

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării	Scopul evaluării este retragerea acționarilor din societate conform art. 44 alin. 1, lit. a) din Legea 24/2017 și a art. 80 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.
Activul sau datoria supuse evaluării:	<p>Activul supus evaluării este capitalul propriu al întreprinderii.</p> <p>Valoarea capitalul propriu (equity value) este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii săi.</p> <p>SINTEROM S.A. cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, B-dul MUNCII, Nr. 12, Judet Cluj, cod unic de înregistrare 202123, număr de ordine în Registrul Comerțului J12/2750/1991</p>
Participația supusă evaluării	6.709.612 acțiuni / 100% din capitalul social, precum și valoarea pe acțiune
Activitatea principală:	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor- Caen 2550
Instrucțiunile evaluării	Conform contractului DRS nr. 229/03.04.2024.
Premisele evaluării:	Compania a fost evaluată în ipoteza continuării activității.
Tipul valorii estimate:	<p>Valoarea echitabilă așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ce sunt în acord cu International Valuation Standards – ediția 2022.</p> <p>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.</p> <p>Darian este o companie reglementată de RICS, și în acest sens respectă și prevederile din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book).</p>
Data evaluării:	30.04.2024
Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale	<p>Principalele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9. Dintre acestea menționăm:</p> <p>- La determinarea valorii echitabile a capitalului propriu al societății nu s-a aplicat discount pentru lipsa de lichiditate sau control, conform prevederilor GEV 600 - art. 59</p>
Abordări în evaluare	<p><i>Abordarea prin cost</i> oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.</p> <p>Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori „abordarea prin activul net” sau „abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi</p>

	însumate. Abordarea prin active (metoda activului net ajustat- 17,4062 lei / acțiune.
Concluziile evaluării:	Valoarea echitabilă a 100% din capitalul social al SINTEROM S.A. și valoarea echitabilă pe acțiune sunt: 116.788.816 lei echivalent cu 17,4062 lei/acțiune



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR.....	1
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluării	5
1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	5
1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale.....	6
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.12. Descrierea raportului	9
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC	10
2.1. Prezentare generală a întreprinderii	10
2.2. Proprietarii	11
2.3. Diagnosticul juridic	11
2.4. Contracte de împrumut, garanții și alte datorii.....	13
2.5. Diagnosticul operațional	13
2.6. Diagnosticul comercial	13
2.7. Resurse umane	14
2.8. Diagnosticul financiar	14
2.9. ANALIZA SWOT.....	20
3. EVALUAREA SOCIETĂȚII	21
3.1. ABORDAREA PRIN COST	21
4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
5. ANEXE	33

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA¹ astfel:

- Evaluarea întreprinderii a fost realizată de Ghiță George, cu legitimația ANEVAR nr. 18738
- Evaluarea activelor în afara exploatarei a fost realizată de Ghiță George, cu legitimația ANEVAR nr. 18738
- Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Popa Mircea.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel, acționând cu scepticism profesional.

Din perspectiva cerințelor RICS Valuation – Global Standards, respectiv PS 2 para 8, raportul de evaluare a fost întocmit pentru și în numele DARIAN DRS SA de către evaluatorul autorizat Ghiță George, cu legitimația ANEVAR nr. 18738.

Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către SINTEROM S.A., în calitate de client și în calitate de utilizator desemnat. Raportul conține informații adecvate numai necesităților acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii contract.

Scopul evaluării este retragerea acționarilor din societate conform art. 44 alin. 1, lit. a) din Legea 24/2017 și a art. 80 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

¹ SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

În conformitate cu contractul, obiectul evaluării este SINTEROM S.A. cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, B-dul MUNCII, Nr. 12, Județ Cluj, cod unic de înregistrare 202123, număr de ordine în Registrul Comerțului J12/2750/1991

A fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra 100% din capitalul social al companiei și asupra unei acțiuni.

Compania este o societate pe acțiuni având capitalul social de 16.774.030 lei alocat unui număr de 6.709.612 acțiuni cu o valoare nominală de 2.5 lei.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este Valoarea echitabilă așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2022.

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.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când condițiile pieței cât și cele de vânzare pot diferi substanțial față de data evaluării.

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.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 30.04.2024. Concluzia asupra valorii a fost determinată în condițiilor pieței specifice de la această dată. Data raportului este 01.07.2024.

Expresia numerică a indicației finale asupra valorii echitabile este realizată în lei. Pentru evaluarea activelor corporale, prezentate în Anexe, care s-a realizat în moneda euro conversia valorii în lei s-a făcut la un curs de 4.9758 lei pentru un euro, valabil pentru data evaluării. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei. Evoluția ulterioară a valorii exprimate în cele două monede poate fi diferită.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Cu ocazia desfășurării procesului de evaluare, evaluatorul a avut asigurat acces la situațiile financiare ale companiei și la alte informații relevante.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- Informații certe
 - situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 2020 – 2023
 - bilanța de verificare la 30.04.2024
 - registrul de mijloace fixe la 30.04.2024
 - informații centralizate în cadrul chestionarului transmis cu privire la:
 - activitatea operațională a companiei
 - activitatea comercială a companiei
 - situația juridică a companiei și a patrimoniului său
 - situația patrimonială
 - active în exploatare/în afara exploatarei
 - documentații cadastrale

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:
 - Chestionarul de date și informații completat de client pentru activele imobilizate corporale (terenuri, construcții, bunuri mobile) și pentru stocurile de materii prime, marfuri, produse finite la data de 30.04.2024
 - Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențe semnificative au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- Date cu privire la situația și evoluția economiei naționale.
- Date cu privire la industria specifică, în care operează întreprinderea.
- Date cu privire la piața imobiliară a terenurilor cu destinații comerciale/industriale, spațiilor industriale, spațiilor administrative

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este de asemenea invalidată.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze semnificative:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții SINTEROM S.A., prin personalul specializat, referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- ✓ Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii.
- ✓ Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună

mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;

- ✓ Prezentul raport sau părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ✓ 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.
- ✓ Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.

Prezentul proces de evaluare ce face obiectul acestei sinteze a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze semnificative speciale:

- ✓ **La determinarea valorii echitabile a capitalului propriu al societății nu s-a aplicat discount pentru lipsa de lichiditate sau control, conform prevederilor GEV 600 - art. 59.**

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, ce sunt în acord cu International Valuation Standards – ediția 2022.

Darian DRS SA este o companie reglementată de RICS, și în acest sens respectă prevederile obligatorii din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementată în România prin lege, așadar prevederile RICS Valuation – Global Standards, PS 1 para. 4 sunt aplicabile acestui raport de evaluare, ceea ce înseamnă că raportul de evaluare respectă prevederile Standardele de Evaluare a Bunurilor obligatorii în România, dar a fost întocmit și cu respectarea cerințelor RICS Valuation – Global Standards.

Excepțiile de la aplicarea RICS Valuation – Global Standards, PS 1 sunt următoarele :

- Prevederile PS 1 para 3.5 nu pot fi aplicate în România : sistemul de măsurare al clădirilor este cel oficial stabilit prin standardele de măsurare naționale impuse de legislația românească; în acest context, luarea în considerare a IPMS (International Property Measurement Standards) nu este posibilă.

Standardele aplicate în misiunea de evaluare sunt:

SEV	IVS	RICS
Standarde generale	General standards	Professional standards (PS), Valuation technical and performance standards (VPS)
SEV 100 - <i>Cadrul general</i>	IVS Framework	PS 2 – Ethics, competency, objectivity, and disclosures
SEV 101 - <i>Termenii de referință ai evaluării</i>	IVS 101- Scope of work	VPS 1 – Terms of engagement
SEV 102 - <i>Documentare și conformare</i>	IVS 102 – Investigations and compliance	PS 1 – Compliance with standards where a written valuation is provided VPS 2 – Inspections, investigations, and records
SEV 103 - <i>Raportare</i>	IVS 103 - Reporting	VPS 3 – Valuation reports
SEV 104 - <i>Tipuri ale valorii</i>	IVS 104 – Bases of Value	VPS 4 – Bases of value, assumptions, and special assumptions
SEV 105 - <i>Abordări și metode de evaluare</i>	IVS 105 – Valuation Approaches and Methods	VPS 5 – Valuation approaches and methods
Standarde pentru active	Asset Standards	Valuation practice guidance – applications (VPGA)
SEV 200 <i>Întreprinderi și participații la întreprinderi</i>	IVS 200 Businesses and Business Interests	VPGA 3 – Valuation of businesses and business interests
SEV 230 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i>	IVS 400 Real Property Interests	VPGA 8 – Valuation of real property interests
SEV 300 <i>Mașini, echipamente și instalații</i>	IVS 300 Plant and Equipment	VPGA 5 – Valuation of plant and equipment
Ghiduri		Valuation practice guidance – applications (VPGA)
GEV 600 <i>Evaluarea întreprinderii</i>		
GEV 620 <i>Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor</i>		

SEV			IVS	RICS
GEV 630	Evaluarea	bunurilor imobile		

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. Prezentare generală a întreprinderii

Denumirea societății: SINTEROM S.A.

Adresă sediu social: Municipiul Cluj-Napoca, B-dul MUNCII, Nr. 12, Judet Cluj

Activitatea principală: 2550 - Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastica; metalurgia pulberilor

Cod unic de înregistrare: 202123

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J12/2750/1991

Compania este o societate pe acțiuni având capitalul social de 16.774.030 lei alocat unui număr de 6.709.612 acțiuni cu o valoare nominală de 2.5 lei.

Societatea comerciala SINTEROM SA a fost fondată în anul 1936 sub denumirea de UZINA TRIUMF, fabricand produse chimice.

Anul 1948 marcheaza inceperea fabricatiei bujiilor auto cu izolator de mica, iar din anul 1955 se fabrica in serie bujiile cu izolator ceramic. In continuare, profilul intreprinderii s-a extins, trecandu-se la fabricatia bujiilor cu filament incandescent, a electrozilor de aprindere si a diferitelor piese din ceramica superaluminoasa.

In anul 1970 incepe fabricatia de piese sinterizate din pulberi metalice feroase și neferoase, sub licenta METAFRAM-FRANTA, piese mecanice atat pentru industria auto, cat si pentru alte ramuri industriale, lagare autolubrefiante, ulterior producandu-se discuri cu material de frictiune sinterizat si elemente filtrante din pulbere de bronz.

Anul 1974 marcheaza schimbarea denumirii intreprinderii din TRIUMF in SINTEROM ca urmare a creșterii ponderii produselor sinterizate in productia sa.

In anul 1984 intra in functiune noua Sectie Scularie, dotata cu utilaje speciale pentru fabricarea SDV-urilor aferente metalurgiei pulberilor.

In anul 1998 s-a achizitionat o presa hidraulica DORST de 250t pentru realizarea pieselor sinterizate de complexitate ridicata, in special a butucilor sincron din cutiile de viteza ale autoturismelor. Data de 10 februarie 1999 reprezinta zi de referinta in evolutia SC SINTEROM SA – certificarea Sistemului de Asigurare a Calitatii conform ISO 9001 de catre firma TUV MANAGEMENT SERVICE GmbH.

In anul 2000, SC SINTEROM SA intra in componenta Grupului SCR.

In 2004 SC SINTEROM SA obtine certificarea ISO 9001/2000 prin TUV MANAGEMENT SERVICE GMBH, urmata apoi de certificare EAQF cu Dacia-Renault si de certificare ISO TS 16949 (recertificare in 2011). In 2008 societatea obtine si certificarea ISO 14001. In 2010, obtine recertificarea ISO 9001 (October) BY SGS iar in 2011 recertificare ISO 14001 (November) BY SGS si recertificarea ISO TS 16949 (December) BY SGS.

SC SINTEROM SA deține active imobilizate in 2 locatii :

- judetul Cluj, Cluj Napoca- amplasamentul industrial din Bulevardul Muncii ;
- judetul Buzau, Buzau – 2 spatii de 210 respectiv 240 mp in amplasamentul industrial al CONTACTOARE SA

SC SINTEROM SA desfășoară urmatoarele activitati:

A. Locatia CLUJ NAPOCA - vanzarea lenta a stocurilor istorice si inchirieri de spatii .

B. Locatia BUZAU- inchirieri de spatii

2.2. Proprietarii

Capitalul social, la data evaluării, este deținut de către următorii asociați:

Aționar	Aționi	Valoare nominală	Capital social	Cotă capital social (%)
CONTACTOARE SA	5.625.752	2,5	14.064.380	83,8462%
NOVA TEXTILE BUMBAC SRL	232.754	2,5	581.885	3,4690%
INAV SA	242.755	2,5	606.888	3,6180%
VUZA ALEXANDRA ANUTA	360.398	2,5	900.995	5,3714%
VUZA STEFAN	80.184	2,5	200.460	1,1951%
ALTEI	167.769	2,5	419.423	2,5004%
Total	6.709.612	2,5	16.774.030	100,0000%

2.3. Diagnosticul juridic

Prezentarea aspectelor juridice și tuturor aspectelor arătate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către SINTEROM S.A. prin conducerea societății și persoanele autorizate din departamentele de specialitate ale societății.

2.3.1. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor

Compania își desfășoară activitatea în două locații :orașul Cluj Napoca (sediul social) și Buzau.

Conform datelor primite de la client, compania deține drept deplin de proprietate asupra activelor imobiliare din patrimoniu, în baza contractelor de vânzare cumpărare încheiate și a certificatelor ce atestă dreptul de proprietate.

2.3.2. Închirieri

La data evaluării, conform datelor furnizate, compania are încheiate o serie de contracte de închiriere în calitate de locator.

În cadrul amplasamentului din Cluj Napoca compania are închiriate spații industriale și administrative în suprafață de aproximativ. 11.000 mp, dintr-un total de aproximativ 44.000 mp, însemnând un grad de ocupare de aproximativ. 25%.

Centralizatorul cu situația spațiilor închiriate se regăsește în ANEXA 1- Amplasament CLUJ NAPOCA-SINTEROM- terenuri și construcții.

2.3.3. Participații și alte immobilizări financiare

La data evaluării societatea deține immobilizări financiare în sumă de 7.413.001 lei din care 7.412.000 lei reprezintă participații la 3 societăți din care 2 din grup, iar suma de 1001 lei reprezintă o garanție.

Nr. crt.	Societatea	CUI	Nr. acțiuni deținute	Total acțiuni	Cotă de participație	Valoare contabilă participație RON	Capitalizare bursiera 100% din capital	Capitaluri proprii- valori estimate în cadrul proceselor de evaluare RON 100% din capital	Discout pentru lipsa de control	Valoare participație RON	Metoda de evaluare utilizată
1	A1 IMPEX SA	13302728	740.000	740.000	100,00 %	7.400.000	NU E CAZUL	29.688.358	0%	29.688.358	Abordarea prin cost- Activul net ajustat
2	AISA INVEST SA	10443641	4.000	41.000	9,7561 %	10.000	NU E CAZUL	1.243.483	17,8 %	99.721	Abordarea prin cost- Activul net ajustat
3	INFINITY CAPITAL INVESTMENT S.S.A. (SIF OLTEȚIA)	4175676	20.000	500.000.000	0,0040 %	2.000	935.000.000			37.400	Cursul bursier la 30.04.2024
	TOTAL					7.412.000				29.825.480	

2.3.4. Licențe brevete, mărci, proprietăți intelectuale

Întreprinderea deține în patrimoniul, la data evaluării, immobilizări necorporale cu o valoare de intrare de 157.690 lei și valoare ramasă zero:

- licența de proiectare Soft NX Max Design în valoare de 54.433 lei
- licența de proiectare Solid Works în valoare de 28.555 lei
- licența sistem integrat de contabilitate și gestiune ERP Clarvision - în suma de 74.702 lei.

2.3.5. Litigii

La data evaluării, conform informațiilor furnizate de reprezentanții companiei litigiile societății Sinterom S.A. aflate pe rolul instanțelor de judecată, sunt litigii de muncă ce au ca obiect „reconstituire vechime -incadrarea în grupa de muncă”. Litigiile nu generează costuri în sarcina societății.

2.3.6. Autorizații de funcționare, licențe, certificate de calitate

Conform informațiilor primite de la client, compania deține autorizațiile și licențele de funcționare conform prevederilor în vigoare.

Politica de mediu este îndreptată spre prevenirea poluării, conformarea cu cerințele legale în vigoare și îmbunătățirea continuă. Activitatea este coordonată și condusă în sensul respectării cerințelor legale privind protecția mediului și îndeplinirii prevederilor din politica de mediu declarată public.

2.4. Contracte de împrumut, garanții și alte datorii

Conform situațiilor financiare puse la dispoziție de client societatea are următoarele datorii financiare:

- Credit bancar în suma de 0 lei.

De asemenea, întreprinderea are următoarele datorii din exploatare:

- Datorii comerciale în sumă de 295.616 lei
- Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun de 668.793 lei
- Alte datorii în sumă de 444.068 lei.

2.5. Diagnosticul operațional

2.5.1. Organizarea activității de exploatare

Activitatea desfășurată în cadrul amplasamentului din orașul Cluj Napoca este reprezentată de închirierea spațiilor industriale și administrative.

La momentul evaluării societatea avea închiriere spații în suprafață de aproximativ 11.000 mp dintr-un total disponibil de aproximativ 25.000 mp.

Activitatea desfășurată în cadrul amplasamentului din orașul Buzău este reprezentată de închirierea spațiilor industriale și administrative.

2.5.2. Dinamica investițiilor

Societatea nu are în desfășurare investiții semnificative în cadrul amplasamentului.

Societatea a înregistrat în 2023 intrări la Grupa Construcții în valoare de 81.101 lei rezultate din recepția unor lucrări de modernizare cladiri.

La 30.04.2024, se înregistrează imobilizări corporale în curs de execuție în suma de 303,968 lei pe următoarele comenzi:

- modernizare cladiri -189,251 lei
- modernizare echipamente tehnologice - 114,834 lei

2.6. Diagnosticul comercial

2.6.1. Analiza mediului comercial intern

Detalii referitoare la activitatea de închiriere din cadrul amplasamentului din Buzău se regăsesc în ANEXA 1- Amplasament CLUJ NAPOCA- SINTEROM- terenuri și construcții.

ACTIVE	Bilanț (RON)		2020		2021		2022		2023		30.04.2024	
IMOBILIZĂRI												
Imobilizări necorporale	19.445	33.831	18.868	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%
Imobilizări corporale	41.680.925	40.493.199	39.067.287	38.510.633	38.328.678	7.413.001	7.413.001	71%	61%	61%	60%	60%
Imobilizări financiare	7.413.001	7.413.001	7.413.001	7.413.001	7.413.001	0	0	13%	12%	12%	12%	12%
TOTAL IMOBILIZĂRI	49.113.371	47.940.031	46.489.156	45.923.634	45.741.678			86%	83%	73%	72%	72%
ACTIVE CIRCULANTE												
Stocuri	4.204.628	5.484.974	5.382.901	4.294.370	4.291.427			7%	10%	8%	7%	7%
Creanțe:	2.731.725	3.246.694	2.944.537	2.897.172	2.873.400			5%	6%	5%	5%	5%
Creanțe comerciale	2.485.459	1.009.956	1.187.065	613.527	582.698			4%	2%	2%	1%	1%
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	1.829.307			0%	0%	0%	0%	3%
Alte creanțe	0	0	0	0	461.395			0%	0%	0%	0%	1%
Lichidități și investiții TS	1.154.312	733.773	8.980.183	10.453.861	10.295.759			2%	1%	14%	16%	16%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	8.090.665	9.465.441	17.307.621	17.645.403	17.460.586			14%	16%	27%	28%	28%
CHELTUIELI ÎN AVANS	0	17.811	0	0	272.116			0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL ACTIV	57.204.036	57.423.283	63.806.777	63.569.037	63.474.380			100%	100%	100%	100%	100%
PASIVE												
CAPITALURI PROPRII												
Capital social și prime de capital	12.104.482	12.104.482	26.113.125	26.113.125	26.113.125			21%	21%	41%	41%	41%
Rezerve	43.772.065	43.221.937	43.227.127	43.227.126	43.227.126			77%	75%	68%	68%	68%
Rezultatul reportat	-10.512.608	-9.333.490	-9.037.358	-9.751.862	-9.208.979			-18%	-16%	-14%	-15%	-15%
Rezultatul exercițiului financiar	669.460	292.808	103.793	542.883	156.588			1%	1%	0%	1%	0%
Profit repartizat	0	0	5.190	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
Acțiuni proprii și câștiguri sau pierdt	0	0	0	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	46.033.399	46.285.737	60.401.497	60.131.272	60.287.860			80%	81%	95%	95%	95%
PATRIMONIUL PUBLIC	0	0	0	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
PATRIMONIUL PRIVAT	0	0	0	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
PROVIZIOANE	130.801	85.902	16.923	54.372	54.372			0%	0%	0%	0%	0%
VENITURI ÎN AVANS	2.711.917	2.387.653	2.063.389	1.723.671	1.723.671			5%	4%	3%	3%	3%
DATORII												
DATORII PE TERMEN LUNG	0	185.275	179.857	170.553	857.923			0%	0%	0%	1%	1%
Datorii financiare	0	0	0	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
Datorii comerciale	0	0	0	0	0			0%	0%	0%	0%	0%
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	668.793			0%	0%	0%	0%	1%
Alte datorii	0	0	0	0	189.131			0%	0%	0%	0%	0%
DATORII PE TERMEN SCURT	8.327.919	8.478.716	1.145.111	1.489.169	550.554			15%	15%	2%	2%	1%
Datorii financiare	5.620.230	6.500.000	0	0	0			10%	10%	10%	0%	0%
Datorii comerciale	601.348	725.621	417.592	356.155	295.616			1%	1%	1%	1%	0%
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	240.411	497.826	464.288	867.281	0			0%	1%	1%	1%	0%
Alte datorii	1.865.930	755.269	263.231	265.733	254.937			3%	1%	0%	0%	0%
TOTAL DATORII	8.327.919	8.663.991	1.324.968	1.659.722	1.408.477			15%	15%	2%	3%	2%
TOTAL PASIV	57.204.036	57.423.283	63.806.777	63.569.037	63.474.380			100%	100%	100%	100%	100%

Analizând activele întreprinderii, se pot observa următoarele aspecte:

- ponderea cea mai mare este a activelor imobilizate – aproximativ 45.7 mil. lei
- activele imobilizate sunt reprezentate în cea mai mare parte de active corporale de natura imobilizărilor corporale;
- creanțele reprezintă 5% din totalul activelor;
- stocurile reprezintă aproximativ 7% din total activ.

Analizând pasivele întreprinderii, se pot observa următoarele aspecte:

- întreprinderea se finanțează în proporție de 95% din surse proprii;
- capitalul propriu este reprezentat în cea mai mare parte din Rezerve – 68% din total pasiv;
- întreprinderea are datorii către entitățile din grup în suma de 668.793 lei.
- datoriile din exploatare reprezintă aproximativ 1% din pasiv .

2.8.2.Indicatori de structură

Indicatori de structura bilanțieră	Definiție	2020	2021	2022	2023	30.04.2024
Rata activelor imobilizate	Active imobilizate/ active totale	85,9%	83,5%	72,9%	72,2%	72,1%
Rata activelor circulante	Active circulante/ active totale	14,1%	16,5%	27,1%	27,8%	27,5%
Rata stabilității financiare	Capitaluri permanente/ pasiv total	80,5%	80,9%	94,9%	94,9%	96,3%
Rata autonomiei financiare globale	Capital propriu/pasiv total	80,5%	80,6%	94,7%	94,6%	95,0%
Rata globală de îndatorare	Datorii totale/pasiv total	14,6%	15,1%	2,1%	2,6%	2,2%
Levier financiar	Datorii financiare / Capital propriu	0,0%	12,1%	10,8%	0,0%	0,0%

✓ **Rata activelor imobilizate (active imobilizate/ active totale)** – indică ponderea acestei categorii de active în activul total al întreprinderii. Nivelul acestui indicator variază în funcție de industria din care face parte întreprinderea și specificul activității sale. Întreprinderile din industrie au o rată mai mare a activelor imobilizate iar cele de comerț sau servicii o rată mai mică.

✓ **Rata activelor circulante (active circulante/ active totale)** – indică ponderea acestei categorii de active în activul total al întreprinderii. Nivelul acestui indicator variază în funcție de industria din care face parte întreprinderea și specificul activității sale. Întreprinderile din industrie au o rată mai mică a activelor imobilizate iar cele de comerț sau servicii o rată mai mare (stocuri și creanțe).

✓ **Rata stabilității financiare (capitaluri permanente / total pasiv)**. Capitalurile permanente (angajate) sunt sursele de finanțare pe termen lung (datorii financiare și capital propriu). Capitalurile permanente au rolul de a finanța atât activele imobilizate, cât și fondul de rulment. Un nivel scăzut al acestui indicator poate pune în pericol activitatea firmei, fiind nevoie de atragerea de surse de finanțare pe termen scurt. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată.

✓ **Rata autonomiei financiare globale (capital propriu / total pasiv)**. Un nivel al acestui indicator, cuprins între 30-60%, este considerat satisfăcător pentru asigurarea echilibrului financiar. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată.

✓ **Rata globală de îndatorare (datorii totale / total pasiv)**. Acesta este un indicator al gradului de îndatorare și cuprinde atât datoriile financiare cât și pe cele din exploatare. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.

✓ **Datorii Financiare / capitaluri proprii (levier financiar)** evaluează poziția datoriilor financiare ale companiei în raport cu capitalul propriu. Levierul financiar poate duce la creșterea rentabilității financiare a întreprinderii dar și la un risc financiar mai ridicat. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată

✓ Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

Indicatori de gestiune	Definiție	2020	2021	2022	2023	30.04.2024
Lichiditatea imediată	Lichidități și echivalente/datorii curente	0,1	0,1	7,8	7,0	18,7
Lichiditatea rapidă	(Lichidități și echivalente+creanțe)/datorii curente	0,5	0,5	10,4	9,0	23,9
Lichiditatea curentă	Active curente (lichidități, creanțe, stocuri)/datorii curente	1,0	1,1	15,1	11,8	31,7
Durata de rotație a stocurilor	(Stocuri/venituri operaționale)*360 zile	116,7	197,9	270,6	433,7	653,6
Durata de rotație a creanțelor comerciale	(creanțe comerciale/venituri operaționale)*360 zile	69,0	36,4	59,7	62,0	88,7
Durata de rotație a datorilor comerciale	(datorii comerciale/venituri operaționale)*360 zile	16,7	26,2	21,0	36,0	45,0
Capital de lucru net / venituri operaționale	(Stocuri+creanțe+ch. în avans - datorii exploatare- venituri în avans)/venituri operaționale	0,2	0,3	0,5	0,6	2,2

✓ **Lichiditatea imediată (capacitatea de plată):** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând numai numerarul. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată.

✓ **Lichiditatea rapidă:** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând numerarul și încasând creanțele în sold. Nivelul de 0,8-1 (sau 80% - 100%) al acestei rate se consideră a fi normal, potrivit uzanțelor internaționale, iar un nivel sub 0,5 indică dificultăți de onorare a plăților scadente. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă.

✓ **Lichiditatea curentă:** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând toate activele circulante: numerar, creanțe, stocuri. Nivelul recomandabil al acestei rate este în general de 1,5 – 2,0, iar un nivel mai mic de 1,0 va fi un semnal de îngrijorare privind capacitatea întreprinderii de a-și onora obligațiile pe termen scurt. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată.

✓ **Durata de rotație a stocurilor:** exprimă perioada medie de timp în care stocurile se transformă în cifră de afaceri. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată

✓ **Durata de rotație a creanțelor:** exprimă perioada medie de timp în care se încasează creanțele.

✓ **Durata de rotație a furnizorilor:** exprimă perioada medie de timp în care se plătesc furnizorii.

✓ **Capital de lucru net / Cifra de afaceri:** exprimă capacitatea firmei de a asigura nevoia de finanțare a capitalului de lucru net prin veniturile realizate. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată.

✓ **Analiza performanțelor financiare**

În tabelul următor sunt reliefate evoluțiile principalelor categorii de venituri și cheltuieli:

	2020	2021	2022	2023	30.04.2024
Contul de profit și pierdere (RON)					
Venituri din vânzarea mărfurilor	228.233	7.387	13.244	98.846	0
Producția vândută	10.278.123	8.376.931	6.376.827	3.151.058	787.800
Venituri din subvenții de exploatare (alierente CA nete)	0	0	0	0	0
Venituri din dobanzi înregistrate de entitățile radiate în Reg. General și care mai au în deținere contracte de leasing	0	0	0	0	0
Reduceri comerciale acordate	177.677	5.055	320	63	0
Cifra de afaceri (nota)	10.328.679	8.379.283	6.389.751	3.249.841	787.800
Venituri aferente costului producției în curs de executie	1.010.701	1.157.137	33.978	-148.404	102
Venituri din producția de imobilizări corporale	0	0	0	0	0
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	0	0	0	0
Venituri din producția de investiții imobiliare	0	0	0	0	0
Venituri din subvenții de exploatare	117.548	92.955	0	0	0
Alte venituri ale exploatării	1.518.746	346.981	737.760	463.496	0
Venituri din Exploatare - Total	12.975.674	9.976.326	7.161.489	3.564.933	787.902
Cheltuieli privind mărfurile	329.741	6.385	13.715	92.687	3
Cheltuieli materiale	2.338.119	1.845.986	893.848	159.996	4.376
Cheltuieli cu utilitățile	1.029.677	912.910	604.809	518.918	95.889
Cheltuieli cu personalul	3.476.728	3.238.285	2.158.581	856.763	270.783
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestășii externe)	1.595.231	1.489.173	1.101.743	752.759	150.034
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	517.045	492.636	457.244	415.853	195.255
Alte cheltuieli de exploatare	1.064.908	19.372	340.549	48.122	5.129
Reduceri comerciale primite	5.958	0	4.947	0	0
Ajustarea valorii activelor circulante	175.390	-12.864	0	0	0
Ajustări privind provizionele	-31.724	-44.899	-68.979	37.449	0
EBITDA	2.485.517	2.029.341	1.668.926	682.386	66.432
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	1.523.195	1.543.727	1.202.791	614.654	187.886
Cheltuieli din exploatare - Total	12.013.352	9.490.712	6.695.354	3.467.201	909.355
Rezultatul din Exploatare (EBIT)	962.322	485.614	466.135	67.732	-121.453
Venituri Financiare Total	77.900	96.197	97.387	526.920	280.697
Cheltuieli privind dobânzile - din care în cadrul grupului	336.330	267.244	421.859	1.766	0
Alte cheltuieli financiare	34.432	21.759	37.870	50.003	0
Cheltuieli Financiare Total	370.762	289.003	459.729	51.769	0
Rezultatul Financiar	-292.862	-192.886	-362.342	475.151	280.697
Rezultatul Brut al Exercițiului	669.460	292.808	103.793	542.883	159.244
Impozit pe profit	0	0	0	0	2.656
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unor activități	0	0	0	0	0
Rezultatul Net al Exercițiului	669.460	292.808	103.793	542.883	156.588

	2020	2021	2022	2023	30.04.2024
% cifra de afaceri	2%	0%	0%	3%	0%
% cifra de afaceri	100%	100%	100%	97%	100%
% cifra de afaceri	0%	0%	0%	0%	0%
% cifra de afaceri	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din vânzarea mărfurilor și producția vândută	2%	0%	0%	0%	0%
% cifra de afaceri	100%	100%	100%	100%	100%
% veniturii din exploatare	8%	12%	0%	-4%	0%
% veniturii din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	1%	1%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	12%	3%	10%	13%	0%
% veniturii din exploatare	100%	100%	100%	100%	100%
% veniturii din vânzarea mărfurilor	144%	86%	104%	94%	#DIV/0!
% producția vândută	18%	19%	12%	4%	1%
% veniturii din exploatare	8%	9%	8%	15%	12%
% veniturii din exploatare	27%	32%	30%	24%	34%
% veniturii din exploatare	12%	15%	15%	21%	19%
% veniturii din exploatare	4%	5%	6%	12%	25%
% veniturii din exploatare	8%	0%	5%	1%	1%
% cheltuieli privind mărfurile și materiale	0%	0%	1%	0%	0%
% veniturii din exploatare	1%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	0%	0%	-1%	1%	0%
% veniturii din exploatare	19%	20%	23%	19%	8%
% veniturii din exploatare	12%	15%	17%	17%	24%
% veniturii din exploatare	93%	95%	93%	98%	115%
% veniturii din exploatare	7%	5%	7%	2%	-15%
% soldul mediu al datoriei	2%	2%	2%	0%	#DIV/0!
% veniturii din exploatare	5%	3%	1%	15%	20%
% veniturii din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%
% veniturii din exploatare	5%	3%	1%	15%	20%

În urma analizei posturilor de venituri și cheltuieli am extras următoarele concluzii:

- Cifra de afaceri netă a companiei este formată în cea mai mare parte din venituri din închirierea spațiilor.
- Veniturile sunt pe un trend descendent din cauza diminuării activității de producție piese sinterizate.
- Principalele cheltuieli din exploatare sunt reprezentate de cheltuielile cu personalul și cheltuielile cu taxe și impozite. O pondere semnificativă mai și cheltuielile cu lucrări și servicii executate de terți.

2.8.3.Indicatori de profitabilitate și rentabilitate

Indicatori de profitabilitate	Definiție	2020	2021	2022	2023	30.04.2024
Rentabilitatea activelor	Profit net/active totale	1,2%	0,5%	0,2%	0,9%	0,2%
Rentabilitatea financiară	Profit net/capital propriu	1,5%	0,6%	0,2%	0,9%	0,3%
Rentabilitatea capitalului angajat	EBIT (1-)/(capital propriu+datorii financiare pe termen lung)	1,8%	0,9%	0,6%	0,1%	-0,2%
Rentabilitatea capitalului investit	EBIT (1-)/(capital propriu+datorii financiare)	1,8%	0,8%	0,6%	0,1%	-0,2%
Marja EBITDA	EBITDA/venituri operaționale	19,2%	20,3%	23,3%	19,1%	8,4%
Marja EBIT	EBIT/venituri operaționale	7,4%	4,9%	6,5%	1,9%	-15,4%
Marja netă	Profit net/venituri operaționale	5,2%	2,9%	1,4%	15,2%	19,9%

- ✓ **Rentabilitatea activelor:** exprimă profitul net realizat de întreprindere pe unitatea de active folosite; este o măsură a eficienței operaționale. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.
- ✓ **Rentabilitatea financiară:** exprimă profitul net realizat de întreprindere pe unitatea de capital propriu utilizat folosit; este o măsură a eficienței financiare. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.
- ✓ **Rentabilitatea capitalurilor angajate (permanente):** exprimă profitul operațional după impozitare (NOPAT) realizat de întreprindere pe unitatea de capital permanent utilizat (capital propriu și datorii financiare pe termen lung). Acest indicator a avut o evoluție descendentă.
- ✓ **Rentabilitatea capitalurilor investite:** exprimă profitul operațional după impozitare (NOPAT) realizat de întreprindere pe unitatea de capital investit utilizat (capital propriu și datorii financiare). Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.
- ✓ **Marja EBITDA:** exprimă profitabilitatea operațională a întreprinderii înainte de cheltuielile cu amortizarea.
- ✓ Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.
- ✓ **Marja EBIT:** exprimă profitabilitatea operațională a întreprinderii, fără impactul rezultatului financiar. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată.
- ✓ **Marja rezultatului net:** exprimă profitabilitatea întreprinderii după plata impozitului pe profit. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată.

2.8.4.Indicatori de risc

Riscul financiar provine din utilizarea datoriilor financiare și cheltuielile cu dobânzile generate de acestea. Dacă profitul operațional al întreprinderii scade sub un anumit nivel, este posibil ca firma să nu poată plăti cheltuielile cu dobânzile și să ramburseze creditele.

Întreprinderea nu are contractate credite și nu are cheltuieli cu dobânzile.

2.9. ANALIZA SWOT

Scopul analizei SWOT este sa evidențieze concluziile analizei mediului intern al întreprinderii, din care rezultă punctele tari (Strengths) și punctele slabe (Weaknesses), și concluziile analizei mediului extern concretizate în oportunități (Opportunities) și riscuri (Threats).

ANALIZA MEDIULUI INTERN

PUNCTE TARI:

- Vechimea societății pe piață;
- Rate de lichiditate și solvabilitate foarte bune;
- Conducerea societății are experiența necesară dezvoltării activității societății;
- Localizare bună a spațiilor din Cluj Napoca si Buzau
- Apartenența la un grup - SERVICIILE COMERCIALE ROMANE SA

PUNCTE SLABE:

- Ratele de profitabilitate (marja EBITDA și EBIT, marja netă) sunt scăzute.
- Amplasamentul din Cluj Napoca prezintă o uzură ridicată și necesită investiții semnificative sau reconversie.

ANALIZA MEDIULUI EXTERN

OPORTUNITĂȚI

- Creșterea atractivității amplasamentului industrial din Cluj Napoca o data cu dezvoltarea pietei imobiliare.

RISCURI:

- Aparitia unei contractii a pietei imobiliare
- Contextul macroeconomic nefavorabil

3. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2022, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin active (cost). Este recomandată în cazul companiilor de tip investiții sau start-up.

Având în vedere faptul că societatea SINTEROM S.A. nu mai desfășoară activitatea operațională de producție piese sinterizate și că principala activitate este reprezentată de închirierea spațiilor industriale/administrative din Cluj Napoca sau valorificarea activelor prin vanzare, abordarea prin active este singura care este adecvată pentru evaluarea societății.

3.1. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriiilor. Aceasta este numită uneori „abordarea prin activul net” sau „abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriiilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

Metodele înscrise în această abordare sunt:

- Metoda activului net ajustat – se aplică în ipoteza continuării activității întreprinderii evaluate;
- Metoda activului net de lichidare – se aplică atunci când se întrunesc premisele de încetare a activității societății evaluate (compania se afla în proces de lichidare).

În metoda activului net ajustat, valoarea societății se calculează ca diferență între valoarea activelor societății și datoriile totale (ajustate la o valoare de piață sau o altă valoare adecvată).

Ajustările efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății la data de 30.04.2024 sunt:

Elemente de activ

Imobilizări necorporale

Întreprinderea deține în patrimoniul, la data evaluării, imobilizări necorporale cu o valoare de intrare de 157.690 lei și valoare ramasă zero:

- licența de proiectare Soft NX Max Design în valoare de 54.433 lei
- licența de proiectare Solid Works în valoare de 28.555 lei
- licența sistem integrat de contabilitate și gestiune ERP Clarvision - în suma de 74.702 lei.

Valoarea de piață a imobilizărilor necorporale a fost considerată egală cu valoare netă contabilă. 0 (zero) lei.

Terenuri și construcții amplasament Cluj Napoca

Evaluarea terenurilor și construcțiilor aferente amplasamentului din Cluj Napoca se regăsește în ANEXA 1- Amplasament CLUJ NAPOCA- SINTEROM- terenuri și construcții.

În tabelul următor sunt prezentate valorile rezultate ale amplasamentului în urma analizei celei mai bune utilizări.

CMBU	LEI	EURO
Valoare de piață teren- abordarea prin piață	59.387.138	11.935.194
Valoare de piață amplasament- abordarea prin venit	54.894.529	11.032.302

Prin demolarea construcțiilor de pe amplasament și vânzarea terenului liber se obține o valoare mai mare decât din capitalizarea veniturilor din închirierea amplasamentului.

Valoarea de piață estimată a terenurilor și construcțiilor din Cluj Napoca este de 59.387.138 lei.

Construcții amplasament Buzău

Evaluarea terenurilor și construcțiilor aferente amplasamentului din Buzău se regăsește în ANEXA 3- Amplasament BUZAU- SINTEORM- construcții.

Valoarea de piață estimată a construcțiilor din Buzău este de 783.049 lei.

Nr. clădire	Denumire clădire	Suprafața utilă/inchiriabilă	Valoare de piață- euro	Valoare de piață- RON
C1	HALA FABRICATIE MATITE- CONTACTOARE BUZAU	216	157.371	783.049
C1	HALA FABRICATIE APARATAJE ELECTRIC- CONTACTOARE BUZAU	189		
	TOTAL	405	157.371	783.049

Echipe de lucru și mobilier amplasament Buzău

Evaluarea echipamentelor de lucru și a mobilierului aferente amplasamentului din Cluj Napoca se regăsește în ANEXA 2- Amplasament CLUJ NAPOCA SINTEROM- bunuri mobile.

Evaluarea include toate mijloacele fixe înregistrate în conturile 213- Instalații tehnice, mijloace de transport și 214- Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor

Valoarea de piață estimată a mijloacelor fixe înregistrate în conturile 213 și 214 în gestiunea din Buzău este de 8.400.814 lei.

Imobilizări financiare

La data evaluării SINTEROM S.A. deține participații la 3 societăți din care 2 din grup.

Detalii referitoare la estimarea valorilor participațiilor se regăsesc în ANEXA 4- Participații deținute de SINTEROM S.A.

Valoare estimată a participațiilor este de 29.825.480 lei.

N r. c rt	Societatea	CUI	Nr. acțiuni deținute	Total acțiuni	Cotă de participație	Valoare contabilă participație RON	Capitali zare bursiera 100% din capital	Capitaluri proprii- valori estimate în cadrul proceselor de evaluare RON 100% din capital	Disco unt pentru lipsa de control	Valoare participație RON	Metoda de evaluare utilizată
1	A1 IMPEX SA	13302728	740.000	740.000	100,00 %	7.400.000	NU E CAZUL	29.688.358	0%	29.688.358	Abordarea prin cost- Activul net ajustat
2	AISA INVEST SA	10443641	4.000	41.000	9,7561 %	10.000	NU E CAZUL	1.243.483	17,8 %	99.721	Abordarea prin cost- Activul net ajustat
3	INFINITY CAPITAL INVESTMENT S S.A. (SIF OLTENIA)	4175676	20.000	500.000.000	0,0040 %	2.000	935.000 .000			37.400	Cursul bursier la 30.04.2024
	TOTAL					7.412.000				29.825.480	

Active circulante

Bilanț (RON)	30.04.2024	Ajustări	Valori ajustate	Observatii
STOCURI	4.291.427	-1.610.928	2.680.499	S-a considerat o ajustare de 20% pentru pierderile din inventar si pierderile cauzate de degradari/ defectiuni/ depreciere fizica nerecuperabila ale unei parti din stocuri din cauza vechimi mari a stocurilor si conditiilor de pastrare. Din analiza realizata asupra documentelor referitoare la stocurile de marfuri detinute de societatea s-a observat ca acestea au o miscare lenta, iar preturile de vanzare sunt la nivelul sau sub valorile inregistrare in documentele de evidenta contabila. Preturile de vanzare nu incorporeaza diferentele de pret pozitive sau negative evidentiata separat in contabilitate, aceste diferente facand obiectul ajustarii.
Materii prime si materiale consumabile	770.317	-223.427	546.889	
Produce finite si marfuri	3.245.315	-1.111.706	2.133.609	
Avansuri pentru cumparaturile de stocuri	0	0	0	
CREANȚE	2.873.400	3.732.411	6.605.811	
Creanțe comerciale	582.698	0	582.698	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va încasa în integralitate creanțele, cu excepția celor deja provizionate la nivelul entității. Valorile prezentate sunt sume nete.
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlat	1.829.307	3.732.411	5.561.718	Pentru creanțele fata de entitatile afiliate exista o ajustare de 3.732.411 pentru neincasare. Se considera ca aceste creantele intragrup se vor recupera. Similar in evaluare se considera ca societatea isi va onora in integralitate datoriile.
Alte creanțe	461.395	0	461.395	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va încasa în integralitate creanțele, cu excepția celor deja provizionate la nivelul entității. Valorile prezentate sunt sume nete.
CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	10.295.759	0	10.295.759	Rămase la valoarea contabilă. Conturi de disponibilități.
CHELTUIELI ÎN AVANS	272.116	0	272.116	Rămase la valoarea contabilă.
TOTAL ACTIV	63.474.380	54.781.489	118.255.869	

- a) *Stocuri*: S-a considerat o ajustare de 20% pentru pierderile din inventar si pierderile cauzate de degradari/ defectiuni/ depreciere fizica nerecuperabila ale unei parti din stocuri din cauza vechimi mari a stocurilor si conditiilor de pastrare. Din analiza realizata asupra documentelor referitoare la stocurile de marfuri detinute de societatea s-a observat ca acestea au o miscare lenta, iar preturile de vanzare sunt la nivelul sau sub valorile inregistrare in documentele de evidenta contabila. Preturile de vanzare nu incorporeaza diferentele de pret pozitive sau negative evidentiata separat in contabilitate, aceste diferente facand obiectul ajustarii.
- b) *Creanțe*: Pentru creanțele fata de entitatile afiliate societatea a inregistrat o ajustare negativa a acestora in suma de 3.732.411. La nivelul entitatii s-a considerat ca aceasta creanta pe care o are fata de A1 IMPEX S.A. nu se va incasa. In evaluare s-a considerat ca aceste creante intragrup se vor recupera. S-au ajustat astfel pozitiv cu suma de 3.732.411 lei creantele fata de entitatile afiliate. Similar in evaluare se considera ca societatea isi va onora in integralitate datoriile.
- c) *Casa și conturi la bănci*: asupra acestor elemente de activ nu a fost necesară efectuarea de ajustări
- d) *Cheltuieli în avans*: asupra acestor elemente de activ nu a fost necesară efectuarea de ajustări.

În continuare sunt prezentate detalieri ale activelor circulante.

Stocuri

Cont	Denumirea contului	Solduri finale		Ajustare 20%	Solduri ajustate Debitoare
		Debitoare	Creditoare		
301	Materii prime	330.179	-		
391	Ajustari pentru deprecierea materiilor prime	-	180.236		
3021	Materiale auxiliare	315.883	-		
3023	Materiale pentru ambalat	7.961	-		
308	Diferente de pret la materii prime si materiale	86.705	-		546.889
3024.01	Piese schimb productie proprie	29.243	-	20% conform explicatiei	
3024.02	Piese de schimb auto	4.043	-	expuse mai sus	
303.01	Obiecte de inventar din depozit	176.539	-		

Cont	Denumirea contului	Solduri finale		Ajustare 20%	Solduri ajustate Debitoare
		Debitoare	Creditoare		
331.01	Produse in curs de executie activitate de baza	334.548	-		2.133.609
393	Ajustari pentru deprecierea productiei in curs de executie	-	63.362		
341	Semifabricate	4.609	-		
345.01	Produse finite facturate	2.398.941	-		
3941	Ajustari pentru deprecierea produselor finite	-	381.630		
346.01	Produse reziduale din productie	-	0		
348	Diferente de pret la produse	854.099	-		
371.01	Marfuri achizitionate in scopul revanzarii	609.727	-		
397	Ajustari pentru deprecierea marfurilor	-	235.821		
	TOTAL	4.291.427			

Creanțe

CON T	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Ajustari		Tip creanță	Observații
				Sold final debitor	Sold final creditor		
4111.01	Clienți interni	24.170	-	24.170	-	Creanțe comerciale	
4111.02	Clienți externi	39	-	39	-		
4111.03	Clienți chirii	571.794	-	571.794	-		
4118.01	Clienți incerti sau in litigiu intern	120.425	-	120.425	-		
491.01	Ajustari pentru deprecierea creantelor -clienți	-	131.972	-	131.972		
491.02	Ajustari pentru pierderi creante	-	1.759	-	1.759		
4093	Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	32	-	32	-		
4091.01	Furnizori debitori interni pentru bunuri si servicii	515	-	515	-		
4091.02	Furnizori debitori externi pentru bunuri si servicii	0	-	0	-		
4411	Impozitul pe profit	6.593	-	6.593	-		
4423	TVA de plata	0	-	0	-		
4424	TVA de recuperat	91.140	-	91.140	-		
4428.02	TVA la incasare	7.314	-	7.314	-		
4473	Fond concedii medicale de recuperat	5.426	-	5.426	-		
4481	Alte datorii fata de bugetul statului	154	-	154	-		
461.01	Debitori A6	375	-	375	-		
461.04	Debitor Campean Angelica	2.263	-	2.263	-		
461.05	Debitori diversi	289.521	-	289.521	-		
461.06	Debitori Domsa Daniel	58.430	-	58.430	-		
461.07	Debitori utilitati	-	-	-	-		
496	Ajustari pentru deprecierea creantelor -debitori diversi	-	676	-	676		
473.01	Operatiuni in curs lamurire	306	-	306	-		

CON T	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Ajustari		Tip creanță	Observații
				Sold final debitor	Sold final creditor		
4511	Clienți entități afiliate	3.649.548	-	3.649.548	-	Creante intragrup	Se conside ra ca creantel e intragru p se vor recuper a. Similar in evaluar e se conside ra ca societat ea isi va onora in integrali tate datoriile
4515	Alte decontari A1 Impex	632.170	-	632.170	-		
4517	Imprumut acordat CAROMET	380.000	-	380.000	-		
4518	Imprumut acordat UZUC	500.000	-	500.000	-		
4519	Imprumut acordat NOVA TEXTILE	400.000	-	400.000	-		
495	Ajustari pentru deprecierea creantelor-decontari intre entitatile afiliate si cu actionarii/asociati	-	3.732.411	-	-		
	TOTAL	2.873.400		6.605.811			
471.0 1	Impozit cladiri	234.292	-	234.292	-	Cheltuieli in avans	
471.0 4	Impozit terenuri	31.222	-	31.222	-		
471.0 6	Impozite mijloace de transport	967	-	967	-		
471.0 8	Impozite afisaj	302	-	302	-		
471.1 2	Cheltuieli audit	5.333	-	5.333	-		
	TOTAL	272.116		272.116			

Casa și conturi la bănci

CONT	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Observații
5121.01	Conturi la banci in lei BCR	192,03	0	
5121.02	Conturi la banci in lei BT	613960,4	0	
5121.06	TREZORERIA	670,77	0	
5121.08	Garantii materiale	12736,08	0	
5121.10	Conturi la banci in lei LINIE 900000	600	0	
5121.13	Conturi la banci in lei CEC	5062831,61	0	
5121.14	Cont in lei GARANTI BANK	3082293,5	0	
5124.03	BTRL EUR	949,36	0	
5124.10	CEC - Cont in valuta	2790,64	0	
5124.11	Conturi GARANTI BANK EUR	502871,04	0	
5124.12	Cont EXIM BANK EUR	496950	0	
5124.13	Cont EXIM BANK -USD	503409,02	0	
5311.01	Casa in lei Cluj	15130,2	0	
5314	Casa in valuta	24,3	0	

CONT	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Observații
5328.01	Tichete de masa	0	0	
542	Avansuri de trezorerie	339,72	0	
581	Viramente interne	10,24	0	
	TOTAL	10.295.759		

Elemente de datorii

Asupra datoriilor nu au fost efectuate ajustări.

Bilanț (RON)	30.04.2024	Ajustări	Valori ajustate	Observatii
DATORII	1.408.477	0	1.408.477	
Imprumuturi și sume datorate institutiilor de credit	0	0	0	
Datorii comerciale	295.616	0	295.616	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va plăti în integralitate datoriile.
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	668.793	0	668.793	
Alte datorii	444.068	0	444.068	

În continuare sunt prezentate detalieri ale datoriilor.

CONT	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Tip datorie	Observatii
401.01	Furnizori interni	-	231.541	Datorii comerciale	
401.02	Furnizori externi	-	940		
408	Furnizori - facturi nesosite	-	55.925		
419.01	Clienți - creditori interni	-	748		
419.02	Clienți - creditori externi	-	6.462		
4513	Furnizori entități afiliate	-	668.793	Datorii intragrup	Prezentare fisa cont
421	Personal - salarii datorate	-	21.597	Alte datorii	
426	Drepturi de personal neridicate	-	199.925		
4315	Contribuție asigurării sociale	-	17.458		
4316	Contribuție asigurări sociale de sanătate	-	7.437		
436	Contribuție asiguratorie pentru munca	-	1.544		
444	Impozitul pe venituri de natura salariilor	-	4.834		
456	Decontări cu acționarii/asociații privind capitalul	-	1.320		
473.03	Decontări din operații în curs de clarificare	-	823		
167.04	Garantii chirie Traiect SRL	0	2.043		
167.05	Garantii chirie BG CNC PRO	0	6.450		
167.06	Garantii chirie Plaur Serv	0	1.484		
167.15	Garantie chirie Glass Recycling Srl	0	1.406		
167.19	Garantie chirie MARIS ZAMFIR IOAN	0	745		
167.20	Garantie chirie WIND TECHNOLOGIES	0	6.134		
167.22	Garantie participare licitație Vuza Stefan	0	25.000		
167.23	Garantie chirie Electrosonor SRL - D	0	455		
167.25	Garantie chirie PF Razvan Flaviu	0	1.278		
167.27	Chirie garantie ATRANA EVENTS	0	377		
167.29	Avans chirie garantie ROMANIAN AERIAL TECHNOLOGIES	0	1.352		
167.31	Avans chirie (garantie) ASETA	0	1.357		

CONT	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Tip datorie	Observatii
167.32	Avans chirie- garantie RADRO GESA	0	400		
167.34	Avans chirie garantie NOVOINST	0	741		
167.35	Avans chirie garantie TORENT DEVELOPMENT	0	951		
167.36	Garantie chiriias METALINOX	0	7.594		
167.38	Avans chirie garantie CAR Sinterom	0	310		
167.39	Avans chirie garantie Catalana Cristian David	0	156		
167.42	Avans garantie chirie KATCUT	0	200		
167.43	Avans chirie garantie Vuza Andrea	0	468		
167.44	Avans chirie garantie Romonti Daniel	0	919		
167.46	Avans chirie garantie AUTO CSI	0	2.000		
167.49	Avans chirie garantie ESSA SALES	0	1.350		
167.53	Garantie chirie Osan Andrei Catalin	0	678		
167.54	Avans chirie garantie SERVICE ROTI MOBIL	0	2.760		
167.56	Garantie chirie AUTO ELECTRO GCM	0	968		
167.58	Garantie chirie PROMPT VSP	0	588		
167.62	Garantie chirie Ilies Flaviu Septimiu	0	810		
167.65	Garantii chirie AGANET ADS	0	658		
167.66	Garantie chirie COLORDROPS CREATION	0	8.827		
167.70	Garantie chirie Pioras Ioan	0	2.600		
167.71	Garantie chirie TIMAT IMPEX	0	926		
167.73	Alte imprumuturi si datorii asimilate- rata leasing	0	47.150		
167.75	Garantie chirie Dan Calin Andrei	0	900		
167.77	Garantie chirie Bledea Mihai Vasile	0	79		
167.80	Garantie chirie TRONIC COMIMPEX	0	2.475		
167.81	Garantir chirie TRIFAMEX SRL	0	3.192		
167.82	Garantie chirie Lucaciu Alexandru	0	1.300		
167.84	Garantie chirie BOOTSVANIA	0	3.566		
167.85	Garantie chiriias FORMATEST INVEST	0	1.594		
167.86	Garantie chiriias Stoica Vasile	0	340		
167.87	Garantie chirie TIMOFTE VLAD ADRIAN	0	743		
167.88	Garantie chirie VIO si DANI TRANS	0	433		
167.91	garantie chirie Tamas George Daniel	0	3.793		
167.95	Garantie chirie DUPEX SRL	0	3.660		
167.98	Garantie chiriias Miron Marian Al	0	3.720		
167.99.0 1	Garantie chiriias PARCHETONE	0	1.400		
167.99.0 2	Garantie chiriias SOIM PAUL NICOLAE	0	931		
167.99.0 4	Garantie chirie M.A TRANSILVANIA BUSINESS CONSULTING	0	742		
167.99.0 6	Garantie chiriiasi BLACK GUARD	0	609		
167.99.0 8	Garantie chiriiasi Leordean Dragos Vasile	0	571		
167.99.0 9	Garantie chiriiasi Air Vent Systems	0	1.237		
167.99.1 0	Garantie chiriiasi Grigore Silviu Ionut	0	1.197		
167.99.1 1	Garantie chiriiasi KOVACS LEVENTE ZILARD	0	735		
167.99.1 2	Garantie chiriiasi GOTIC TRANSILVANIA	0	1.043		

CONT	DENUMIRE	Sold final debitor	Sold final creditor	Tip datorie	Observatii
167.99.1 4	Garantie chiriasi VEROS PLAZA	0	2.499		
167.99.1 5	Garantie chiriasi ONCOS TRANSILVANIA SRL	0	1.352		
167.99.1 6	Garantie chiriasi CARBOSTEEL PROD	0	1.070		
167.99.1 7	Garantie chiriasi INOVIS FURNITURE	0	1.728		
167.99.1 8	Garantie chiriasi BVB MOTOR LEGENDS	0	1.901		
167.99.2 0	Garantie chiriasi COLOSSEUM	0	-		
167.99.2 1	Garantie chiriasi PETRAS ANDREI	0	-		
167.99.2 3	Garantie chiriasi MCH Tech Serv	0	1.331		
167.99.2 4	Garantie chiriasi MOBILA ANDO	0	513		
167.99.2 6	Garantie chiriasi MATHE ENIKO	0	356		
167.99.2 7	Garantie chiriasi VUZA EDUARD	0	594		
167.99.2 9	Garantie chiriasi GHICIOC COSMIN	0	298		
167.99.3 0	Garantie chiriasi GYORKE TUDOR FRANCISK	0	2.983		
167.99.3 1	Garantie chiriasi MICARO	0	1.243		
167.99.3 2	Garantie chiriasi INFINITY COMPROD	0	-		
167.99.3 3	Garantie chiriasi RARES & GABRIEL TOC	0	1.287		
167.99.3 4	Garantie chiriasi DRILLING PARTS -TALIDA	0	497		
167.99.3 5	Garantie chiriasi BIGIESSE	0	2.587		
167.99.3 6	Garantie chiriasi ADAM ANA MARIA	0	-		
167.99.3 7	Garantie chiriasi NEAG IONUT DINU	0	5.000		
167.99.3 8	Garantie chiriasi BLEDEA IOANA ALEXANDRA	0	500		
	TOTAL	-	1.408.477		
1518	Alte provizioane	0	54.372	Provizioane	

Rezultatul evaluării din abordarea prin active, este:

Bilanț (RON)	30.04.2024	Ajustări	Valori ajustate	Observații
IMOBILIZĂRI	45.741.678	52.655.803	98.397.481	
Imobilizări necorporale	0	0	0	Rămase la valoarea contabilă.
Terenuri și construcții	33.162.385	27.007.802	60.170.187	
Amplasament CLUJ (teren+construcții)	32.885.438	26.501.701	59.387.138	Estimarea valorii de piață. Cea mai buna utilizare a amplasamentului este aceea de teren liber. S-a estimat o valoare de 210 eur/mp teren liber. S-au estimat cheltuieli cu demolarea de 32 eur/ mp. A rezultat o valoare a amplasamentului de 178 euro/mp
Amplasament Buzau (teren+construcții)	276.948	506.101	783.049	Doua spații industriale cu teren în cota indiviza deținute în Buzau în cadrul amplasamentului CONTACTOARE SA. S-a aplicat abordarea prin venit.
Imobilizări în curs de execuție	303.968	-303.968	0	Incluse în valoarea clădirilor și a echipamentelor
Echipe de lucru și mobilier	4.862.325	3.538.489	8.400.814	Estimarea valorii de piață
Imobilizări financiare	7.413.001	22.413.480	29.826.480	Estimarea valorii de piață. Ajustarea vine aproape în integralitate din plusul înregistrat la participatia UZUC SA (plus aprox 37 mil lei) și scaderea de la SOMES SA (minus aprox 10 mil lei)
A1 IMPEX SA	7.400.000	22.288.358	29.688.358	
AISA INVEST SA	10.000	89.721	99.721	
SIF OLTEȚIA	2.000	35.400	37.400	
Alte creanțe imobilizate-garanții depuse	1.001	0	1.001	Rămase la valoarea contabilă.
STOCURI	4.291.427	-1.610.928	2.680.499	S-a considerat o ajutare de 20% pentru pierderile din inventar și pierderile cauzate de degradări/defecțiuni/deprecieri fizice nerecuperabile ale unei părți din stocuri din cauza vechimii mari a stocurilor și condițiilor de păstrare. Din analiza realizată asupra documentelor referitoare la stocurile de mărfuri deținute de societatea s-a observat ca acestea au o mișcare lentă, iar prețurile de vânzare sunt la nivelul sau sub valorile înregistrate în documentele de evidență contabilă. Prețurile de vânzare nu încorporează diferențele de preț pozitive sau negative evidențiate separat în contabilitate, aceste diferențe facând obiectul ajustării.
Materii prime și materiale consumabile	770.317	-223.427	546.889	
Producție în curs de execuție	275.795	-275.795	0	
Produse finite și mărfuri	3.245.315	-1.111.706	2.133.609	
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	0	0	0	
CREANȚE	2.873.400	3.732.411	6.605.811	
Creanțe comerciale	582.698	0	582.698	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va încasa în integralitate creanțele, cu excepția celor deja provizionate la nivelul entității. Valorile prezentate sunt sume nete.
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate	1.829.307	3.732.411	5.561.718	Pentru creanțele față de entități afiliate există o ajustare de 3.732.411 pentru neincasare. Se considera ca aceste creanțele intragrup se vor recupera. Similari în evaluare se considera ca societatea își va onora în integralitate datorile.
Alte creanțe	461.395	0	461.395	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va încasa în integralitate creanțele, cu excepția celor deja provizionate la nivelul entității. Valorile prezentate sunt sume nete.
INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	0	0	0	
CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	10.295.759	0	10.295.759	Rămase la valoarea contabilă. Conturi de disponibilități.
CHELTUIELI ÎN AVANS	272.116	0	272.116	Rămase la valoarea contabilă.
TOTAL ACTIV	63.474.380	54.777.286	118.251.666	
CAPITALURI PROPRII	60.287.860	54.777.286	115.065.146	
Capital social și prime de capital	26.113.125	0	26.113.125	
Rezerve	11.983.918	0	11.983.918	
Rezerve din reevaluare	31.243.208	54.777.286	86.020.494	
Rezultatul exercițiului financiar	156.588	0	156.588	
Profit repartizat	0	0	0	
Rezultatul reportat	-9.208.979	0	-9.208.979	
Subvenții pentru investiții	1.723.671	0	1.723.671	
PROVIZIOANE	54.372	0	54.372	Rămase la valoarea contabilă.
DATORII	1.408.477	0	1.408.477	
Împrumuturi și sume datorate instituțiilor de credit	0	0	0	
Datorii comerciale	295.616	0	295.616	Rămase la valoarea contabilă. S-a considerat că societatea își va plăti în integralitate datorile.
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	668.793	0	668.793	
Alte datorii	444.068	0	444.068	
VENITURI ÎN AVANS	0	0	0	
TOTAL PASIV	63.474.380	54.777.286	118.251.666	

Astfel, rezultatul abordării este:

	RON	EUR
Activ net contabil	62.011.531	12.462.625
Activ net ajustat	116.788.816	23.471.365
Cota din capitalul social evaluată	100,0%	
Valoarea cotei din capitalul social - 100%	116.788.816	23.471.365
Numar de diviziuni ale capitalului social evaluate	6.709.612	
Valoare / parte socială	17,4062	3,4982

Valoarea de piata a 6.709.612 acțiuni / 100% din capitalul social al SINTEROM S.A., prin această abordare este:

116.788.816 lei, echivalentul a 17,4062 lei/acțiune

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordările în evaluare utilizate au fost:

- *Abordarea prin cost (active)* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile.

Am analizat, pentru abordarea aplicată credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordarea prin cost
adecvare	bună
disponibilitatea informațiilor	bună
precizie	bună

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii 6.709.612 acțiuni / 100% din capitalul social al SINTEROM S.A., la data de 30.04.2024, este cea rezultată din abordarea prin cost (active):

V = 116.788.816 lei echivalent cu 17.4062 lei/acțiune

GHIȚĂ GEORGE

Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM



5. ANEXE

ANEXA 1- Amplasament CLUJ NAPOCA- SINTEROM- terenuri și construcții

ANEXA 2- Amplasament CLUJ NAPOCA- SINTEROM- bunuri mobile

ANEXA 3- Amplasament BUZAU- SINTEORM- construcții

ANEXA 4- Participații deținute de SINTEROM

ANEXA 5- Fotografii stocuri, marfuri SINTEROM