

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: | Activul supus evaluării este capitalul propriu al întreprinderii. Valoarea capitalul propriu (equity value) este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii săi. 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 |
| 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: | 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. 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. Darian este o companie reglementată de RICS, și în acest sens respectă și prevederile din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book). |
| Data evaluării: | 30.04.2024 |
| Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale | 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: - 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 |
| Abordări în evaluare | <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. 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 |

| | |
|------------------------|--|
| | 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-asociației>).

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 superaluminioasa.

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 veche -incadrarea in grupa de munca”. 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 clădiri.

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

- modernizare clădiri -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 | Bilant (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% | 0% | 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.-004 | 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 proviziunile | -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 | 3.487.201 | 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 datoriiile 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 cumparaturi 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 sanatate | - | 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 chirias MARIS ZAMFIR IOAN | 0 | 745 | | |
| 167.20 | Garantie chirias WIND TECHNOLOGIES | 0 | 6.134 | | |
| 167.22 | Garantie participare licitatie Vuza Stefan | 0 | 25.000 | | |
| 167.23 | Garantie chirias Electrosonor SRL - D | 0 | 455 | | |
| 167.25 | Garantie chirias 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 chirie 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 chirie FORMATEST INVEST | 0 | 1.594 | | |
| 167.86 | Garantie chirie 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 chirie Miron Marian Al | 0 | 3.720 | | |
| 167.99.0 1 | Garantie chirie PARCHETONE | 0 | 1.400 | | |
| 167.99.0 2 | Garantie chirie SOIM PAUL NICOLAE | 0 | 931 | | |
| 167.99.0 4 | Garantie chirie M.A TRANSILVANIA BUSINESS CONSULTING | 0 | 742 | | |
| 167.99.0 6 | Garantie chirie BLACK GUARD | 0 | 609 | | |
| 167.99.0 8 | Garantie chirie Leordean Dragos Vasile | 0 | 571 | | |
| 167.99.0 9 | Garantie chirie Air Vent Systems | 0 | 1.237 | | |
| 167.99.1 0 | Garantie chirie Grigore Silviu Ionut | 0 | 1.197 | | |
| 167.99.1 1 | Garantie chirie KOVACS LEVENTE ZILARD | 0 | 735 | | |
| 167.99.1 2 | Garantie chirie GOTIC TRANSILVANIA | 0 | 1.043 | | |

| CONT | DENUMIRE | Sold final debitor | Sold final creditor | Tip datorii | 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