

Raport de evaluare

Societatea

S.C. CLINICA DENTARA S.A.

WEBURST/

Mai 2024

Data: 08.05.2025

In atentia: S.C. CLINICA DENTARA S.A.
Str. Tudor Arghezi Nr. 2, Ap. 2, Zalau, Jud. Salaj
CIF 24795516
Reg. com. J31/946/2008

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra privind evaluarea pachetului integral (100%) de actiuni detinute la S.C. CLINICA DENTARA S.A. va prezint mai jos concluziile raportului de evaluare.

Obiectul evaluarii

Pachetul integral (100%) de actiuni denumit in continuare „Pachet integral” detinut la S.C. CLINICA DENTARA S.A., denumita in continuare „Societatea” cu sediul social în Str. Tudor Arghezi Nr. 2, Ap. 2, Zalau, Jud. Salaj, înregistrata la Registrul Comertului sub numar J31/946/2008, CUI 24795516.

Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorii de piata in conformitate Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) pentru informarea Clientului in vederea consolidarii grupului de afaceri

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluarii; SEV 104 - Tipuri ale valorii; SEV 200 - Întreprinderi si participatii la întreprinderi precum si ghidul metodologic de evaluare GEV 600 - Evaluarea întreprinderii.

Clientul si destinatarul raportului de evaluare

Clientul si destinatarul raportului de evaluare este S.C. CLINICA DENTARA S.A., denumita in continuare „Societatea” cu sediul in Str. Tudor Arghezi Nr. 2, Ap. 2, Zalau, Jud. Salaj, inregistrata la Reg. Com. sub numarul J31/946/2008, cod unic de inregistrare 24795516.

Data evaluarii

Data evaluarii este 31.12.2024.

Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de WEBURST SRL, CIF 16539843, membru corporativ ANEVAR inregistrat sub numarul 0772 prin ANDRONACHE CONSTANTIN MARIUS membru titular ANEVAR, numar de legitimatie 10179, cu specializarile EI, EBM si EPI.

Rezultatul evaluarii. Valorile de piata estimate

Opinia finala exprimata in prezentul raport are in vedere exclusiv informatiile si concluziile acestuia. In acest context, valoarea de piata a pachetului integral de actiuni (100%) detinut in cadrul S.C. CLINICA DENTARA S.A. („Societatea”) este estimata dupa cum urmeaza:

Valoare de piata S.C. CLINICA DENTARA S.A.

Fara active in afara exploatarii 15.430.000 €

Valoare de piata S.C. CLINICA DENTARA S.A. integrala

Cu activele in afara exploatarii 20.943.645 €

Detalierea valorilor este urmatoarea:

Companie	Dec.24	
	lei	eur
1 CENTRUL DE IMAGISTICA DENTARA MARAFFKA SRL	900.000 lei	180.850 €
2 MARAFFKA DENTAL SRL	9.355.820 lei	1.880.000 €
3 MARAFFKA RX IMAGISTIC S.R.L	937.000 lei	188.285 €
4 RADIOLOGIE DENTARA MARAFFKA	13.640.587 lei	2.741.000 €
5 AKTINES SRL	117.000 lei	23.510 €
6 PROFILE RX RADIOLOGIQUE SRL	2.488.250 lei	500.000 €
7 CLINICA DENTARA SA	76.750.363 lei	15.430.000 €
TOTAL	104.189.020 lei	20.943.645 €

1 euro 4,9741

Nota: valorile estimate nu tin cont de taxe de transfer, impozite sau alte taxe legate de vanzare



WEBURST/

Prin: Andronache Constantin Marius

Expert evaluator / Membru titular ANEVAR

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. OBIECTUL EVALUARII.....	6
1.2. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
1.4. DATA EVALUARII	6
1.5. DATA EMITERII RAPORTULUI.....	6
1.6. PREZENTAREA EVALUATORULUI	6
1.7. INSPECTIA	6
1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	6
1.9. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII	7
1.10. BAZELE EVALUARII	7
1.11. SURSELE DE INFORMATII	7
1.12. IPOTEZE SPECIALE DE EVALUARE	8
2. PREZENTAREA SOCIETATII	10
2.1. SCURT ISTORIC	10
2.2. SEDIU SOCIAL.....	10
2.3. OBIECTUL DE ACTIVITATE	10
2.4. POLITICA COMPANIEI	10
2.5. MANAGEMENT	10
2.6. PIATA PRINCIPALA.....	10
2.7. PRINCIPALELE SERVICII.....	11
2.8. CLIENTII	11
2.9. FURNIZORII.....	11
3. ANALIZA SOCIETATII	12
3.1. IDENTIFICARE.....	12
3.2. SERVICIILE OFERITE	14
3.3. ACTIVE IMOBILIARE	14
3.4. LICENTE SI CERTIFICARI.....	14
3.5. CONTABILITATEA	14
3.6. RELATII CU BANCILE	15
3.7. DIAGNOSTIC JURIDIC	16
3.8. LITIGII.....	18
3.9. CONDUCEREA SOCIETATII & DIAGNOSTICUL RESURSELOR UMANE	18
3.10. ORGANIGRAMA.....	19
3.11. DIAGNOSTIC ECONOMIC-FINANCIAR	20
3.12. EVOLUTIA BILANTIERA.....	20
3.13. CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	22
3.14. DATORIILE	24
3.15. EBITDA	24
4. EVALUAREA ACTIVELOR.....	24
4.1. PROCEDURA DE EVALUARE.....	24
4.2. ETAPE PARCURSE	24
4.3. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	25
4.4. ABORDAREA PRIN PIATA	27
4.5. ABORDAREA PRIN VENIT	29
4.6. METODA ACTIVULUI NET	34

5. VALORI FINALE	36
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	36
5.2. ESTIMAREA FINALA A VALORII.....	36
5.3. FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI.....	38
 6. PRECIZARI FINALE	 38
6.1. SERVICIILE FURNIZATE.....	38
6.2. ARGUMENTAREA VALORII.....	39
6.3. DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE	39
6.4. CERTIFICARE.....	40
6.5. CLAUZE SPECIALE: PUBLICITATE, CONFIDENTIALITATE SI RESPONSABILITATI.....	40
6.6. VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	41
6.7. CONDITIILE LIMITATIVE	41

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Pachetul integral (100%) de actiuni denumit in continuare „Pachet integral” detinut la S.C. CLINICA DENTARA S.A., denumita in continuare „Societatea” cu sediul social în Str. Tudor Arghezi Nr. 2, Ap. 2, Zalau, Jud. Salaj, înregistrata la Registrul Comertului sub numar J31/946/2008, CUI 24795516.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorii de piata in conformitate Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) pentru informarea Clientului in vederea consolidarii grupului de afaceri

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluarii; SEV 104 - Tipuri ale valorii; SEV 200 - Întreprinderi si participatii la întreprinderi precum si ghidul metodologic de evaluare GEV 600 - Evaluarea întreprinderii.

1.3. Clientul si destinatarul raportului de evaluare

Clientul si destinatarul raportului de evaluare este S.C. CLINICA DENTARA S.A., denumita in continuare „Societatea” cu sediul in Str. Tudor Arghezi Nr. 2, Ap. 2, Zalau, Jud. Salaj, inregistrata la Reg. Com. sub numarul J31/946/2008, cod unic de inregistrare 24795516.

1.4. Data evaluarii

Data evaluarii este 31.12.2024.

1.5. Data emiterii raportului

Data emiterii raportului de evaluare este 08.05.2025.

1.6. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de WEBURST SRL, CIF 16539843, membru corporativ ANEVAR inregistrat sub numarul 0772 prin ANDRONACHE CONSTANTIN MARIUS membru titular ANEVAR, nr legitimatie 10179, cu specializarile EI, EBM si EPI.

1.7. Inspectia

Avand in vedere natura evaluarii, Evaluatorul a considerat ca nu este necesara inspectia activelor si in consecinta nu a efectuat o inspectie.

1.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei, continutului si a contextului in care ar urma sa apara.

1.9. Declararea conformitatii evaluarii

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR.

1.10. Bazele evaluarii

Valoarea de piata

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata definita in standardele de evaluare dupa cum urmeaza:

Definitia valorii de piata: suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Pentru determinarea acestor valori s-au folosit abordarea prin cost si metoda activului net.

Modalitati si termene de plata

Valoarea de piata estimata presupune calcule bazate pe practicile curente de piata fara facilitati sau termene speciale de plata.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor furnizate de catre Client. Corectitudinea si precizia datelor furnizate este responsabilitatea Clientului.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei auto nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.11. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport sunt:

1. Balantele de verificare contabile la datele: 30.09.2022, 31.12.2023 si 31.12.2024.
2. Bilanturile Societatii la 31.12.2022 si 31.12.2023.
3. Raportul auditorului BDO AUDITORS & ACCOUNTANTS S.R.L privind situatiile financiare ale Societatii (bilantul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit si pierdere pentru exercitiul încheiat la aceasta data, si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative).
4. Informatii transmise ce Client privind prezentarea activitatii, organigrama, un scurt istoric al Societatii, Clientii si Furnizorii.

1.12. Ipoteze speciale de evaluare

1. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza Societatea si care nu sunt cunoscute de catre Evaluator. Societatea se evalueaza pe baza ipotezei ca aceasta are întocmite situatiile financiare respectând reglementarile în vigoare.
2. Evaluatorul a identificat informatiile necesare pentru efectuarea evaluarii. Situatiile, actele, informatiile si documentele prezentate de catre Societate evaluatorului au fost considerate corecte si complete.
3. Societatea evaluata este responsabila pentru corectitudinea înregistrarilor contabile prezentate evaluatorului si pentru întocmirea situatiilor financiar-contabile în conformitate normele contabile în vigoare. Evaluatorul a considerat informatiile primite referitoare la activitatea întreprinderii complete si corecte.
4. Se presupune ca Societatea respecta reglementarile privind reglementarile referitoare la mediu si regulamentele sanitare.
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea în privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
6. Activitatea de evaluare de întreprindere implica limitari inerente deoarece se efectueaza pe informatii primite de la întreprindere si în consecinta, pot exista erori sau nereguli care sa nu fie detectate. Procedurile de control utilizate de evaluator nu pot garanta depistarea asocierii ilegale sau improprii, în cadrul întreprinderii evaluate, care pot fi efectuate de persoane angajate ale întreprinderii si/sau care detin functii de conducere sau raspundere.
7. Estimarea valorilor a fost realizata având la baza situatiile financiare prezentate anterior.
8. Societatea este evaluata în ipoteza continuarii activitatii.

9. Evaluatorul a estimat valoarea societatii în ipoteza în care aceasta nu detine active/pasive în conturile extra bilantiere.
10. Estimarea valorii a fost realizata in conditiile economice actuale de stabilitate economica.
11. Evaluatorul s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie, Evaluatorului a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt.

Raportul de evaluare este intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator.

12. Evaluatorul a estimat ca transferul actiunilor se face liber de orice constrangeri si ca acestea sunt libere de orice sarcini. Totodata, Evaluatorul a presupus fara verificare ca toate activele Societatii sunt inregistrate in situatiile financiare prezentate anterior si ca nu existe active in afara exploatarii.
13. In estimarea valorilor, Evaluatorul a plecat de la premisa ca opinia auditorului BDO privind situatiile financiare la 31.12.2023 respectiv „*În opinia noastră, situatiile financiare anexate prezinta fidel, sub toate aspectele semnificative, pozitia financiara a Societatii la data de 31 decembrie 2023, performanta sa financiara si fluxurile sale de trezorerie aferente exercitiului încheiat la aceasta data, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP 1802/2014")*” va fi identica/similara cu opinia privind situatiile financiare la 31.12.2024 (care nu au fost finalizate pana la data emiterii prezentului raport).
14. Valoarea participatiilor (soldul contului 262 - ACTIUNI DETINUTE LA ENTITATI ASOCIATE) a facut obiectul unui raport de evaluare separat si valorile de piata estimate au fost considerate active in afara exploatarii in prezentul raport de evaluare si insumate la valoarea de piata estimata a Societatii subiect.
15. Urmatoarele active NU au fost evaluate:
 - i) Contul 4518 - DOBINZI AFERENTE DECONTARILOR INTRE ENTITATILE AFILIATE avand un sold la 31.12.2024 de 11.196,66 lei.
 - ii) Contul 4511 - DECONTARI INTRE ENTITATILE AFILIATE avand un sold la 31.12.2024 de 254.432,82 lei.

Soldurile categoriilor descrise mai sus (de la i) la ii)) reprezinta tranzactii intra grup (plus intr-o societate si minus in alta societate) astfel ca impactul este zero. In concluzie, aceste active/datorii nu afecteaza valoarea intregului grup.

16. Evaluatorul a consultat portalul <http://portal.just.ro/> si au rezultat un numar de 19 dosare active (litigii). Fara informatii privind aceste dosare, Evaluatorul a estimat valoarea de piata nu este influentata de aceste litigii.

2. PREZENTAREA SOCIETATII

2.1. Scurt istoric

DigiRay sau S.C. CLINICA DENTARA S.A. este reseaua de imagistica dentara si maxilo-faciala cea mai apreciata de catre medicii dentisti din România care vor sa aiba la dispozitie competente înalte si furnizarea de servicii personalizate în radiologie si tehnica dentara digitala.

Societatea a fost infiintata in 2008 cu sediu social in Zalau. Pana in decembrie 2020 societatea avea 10 puncte de lucru. In ianuarie 2021 se face transferul pachetului majoritar care fondul de investitii BLACK SEA FUND I COOPERATIEF U.A. de nationalitate olandeza.

Incepand cu 2021 a inceput un proces de expansiune si in afara arcului carpatin ajungand la un numar de 31 centre de radiologie in 19 orase din Romania, incluzand si entitatile controlate de Companie.

2.2. Sediul social

Municipiul Zalau, Strada TUDOR ARGHEZI, Nr. 2, Ap. 2, Judet Salaj.

2.3. Obiectul de activitate

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2) este 8691 - Servicii de diagnostic imagistic și activități ale laboratoarelor medicale.

2.4. Politica companiei

DigiRay se doreste un One Stop Scanning Shop în imagistica si tehnica dentara digitala, un real partener pentru medicii dentisti, punând la dispozitia acestora radiografii, prelucrari precise ale imaginilor, analize digitale, scanari intraorale, ghiduri chirurgicale, alinere ortodontice si lucrari protetice.

DigiRay este unica retea de clinici de radiologie dentara care furnizeaza si ghiduri chirurgicale printate 3D pentru toate sistemele de implanturi din România.

2.5. Management

Managementul Societatii este asigurat de dl. Nica Serban Iulian - CEO, director al companiei.

2.6. Piata principala

Servicii de Radiologie Dentara. Compania ofera servicii de radiologie dentara 2D si 3D - radiografii maxilofaciale, tomografii dentale, fotografii dentare, analize cefalometrice, ghiduri chirurgicale si altele servicii conexe.

Piata serviciilor de radiologie este impartita in micro pietele asociate fiecarui oras resedinta de judet unde exista si concentrare de medici stomatologi.

Piata este foarte segregata si nu exista un jucator cu cota de piata dominanta ci mai degraba jucatori locali/regionali. Digiray este singurul jucator din piata cu prezenta in multiple orase din Romania.

2.7. Principalele servicii

Principalele servicii ale Societatii sunt cele de radiologie dentara 2D si 3D - radiografii maxilofaciale, tomografii dentale, fotografii dentare, analize cefalometrice, cat si lucrari protetice, planificare tratament prin laboratorul de tehnica dentara

2.8. Clientii

Principalii clienti sunt clientii de Retail respectiv pacientii doctorilor stomatologi. In momentul de fata se estimeaza ca acestia reprezinta 94 % din total cifra de afaceri.

In afara de Retail, Societatea are si clienti B2B reprezentati de clinica stomatologice sau cabinet medicale stomatologice individuale din care cei mai importanti sunt:

- SURGENT I. OANA SIMONETA - CABINET MEDICAL DE MEDICINA DENTA
- CENTRUL DE IMPLANTOLOGIE TRANSILVANIA
- GDENTAL BISTRITA SR

2.9. Furnizorii

Avand in vedere specificul activitatii Societatea are furnizori specifici activitatii desfasurate fara a avea dependenta de un anumit furnizor. Printre acestia se numara furnizori cum ar fi: proprietarii de spatii (rental), combustibil/energie, echipamente tehnologice (achizitii echipamente), furnizori asociati materialelor din laborator.

In perioada 01.01.2024 -31.12.2024 ca pondere in total achizitii primii 5 furnizori sunt:

- DEXELLECE PROJECT SRL – furnizor de echipamente radiologice
- PHM COMSERV SRL (filme radiologie)
- Radulescu si Musoi (servicii de avocatura)
- Neo Total Design SRL – (servicii de amenajare / constructii pentru spatii)
- Up Romania (Tichete de masa)
- OMV Petrom Marketing (combustibil)
- TERRAMOLD SOLUTIONS SRL – furnizori de echipamente radiologice

3. ANALIZA SOCIETATII

3.1. Identificare

<u>Nume:</u>	S.C. CLINICA DENTARA S.A.
<u>Forma juridica:</u>	Societate pe actiuni
<u>Sediu:</u>	Municipiul Zalau, Strada TUDOR ARGHEZI, Nr. 2, Ap. 2, Judet Salaj
<u>Puncte de lucru:</u>	Da
<u>Data infiintarii:</u>	26.11.2008
<u>Capital social:</u>	222.301 ron divizat in 222.301 actiuni cu o valoarea nominala de 1 leu/actiune
<u>CUI:</u>	24795516
<u>Reg. comertului</u>	J31/946/2008
<u>Activitate principala:</u>	Conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2) 8691 - Servicii de diagnostic imagistic și activități ale laboratoarelor medicale
<u>Activitati secundare:</u>	-
<u>Actionariat:</u>	Structura capitalului social este urmatoarea: 1. BLACK SEA FUND I COOPERATIEF U.A. Nationalitate: olandeza SEDIU SOCIAL: Olanda, AMSTERDAM, PRINSES MARGRIETPLANTSOEN, Nr. 88, WTC Toren E, 23 e verdieping, 2595BR s-Gravenhage Aport la capital:222.300 LEI

Numar actiuni: 222.300

Cota de participare la beneficii si pierderi: 99.99955% / 99.99955%

2. BOGDAN DOGARIU VICTOR

Cetatenie: româna

Aport la capital: 1 LEI

Numar actiuni: 1

Cota de participare la beneficii si pierderi: 0.00045% / 0.00045%

Administratori:

1. PAUN ION MATEI

Calitate: administrator

Funcție: presedinte consiliu de administratie

Data numirii: 24.02.2025

Data expirarii mandatului: 24.02.2029

Durata mandat: 4 ani

Puteri: CONFORM ACT CONSTITUTIV ACTUALIZAT DIN DATA DE 24.02.2025

2. ION ARIN ALEXANDRU

Calitate: administrator

Funcție: membru în cons. de administratie

Data numirii: 01.07.2024

Data expirarii mandatului: 01.07.2028

Durata mandat: 4 ani

Puteri CONFORM ACT CONSTITUTIV ACTUALIZAT DIN DATA DE 24.02.2025

3. DOGARIU BOGDAN VICTOR

Calitate: administrator

Funcție: membru în cons. de administrație

Data numirii: 24.02.2025

Data expirării mandatului: 24.02.2029

Durata mandat: 4 ani

Puteri CONFORM ACT CONSTITUTIV ACTUALIZAT DIN DATA DE 24.02.2025

4. NICA SERBAN IULIAN

Calitate: Director General

Funcție: membru în cons. de administrație

Data numirii: 14.11.2024

Data expirării mandatului: 31.05.2027

Durata mandat: 4 ani

Puteri Conform Decizie Cons. de administrație nr.14/14.11.2024

3.2. Serviciile oferite

Servicii de radiologie dentară.

3.3. Active imobiliare

La momentul prezent, Societatea nu deține active imobiliare.

3.4. Licențe și certificări

Nu există informații privind licențe sau certificări ale Societății.

3.5. Contabilitatea

Societatea aplică standardele de contabilitate RAS prevăzute de OMFP 1802/2014.

Din punct de vedere al procedurii de facturare situația se prezintă astfel:

- Radiologie: facturile sunt emise doar la solicitarea clienților în termenul prevăzut Ordinul 355/23.04.2023

- Laborator tehnica dentara: emiterea facturilor se face de regula in data de 15 a lunii pentru lucrarile efectuate in intervalul 1-15, iar pentru intervalul 16-30/31 facturarea are loc in ultima zi din luna in care au fost efectiv executate si livrate lucrarile.

Atat Laboratorul cat si activitatea de Radiologie utilizeaza un sistem de numerotare si inseriere al facturilor stabilit la inceputul fiecarui an calendaristic.

Ultimul raport de audit a fost mentionat in sectiunea documente.

3.6. Relatii cu bancile

La data evaluarii Societatea are 2 tipuri de datorii : Credite si Contracte de Leasing

Bancare

Datorii Bancare	Moneda	Data scadentei	Sold 01.01.24	Sold 31.12.24
Credit BCR - Credit Investitii	RON	3/31/2027	1,018,161	-
Credit BCR - Finantare Activitatii Curente	EUR	10/15/2027	6,792,589	-
Credit Raiff - Finantare Tragere 1	EUR	6/30/2030	0	12,758,567
Credit Raiff - Finantare Tragere 2	EUR	12/31/2027		5,615,285
Credit Raiff - Finantare Tragere 3	EUR	6/30/2030		2,735,755
Contract Leasing - Auto - Ctr. 38564	EUR	7/4/2025	113,278	-
Contract Leasing - Auto - Ctr. 163011	EUR	10/31/2028	150,973	131,362
Contract Leasing - Auto - Ctr. 166375	EUR	3/5/2029	-	73,246
Contract Leasing - Auto - Ctr. 166376	EUR	3/5/2029	-	
Contract Leasing - Auto - Ctr. 166377	EUR	3/5/2029	-	73,246
Contract Leasing - Auto - Ctr. 166378	EUR	3/5/2029	-	73,246
Contract Leasing - Auto - Ctr. 167784	EUR	3/5/2029	-	73,246
Contract Leasing - Auto - Ctr. 167785	EUR	4/5/2029	-	87,913
Contract Leasing - Radiologie - Ctr. 166346	EUR	3/5/2029	-	483,551
Contract Leasing - Radiologie - Ctr. 167361	EUR	5/4/2029	-	44,532
Contract Leasing - Radiologie - Ctr. 167360	EUR	4/5/2029	-	385,766
Contract Leasing - Auto - Ctr. 167786	EUR	4/5/2029	-	102,047
Contract Leasing - Radiologie - Ctr. 169273	EUR	6/5/2029	-	389,309
Contract Leasing - Radiologie - Ctr. 169274	EUR	7/5/2029	-	44,496
Contract Leasing - Auto - Ctr. 169279	EUR	7/5/2029	-	105,275
Contract Leasing - Auto - Ctr. 169972	EUR	7/5/2029	-	76,869
Contract Leasing - Auto - Ctr.169973	EUR	7/5/2029	-	105,269
Contract Leasing - Auto - Ctr. 80482	EUR	9/30/2029	-	114,088

La 31 decembrie 2024, societatea are datorii in suma de 29,435,239 lei reprezentand:

- imprumuturi bancare pe termen lung 16,992,530 lei

- împrumuturi bancare pe termen scurt 4,117,076 lei
- datorii comerciale furnizori 1,724,061 lei
- alte datorii 6,601,572 lei

Datorii	Sold 01.01.24	Sold 31.12.24	Exigibilitate (in ani) Sold 31.12.24		
			< 1	1 - 5	> 5
Sume datorate institutiilor de credit	7,810,750	21,109,606	4,117,076	16,992,530	
Avansuri incasate in contul comenzilor	174,090				
Datorii comerciale - alte parti legate - furnizori					
Datorii comerciale – furnizori/ terti	385,486	1,724,061	1,724,061		
Total datorii comerciale	8,370,326	22,833,667	1,724,061	0	0
Efecte de comert de platit					
Sume datorate entitatilor din grup					
Alte datorii	4,305,349	6,601,572	4,612,192	1,989,380	
Total	12,675,675	29,435,239	6,336,253	1,989,380	0

3.7. Diagnostic juridic

Diagnosticul societatii din punct de vedere juridic, are drept scop aprecierea situatiei actuale privind riscurile care pot apare in conditiile in care drepturile societatii sunt lezate de terte persoane juridice sau fizice.

In cele ce urmeaza vor fi analizate drepturile de functionare ale societatii, drepturile de proprietate, drepturile sociale, comerciale, etc.

Societatea a fost infiintata in 2008 in baza Legii 31/1990, are Numar de Ordine in Registrul Comertului J31/946/2008, Cod Unic de Inregistrare 24795516.

Conform extrasului ONRC forma juridica a societatii este societate pe actiuni, activitatea principala este 8691 - Servicii de diagnostic imagistic și activități ale laboratoarelor medicale. Rev. Caen (2).

Aceasta clasa include:

- activitati referitoare la sanatatea umana, ce nu sunt efectuate în spitale sau de catre medici sau dentisti cum sunt:

- o activitati ale infirmierelor, moaselor, fizioterapeutilor sau a altor paramedici în domeniul optometriei, hidroterapie, masajului medical, ergoterapie, logopediei, homeopatiei, chiropracticii, acupuncturii etc.

Aceste activitati pot fi efectuate în clinici medicale, de tipul celor atasate întreprinderilor, scolilor, azilelor de bătrâni, sindicatelor si confederatiilor sindicale si în centre de sanatate, altele decât spitalele, precum si în cabinete particulare sau la domiciliul pacientilor.

- activitati ale personalului paramedical stomatologic cum sunt specialistii în terapie dentara, infirmiere dentare din scoli si personalul paramedical de igiena dentara, care pot activa independent de medicul stomatolog, dar sunt periodic supravegheati de catre acesta
- activitati ale laboratoarelor medicale cum ar fi:
 - o laboratoare de radiologie si alte centre de diagnostic similare
 - o laboratoare de analiza sângelui
- activitati ale bancilor de sânge, bancilor de sperma, bancilor de organe pentru transplant etc.
- transportul pacientilor, cu ambulanta, inclusiv avioane. Aceste servicii sunt asigurate adesea în timpul urgentelor medicale

Clasa CAEN 8691 exclude:

- fabricarea de dinti artificiali, proteze si dispozitive protetice executate de laboratoarele dentare, vezi CAEN 3250
- transferul pacientilor, fara echipament de salvare sau personal medical, vezi diviziunile CAEN 49, CAEN 50, CAEN 51
- analizele de laborator altele decât cele medicale, vezi CAEN 7120
- activitati de testare în domeniul igienei alimentare, vezi CAEN 7120
- activitati de asistenta spitaliceasca, vezi CAEN 8610
- activitati de asistenta medicala si stomatologica, vezi CAEN 862
- activitati ale centrelor de îngrijire medicala la domiciliu, vezi CAEN 8710

Autorizatii si avize de functionare pentru CAEN 8691

Pentru autorizatia de functionare a codul CAEN 8691 este nevoie de urmatorul aviz de functionare:

- Autorizatie sanitara de functionare D.S.P.

Cu toate acestea, pentru autorizarea anumitor domenii de activitate, unele primarii pot solicita avize sau autorizatii suplimentare.

În momentul actual, în România sunt înregistrate un numar de aproximativ 4950 companii care au ca domeniul principal de activitate codul CAEN 8691

Durata de functionare a Societatii este nelimitata.

Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prevederile actului constitutiv.

Din informatiile furnizate de reprezentantii societatii, societatea detine participatii la alte societati dar acestea nu au facut subiectul evaluarii. De asemenea, societatea nu are in derulare contracte de credit, cu exceptia celor prezentate anterior.

3.8. Litigii

Evaluatorul a consultat portalul <http://portal.just.ro/> si au rezultat un numar de 19 dosare active (litigii). Fara informatii privind aceste dosare, Evaluatorul a estimat valoarea de piata nu este influentata de aceste litigii.

Site

Oricare Site

Sortare după: Relevanță

Dosare (19)

1-10 din 19 rezultate

Data dosarului

Oricare Data dosarului

În ultimele șase ... (3)

Ultimul an (4)

Mai vechi de un an (15)

Data modificării

Oricare Data modificării

În ultimele șase ... (7)

Ultimul an (19)

Tribunalul ARGES - dosarul nr. 1786/216/2021/a3

... <http://portal/sites/cthub> Tribunalul ARGES Savu Roxana-Cristina si CLINICA DENTARĂ DENTALUX - CABINET STOMATOLOGIC CURTEA DE ARGES, PRIN REPREZENTANT, DR...

Judecătoria CURTEA DE ARGES - dosarul nr. 1786/216/2021/a3

... portal/sites/cthub Judecătoria CURTEA DE ARGES Savu Roxana-Cristina si CLINICA DENTARĂ DENTALUX - CABINET STOMATOLOGIC CURTEA DE ARGES, PRIN REPREZENTANT, DR ...

Judecătoria CURTEA DE ARGES - dosarul nr. 1786/216/2021

... portal/sites/cthub Judecătoria CURTEA DE ARGES Savu Roxana-Cristina si CLINICA DENTARĂ DENTALUX - CABINET STOMATOLOGIC CURTEA DE ARGES, PRIN REPREZENTANT, DR ...

Tribunalul BIHOR - dosarul nr. 2224/111/2024/a1

... PROFESIONALĂ PENTRU CAZURILE DE MALPRAXIS si NEGRUȚIU BIANCA MARIA si LAZA ALEXANDRA si CLINICA DENTARĂ VIVA DENTALS si ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA si SIGNAL IDUNA ASIGURĂRI SA...

Tribunalul BIHOR - dosarul nr. 2224/111/2024

... PROFESIONALĂ PENTRU CAZURILE DE MALPRAXIS si NEGRUȚIU BIANCA MARIA si LAZA ALEXANDRA si CLINICA DENTARĂ VIVA DENTALS si ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA si SIGNAL IDUNA ASIGURĂRI SA ...

Tribunalul SĂLAJ - dosarul nr. 536/84/2023

... nr.1/20.02.2023 a Acționarilor Clinică Dentară S.A. 536/84/2023 Fond ... POP CRISTIAN si POP ANCA FLAVIA si CLINICĂ DENTARĂ S.A. - PRIN CONSILIUL DE ADMINISTRATIE ...

Tribunalul SĂLAJ - dosarul nr. 561/84/2023

... FUND I COOPERATIEF U.A. - REPREZENTATĂ DE BLACK SEA MANAGEMENT COMPANY B.V. si CLINICĂ DENTARĂ S.A. si <http://portal/sites/cthub>

Judecătoria GURA HUMORULUI - dosarul nr. 770/237/2022

... INVESTCAPITAL LTD PRIN REPREZENTANT GANTOI, FURCULIȚA ȘI ASOCIAȚII SPARL si CLINICA DENTARA SA si MOROȘAN ILIE ALEXANDRU si <http://portal/sites/cthub>

Curtea de Apel CLUJ - dosarul nr. 560/84/2023

... SEA FUND I COOPERATIEF U.A. - REPREZENTATĂ DE BLACK SEA MANAGEMENT COMPANY B.V. si CLINICĂ DENTARĂ S.A. si <http://portal/sites/cthub>

Tribunalul SĂLAJ - dosarul nr. 560/84/2023

... SEA FUND I COOPERATIEF U.A. - REPREZENTATĂ DE BLACK SEA MANAGEMENT COMPANY B.V. si CLINICĂ DENTARĂ S.A. si <http://portal/sites/cthub>

3.9. Conducerea Societatii & Diagnosticul resurselor umane

Societatea este administrata in sistem unitar. Administrarea societatii este incredintata Consiliului de Administratie, care are atributiile si puterile obisnuite ale unui consiliu de administratie din cadrul unei societati pe actiuni in sistem unitar.

Consiliul de Administratie poate delega anumite sarcini Directorilor sau altor angajati ai societatii pe baza deciziilor Consiliului de Administratie.

Consiliul de Administratie este format din 3 (trei) membri. Actionarul Majoritar are dreptul sa numeasca Presedintele Consiliului de Administratie iar Consiliul de Administratie, cu majoritatea voturilor, va alege aceasta persoana.

La data evaluarii, Consiliul de Administratie este format din:

1. Dl. Ion Matei Paun, nominalizat de catre Actionarul Majoritar.
2. Dl Arin Ion-Alexandru, nominalizat de catre Actionarul Majoritar
3. Dl. Bogdan Dogariu , actionar minoritar.

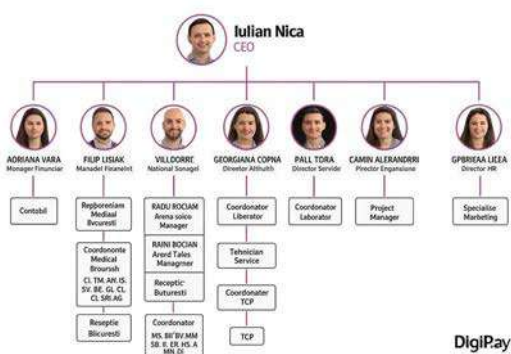
Presedintele Consiliului de Administratie este dl. Ion Matei Paun.

Consiliul de Administratie este insarcinat cu indeplinirea tuturor actelor necesare si utile pentru realizarea obiectului de activitate al Societatii, cu exceptia celor rezervate de lege pentru Adunarea Generala a Actionarilor.

Controlul gestiunii societatii este asigurat de catre un auditor extern ales pentru un mandat de un an.

3.10. Organigrama

La data evaluarii organigrama societatii este urmatoarea:



Structura departamentelor este urmatoarea: Departament Financiar, Departament HR, Departament Marketing si Departament Vanzari.

Numarul total de persoane al Societatii este 178 din care:

- 1 persoane sunt angajate cu contract de management

- 177 persoane sunt angajati CIM Full Time
- 1 sunt colaboratori

Ca si nivele pe pozitia de top management sunt 1 persoane, pe middle management sunt 9 iar operational 169 (fara colaboratori).

Din datele si informatiile furnizate de catre reprezentantii societatii, aceasta dispune de personal calificat in domeniile in care aceasta activeaza, cu experienta in domeniu.

Avand in vedere cele prezentate si tinand seama de informatiile furnizate de reprezentantii societatii, la data evaluarii structura si numarul de personal satisface cerintele impuse de activitatea desfasurata de societate in prezent.

Mentionam ca, in conditiile de piata actuale si de perspectiva, evolutia numarului si structurii personalului va fi influentata de evolutia activitatii societatii si a cererii pentru serviciile furnizate de aceasta, influentata de contextul economic national si international.

Din informatiile furnizate de reprezentantii societatii, raportul dintre conducerea societatii si salariati este normal, nu exista elemente conflictuale intre conducere si salariati.

3.11. Diagnostic econocmico-financiar

Pentru realizarea analizei economico-financiare s-au calculat indicatori de structura, eficienta si gestiune pe baza datelor disponibile. Prezentarea principalelor rapoarte financiare:

3.12. Evolutia bilantiera

Raport de analiza bilantiera (perioada 2022–2024) releva urmatoarele:

Analiza activelor

- Activele fixe au inregistrat o crestere semnificativa, de la 14,4 mil. lei in 2022 la 41,9 mil. lei in 2024, ajungand sa reprezinte 89% din totalul activelor. Cresterea vine in principal din:
 - Echipamente (de la 15,3 mil. lei la 22,9 mil. lei)
 - Participatii de capital (de la 0,76 mil. lei la 22,7 mil. lei)
- Activele circulante au fluctuat: au crescut in 2023, dar au scazut in 2024 pana la 1,14 mil. lei (2% din activ). Structura lor este nesemnificativa si instabila. Varful din 2023 s-a datorat dividendelor interimare.
- Cash-ul a avut o evolutie inversa: a crescut puternic in 2023 (17,6 mil. lei) si a scazut drastic in 2024 la doar 4,1 mil. lei.

Analiza pasivelor

- Capitalul propriu a crescut pana in 2023 (30,1 mil. lei), apoi a scazut brusc in 2024 la 18,2 mil. lei, o scadere de 12 mil. lei. Acest lucru vine din:
 - Scaderea primelor de emisiune (de la 22,4 mil. lei la 12,2 mil. lei) care au compensat partial plata actiunilor proprii
 - Profit net negativ in 2024 (-335 mii lei)
- Datoriile pe termen lung au crescut accelerat, de peste 11 ori in 2 ani (de la 2 mil. lei la 23,6 mil. lei), ajungand la 50% din pasiv. Aceasta este masura investitiilor ambitioase planificate si executate de Societate in perioada analizata.
- Datoriile pe termen scurt au crescut constant, dar mai moderat, de la 0,7 mil. lei in 2022 la 5,3 mil. lei in 2024.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
			lei	%	lei	%	lei	%
01 Activ	01 Active fixe	02 Constructii	4.504.517 lei	20%	4.942.156 lei	12%	7.641.632 lei	16%
		03 Echipamente	15.338.674 lei	67%	15.544.844 lei	37%	22.905.330 lei	49%
		04 Marci, brevete	801.205 lei	4%	804.669 lei	2%	1.279.167 lei	3%
		05 Imobilizari in curs	347.353 lei	2%	2.144 lei	0%	10.493 lei	0%
		06 Participatii de capital	760.697 lei	3%	11.053.358 lei	26%	22.708.932 lei	48%
		07 Alte titluri	163.597 lei	1%	164.823 lei	0%	262.608 lei	1%
		09 Amortizarea activelor	-7.508.912 lei	-33%	-10.238.765 lei	-24%	-12.865.125 lei	-27%
		10 Fond comercial		0%		0%	70 lei	0%
		01 Active fixe Total	14.407.131 lei	63%	22.273.228 lei	53%	41.943.107 lei	89%
	02 Active circulante	01 Clienti	190.476 lei	1%	367.932 lei	1%	191.365 lei	0%
		03 Cheltuieli in avans	109.908 lei	0%	116.999 lei	0%	139.937 lei	0%
		03 Furnizori debitori	139.733 lei	1%	101.656 lei	0%	158.621 lei	0%
		04 Alte active circulante		0%		0%	6.000 lei	0%
		06 Materii prime	280.720 lei	1%	265.773 lei	1%	285.551 lei	1%
		08 Obiecte de inventar	17.040 lei	0%	18.439 lei	0%	52.616 lei	0%
		09 Contul actionarilor		0%	1.348.553 lei	3%		0%
		11 Alte active	115.549 lei	1%	72.740 lei	0%	307.367 lei	1%
		02 Active circulante Total	853.426 lei	4%	2.292.092 lei	5%	1.141.458 lei	2%
	03 Cash	01 Cash in banca	7.479.870 lei	33%	17.504.983 lei	41%	3.985.814 lei	8%
		02 Casa	96.367 lei	0%	132.029 lei	0%	117.565 lei	0%
		03 Cash Total	7.576.237 lei	33%	17.637.012 lei	42%	4.103.379 lei	9%
01 Activ Total			22.836.794 lei	100%	42.202.333 lei	100%	47.187.944 lei	100%
02 Pasiv	01 Capital	01 Capital	169.957 lei	1%	246.983 lei	1%	222.301 lei	0%
		02 Rezerve	4.688.485 lei	21%	4.795.710 lei	11%	4.998.911 lei	11%
		03 Rezultatul reportat	1.339.569 lei	6%	-15.405 lei	0%	776.884 lei	2%
		04 Profit/pierdere	323.515 lei	1%	2.140.843 lei	5%	-335.164 lei	-1%
		05 Prime de emisiune	12.969.063 lei	57%	22.484.717 lei	53%	12.216.738 lei	26%
		09 Subventii	619.820 lei	3%	496.600 lei	1%	387.529 lei	1%
		01 Capital Total	20.110.408 lei	88%	30.149.448 lei	71%	18.267.199 lei	39%
	02 Datorii pe termen lung	01 Datorii pe termen lung	2.008.244 lei	9%	8.129.397 lei	19%	23.621.903 lei	50%
		02 Datorii pe termen lung Total	2.008.244 lei	9%	8.129.397 lei	19%	23.621.903 lei	50%
	03 Datorii pe termen scurt	02 Furnizori	192.136 lei	1%	385.486 lei	1%	1.724.061 lei	4%
		03 Personal	661.542 lei	3%	934.079 lei	2%	1.040.914 lei	2%
		05 Clienti creditori		0%	174.090 lei	0%		0%
		06 Impozit pe profit	-13.520 lei	0%	-70.184 lei	0%	-220.543 lei	0%
		08 Alte datorii	4.352 lei	0%	248.221 lei	1%	246.924 lei	1%
		09 Contul actionarilor	-126.368 lei	-1%	2.251.795 lei	5%	2.507.485 lei	5%
		03 Datorii pe termen scurt Total	718.142 lei	3%	3.923.487 lei	9%	5.298.842 lei	11%
02 Pasiv Total			22.836.794 lei	100%	42.202.333 lei	100%	47.187.944 lei	100%

Concluzii privind echilibrul bilantier

- Structura bilantiera s-a modificat radical intre 2022 si 2024.
- Cresterea activelor fixe si a participatiilor semnaleaza o strategie agresiva de investitii.
- Aceasta strategie a fost finantata majoritar prin indatorare pe termen lung, ceea ce creste oarecum riscul financiar. Societatea a trecut printr-un proces de restructurare si optimizare a modelului de business.
- Scaderea capitalului propriu si trecerea pe pierdere in 2024 indica o problema financiara temporara. Cu toate acestea, capitalurile reprezinta 39% din active, cu mult peste orice norme prudentiale.
- Scaderea lichiditatilor in 2024 este un semnal de revenire la normalitate, respectiv scaderea pozitiei pe cash de la 42% la 9%.

Recomandari

- Monitorizarea lichiditatii si a profitabilitatii: reintrarea pe profit trebuie prioritizata.

3.13. Contul de profit si pierdere

Raportul de analiza financiara releva urmatoarele:

1. Venituri din exploatare (Ven. op.)

- Veniturile operationale totale au crescut cu 32% in 2023 fata de 2022, de la 19,2 mil. lei la 25,4 mil. lei.
- In 2024, veniturile au crescut la 30,9 mil. lei (+22% fata de 2023)
- Cea mai mare pondere o au veniturile din servicii prestate (704), care reprezinta 89% din veniturile operationale in 2024.
- Alte venituri (redevente, activitati diverse, provizioane) au fluctuatii, dar impact limitat.

2. Cheltuieli de exploatare (Ch. op.)

- Cheltuielile operationale totale au crescut cu 22% in 2023 si cu 36% in 2024, ajungand la 30,8 mil. lei. Cele mai mari cresteri au fost:
 - Cheltuieli salariale (641): +81% fata de 2022 (de la 7,7 mil. lei la 14 mil. lei).
 - Alte cheltuieli cu tertii (628): +89% (de la 1,5 mil. lei la 2,8 mil. lei).
 - Marketing (623): +144% (de la 379 mii lei la 927 mii lei).
 - Amortizare (681): +44% (de la 2,7 mil. lei la 3,9 mil. lei).

- Cresterea costurilor a depasit cresterea veniturilor. Aceasta se explica prin costurile aferente investitiilor care sunt de tip one off in valoare de 2,4 mil lei si care au caracter exceptional.

3. Venituri si cheltuieli financiare

- Veniturile financiare au crescut semnificativ in 2024, ajungand la 769 mii lei (de aproape 4 ori fata de 2023).
- Cresterea provine in principal dintr-un castig din imobilizari financiare (cont 761, +500 mii lei).
- Cheltuielile financiare au crescut puternic, in special dobanzile (666), care s-au majorat de peste 5 ori, de la 162 mii lei la 834 mii lei.
- Rezultatul financiar este negativ, veniturile fiind cu mult cheltuieli.

4. Impozitul pe profit (Ch. taxe)

- In 2023, compania a inregistrat un impozit de 406 mii lei, in urma profitului ridicat. In 2024, impozitul scade la 19 mii lei, ceea ce confirma pierderea neta inregistrata.

5. Profit net si echilibru general

- Profitul net a fost pozitiv in 2022 (323 mii lei) si a crescut semnificativ in 2023 (2,14 mil. lei).
- In 2024, se inregistreaza pierdere neta contabila de 335 mii lei. Daca adunam ch. De expasiune de 2,4 mil lei,

Categorie	Cont	Denumire	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
			lei	lei	lei
1 Ven. op.	701	Ven vz prod finite	1.525.401 lei	2.037.748 lei	1.983.025 lei
	704	Ven servicii prestate	17.089.275 lei	22.558.320 lei	27.400.577 lei
	706	Ven redevente, chirii		25.000 lei	98.666 lei
	708	Ven din activitati diverse	7.692 lei	22.035 lei	4.486 lei
	711	Ven variante stoc	0 lei	-12.500 lei	-23.341 lei
	758	Alte ven expl.	596.672 lei	365.886 lei	878.146 lei
	709	Red com acordate	-54.810 lei	-71.660 lei	-13.769 lei
	781	Ven provizioane	54.747 lei	456.895 lei	589.421 lei
	702	Ven vz prod semifab	-1 lei		
1 Ven. op. Total			19.218.978 lei	25.381.723 lei	30.917.210 lei
2 Ch. op.	601	Ch mat prime	-378.227 lei	-352.253 lei	-369.868 lei
	603	Ch ob inv	-313.382 lei	-105.164 lei	-354.252 lei
	604	Ch mat nestocate	-419.188 lei	-437.740 lei	-663.546 lei
	605	Ch utilitatile	-353.253 lei	-427.626 lei	-475.208 lei
	609	Red com primite	6.378 lei	310 lei	1.458 lei
	611	Ch reparatii	-257.224 lei	-126.542 lei	-139.578 lei
	612	Ch redevente (chirii)	-1.875.625 lei	-2.053.934 lei	-2.396.801 lei
	613	Ch prime asig	-54.725 lei	-49.020 lei	-142.837 lei
	621	Ch colaboratorii	-1 lei		-11 lei
	622	Ch comisioane (onorarii)	-80.975 lei	-164.605 lei	-492.197 lei
	623	Ch marketing	-379.695 lei	-411.314 lei	-927.422 lei
	624	Ch transport	-78.995 lei	-83.096 lei	-151.272 lei
	625	Ch deplasare	-308.487 lei	-261.658 lei	-511.604 lei
	626	Ch posta, telecom	-175.783 lei	-176.072 lei	-198.581 lei
	627	Ch serv banca	-65.974 lei	-98.398 lei	-199.797 lei
	628	Alte ch serv terti	-1.518.577 lei	-2.241.245 lei	-2.870.866 lei
	635	Ch alte impozite	-206.911 lei	-185.629 lei	-265.501 lei
	641	Ch salariile	-7.719.733 lei	-10.360.330 lei	-14.015.889 lei
	646	Ch contrib asig munca	-173.705 lei	-233.109 lei	-316.937 lei
	602	Ch mat consum	-696.828 lei	-748.827 lei	-865.291 lei
	642	Ch benef natura (tichete)	-277.290 lei	-358.004 lei	-547.340 lei
	645	Ch asig si protec soc	-79.259 lei	-76.322 lei	-117.767 lei
	658	Alte ch exploatare	-571.195 lei	-286.992 lei	-987.414 lei
	681	Ch amortizare/depreciere	-2.683.982 lei	-3.488.322 lei	-3.868.744 lei
	654	Pierderi (creante, debitori)			-360 lei
2 Ch. op. Total			-18.662.636 lei	-22.725.895 lei	-30.877.624 lei
3 Ven. fin.	766	Ven dobanzi	76 lei	51.823 lei	137.664 lei
	768	Alte ven fin	3.554 lei	1.703 lei	46.795 lei
	765	Ven dif FX	167.663 lei	141.028 lei	84.835 lei
	761	Ven din imob fin			500.000 lei
	767	Ven sconturi			-29 lei
3 Ven. fin. Total			171.293 lei	194.554 lei	769.265 lei
4 Ch. fin.	666	Ch dobanzile	-172.380 lei	-162.875 lei	-834.753 lei
	668	Alte ch fin	-5.250 lei	-4.328 lei	-5.961 lei
	665	Ch dif FX	-215.468 lei	-135.578 lei	-135.464 lei
	664	Ch invest fin cedate			-147.943 lei
4 Ch. fin. Total			-393.098 lei	-302.781 lei	-1.124.121 lei
5 Ch. taxe	691	Ch impozitul pe profit	-11.022 lei	-406.759 lei	-19.893 lei
5 Ch. taxe Total			-11.022 lei	-406.759 lei	-19.893 lei
PROFIT NET			323.515 lei	2.140.843 lei	-335.164 lei

rezultatul este pozitiv, respectiv +2 mil lei.

- Activitatea firmei s-a extins considerabil iar forecasturile sunt optimiste.

Concluzie generala

- Trendul este bun, anul 2024 fiind un an atipic. Perspectivele sunt pozitive.

3.14. Datoriile

Categorie	Detalii	31.12.2022 lei	31.12.2023 lei	31.12.2024 lei
02 Datorii pe termen lung	01 Datorii pe termen lung	2.008,244 lei	8.129.397 lei	23.621.903 lei
02 Datorii pe termen lung Total		2,008,244 lei	8,129,397 lei	23,621,903 lei
03 Datorii pe termen scurt	02 Furnizori	192.136 lei	385.486 lei	1.724.061 lei
	03 Personal	661.542 lei	934.079 lei	1.040.914 lei
	05 Clienti creditor		174.090 lei	
	06 Impozit pe profit	-13.520 lei	-70.184 lei	-220.543 lei
	08 Alte datorii	4.352 lei	248.221 lei	246.924 lei
	09 Contul actionarilor	-126.368 lei	2.251.795 lei	2.507.485 lei
03 Datorii pe termen scurt Total		718.142 lei	3.923.487 lei	5.298.842 lei
Grand Total		2,726,386 lei	12,052,884 lei	28,920,745 lei

Interpetarea a fost facuta anterior. Concluzia este ca Societatea a investit masiv in 2024 si beneficiile se vad in perioadele urmatoare.

3.15. EBITDA

Indicatorul EBITDA a fost calculat la 31.12.2023 si respectiv la 31.08.2024.

EBITDA la 31.12.2024 a fost aprox. 1,15 mil euro, in crestere fata de 1,14 mil euro la 31.12.2023.

Ca si concluzie, trendul este pozitiv.

Categorie	31.12.2023		31.12.2024	
	lei	euro	lei	euro
Profit net	2,140,843 lei	430.355 €	-335.164 lei	-67.382 €
Plus				
Ch invest fin cedate	0 lei	0 €	147.943 lei	29.743 €
Ch dif FX	135.578 lei	27.254 €	135.464 lei	27.234 €
Ch dobanzile	162.875 lei	32.741 €	834.753 lei	167.820 €
Alte ch fin	4.328 lei	870 €	5.961 lei	1.198 €
Ch amortizare/depreciere	3.488.322 lei	701.227 €	3.868.744 lei	777.778 €
Ch impozitul pe profit	406.759 lei	81.767 €	19.893 lei	3.999 €
Ch. Expansiune (one off)	0 lei	0 €	2.394.176 lei	481.328 €
Minus				
Ven variantie stoc	12.500 lei	2.513 €	23.341 lei	4.693 €
Ven din imob fin	0 lei	0 €	-500.000 lei	-100.521 €
Ven dif FX	-141.028 lei	-28.350 €	-84.835 lei	-17.055 €
Ven dobanzi	-51.823 lei	-10.417 €	-137.664 lei	-27.676 €
Ven sconturi	0 lei	0 €	29 lei	6 €
Alte ven fin	-1.703 lei	-342 €	-46.795 lei	-9.408 €
Ven provizioane	-456.895 lei	-91.846 €	-589.421 lei	-118.498 €
EBITDA	5.699.756 lei	1.145.772 €	5.736.426 lei	1.153.259 €

4. EVALUAREA ACTIVELOR

4.1. Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda activului net corectat, singura posibila in baza documentelor puse la dispozitie.

4.2. Etape parcurse

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre Client;

- ii. Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- iii. Selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- iv. Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- v. Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii activelor.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3. Abordarea în evaluare si rationamentul

Pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participatii la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordarile prin piata si prin venit descrise în SEV 100 Cadrul General. Valoarea anumitor întreprinderi poate fi obtinuta si prin abordarea prin activul net sau abordarea prin active.

Abordari în evaluare conform SEV 200, standardele ANEVAR,

C13. Pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participatii la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordarile prin piata si prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicata abordarea prin cost, cu exceptia întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înfiintate, când profitul si/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil si daca exista informatii de piata adecvate despre activele entitatii.

C14. Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investitii sau de tip holding, poate fi obtinuta printr-o însumare a valorii activelor si datoriilor. Aceasta este numita uneori „abordarea prin activul net” sau „abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisa în evaluare, deoarece valorile activelor si datoriilor individuale se obtin din aplicarea uneia sau mai multor abordari principale în evaluare descrise în SEV 100 Cadrul general, înainte de a fi însumate.

Conceptul de valoare a firmei

Valoarea întreprinderii este definita în SEV 200 – Întreprinderi si participatii la întreprinderi astfel: „valoarea totala a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtatoare de dobânzi, minus orice numerar si echivalente de numerar disponibil pentru a plati acele datorii”.

Valoarea întreprinderii sau valoarea firmei este pretul teoretic pe care un investitor l-ar plati pentru a achizitiona o întreprindere sau o participatie la întreprindere. Formula de calcul conform definitiei de mai sus, este:

$\text{VALOAREA ÎNTEPRINDERII} = \text{CAPITALURI PROPRII} + \text{DATORII TOTALE PURTATOARE DE DOBÂNZI} - \text{NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR}$
--

Din punct de vedere al abordării prin venit, conform C1 și C26, SEV 200, valoarea întreprinderii este determinată în mod uzual prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția întreprinderii (CFNI – Cash Flow Net la dispoziția întreprinderii) cu costul mediu ponderat al capitalului. Valoarea capitalurilor proprii poate fi determinată fie direct, fie prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția acționarilor (CFNA- Cash Flow Net la dispoziția acționarilor) cu costul capitalului propriu, fie indirect, prin scăderea valorii datoriilor nete purtătoare de dobândă din valoarea întreprinderii.

Beneficiile viitoare se estimează luând în considerare activele deținute de întreprindere, investițiile necesare, performanțele anterioare ale acesteia, evoluția așteptată, precum și factorii economici cu impact asupra activității întreprinderii și asupra domeniului sau de activitate.

Valoarea estimată prin abordarea prin venit se poate ajusta pentru a reflecta vandabilitatea mai redusă a participăției sau lipsa dreptului de control aferent participăției respective.

Evaluarea companiilor private – necotate

O mare parte din literatura de specialitate în domeniul evaluărilor se referă la evaluarea companiilor care sunt cotate la burse de valori. Evaluarea companiilor necotate reprezintă o provocare pentru orice evaluator deoarece informațiile disponibile pe piața referitoare la aceste companii sunt reduse, standardele financiare și de contabilitate pe care aceste companii le utilizează sunt sub nivelul de calitate al companiilor cotate, rigorile financiare și controlul acestor companii se află de obicei în mâna unui număr redus de persoane.

Principalele caracteristici ale firmelor necotate

Situațiile financiare ale firmelor necotate nu respectă aceleași standarde de raportare financiară ca cele care se aplică companiilor cotate. În companiile mici sau mijlocii cu cifră de afaceri de până la 3.7 milioane euro raportarea se face sub forma situațiilor financiare prescurtate (bilant prescurtat). Aceste situații financiare nu oferă informații detaliate despre elementele din bilant și cele din contul de venituri și cheltuieli. De asemenea, lipsa unui audit face ca riscul de a investi în aceste companii să fie semnificativ mai mare decât în cazul companiilor cotate.

Informațiile disponibile public pentru companiile necotate este redusă față de nivelul de informații care pot fi obținute din surse publice pentru companiile cotate. De asemenea, istoricul financiar care poate fi obținut pentru companiile necotate este pentru o perioadă mai scurtă de timp (4-5 ani în urmă) decât cel care poate fi obținut pentru companiile cotate pentru care pot fi identificate date istorice vechi și de 10 ani.

Pentru companiile cotate există un istoric referitor la valoarea acțiunilor și o valoare de piață istorică obținută prin capitalizare bursieră. De asemenea, se pot face analize utilizând informații existente pentru companiile comparabile cotate. Pentru companiile necotate nu există obligativitatea raportării tranzacțiilor, ceea ce face dificilă obținerea de informații complete și corecte referitoare la tranzacțiile cu acțiuni sau părți sociale.

În companiile necotate de obicei proprietarul este și managerul companiei, lipsa de separație între acționar și management face ca de multe ori companiile să fie utilizate și pentru a sluji unor scopuri personale ale proprietarilor. Lipsa diversificării portofoliului de la nivelul acționarilor are implicații directe asupra riscului de în sensul majorării substanțiale a coeficientului β .

Pentru evaluarea companiilor necotate metoda recomandată este abordarea prin venit atunci când s-a atins nivelul de maturitate.

4.4. Abordarea prin piață

Definiție: „Abordarea prin piață este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror pret este cunoscut”.

Abordarea prin piață se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participatii la capitalul întreprinderii.

Trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate la evaluarea prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:

- (a) pietele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,
- (b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii, și
- (c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

În abordarea prin piață trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare ar trebui să facă parte din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice. Factorii care ar trebui să fie luați în considerare pentru a stabili dacă există o bază rezonabilă pentru comparație, includ:

- (a) asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii,
- (b) volumul datelor despre întreprinderi similare și posibilitatea verificării acestora,
- (c) dacă prețul întreprinderii similare reflectă o tranzacție nepartinitoare și ordonată.

În cazul subiect, s-a calculat indicatorul EBITDA, detaliat anterior, și s-a folosit ca bază pentru multiplicare. Multiplicatorul a fost preluat de la universitatea NYU Stern, Value/EBIT & Value/EBITDA Multiples by Industry Sector for Emerging markets, Real Estate (Operations & Services) updated in Jan 2025. Societatea subiect a fost încadrată la categoria Healthcare Support Services având un multiplu EV/EBITDA de 12,04. Mai jos calculele prin valoarea Societății:

Metoda	EBITDA YE 2024	
	in lei	in euro
Abordare prin piata (EV/EBITDA)	5.736.426 lei	1.153.259 €
Multiplu EBITDA*	12,04	
Valoarea Societatii	69.066.569 lei	13.885.239 €
Minus: Datorii	-28.920.745 lei	-5.814.267 €
Plus: Cash & cash equiv.	4.103.379 lei	824.949 €
Total participatie 100% (before liq. discount)	44.249.203 lei	8.895.921 €

Calcul valoare participatii subiect

Pentru calculul valorilor participatiilor subiect, conform standarde de evaluare, trebuie aplicate urmatoarele ajustari:

1. Discount pentru lipsa de vandabilitate (DLOM). Acesta trebuie aplicat atunci cand se considera ca vandabilitatea activului comparabil (o societate listata la bursa) este superioara vandabilitatii activului subiect (societate nelistata la bursa, cazul prezent).

Discountul pentru lipsa de vandabilitate semnifica faptul ca la comparatia dintre doua active identice, un activ care poate fi vandut imediat ar avea o valoare mai mare decat un activ cu o durata indelungata de marketing sau cu restrictii din punct de vedere al posibilitatii vanzarii activului.

Inputs

	Values for Private company
Revenues	\$ 6,5
Positive or Negative Earnings =	0
Cash/Value	9%
Trading Volume/ Value	0%

Output

Illiquidity Discount =	13,95%
------------------------	--------

Astfel, s-a folosit raportul publicat de universitatea NYU Stern privind calculul ratelor de discount si estimarea discounturilor de ilichiditate pentru companiile private (https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/spreadsh.htm).

Calcululele sunt prezentate mai jos. S-au aplicat doar metoda Bid-Ask Spread fara Restricted Stock Regression datorita nesatisfacerii conditiei de +10 mil euro. Calcululele sunt prezentate alaturat.

2. Prima de control (cunoscuta uneori sub numele de prima de achizitie pentru participantul de pe piata (MPAPs) si discount pentru lipsa controlului (DLOC).

Acesta ajustare se aplica pentru a reflecta diferentele dintre activele comparabile si activul subiect din perspectiva capacitatii decizionale si a modificarilor care pot fi aplicate ca urmare a exercitarii dreptului de control. In ipoteza ca toate celelalte caracteristici sunt identice, participantii ar prefera, in general, sa detina controlul asupra activului subiect decat sa nu-l detina. Cu toate acestea, disponibilitatea participantilor de a plati o prima de control sau un DLOC va depinde, in general, de posibilitatea ca exercitarea dreptului de control sa genereze beneficii economice mai mari pentru proprietarul activului subiect.

Avand in vedere participatia de 100%, nu s-a aplicat prima de control.

Valoare finala

Avand in vedere cele de mai sus, calculul integral privind valoarea finala prin prezentat alaturat:

Metoda	EBITDA YE 2024	
	in lei	in euro
Abordare prin piata (EV/EBITDA)	5.736.426 lei	1.153.259 €
Multiplu EBITDA*	12,04	
Valoarea Societatii	69,066,569 lei	13,885,239 €
Minus: Datorii	-28.920.745 lei	-5.814.267 €
Plus: Cash & cash equiv.	4.103.379 lei	824.949 €
Total participatie 100% (before liq. discount)	44,249,203 lei	8,895,921 €
Minus:		
(-) marketability liquidity discount		-13,95%
Valoare de piata participatie 100% (rotunjit)	38,051,865 lei	7,650,000 €

4.5. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit, conform SEV - Cadrul general, este definita ca fiind o abordare în evaluare care „ofera o indicatie asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului”. Prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unei întreprinderi sau unei participatii prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele doua metode uzuale ale abordarii prin venit sunt: metoda capitalizarii beneficiilor economice si metoda fluxurilor de numerar actualizate.

Metoda fluxului de numerar actualizat

Plecând de la ipoteza de lucru ca societatea nu a atins stadiul de stabilitate economica, evaluatorul a utilizat metoda fluxului de numerar actualizat pentru a estima valoarea societatii.

Conform Îndrumar pentru evaluare 1 - Fluxul de numerar actualizat: „Metoda DCF conduce la obtinerea unei opinii asupra valorii, prin actualizarea fluxurilor de numerar previzionate, la data evaluarii, rezultând o valoare prezenta a activului sau a întreprinderii. Apoi, se determina valoarea terminala de la sfârșitul perioadei de previziune explicita si aceasta se actualizeaza la data evaluarii pentru a se obtine valoarea totala a activului sau a întreprinderii”.

Metoda fluxului de numerar consta în tehnica modelarii financiare bazate pe ipoteze explicite referitoare la previziunea venitului unei întreprinderi sau altui tip de proprietate generatoare de venit. Analiza fluxului de numerar actualizat se bazeaza pe ipoteze asupra conditiilor viitoare ale pietei care vor afecta oferta, cererea, cheltuielile precum si riscul potential. Pe baza acestor ipoteze se previzioneaza capacitatea întreprinderii de a genera venit.

Tipuri de flux de numerar :

- Fluxuri de numerar disponibile pentru actionari (CFNA – Free Cash Flow to Equity) disponibile pentru actionari, dupa ce au fost finantate activitatile de exploatare ale întreprinderii, dupa ce au fost facute investitiile de capital necesare si dupa cresterea sau descresterea finantarii prin credite.
- Fluxuri de numerar net disponibil pentru investitorii în societate (CFNI- Free Cash Flow to Firm) disponibile pentru plata actionarilor si a creditorilor dupa finantarea activitatilor de exploatare a întreprinderii si dupa ce au fost facute investitiile de capital necesare.

Formula de calcul a CFNA

Profit curent net + amortizare – cheltuieli de capital – cresterea FRN sau + descresterea FRN ± modificarea soldului creditului pe termen lung = CFNA CFNI = PN + Amortizare - Cheltuieli de capital - FRN + DAT financiare
--

Semnificatia celor doua tipuri de CFN este :

- CFNA reprezinta dividendele distribuibile actionarilor;
- CFNI reprezinta resursele totale pentru acoperirea serviciului datoriei si dividendele distribuibile actionarilor.

Aceasta metoda se bazeaza pe capacitatea firmei de a genera fluxuri pozitive de disponibilitati. DCF fiind o metoda de randament si având în vedere particularitatile aplicarii, argumentele care sustin aplicarea acesteia sunt urmatoarele:

- Viabilitatea activitatii si capacitatea de a genera excedent de lichiditati în perioada urmatoare;
- Continuitatea activitatii.

Aplicarea metodei impune parcurgerea urmatoarelor pasi:

1. Estimarea Net (free) cash flow

- Determinarea perioadei pentru care se vor face previziunile fluxurilor de numerar (perioada de previziune explicita). In cazul prezent previziunile s-au facut pentru perioada 2025-2029 (5 ani).
- Estimarea fluxurilor de numerar pentru perioada de previziune explicita in baza informatiilor de la Client.
-

Cash Flow Statement (in euro)	2025 F	2026 F	2027 F	2028 F	2029 F
Operating activities					
Net profit	481.665 €	996.032 €	1.396.749 €	1.637.421 €	1.799.605 €
Depreciation & Amortization	861.991 €	847.489 €	819.029 €	798.479 €	799.696 €
Gain / Loss of Assets Sale	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Other non-cash items	-26.347 €	-26.087 €	-24.266 €	0 €	0 €
Net Interest	278.188 €	216.453 €	143.719 €	100.119 €	68.772 €
Income Tax	122.545 €	228.289 €	311.075 €	361.134 €	394.811 €
Total	1.718.042 €	2.262.176 €	2.646.307 €	2.897.153 €	3.062.884 €
Working capital movement					
(Inc.) Dec. in inventories	-28.974 €	-4.734 €	-7.053 €	-8.622 €	-9.857 €
(Inc.) Dec. in trade receivables	20.909 €	-4.755 €	-5.180 €	-5.642 €	-6.146 €
(Inc.) Dec. in prepayments	21.681 €	-1.976 €	-1.957 €	-969 €	-960 €
(Inc.) Dec. in other receivables	0 €	53.242 €	-9.256 €	-10.083 €	-10.984 €
Inc. (Dec.) in trade payables	-259.584 €	8.370 €	9.117 €	9.932 €	10.819 €
Inc. (Dec.) in other payables	140.169 €	35.328 €	26.304 €	30.486 €	31.335 €
(Inc.) Dec. in Net Working Capital	-105.798 €	85.474 €	11.976 €	15.102 €	14.207 €
Income Tax Paid	-123.433 €	-126.752 €	-278.813 €	-361.857 €	-407.283 €
Cash generated from operations	1.488.810 €	2.220.898 €	2.379.470 €	2.550.397 €	2.669.809 €
Investing activities					
Investments in existing					
Intangible assets	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plant and machinery	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fixtures and fittings	-73.852 €	-29.644 €	-29.354 €	-29.070 €	-28.788 €
Investments in refurbishments of existing	-106.836 €	-98.814 €	-97.847 €	-96.899 €	-95.960 €
Investments in new assets	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Intangible assets	-120.230 €	-19.763 €	-19.569 €	-19.380 €	-19.192 €
Plant and machinery	-150.699 €	-197.628 €	-293.542 €	-290.698 €	-287.881 €
Fixtures and fittings	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cashflow used in Investing Activities	-451.617 €	-345.850 €	-440.313 €	-436.047 €	-431.821 €
Financing activities					
Existing loans	-1.043.611 €	-988.223 €	-928.244 €	-523.555 €	-481.902 €
Bank loans drawdown	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bank loans repayment	-827.734 €	-819.555 €	-805.861 €	-439.039 €	-422.118 €
Bank Interest	-215.877 €	-168.668 €	-122.383 €	-84.516 €	-59.784 €
Leasing	-130.505 €	-136.442 €	-135.107 €	-140.410 €	-111.967 €
Leasing loans	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Leasing repayment	-100.555 €	-109.625 €	-113.771 €	-124.808 €	-102.979 €
Leasing Interest	-29.950 €	-26.817 €	-21.336 €	-15.603 €	-8.988 €
Equity movement	-299.401 €	-306.917 €	0 €	0 €	0 €
Dividends paid	-299.401 €	-306.917 €	0 €	0 €	0 €
Share capital increase/(decrease)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Other movement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cashflow from Financing Activities	-1.473.517 €	-1.431.582 €	-1.063.350 €	-663.965 €	-593.869 €
Cash flow movement for the year	-436.324 €	443.466 €	875.806 €	1.450.385 €	1.644.119 €
Opening Cash	820.977 €	384.653 €	828.119 €	1.703.925 €	3.154.311 €
Net cash-flow	-436.324 €	443.466 €	875.806 €	1.450.385 €	1.644.119 €
Closing Cash	384.653 €	828.119 €	1.703.925 €	3.154.311 €	4.798.429 €

2. Estimarea ratei de actualizare

WACC reprezinta costul mediu ponderat al capitalului, adica rata minima de rentabilitate pe care o companie trebuie sa o obtina pentru a crea valoare pentru investitori. Acest indicator este esential in evaluarea investitiilor si a performantelor financiare.

Formula de calcul WACC:

$$WACC = (E / V) \times Re + (D / V) \times Rd \times (1 - Tc)$$

unde:

E = valoarea capitalurilor proprii

D = valoarea datoriilor

V = E + D = valoarea totala a capitalului

Re = costul capitalurilor proprii

Rd = costul datoriei (pre-impozit)

Tc = rata impozitului pe profit

Pe cazul subiect situatie se prezinta astfel:

Structura capitalului:

Total Debt (D): 61,29%

Total Equity (E): 38,71%

Total Capital (V): 100%

Costul datoriei (Cost of Debt):

Pre-Tax Cost of Debt: 10,45%

Rata impozitului pe profit: 16%

After-Tax Cost of Debt: 8,78%

Calcul: $10,45\% \times (1 - 0,16) = 8,78\%$

Costul capitalurilor proprii (Cost of Equity):

Re este calculat utilizand metoda CAPM (Capital Asset Pricing Model):

$Re = Rf + \text{Beta} \times \text{Risk Premium}$

$Re = 7,95\% + 0,80 \times 7,26\% = 13,76\%$

Rf (rata fara risc): 7,95% aferente bonduri RO

Beta: 0,80 (indica o volatilitate mai redusa fata de piata), cf NY Stern

Risk Premium: 7,26%, cf NY Stern

Calculul WACC:

$WACC = 38,71\% \times 13,76\% + 61,29\% \times 8,78\% = 10,71\%$

WACC de 10,71% reflecta costul mediu ponderat al surselor de finantare ale companiei.

3. Calculul Discounted cash-flow (DCF)

Category	2025	2026	2027	2028	2029
	F	F	F	F	F
Net cash flow available	-436,324 €	443,466 €	875,806 €	1,450,385 €	1,644,119 €
Discount Rate (k)	10,71%	10,71%	10,71%	10,71%	10,71%
Growth rate (g) in perpetuitate (p.a.)					2,00%
Discount Factor	0,9033	0,8159	0,7370	0,6658	0,6014
DISCOUNTED CASH FLOW	-394,129 €	361,842 €	645,500 €	965,609 €	988,736 €
<u>Plus: Residual value</u>					
Net cash flow available (Y+1)					1,677,001 €
Terminal rate					8,71%
Residual value					19,262,950 €
Discount Factor					0,6014
DISCOUNTED RESIDUAL VALUE					11,584,311 €

ENTREPRISE VALUE THROUGH DISCOUNTED CASH FLOW		in euro
Discounted Cash Flow		2,567,559 €
Discounted Residual Value		11,584,311 €
TOTAL VALUE		14,151,870 €

Total participatie (100%)		in euro
Fair market value		14,151,870 €
(-) Net debt		3,777,935 €
Total participatie before liq. Discount		17,929,805 €

Minus:	
(-) marketability liquidity discount	-13,95%
Valoare de piata participatie 100% (rotunjit)	15,430,000 €

Valoarea terminala a întreprinderii

Cf. Îndrumar de Evaluare 1 - Fluxul de numerar actualizat, valoarea terminala este „Valoarea de la sfârșitul perioadei de previziune explicita a tuturor fluxurilor de numerar previzionate dupa aceasta perioada”. Este cunoscuta si sub alte denumiri precum: valoarea reziduala, valoarea continua si valoarea finala.

Conform IAS 16 „valoarea reziduala a unui activ este valoarea estimata pe care ar obtine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, dupa deducerea costurilor asociate cedarii, daca activul ar avea deja vechimea si starea prevazute la sfârșitul duratei sale de viata utile”.

Metoda de determinare a valorii terminale

S-a ales metoda de capitalizare a fluxului de numerar net pentru determinarea valorii terminale, datorita faptului ca societatea va intra în stadiul de stabilitate economica (croaziera) la sfârșitul perioadei de previziune explicita. Calcularea valorii terminale se face pe baza aceluasi indicator utilizat în perioada de previziune explicita, adica fluxul de numerar net.

Formula clasica de estimare a valorii terminale, prin metoda capitalizarii fluxului de numerar, este formula Gordon-Shapiro:

$$V_T = \frac{CFN_{P+1}}{k - g}$$

în care:

CFNP+1= fluxul de numerar aferent primului an al perioadei de previziune non-explicita

k = rata de actualizare

g = rata anuala constanta previzionata de crestere perpetua a CFNI

Rata de capitalizare (c) a fluxului de numerar în perpetuitate este rata de actualizare (k), din care se scade rata anuala de crestere sperata a fluxului de numerar. S-a estimat ca rata anuala constanta previzionata de crestere perpetua a CFNI, dupa atingerea maturitatii este de 2%/an.

Calcul valoare participatii subiect

Pentru calculul valorilor participatiilor subiect, conform standarde de evaluare, trebuie aplicate urmatoarele ajustari:

1. Discount pentru lipsa de vandabilitate (DLOM). Acesta a fost descris si documentat anterior. S-a folosit aceiasi valoare de 13,95%.
2. Prima de control (cunoscuta uneori sub numele de prima de achizitie pentru participantul de pe piata (MPAPs) si discount pentru lipsa controlului (DLOC). In mod similar ca si la abordare prin piata, avand in vedere participatia de 100%, nu s-a aplicat prima de control.

4.6. Metoda activului net

Standardul SEV 200 Întreprinderi si participatii la întreprinderi include urmatoarele prevederi: „C14. - Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investitii sau de tip holding, poate fi derivata dintr-o însumare a valorilor activelor si datoriilor. Aceasta este numita uneori abordarea prin activul net sau abordarea prin active. Aceasta nu este o abordare propriu-zisa în evaluare, deoarece valoarea activelor si datoriilor individuale rezulta din aplicarea uneia sau mai multor abordari principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general, înainte de a fi însumate.”

49. În aplicarea abordarii prin active, bilantul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât sa reflecte toate activele corporale, necorporale si financiare, precum si toate datoriile, la valoarea lor de piata sau la o alta valoare adecvata. Poate fi necesara luarea în considerare a impactului ajustarilor asupra impozitelor. În anumite cazuri specifice (de exemplu, evaluarea în ipoteza încetarii activitatii) poate fi necesara luarea în considerare a costurilor generate de vânzare si a altor cheltuieli.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Cont	Descriere	31.12.2024
			lei	%	lei
01 Activ	01 Active fixe	02 Constructii	212	Constructii	7.641.632 lei
		03 Echipamente	214	Mobilier, birotica, echip	4.332.838 lei
			213	Instal teh si trans	18.572.492 lei
		04 Marci, brevete	205	Concesiuni, active intangibile	321.122 lei
			208	Alte imob necorporale	958.045 lei
		05 Imobilizari in curs	231	Imob corporale (in curs)	10.493 lei
		06 Participatii de capital	262	Actiuni detinute la entitati asociate	22.708.932 lei
		07 Alte titluri	267	Creante imobilizate	262.608 lei
		09 Amortizarea activelor	280	Amortiz. pt imobile necorporale	-824.295 lei
			281	Amortiz. pt imobile corporale	-12.040.830 lei
		10 Fond comercial	207	Fond comercial	70 lei
	02 Active circulante	01 Clienti	491	Ajust depr. creante - clienti	-125.217 lei
			411	Clienti	311.379 lei
			418	Clienti - facturi de intocmit	5.203 lei
		03 Cheltuieli in avans	471	Ch inreg in avans	139.937 lei
		03 Furnizori debitori	409	Furnizori - debitori	158.621 lei
		04 Alte active circulante	425	Avansuri acordate personalului	6.000 lei
		06 Materii prime	301	Materii prime	116.494 lei
			302	Materiale consum	169.058 lei
		08 Obiecte de inventar	303	Materiale (ob inv)	52.616 lei
		11 Alte active	428	Alte datorii si creante (salariatii)	-25.667 lei
			473	Decontari op in curs de clarificare	11.322 lei
			438	Alte datorii si creante sociale	321.745 lei
			455	Sume datorate actionarilor	-34 lei
			461	Debitori diversi	0 lei
	03 Cash	01 Cash in banca	512	Conturi curente la banci	3.985.814 lei
		02 Casa	531	Casa	117.565 lei
01 Activ Total					47.187.944 lei
02 Pasiv	02 Datorii pe termen lung	01 Datorii pe termen lung	167	Alte imprumuturi si datorii	2.491.104 lei
			162	Credite bancare pe termen lung	21.109.606 lei
			168	Dobanzi imprumuturilor si datorii	21.192 lei
	03 Datorii pe termen scurt	02 Furnizori	401	Furnizori	1.590.501 lei
			408	Furnizori - facturi nesosite	113.665 lei
			404	Furnizori de imob	19.896 lei
		03 Personal	421	Personal - salarii datorate	305.569 lei
			423	Personal - ajutoare datorate	108.902 lei
			436	contrib asig munca	31.183 lei
			431	Asigurari sociale	501.905 lei
		06 Impozit pe profit	441	Impozitul pe profit si alte impozite	-220.543 lei
		08 Alte datorii	446	Alte impozite, taxe si varsaminte	15.118 lei
			447	Fonduri speciale - taxe si varsaminte	9.503 lei
			462	Creditori diversi	221.158 lei
			472	Ven inregistrate in avans	10.860 lei
			542	Avansuri de trezorerie	-8.814 lei
			532	Alte valori	-900 lei
		09 Contul actionarilor	457	Dividende de plata	2.773.115 lei
			451	Decontari intre entitatile afiliate	-265.629 lei
02 Pasiv Total					28.920.745 lei
ACTIV NET CONTABIL					18.267.199 lei

Între valoarea activului net obtinuta prin aplicarea abordarii prin active conform C14, SEV 200 si valoarea capitalurilor proprii ale întreprinderii care ar rezulta prin aplicarea abordarii prin piata sau a abordarii prin venit, atunci când acestea ar fi aplicabile, pot exista deseori diferente semnificative. Evaluatorul analizeaza, prezenta si argumenta în raportul de evaluare masura în care valoarea activului net obtinuta prin însumarea valorilor individuale ajustate ale activelor si datoriilor este considerata reprezentativa pentru evaluarea întreprinderii subiect.

Asa cum se precizeaza si mai sus aceasta metoda este bazata pe valoarea patrimoniala. In aplicarea acestei metode s-au folosit informatiile furnizate de Societate.

Modalitatea de calcul a Activului Net (AN) este:

$$AN = \text{TOTAL ACTIV} - \text{DATORII TOTALE}$$

Avand in vedere scopul evaluarii si faptul ca Societatea nu se afla in lichidare, nu s-a aplicat aceasta metoda. Totusi, pentru stricta informare s-a calculat Activul net contabil.

5. VALORI FINALE

5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori estimate:

Abordare	Valoare	
	lei	euro
Prin piata (EBITDAx)	38.051.865 lei	7.650.000 €
Prin venit (DCF)	76.750.363 lei	15.430.000 €
Actic net contabil	18.267.199 lei	3.672.463 €
1 euro	4,9741	

5.2. Estimarea finala a valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea celor trei metode de evaluare, corelate cu situatia economico-financiara a societatii, cu datele utilizate si cu scopul evaluarii, Evaluatorul apreciaza ca metoda abordarii prin venit furnizeaza cea mai relevanta estimare a valorii de piata. Aceasta reflecta in mod adecvat performanta actuala si potentialul viitor al societatii la data evaluarii.

Valoarea rezultata prin metoda activului net contabil are un caracter informativ si nu este relevanta pentru tranzactionare.

Valoarea obtinuta prin metoda de piata, bazata pe multiplicatorul EBITDA, este mai putin aplicabila in contextul actual, marcat de un proces activ de expansiune si optimizare, aceasta metoda neintegrand in mod corespunzator perspectivele de crestere.

In consecinta, evaluatorul sustine utilizarea metodei DCF, ca parte a abordarii prin venit, aceasta oferind o estimare fundamentata si sustenabila a valorii de piata a societatii.

Avand in vedere ca Societatea detine participatii integrale de capital (100%) in societatile:

1. CENTRUL DE IMAGISTICA DENTARA MARAFFKA SRL, CIF 38183762, Reg. Com. J29/2232/2017
2. MARAFFKA DENTAL SRL, CIF 25491590, Reg. Com. J29/794/2009
3. MARAFFKA RX IMAGISTIC S.R.L, CIF 48873980, Reg. Com. J29/2173/2023

4. RADIOLOGIE DENTARA MARAFFKA S.R.L., CIF 48873972, Reg. Com. J29/2174/2023
5. AKTINES SRL, CIF 37839398, Reg. Com. J40/10423/2017
6. PROFILE RX RADIOLOGIQUE SRL, CIF 37928762, Reg. Com. J40/20605/2021

Si pentru Societatea evaluata, aceste active sunt considerate ca fiind in afara exploatarii. Aceste participatii au fost evaluate intr-un raport de evaluare separat, elaborat de acelasi evaluator.

Opinia finala exprimata in prezentul raport are in vedere exclusiv informatiile si concluziile acestuia. In acest context, valoarea de piata a pachetului integral de actiuni (100%) detinut in cadrul S.C. CLINICA DENTARA S.A. („Societatea”) este estimata dupa cum urmeaza:

Valoare de piata S.C. CLINICA DENTARA S.A.

Fara active in afara exploatarii 15.430.000 €

Valoare de piata S.C. CLINICA DENTARA S.A. integrala

Cu activele in afara exploatarii 20.943.645 €

Detalierea valorilor este urmatoarea:

Companie	Dec.24	
	lei	eur
1 CENTRUL DE IMAGISTICA DENTARA MARAFFKA SRL	900.000 lei	180.850 €
2 MARAFFKA DENTAL SRL	9.355.820 lei	1.880.000 €
3 MARAFFKA RX IMAGISTIC S.R.L	937.000 lei	188.285 €
4 RADIOLOGIE DENTARA MARAFFKA	13.640.587 lei	2.741.000 €
5 AKTINES SRL	117.000 lei	23.510 €
6 PROFILE RX RADIOLOGIQUE SRL	2.488.250 lei	500.000 €
7 CLINICA DENTARA SA	76.750.363 lei	15.430.000 €
TOTAL	104.189.020 lei	20.943.645 €

1 euro 4,9741

Nota: valorile estimate nu tin cont de taxe de transfer, impozite sau alte taxe legate de vanzare



WEBURST/

Prin: Andronache Constantin Marius

Expert evaluator / Membru titular ANEVAR

5.3. Fundamentarea concluziei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul activului.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6. PRECIZARI FINALE

6.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de WEBURST SRL au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent.

Compensatia nu a depins de concluziile asupra valorii opinata.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor

furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

6.2. Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- Datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatilor, a pietelor, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe orice piata valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu. Valoarea este subiectiva si evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6.3. Declaratia privind conditiile limitative

- Evaluarea a fost efectuata de catre ANDRONACHE CONSTANTIN MARIUS in calitate de expert evaluator, avand la dispozitie informatiile furnizate de catre Client, pe care evaluatorul le considera corecte;
- La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influenteze in vreun fel rezultatele evaluarii;
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influenta in vreun fel valoarea;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor asupra obiectului prezentului raport;
- Prezentul raport nu poate fi utilizat in justitie;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

6.4. Certificare

Subsemnatul ANDRONACHE CONSTANTIN MARIUS certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare;
- In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

6.5. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

- Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Destinatarului.
- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului si al Evaluatorului.
- Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube

suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

6.6. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

6.7. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopului evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica vehiculelor si sau a bunurilor mobile subiectul evaluarii;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;

6. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
7. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre Client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
8. Situatia actuala a patrimoniului analizat si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii societatii in conformitate cu tipul de valoare estimat;
9. Evaluatortul a utilizat in estimarea valorii informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
10. Activele au fost identificate si analizate vizual si pe baza documentatiilor tehnice puse la dispozitie de catre beneficiar.
11. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.
12. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie activele analizate, fie dreptul de proprietate asupra acestora si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. În acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii sau sarcini care au legatura cu patrimoniul analizat. Informatiile furnizate sunt considerate autentice. Activele au fost vazute si inspectate de catre evaluator.
13. Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
14. Cu exceptia scopului pentru care a fost intocmit prezentul raport de evaluare, intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia, nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
15. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
16. Orice valori estimate in raport se aplica patrimoniului societatii in integralitatea sa si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

17. Nu s-au putut face investigatii asupra activelor sau partilor componente ale acestora ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile evaluatorul presupunand ca acele active/parti si starea tehnica a acestora sunt conforme cu vechimea lor in conditiile unei exploatare rationale. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la existenta efectiva in cadrul societatii a tuturor mijloacelor fixe existente in lista de inventar furnizata de reprezentantii clientului
18. In opinia evaluatorului, riscul nerealizarii valorii estimate in cadrul unei tranzactii conform conditiilor date de definitia valorii de piata sunt la un nivel mediu pe un orizont de timp rezonabil 6-12 luni.
19. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al societatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia.
20. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.
21. Bunurile societatii nu au fost inspectate.
22. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia.
23. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica si/sau contabila/financiara. Evaluatorul a presupus ca datele si informatiile puse la dispozitie de catre Client sunt reale si corecte. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor si/sau informatiilor puse la dispozitie de catre Client.
24. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la aceste aspecte.
25. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tert persoane.
26. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.
27. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea societatii dupa data inspectia sau data raportului.
28. Competenta manageriala are un efect direct asupra valorii de piata a societatii evaluate. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a societatii evaluate.

29. Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului.
30. Descrierea societatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta societatii evaluate si unui expert contabil in privinta situatiilor financiare.
31. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului. De asemenea, nu a verificat avizele de import, stocare, comerciale vanzare ale societatii evaluate dar a presupus ca acestea exista si activitatea societatii se desfasoara in conformitate cu legile si normative in vigoare. Nu s-au facut investigatii in acest sens de catre evaluator.
32. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul.
33. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
34. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport.
35. Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.
36. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
37. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea vehiculelor dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectia; 2) data raportului;
38. Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
39. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;

40. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
41. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.
42. Nu s-au putut face investigatii asupra activelor sau partilor componente ale acestora ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile evaluatorul presupunand ca acele active/parti si starea tehnica a acestora sunt conforme cu vechimea lor in conditiile unei exploatare rationale.