprafata teren = 1.445 mp, suprafata desfasurata= 1932 mp , suprafata utila cladire 1643, 96 mp; Impartire pe etaje : Corp 2 : P+E1+E2 ; CORP 3: S partial +P+E1+E2 ; CORP 4: P.

Destinatia curenta : cladire destinata birourilor si depozitului propriu si inchiriere similar pe restul suprafetei, catre terti

Litigii privind dreptul de proprietate - nu sunt cunoscute la acest moment, se fac demersuri legale privind eventuale solicitarii in temeiul Legii nr 18/1991, respectiv in temeiul Legii nr 10/2001. Din extrasul de carte funciara aferent imobilului reiese ca nu sunt inregistrarea interdictii privind instrainarea si nu sunt inregistrare nici sarcini in favoarea unor terti

Situatii ce pot influenta activul – nu se cunosc

Stadiul negocierii : Oferta de vanzare a fost facuta verbal de catre un asociat, urmand a fi prezentata o adresa privind intentia de vanzare, insotita de hotararea adunarii generale a actionarilor societatii proprietare a imobilului privind instrainarea acestuia, precum si pretul de vanzare.

Utilizarea viitoare poate fi cea actuala, cu pastrarea chiriilor existenti sau cu ofertarea spre inchiriere spre chiriasi ai Electromagnetica S.A. care doresc sa se extinda. Pronozam in acest sens o investitie de cca 1.000.000 eur, si un venit anual de cca 403.400 eur .

Finantarea se va face prin angajarea unui credit bancar, inasa decizia va fi luata de Consiliul de Administratie dupa analiza conditiilor impuse de vanzator

In ceea ce priveste negocierile cu institutiile bancare, sunt incipiente la acest moment.

Toate aceste detalii vor face obiectul unei adunari generale extraordinare conform prevedere art 113 lit d) coroborat cu lit m) din Legea nr 31/1990 privind societatile comerciale, intrucat este imperativ necesar aprobarea actionarilor in ceea ce priveste infiintarea unui punct de lucru, respectiv modificarea actului constitutiv al societatii.

1.3. Detalierea pe obiective individuale a investitiei in suma de 2.151.130 euro privind „Activitatea de productie energie electrică regenerabilă din surse hidro” și documentarea necesității și rentabilității investitiei pentru societate, având în vedere că societatea bugetează o reducere de activitate in acest domeniu.

Raspuns:

Investitiile referitoare la producerea de energie regenerabila din surse hidro in cuantum de 2.151.130 euro constau in lucrari de schimbare de aductiune la Brodina de Jos necesare pentru exploatarea in siguranta a cascadei de hidrocentrale Brodina de jos-Brodina 2. Efectuarea acestei investitii strict necesare conduce la diminuarea riscurilor de nefunctionare a centralelor, distrugerea drumului sau constructii adiacente sau nerealizarea productiei de energie electrica planificate.

Argumente suplimentare privind necesitate efectuării investitiei:

- Activitatea de producere energie este integrata cu activitatea de furnizare energie electrice la consumatori finali. Nefunctionarea MHC-urilor conduce la lipsa energiei electrice pentru activitatea de Furnizare cat si lipsa certificatelor verzi aferente. In anul 2022 MHC-urile au acoperit integral necesarul de certificate verzi pentru activitatea de furnizare energie electrica;
- Nerealizarea investitiei in aductiuni poate conduce la riscuri de securitate cascada de centrale Brodina de jos-Brodina 2, nefunctionarea centralelor conduce la reducerea cu 30% a productiei de energie electrice totale cu aprox 4000 MWh/an si implicit a certificatelor verzi de la aprox 9000 CV/an la zero;
- Conservarea activului contabil (valoare contabila - aproximativ 9388536 Eur);
- MHC-urile reprezinta garantie la banci pentru finantare cash si non cash;
- Investitia se va finanta in baza profitului realizat in anul 2022 din activitatea licentiata (producerea si furnizarea energiei electrice)

ELMA incearca prin aceasta activitate a se alina propunerii de Directiva a Parlamentului European si a Consiliului de modificare a Directivei (UE) 2008/2001 privind promovarea utilizarii energie din surse regenerabile (P9_T(2022)0317 publicat in JO C125/398 din 05.04.2023)

1.4. Detalii cu privire la investitia de 400.000 euro in active necorporale, respectiv ce reprezintă și care sunt beneficiile așteptate de societate de la această investitie.

Raspuns:

Aceasta pozitie din planul de investitii reprezinta crearea unui nou domeniu in cadrul Electromagnetica, si anume crearea unei platforme software de integrare de tip smartcity a aplicatiilor Electromagnetica si a aplicatiilor terte utilizate de Elma, precum si dezvoltarea interactiva de aplicatii de management inteligent a retelei de statii de incarcare cu updatarea in timp real (in functie de evolutia autovehiculelor personale, de transport in comun sau de transport marfa electrice). Totodata se urmareste dezvoltarea softurilor interne ale statiilor de incarcare, de aplicatii pentru management utilitati si monitorizare a productiei de energie electrica din surse regenerabile si altele.

Valoarea estimata include necesarul pentru achizitia de echipamente si manopera din 2023, fiind un proiect multianual.

ELMA incearca prin aceasta activitate a se alina prevederilor art 4 al Directivei 2014/94/UE a Parlamentului European si a Consiliului din 22 octombrie 2014 privind instalarea infrastructurii pentru combustibili alternativi, care impune statelor membre sa asigure ca este instalat un numar

corespunzator de puncte de reincarcare accesibile publicului pentru a garanta ca vehiculele electrice pot circula cel putin in aglomerarile urbane/suburbane si in alte zone dens populate.

2. Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 (punctul 7 pe ordinea de zi a AGOA):

2.1. Care sunt principalii factori care au fost considerați de conducere pentru întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023, conform caruia a fost estimat un profit cu 58% mai scazut decât cel din 2022?

Raspuns:

Principalii factori care au stat baza intocmirii si fundamentarii bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2023 sunt: structura cifrei de afaceri realizata in 2022 si a celei prevazute pentru anul 2023, programul de investitii pe anul 2023, cheltuielile cu personalul efectuate in 2022 (la care se previzioneaza o crestere in 2023, ca urmare a modificarii salariului minim si a inflatiei), rata inflatiei de cca 10 % precum si mentinerea actualului sistem de taxare in domeniul energiei.

Scaderea profitului raportat la anul anterior este previzionata pe segmentul activitatilor licentiate in care rezultatele s-au redus considerabil odata cu introducerea de la 1 septembrie 2022 a noii taxe Contributie pentru Fondul de tranzitiei energetica.

2.2. Care sunt ipotezele și argumentele managementului pentru estimarea unei reduceri a activității licentiate în 2023, precum și o reducere majoră a marjei estimate din activități licentiate (de la 25% în 2022 la 5% în 2023)?

Raspuns:

Argumentele sunt noile reglementari OUG119/01.09.2022 care au introdus contributia la fondul de tranzitie energetica in care se taxeaza cu 98% profitul obtinut din activitatea engros de trading energie;

2.3. Care sunt premisele care stau la baza estimării scăderii cheltuielilor totale de exploatare aferente activității nelicentiate în 2023 cu 2% față de 2022, în condițiile creșterii veniturilor din aceleasi activități cu 4,3% (activitățile nelicentiate au avut o marjă de doar 2% în 2022, după eliminarea impactului determinat de expropriere teren)?

Raspuns:

Previziunea de scadere cu 2% a cheltuielilor activitatilor nelicentiate in conditiile cresterii cifrei de afaceri cu 4,3% se bazeaza pe o modificare a structurii cifrei de afaceri fata de anul anterior si consta in marirea volumului de vanzari pe categorii de produse cu marja mai mare.

3. Situații financiare individuale (pct. 1 pe ordinea de zi a AGOA):

3.1. Vă rugăm explicați creșterea creanțelor comerciale cu 7% de la 31.12.2021 la 31.12.2022, în condițiile scăderii cifrei de afaceri cu 32% în 2022 Vs. 2021 (Nota 12, Situații financiare separate).

Raspuns:

Cresterea soldului creantelor comerciale este localizata pe segmentul activitatilor nelicentiate.

Un volum important de contracte se desfasoara cu beneficiari autoritati ale statului care au apelat pentru finantare prin diverse programe guvernamentale. Intarzierile inregistrate in deblocarea acestor fonduri au dus la reducerea incasarilor si implicit la cresterea creantelor.

3.2. Se observă o creștere semnificativă a duratei medii de încasare a creanțelor de la 90 de zile în 2021 la 134 de zile în 2022 (pagina 5, Raportul administratorilor) și o majorare a decalajului între durata medie de încasare a creanțelor și durata medie de plată a furnizorilor de la 23 de zile în 2021 la 48 de zile în 2022. Care este strategia societății pe viitor pentru a evita eventuale penalități de la furnizori și creșterea costului îndatorării?

Raspuns:

Societatea actioneaza in continuare pentru o mai buna corelare a incasarilor cu platile si diminuarea decalajelor. Se are in vedere renegocierea termenelor de plata cu furnizorii pe de o parte si intensificarea actiunilor de recuperare a creantelor.

3.3. Vă rugăm explicați creșterea de 89% în „Alte datorii” de la 31.12.2021 la 31.12.2022 (Nota 20, Situații financiare separate, Alte datorii curente).

Raspuns:

Creșterea valorii pozitiei *Alte Datorii* a fost determinata de noua taxa din domeniul energiei *Contributie la Fondul de tranzitie energetica* care reprezinta 42% din valoarea soldului.

3.4. Vă rugăm să explicați scăderea în vânzarea de Corpuri de iluminat cu LED de la 25,89 milioane lei în 2021 la 17,68 milioane lei în 2022 și Injectii de mase plastice și matrice, de la 17,98 milioane lei în 2021 la 9,48 milioane lei în 2022 (Nota 22, Situații financiare separate, Venituri).

Raspuns:

Corpurile de iluminat cu LED se comercializeaza atat prin vanzare directa (Nota 22) cat si prin intermediul unor lucrari pentru diversi beneficiari, veniturile fiind din servicii prestate.

Vanzarile totale pentru aceasta linie de business au crescut usor fata de anul 2021 (+2%).

Scaderea veniturilor pentru produsele de *Injectie masa plastica si matrite* este localizata la beneficiarul Makita. Volumul comenzilor acestuia a fost afectat de pierderea pietelor din Ucraina si Rusia ca urmare a razboiului care este inca in desfasurare.

3.5. Vă rugăm să explicați ce reprezintă „Alte venituri nete / (cheltuieli)” (Nota 22, Situații financiare separate, Alte venituri și cheltuieli nete).

Raspuns:

Pozitia *Alte venituri nete/(cheltuieli)*, Nota 22 Situatii financiare separate, *Alte venituri si cheltuieli nete* cuprinde in principal venitul net rezultat din reevaluarea anuala a investitiilor imobiliare 73% si alte venituri financiare din operatiuni de leasing.

3.6. Vă rugăm să explicați care a fost cauza creșterii cheltuielilor cu personalul cu 10,4% de la 2021 la 2022, în condițiile scaderii numărului de angajați în aceeași perioadă de la 385 la 368.

Raspuns:

In anul 2022 cheltuielile salariale au crescut doar pe segmentul operational pentru a se contracara efectul inflatiei asupra puterii de cumparare a salariatilor. AGOA din aprilie 2022 a aprobat indexarea indemnizatiei de administrare cu indicele de inflatie, inclusiv al membrilor Comitetului de Audit. Precizare: indemnizatie administrator an 2021 - 3135 lei brut/1833 lei net, propunere /aprobare an 2022 - 3392 lei brut/1984 lei net, indemnizatie membru Comitet Audit an 2021 - 784 lei brut/459 lei net, propunere/aprobare an 2022 - 848 lei brut/496 lei net

In anul 2021 salariile directorilor executivi au fost afectate de penalizari pentru nerealizarea obiectivelor asumate prin buget. A se vedea in acest sens aplicarea *Politicii de remunerare* aprobata de AGOA din aprilie 2021 si *Raportul de remunerare* aferent AGOA din aprilie 2022

3.7. Vă rugăm să explicați care a fost cauza creșterii în „Alte cheltuieli” cu 36% de la 2021 la 2022, în special creșterea la nivelul cheltuielilor cu lucrări subcontractate, alte impozite și taxe și cheltuieli poștale (Nota 23, Situații financiare separate, Alte cheltuieli).

Raspuns:

Pozitia *Alte cheltuieli* a crescut cu 36% (+13,2 mil. RON) raportat la anul 2021 ca urmare a introducerii de la 1 septembrie 2022 a contributiei la Fondul de tranzitie energetica pentru societatile care tranzactioneaza pe piata engros de energie (valoarea totala inregistrata in anul 2022 fiind de 15,3 mil. RON) cat si a modificarii tipului de vanzare contractata.

Presedinte al Consiliului de Administratie/ Director General

EUGEN SCHEUSAN



A large, stylized handwritten signature in blue ink, located to the left of the stamp.