

Raport de evaluare

la data de 31.12.2020

a societății **AURORA SA**

nr. de ordine în Registrul Comerțului J22/329/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J22/329/1991, Cod unic de înregistrare: 2000732

cu sediul în
Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași

Client: AURORA SA

Utilizator: AURORA SA, actionarii AURORA S.A., A.S.F.

Nr. dosar: 038/08.02.2021

Authored by: QUEST PARTNERS SRL

Raport de evaluare

la data de 31.12.2020 a societății AURORA SA nr. de ordine în Registrul Comerțului J22/329/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J22/329/1991, Cod unic de înregistrare: 2000732 cu sediul în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300

SINTEZA EVALUĂRII

Număr dosar la evaluator: 038/08.02.2021.

Evaluator: QUEST PARTNERS S.R.L.

Subiectul evaluării: Capitalul propriu al societății **AURORA SA** nr. de ordine în **Registrul Comerțului J22/329/1991**, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J22/329/1991, **Cod unic de înregistrare: 2000732** cu sediul în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Tipul societății: AURORA SA este persoană juridică română, organizată ca societate comercială pe acțiuni care își desfășoară activitatea conform cu prevederile din actul constitutiv și ale legislației în vigoare. Capitalul social este de 1.078.197,50 lei, integral vărsat, divizat în 431.279 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei/acțiune.

Detalii BVB: Societatea este listată pe piața de capital la categoria AeRO Standard, segment SMT, cod ISIN (International Securities Identification Number) ROAUROACNOR1, sub simbolul AUR.

Acționari: BRAICONF S.A. (cota de 64,9816 %), SANDULESCU ILIE (cota de 10,9505 %) și diverși acționari persoane fizice (cota de 21,0782%) și persoane juridice (cota de 2,9897 %).

Participația supusă evaluării: 100% din capitalul propriu al subiectului evaluării

Client: AURORA S.A.

Utilizator desemnat: AURORA S.A., acionarii AURORA S.A., A.S.F.

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare: auditorii clientului.

Data evaluării: 31.12.2020

Data întocmirii raportului: februarie-martie 2021

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în concordanță cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 115, lit. b) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 respectiv în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Premisele evaluării: Societatea este evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.

Tip valoare: Raportul de evaluare va estima **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020.

În contextul SEV 200 – Evaluarea întreprinderii se aplică următoarele definiții:

- *Valoarea întreprinderii* este valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi (sau elemente asimilabile datoriilor financiare), minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;
- *Valoarea capitalurilor proprii* este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

Capitalul propriu reprezintă interesul rezidual al proprietarilor în activele unei firme după deducerea tuturor datoriilor sale.

Astfel, ținând cont de scopul evaluării, pentru realizarea misiunii, evaluatorul a estimat ***valoarea capitalurilor proprii***, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR – ediția 2020.

În raportul de evaluare s-a analizat întreprinderea cu toate activele și pasivele aferente. Raportul de evaluare cuprinde descrierea și modul de evaluare a societății.

Evaluarea nu este o știință exactă. Este numai **estimarea unui tip al valorii**, definit prin luarea în considerare a tuturor factorilor relevanți; altfel spus, **concluzia finală asupra valorii unei întreprinderi** (ca și a oricărui alt tip de proprietate) **nu poate fi măsurată în mod exact**, ci numai printr-o **sumă rezonabilă**, astfel încât să permită efectuarea unei tranzacții cu obiectul proprietății respective. Deși procesul de evaluare este subiectiv, evaluatorul trebuie să asigure o rezonabilitate a abordărilor și metodelor de evaluare recunoscute, bazate pe informațiile pertinente, existente și cunoscute la data evaluării.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, **abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin active (prin cost)**, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii.

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau linii de activitate similare care au fost vândute, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi

Abordarea prin venit reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.

Abordarea prin cost reprezintă o metodă de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

Aplicarea mai multor abordări în evaluare nu este necesară în situația în care valoarea poate fi estimată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare, adecvată și bazată pe informații suficiente și credibile, iar aplicarea unei alte abordări ar presupune utilizarea unor informații mai puțin relevante și credibile decât cele utilizate în aplicarea primei abordări.

Evaluarea capitalurilor proprii s-a realizat utilizând **Abordarea prin cost**, luând în considerare situația economică a societății și previziunile acesteia pentru anul 2021, când activitatea principală conform Actului constitutiv - „Fabricarea încălțămintei”-cod 1520, încetează.

Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu s-au aplicat, nefiind relevante situațiile financiare istorice ale societății ce a încetat activitatea principală.

În ceea ce privește reconcilierea valorilor: „Nu se admite stabilirea valorii întreprinderii prin media aritmetică sau media ponderată a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare” conform Ghidului Metodologic de Evaluare GME 600 Evaluarea întreprinderii.

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare, pentru estimarea capitalurilor proprii rezultatul **abordării prin cost** este cel mai reprezentativ.

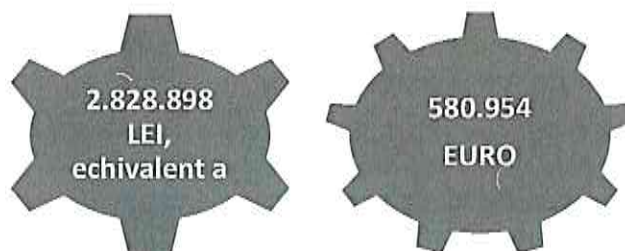
Aplicarea acestei metode este justificată de situația economico-financiară a societății, precum și de natura activității **AURORA SA, evaluarea fiind realizată în premiza continuității activității societății prin schimbarea activității principale („Fabricarea încălțămintei”-cod 1520).**

Întreaga activitate a societății a fost afectată în anul 2020 de pandemia de COVID-19. Incertitudinea economică și măsurile de combatere a pandemiei au dus la cea mai mare contracție a economiei din ultimii 24 de ani, conform INS Produsul intern brut a scăzut cu 10,5% în T2 față de anul trecut. Potrivit declarațiilor Ministrului de Finanțe deficitul bugetar este estimat în anul 2020 să crească de la 6,7% din PIB la 8,6%.

Prezenta evaluare s-a realizat pentru întregul capital propriu al întreprinderii, fără a estima separat drepturile aferente participației majoritate sau minoritare.

Selectarea (reconcilierea) valorii finale s-a bazat pe relevanța, calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a capitalurilor proprii a societății AURORA S.A. este de 2.828.898 lei, echivalent a 580.954 euro, reprezentând 6,5593 lei/acțiune pentru numărul total de 431.279 acțiuni.



Cursul utilizat este cursul de referință al Bancii Naționale a României, valabil la data evaluării 31.12.2020, respectiv 1 Euro = 4,8694 Lei.

Valorile estimate nu includ TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii cu privire la valoarea capitalurilor proprii ale societății precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea estimată se referă la participația de 100% a capitalului acționarilor și a prețului pe acțiune;
- ✓ Valoarea este valabilă la data evaluării;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- ✓ Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului;

Nu există nicio garanție că aceste valori, pot fi atinse în procesul efectiv de tranzacționare al acțiunilor pe bursă.



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- ✓ Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR – ediția 2020, ce sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, ce au intrat în vigoare la data de 1 septembrie 2020;
- ✓ Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;
- ✓ Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- ✓ Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- ✓ Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată de către reprezentantul QUEST PARTNERS S.R.L. în prezența reprezentantului clientului, acordul privind accesul pe proprietate fiind în răspunderea clientului.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părțitor față de nici una din părțile implicate;
- ✓ În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- ✓ Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea evaluării, nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competență să efectueze acest raport de evaluare;
- ✓ Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2021 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.;
- ✓ În prezent sunt evaluator autorizat, specializările EPI, EI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 12049 valabilă 2021 și sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat:

Drulă Mihai



CUPRINS

1. CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1.1.1. DATE GENERALE.....	7
1.1.1. OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE	7
1.1.2. DOMENIUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE:	7
1.1.3. ALTE ACTIVITĂȚI DESFĂȘURATE:	7
1.1.4. ATESTAREA CAPACITĂȚII	8
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	8
1.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR	8
1.4. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII.....	9
1.5. MONEDA EVALUĂRII	9
1.6. SCOPUL EVALUĂRII	9
1.7. TIPUL VALORII.....	9
1.8. DATA EVALUĂRII	10
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	10
1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	10
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMINIFICATIVE	12
1.12. TIPUL RAPORTULUI	14
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	14
1.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE APLICABILE ÎN ROMÂNIA	15
1.15. RISCUL EVALUĂRII	15
2. CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR - ANALIZA DIAGNOSTIC	16
2.1. SCURTĂ DESCRIERE	16
2.2. DIAGNOSTIC JURIDIC.....	17
2.2.1. FORMA JURIDICĂ A SOCIETĂȚII (CONSTITUIRE ȘI FUNCȚIONARE)	17
2.2.2. ÎMPRUMUTURI	20
2.2.3. AUTORIZĂRI, LICENȚE	20
2.2.4. ASIGURAREA CALITĂȚII.....	20
2.2.5. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA ACTIVELOR ȘI SITUAȚIA DATORIILOR.....	20
2.2.6. ASPECTE JURIDICE PRIVIND PATRIMONIUL SOCIETĂȚII.....	20
2.2.7. ASPECTE PRIVIND DREPTUL MUNCII	22
2.2.8. ASPECTE PRIVIND MEDIUL.....	22
2.2.9. LITIGII	22
2.2.10. ASPECTE FISCALE.....	22
2.3. ANALIZA DIAGNOSTIC A RESURSELOR UMANE.....	23
2.4. DIAGNOSTICUL MANAGEMENTULUI ȘI STRUCTURII ORGANIZAȚIONALE.....	24
2.5. DIAGNOSTIC OPERAȚIONAL	25

2.5.1.	DESCRIEREA GENERALĂ A ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII	25
2.5.2.	DOTĂRI ȘI LOCAȚII	25
2.5.3.	CAPACITATEA DE PRODUCȚIE ȘI GRADUL DE UTILIZARE AL ACESTEIA	30
2.5.4.	CLIEȚI	30
2.5.1.	ACTIVITATEA DE CERCETARE-DEZVOLTARE	30
2.6.	DIAGNOSTIC COMERCIAL	30
2.6.1.	ANALIZA MEDIULUI COMERCIAL EXTERN	31
2.6.2.	EFECTELE PANDEMIEI ASUPRA ECONOMIEI ROMÂNEȘTI	35
2.6.3.	PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	46
2.6.4.	CONCURENȚA	46
2.7.	DIAGNOSTIC ECONOMIC - FINANCIAR	47
2.7.1.	STRUCTURA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR	47
2.7.2.	ANALIZA STRUCTURII ACTIVULUI	50
2.7.4.	ANALIZA LICHIDITĂȚII, SOLVABILITĂȚII ȘI ECHILIBRULUI FINANCIAR	55
3.1.	LICHIDITATE GENERALA $L_G = \text{ACTIVE CIRCULANTE} / \text{DATORII CURENTE}$	55
3.2.	LICHIDITATEA CURENTA SAU INTERMEDIARA $L_C = (\text{ACTIVE CIRCULANTE} - \text{STOCURI}) / \text{PASIVE (DATORII) CURENTE}$	55
3.3.	LICHIDITATEA LA VEDERE $L_V = \text{DISPONIBILITATI BANESTI} / \text{DATORII EXIGIBILE IMEDIAT}$	55
3.4.	SOLVABILITATEA GENERALA $S_G = \text{ACTIVE TOTALE} / \text{DATORII TOTALE}$	57
3.5.	SOLVABILITATEA PATRIMONIALA $S_P = \text{CAPITALUL PROPRIU} / \text{CAPITAL TOTAL (TOTAL PASIV)}$	57
2.7.5.	ANALIZA ECHILIBRULUI FINANCIAR	58
4.1.	RATA DE FINANTARE A STOCURILOR $F_s = \text{FOND DE RULMENT} / \text{STOCURI} = (\text{CAPITAL PERMANENT} - \text{ACTIVE IMOBILIZATE}) / \text{STOCURI}$	58
4.2.	RATA CAPITALULUI PROPRIU FATA DE ACTIVELE IMOBILIZATE $R_{AIM} = \text{CAPITAL PROPRIU} / \text{ACTIVE IMOBILIZATE}$	58
4.3.	RATA DE ROTATIE A CREAȚELOR $R_C = \text{CIFRA DE AFACERI} / \text{MEDIA CREAȚELOR TOTALE}$	58
2.8.	CONCLUZIILE ANALIZEI DIAGNOSTIC	64
3.	CAPITOLUL III EVALUAREA SOCIETĂȚII	65
3.1.	ABORDAREA PRIN ACTIVE (PRIN COST)	66
3.1.1.	EVALUARE IMOBILIZĂRILOR CORPORALE IDENTIFICABILE	68
3.1.2.	EVALUARE BUNURI MOBILE	80
3.1.3.	EVALUARE STOCURI, CREAȚE ȘI DATORII	81
3.1.4.	EVALUARE ENITURI ÎN AVANS	81
3.1.5.	CENTRALIZAREA VALORILOR OBTINUTE ÎN ABORDAREA PRIN ACTIVUL NET CORECTAT	82
3.2.	ALEGEREA VALORII FINALE	83

1. Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

1.1.1. Date generale

Denumirea firmei: QUEST PARTNERS S.R.L.

Adresa: Bucuresti, Str.Vasile Lucaciu nr.10, Sect.3;

Telefon: (021) 310 20 62;

Persoană contact: Claudiu Drulă – 0758.018.483;

Fax: 031.228.94.00;

E-mail: office@questp.ro

Nr. ordin în registrul comerțului: J40/12903/20.08.2004

CUI: 16667800

Atribut fiscal: RO

Capital social: 20.000 LEI

Cont IBAN: RO63 BREL 0002 0001 6496 0100

Banca: LIBRA INTERNET BANK

1.1.1. Obiectul principal de activitate

Conform nomenclatorului privind clasificarea activităților din economia națională – CAEN, obiectul de activitate al societății este:

1.1.2. Domeniul principal de activitate:

Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. – cod CAEN 8299.

1.1.3. Alte activități desfășurate:

Activități de consultanță pentru afaceri și management – cod CAEN 7022;

Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice – cod CAEN 7320;

Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a. – cod CAEN 7490;

Activități de studiere a pieței și de sondaj – COD CAEN 7320;

Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor – cod CAEN 8230;

Activități de de contractare, pe baze temporare, a personalului – cod CAEN 7820;

Servicii de furnizare și management a forței de muncă – cod CAEN 7830;

Cercetare – dezvoltare în biotehnologie – cod CAEN 7211;

Cercetare – dezvoltare în alte științe naturale și inginerie – cod CAEN 7219;

Cercetare – dezvoltare în științe sociale și umanitare – cod CAEN 7220.

QUEST PARTNERS S.R.L. efectuează lucrări de evaluare și expertiză tehnică în scopul:

- privatizării/vânzării contra numerar a acțiunii societăților comerciale, conform metodologiilor stabilite de organismele abilitate;
- privatizării/vânzării activelor societăților comerciale;
- stabilirii valorii imobilelor (construcții și terenuri) – evaluări imobiliare;
- studii de fezabilitate pentru fuziuni/divizări;

- stabilirii aportului în natură la capitalul social sau majorării capitalului social;
- stabilirii valorii garanțiilor/studii de fezabilitate pentru obținerea creditelor bancare;
- studii de fezabilitate pentru finanțări de investiții noi sau dezvoltări;
- planuri de afaceri pentru constituirea de societăți mixte;
- studii de restructurare;
- stabilirii valorii bunurilor materiale la vânzarea prin licitație, fuzionări, lichidări, leasing, partaje, etc;
- stabilirii valorii dreptului de proprietate intelectuală: know-how, invenții, licențe, brevete.

1.1.4. Atestarea capacității

QUEST PARTNERS S.R.L. asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- **Evaluatori** atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, **consultanți de investiții** atestați CNVM, **experți contabili** – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, **auditori** – membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- **Confidențialitatea lucrărilor** efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- **Baza de date** permanent actualizată;
- **Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica** necesară elaborării lucrărilor;

Asigurare profesională : Certificat de asigurare valabil pentru anul 2021.

QUEST PARTNERS S.R.L. este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Certificat de membru corporativ ANEVAR, Nr. 0044).

1.2. Identificarea clientului

Client: AURORA SA nr. de ordine în Registrul Comerțului J22/329/1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J22/329/1991, Cod unic de înregistrare: 2000732 cu sediul în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

1.3. Identificarea utilizatorilor

Utilizatori:

- ✓ **AURORA S.A., acționarii AURORA S.A., A.S.F.**

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Utilizatori: AURORA S.A., acționarii AURORA S.A., A.S.F. și conține informații adecvate doar necesităților acestora.

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare: auditorii clientului.

Datele, informațiile și conținutul raportului de evaluare sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului.

1.4. Activul supus evaluării

Subiectul evaluării: Capitalul propriu al societății **AURORA SA** nr. de ordine în **Registrul Comerțului J22/329/1991**, Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRC.J22/329/1991**, **Cod unic de înregistrare: 2000732** cu sediul în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Definiții:

- **Capitalul propriu:** este capitalul reprezentat de acțiunile ordinare existente în circulație¹ și în funcție de caz, instrumentele financiare derivate care au ca suport acțiunile ordinare: warranturi, opțiuni pe acțiuni, obligațiuni convertibile. (¹ *Nu sunt incluse acțiunile răscumpărate, respectiv acțiunile preferențiale existente în circulație*)
- **Capitalul investit:** valoarea totală a capitalurilor proprii plus valoarea creditelor sale/datoriilor purtătoare de dobânzi.

Tipul societății: AURORA SA este persoană juridică română, organizată ca societate comercială pe acțiuni care își desfășoară activitatea conform cu prevederile din actul constitutiv și ale legislației în vigoare. Capitalul social este de 1.078.197,50 lei, integral vărsat, divizat în 431.279 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei/acțiune.

Detalii BVB: Societatea este listată pe piața de capital la categoria AeRO Standard, segment SMT, cod ISIN (International Securities Identification Number) ROAUROACNOR1, sub simbolul AUR.

Acționari: BRAICONF S.A. (cota de 64,9816 %), SANDULESCU ILIE (cota de 10,9505 %) și diverși acționari persoane fizice (cota de 21,0782%) și persoane juridice (cota de 2,9897 %).

Participația supusă evaluării: 100% din capitalul propriu al subiectului evaluării

Tipul valorilor: acțiuni.

Domeniul de activitate principal: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2): 1520 - Fabricarea încălțăminte.

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **31.12.2020**: 1EUR = 4,8694 LEI

1.6. Scopul evaluării

Scopul Estimarea valorii de piață în concordanță cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 115, lit. b) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 respectiv în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.7. Tipul valorii

Un tip al *valorii* este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață.

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020 ((SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104))).

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

În contextul SEV 200 – Evaluarea întreprinderii se aplică următoarele definiții:

- *Valoarea întreprinderii* este valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi (sau elemente asimilabile datoriilor financiare), minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;
- *Valoarea capitalurilor proprii* este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

Capitalul propriu reprezintă interesul rezidual al proprietarilor în activele unei firme după deducerea tuturor datoriilor sale.

1.8. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **31.12.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data întocmirii raportului: februarie-martie 2021

Data inspecției: 15.12.2020.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și proprietăți comparabile. De asemenea, a fost analizat și contextul economic și social la nivel național, la nivelul ramurii economice din care face parte subiectul evaluării.

Inspecția activelor imobilizate a fost realizată de către reprezentantul QUEST PARTENERS S.R.L. în prezența reprezentantului clientului, acordul privind accesul pe proprietate fiind în răspunderea clientului. Inspecția realizată a fost una neinvazivă.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Au fost intervievați reprezentanții clientului în vederea stabilirii dreptului de proprietate, precum și asupra altor aspecte de natură juridică sau economică.

Valoarea de piață a fost estimată în baza inspecției efectuate, a documentelor și informațiilor furnizate de client, date preluate de pe piața specifică și baza de date proprie, a ipotezelor de lucru, a condițiilor actuale și a tendințelor anticipate ale pieței specifice.

Documentele și informațiile referitoare la subiectul prezentei evaluări au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la

dispoziție, iar în cazul în care acestea sunt incomplete sau greșite, nici pentru rezultatul evaluării care poate fi viciat.

Sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Act constitutiv al societății „AURORA” S.A. din 15.01.2020;
- c) Scurtă prezentare a societății „AURORA” S.A.;
- d) Situații financiare anuale la 31.12.2017, 31.12.2018 și 31.12.2019 și Rapoarte de audit pentru anii 2017, 2018 și 2019;
- e) Analiza imobilizărilor corporale ale societății și stocurilor;
- f) Lista imobilizărilor corporale deținute de societate;
- g) Balanța de verificare la 31.12.2020;
- h) Bilant prescurtat și cont de profit și pierdere la 31.12.2020, nedepuse la organele fiscale, primite de la client;
- i) Raportul administratorilor privind exercițiul financiar încheiat la 31.12.2020, publicat pe site-urile www.aurorashoes.ro și www.bvb.ro;
- j) Comunicat de presă din 20.02.2021 realizat de AURORA S.A. privind „Rezultatele financiare la 31.12.2020” transmise către BVB – Piața alternativă de tranzacționare AeRO;
- k) Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr. 1398 din 29.09.1994 emis de Ministerul Industriilor;
- l) Extrase de Carte funciară pentru Informare nr. cerere 12523 din 16.07.2020 pentru CF 60176, 28384 din 12.12.2019 pentru CF 61062 și 28385 din 12.12.2019 pentru CF 61063;
- m) Antecontract de vânzare-cumpărare din data de 02.12.2020, privind imobilul înscris în CF 60176 UAT Targu Frumos, jud. Iași;
- n) Organigrama societății AURORA S.A. la 31.12.2019;
- o) Anexa la Decizia de eșalonare la plată nr. 2946 din data de 03.03.2021, emisă de Administrarea Finanțelor Publice Târgu Frumos, jud. Iași;
- p) Planuri de amplasament și relevee construcții pentru cărțile funciare nr. 60176, 61062 și 61063;
- q) Adresa către Autoritatea de Supraveghere Financiară, sectorul instrumentelor și investițiilor financiare și B.V.B S.A. București – Piața AeRO Standard, emisă de AURORA S.A. în data de 08.04.2020, privind încetarea, începând cu data de 20.05.2020, a producției, având în vedere contextul economic, cât și situația economică a societății și mandatarea conducerii executive în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare cu privire la asigurarea conservării bunurilor societății, procedurilor legale în ceea ce privește angajații societății, procedurile de lichidare a stocurilor și orice alte măsuri care trebuie luate în cadrul acestei proceduri. Totodată se menționează intenția de relocare a producției Societății în perioada următoare, în funcție de contextul economic generat de virusul SARS Cov 2, în Brăila, jud. Brăila, în cadrul Braincof S.A..
- r) Adresa către Autoritatea de Supraveghere Financiară, sectorul instrumentelor și investițiilor financiare și B.V.B S.A. București – Piața AeRO Standard, emisă de AURORA S.A. în data de 23.04.2019, privind Hotărârea de vânzare a imobilului proprietatea AURORA S.A., situat în strada Păcurari nr. 548-549, Iași, județul Iași.
- s) Structura sintetică a registrului consolidat la data de 04.09.2020, rezultată în urma înregistrării majorării capitalului social al societății AURORA S.A., înregistrată la Depozitarul Central sub nr. 25779 din 09.09.2020;
- t) Adresa către Autoritatea de Supraveghere Financiară, sectorul instrumentelor și investițiilor financiare și B.V.B S.A. București – Piața AeRO Standard, emisă de AURORA S.A. în data de 27.05.2019, privind lista litigiilor în care societatea este parte;

- u) Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat pentru anul 2021, al societății AURORA S.A.;
- v) Program de investiții pentru anul 2021 al societății AURORA S.A.;
- w) Informații obținute în urma interviurilor cu reprezentanții societății;
- x) Propria bază de date;
- y) Materiale privind piața specifică din România (site-uri internet: www.bvb.ro, www.mfinante.ro, www.insse.ro, www.ecb.europa.eu, pages.stern.nyu.edu, www.bnr.ro, www.conso.ro, www.cnp.ro, site-uri imobiliare, etc).

Documentele și informațiile referitoare la **AURORA SA** au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții societății și preluate de pe site-uri publice. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către reprezentanții societății, iar în cazul în care acestea sunt incomplete sau greșite, pentru rezultatul evaluării care poate fi viciat.

1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

- Raportul de evaluare este elaborat de către QUEST PARTNERS S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de acesta;
- Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții societății AURORA SA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare (întreaga responsabilitate privind corectitudinea acestora revine acestora). Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care au influență asupra parametrilor economico-financiar ai societății, nefiind omisă deliberat nicio informație;
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind subiectul evaluării, factorii de mediu, necesității de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea societății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;
- Evaluatorul obține informații și opinii, ce sunt evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de beneficiari și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul utilizează în estimarea valorii numai informațiile pe care le are la dispoziție, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Evaluatorul presupune că societatea analizată, se conformează restricțiilor pieței, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării acesteia și vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar;
- Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul raportului de evaluare, nu presupune că se efectuează un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate cu privire la integralitatea,

corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;

- Inspecția bunurilor imobile și mobile este neinvazivă, efectuată în limita accesului la proprietăți (acordul privind accesul la proprietăți fiind în răspunderea clientului) și nu se intenționează să se scoată în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor și instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Evaluatorul nu efectuează inventarierea bunurilor imobile și mobile, evaluarea fiind realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului;
- Măsurătorile verificative au putut fi efectuate doar prin intermediul poziționării și măsurătorilor prin satelit pe site-uri specializate (ancpi.ro). Aceste măsurători pot varia față de cele cadastrale avizate, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru astfel de diferențe. Orice schiță și estimare din raport prezintă dimensiuni aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul să vizualizeze proprietatea.
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind bunurile imobile și mobile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată. Evaluatorul nu efectuează analize de specialitate asupra construcțiilor și bunurilor mobile, nici nu inspectează acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate într-o stare tehnică conformă cu declarațiile reprezentantului clientului. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării fizice și tehnice a acelor părți neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea tehnică a bunurilor imobile și mobile;
- Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Evaluatorul nu este informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu sunt luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare, sau modificările intervenite nu vor afecta major rezultatele societății;
- Situația actuală a societății evaluate și scopul evaluării stau la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii societății;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile continuării activității;
- Alegerea celei mai adecvate abordări și metode de evaluare prezentate în cuprinsul raportului se realizează ținând seama de particularitățile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale semnificative

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza în care societatea v-a realiza venituri, în premiza continuității activității societății prin schimbarea activității principale ce se desfășura în Str. Ștefan cel Mare nr.8, Târgu Frumos, jud. Iași;
- Există neconcordanțe între Raportul administratorilor privind exercitiul financiar încheiat la 31.12.2020 publicat pe site-urile www.aurorashoes.ro și www.bvb.ro și bilanța de verificare la 31.12.2020, bilanțul prescurtat și contul de profit și pierdere la 31.12.2020, nedepuse la organele fiscale, primite de la client. Evaluarea se realizează în baza documentelor primite de la client, bilanța de verificare la 31.12.2020, bilanțul prescurtat și contul de profit și pierdere la 31.12.2020, nedepuse la organele fiscale;
- Estimarea valorii chiriei s-a realizat în ipoteza ca starea tehnică a imobilelor este cea constatată în data realizării inspecției acestora;
- Evaluarea se realizează pentru întregul capital propriu al întreprinderii, fără a estima separat drepturile aferente participației majoritate sau minoritare. În cazul evaluării acțiunilor emise de o întreprindere realizată pentru retragerea de la tranzacționare a acesteia, nu se aplică discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate/ vandabilitate;
- Evaluarea s-a realizat în limita informațiilor puse la dispoziție de către reprezentanții clientului și cele publice și sunt prezentate în prezentul raport de evaluare;
- Valoarea de piață estimată este valabilă numai în ipotezele și informațiile prezentate;
- Prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, beneficiarul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

1.12. Tipul raportului

Raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR – ediția 2020 - SEV 103 și cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, analiza pieței imobiliare, abordarea în evaluare, raționamentul și valoarea sau valorile obținute.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.6. pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.2. și 1.3.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus într-un document destinat publicității și nu poate fi transmis unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Clientul/utilizatorul nu va putea utiliza prezentul raport fără acceptul ipotezelor speciale. Prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, clientul/utilizatorul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât client și utilizator, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

Clientul și-a declarat consimțământul privind prelucrarea datelor cu caracter personal de către QUEST PARTENERS S.R.L., în cadrul lucrărilor și serviciilor prestate de către QUEST PARTENERS S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și utilizatorilor.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

1.14. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prezentul raport este realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2020.

Menținune: *nu a fost necesară nicio excludere sau abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR – ediția 2020.*

Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **SEV 100** – *Cadrul general (IVS – Cadru general);*
- **SEV 101** – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);*
- **SEV 102** – *Documentare și conformare (IVS 102);*
- **SEV 103** – *Raportare (IVS 103)*
- **SEV 104** – *Tipuri ale valorii (IVS 104);*
- **SEV 105** – *Abordări și metode de evaluare;*
- **SEV 200** – *Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200)*
- **SSEV 230** – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);*
- **SEV 430** - *Evaluări pentru raportarea financiară*

Ghidurile de evaluare (GVE), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GEV 600** – *Evaluarea întreprinderii*
- **GEV 630** – *Evaluarea bunurilor imobile;*

1.15. Riscul evaluării

Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect imediat asupra pieței. Aceste efecte se pot manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare fie printr-o blocare a pieței până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este într-o astfel de perioadă, rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut.

Întreaga activitate a societății a fost afectată în anul 2020 de pandemia de COVID-19. Incertitudinea economică și măsurile de combatere a pandemiei au dus la cea mai mare contracție a economiei din ultimii 24 de ani, conform INS Produsul intern brut a scăzut cu 10,5% în T2 față de anul trecut. Potrivit declarațiilor Ministrului de Finanțe deficitul bugetar este estimat în anul 2020 să crească de la 6,7% din PIB la 8,6%.

2. Capitolul II Prezentarea datelor - Analiza diagnostic

2.1. Scurtă descriere

Societatea analizată este societatea **AURORA SA** nr. de ordine în **Registrul Comerțului J22/329/1991**, Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRC.J22/329/1991**, **Cod unic de înregistrare: 2000732** cu sediul în **Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300**.

AURORA SA este persoană juridică română, organizată ca societate comercială pe acțiuni care își desfășoară activitatea conform cu prevederile din actul constitutiv și ale legislației în vigoare. Capitalul social este de 1.078.197,50 lei, integral vărsat, divizat în 431.279 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei/acțiune. Acțiunile societății sunt tranzacționate pe piața AeRO a BURSEI DE VALORI București.

Scurt istoric:

AURORA S.A. s-a constituit prin preluarea integrală a patrimoniului fostei întreprinderi de încălțăminte „Aurora” la data de 31.12.1990.

Întreprinderea de încălțăminte Aurora Târgu Frumos a fost realizată în urma lucrărilor de investiții efectuate în perioada 1975-1976.

Capacitatea de producție prevăzută în proiect a fost de 1,4 milioane perechi/an, încălțăminte cu fețe din înlocuitori și tălpi din P.V.C. sau cauciuc.

În perioada 1977-1979 s-au desfășurat lucrările de proiectare și investiții pentru dezvoltarea capacității de producție prin noi construcții, fapt care a condus la creșterea capacității de producție la 2,4 milioane perechi/an și a numărului total de angajați la 1.500.

În temeiul Legii nr. 15/1990, privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale s-a emis H.G. nr. 1296/13.12.1990 de înființare a societății AURORA S.A.

În perioada 1996-1998 s-au achiziționat utilaje pentru înlocuirea parțială a celor cu grad avansat de uzură fizică și s-au încheiat contracte de colaborare pentru export cu parteneri din Italia care dețin mari lanțuri de magazine cum ar fi Batta, Clarks, Donna, Effegi, Colan, Manas. Veniturile semnificative ale societății au provenit din activitatea de export (lucru în lohn).

Din acest moment firma a patruns masiv pe piață prin diversificarea activității cu execuția de articole de încălțăminte și a realizat o ascensiune rapidă prin asimilarea unei game largi de articole pentru femei, bărbați și copii.

Societatea AURORA S.A. a desfășurat activități de producție și comercializare de încălțăminte cu fețe din piele naturală și înlocuitori, pentru copii, femei și bărbați. Întreaga gamă sortimentala de încălțăminte era realizată în sistem de confecții cu talpă aplicată prin lipire. Procesele tehnologice de societate sunt utilizate în majoritatea societăților comerciale de profil din țara. Un beneficiu îl constituia garanția calității produselor prin certificate valabile minim două luni de zile, în funcție de model. (sursa: <http://www.aurorashoes.ro/new/>)

Domeniul principal de activitate al societății AURORA SA este, conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2): 1520 - Fabricarea încălțăminte.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza în care societatea v-a realiza venituri, în premiza continuității activității societății prin schimbarea activității principale ce se desfășura în Str. Ștefan cel Mare nr.8, Târgu Frumos, jud. Iași.

2.2. Diagnostic juridic

2.2.1. Forma juridică a societății (constituire și funcționare)

AURORA SA este persoană juridică română, fiind organizată ca societate comercială pe acțiuni care își desfășoară activitatea conform cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare și actul constitutiv.

Obligațiile sociale sunt garantate cu patrimonial social. Acționarii răspund numai până la concurența capitalului subscris.

Înregistrată la Registrul Comerțului București: nr. de ordine J22/329/1991.

Cod unic de înregistrare: RO2000732.

Durată: nelimitată

Adresă sediu social: Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300, România.

Societatea este listată la Bursa de Valori București cu următoarele caracteristici:

- **Simbol:** AUR
- **ISIN:** ROAUROACNOR1
- **Tip:** Acțiuni
- **Segment:** ATS
- **Categorie:** AeRO Standard

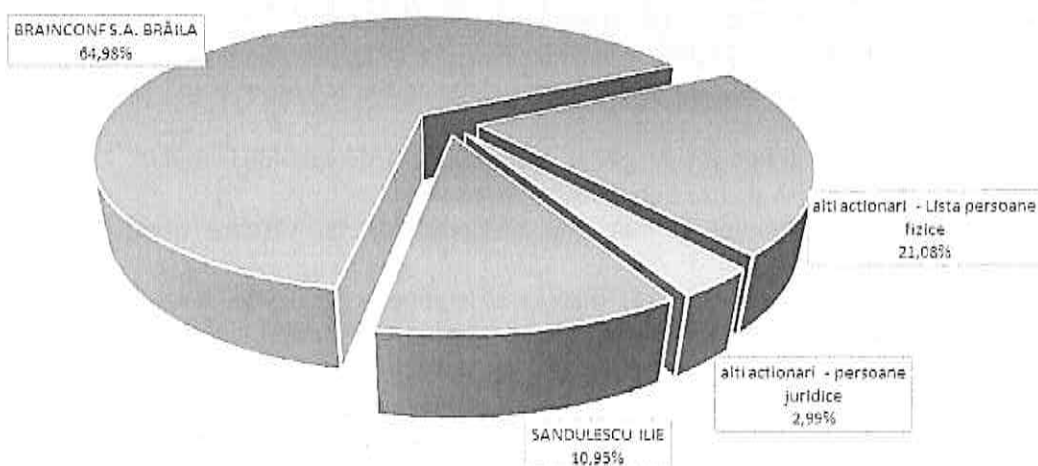
Capitalul social la 30.12.2020: 1.078.198 lei, echivalentul a 431.279 acțiuni (valoarea nominală a unei acțiuni de 2,5 lei).

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

Acționari la 31.12.2020, conform informațiilor primite de la reprezentatul clientului:

- ✓ BRAICONF S.A. cu sediu social: Municipiul Brăila, Strada Școlilor nr. 53C, Județ Brăila, Cod poștal: 115300 cu nr. de ordine în Registrul Comerțului: J09/5/1991, CUI: RO2266085, deține un nr. de 280.252 acțiuni (cota de 64,9816% din capitalul social), respectiv 700.630 lei;
- ✓ SĂNDULESCU ILIE deține un nr. de 47.227 acțiuni (cota de 10,9505% din capitalul social), respectiv 118.068 lei;
- ✓ diverși acționari persoane juridice care dețin 12.894 acțiuni (cota de 2,9897% din capitalul social), respectiv 32.235 lei ;
- ✓ diverși acționari persoane fizice care dețin 90.906 acțiuni (cota de 21,0782% din capitalul social), respectiv 227.265 lei.

Structura actionariatului



Conducerea societății AURORA SA: Conform prevederilor actului constitutiv, conducerea societății este executată de Adunarea Generală a Acționarilor și de Consiliul de Administrație al societății, ales pentru un mandat de 4 ani. Consiliul de Administrație al societății este format din 3 administratori desemnați de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

La data de 31 decembrie 2020, membrii Consiliul de Administrație sunt:

Membru CA Functie

- ✓ Ștefan Constantin - președinte Consiliul de Administrație
- ✓ Ignat Marius -membru
- ✓ Benjamins United S.R.L. - reprezentant permanent Dumitrache Silviu-Bogdan

Conducerea executivă a fost asigurată de către domnul ing. Dan Savescu.

Nici unul din cei de mai sus nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative legate de capacitatea de a-și îndeplini atribuțiile.

Auditor independent: CONTA WHITE EXPERT 2016, cu sediul în Sat Poiana, Comuna Poiana, nr. 276, camera 1, județul Galați, cod poștal 807226, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/31/2016, CUI: 35405147.

Situațiile financiare, precum și operațiunile Societății supuse autorizării, supravegherii și controlului Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare C.N.V.M. și conform legii, sunt audiate de către auditori financiari, persoane fizice sau persoane juridice, membre ale Camerei Auditorilor Financiari din România. Contractarea auditului financiar se decide de adunarea generală ordinară a acționarilor.

Auditor intern: Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații cu privire la auditul intern al societății.

Domeniul principal de activitate: în conformitate cu codul CAEN 1520 - Fabricarea încălțămintei.

Domenii secundare de activitate: societatea are înregistrate și următoarele activități secundare:

- 1420 – Fabricarea articolelor din blană
- 1512 – Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament

- 4616 – Intermedieri în comerțul cu textile, confecții de blană, încălțăminte și articole din piele;
- 4624 – Comerț cu ridicata al blănurilor, pieilor brute și al pieilor prelucrate;
- 4619 – Intermedieri cu produse diverse;
- 4637 – Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente;
- 4642 – Comerț cu ridicata al îmbrăcăminte și încălțăminte;
- 4772 – Comerț cu amănuntul al încălțăminte și al articolelor din piele, în magazine specializate;
- 4643 – Comerț cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodăresc, al aparatelor de radio și televizoarelor;
- 4647 – Comerț cu ridicata al mobilei, covoarelor și articolelor de iluminat;
- Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc;
- Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate cu vânzare predominantă de produse nealimentare;
- 4721 – Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete în magazine specializate;
- 4722 - Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne în magazine specializate;
- 4723 - Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor în magazine specializate;
- 4724 – Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase în magazine specializate;
- 4725 – Comerț cu amănuntul al băuturilor în magazine specializate;
- 4726 – Comerț cu amănuntul al produselor din tutun în magazine specializate;
- 4729 – Comerț cu amănuntul al produselor alimentare în magazine specializate;
- 4754 - Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice în magazine specializate;
- 4771 – Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte în magazine specializate;
- 4782 – Comerț cu amănuntul al produselor textile, îmbrăcăminte și încălțăminte efectuate în standuri, chioșcuri, piețe;
- 4789 – Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe ale altor produse;
- 4799 – Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor;
- 6810 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;
- 6820 – Închirierea sau subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;
- 9523 – Repararea încălțămintelor și articolelor din piele;
- 9529 - Repararea articolelor de uz personal și gospodăresc n.c.a.;
- 7739 - Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a.;
- 7733 – Activități fr închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare);
- 7711 – Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare;
- 7111 – Activități de arhitectură;
- 7112 – Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de aceasta;
- 8211 – Activități combinate de secretariat;
- 8559 – Alte forme de învățământ;
- 8421 – Activități de afaceri externe;
- 4941 -Transporturi rutiere de mărfuri;
- 4942 – Servicii de mutare.

Puncte de lucru sau sedii secundare: Societatea AURORA SA nu are înregistrate puncte de lucru sau sedii secundare, întreaga activitate desfășurându-se la sediul social din strada Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300, România.

2.2.2. Împrumuturi

Conform informațiilor primite de la client, societatea nu are încheiat contracte de credit pe termen scurt sau lung.

Are înregistrate datoriile către asociatul Bălan Ovidiu, în contul 4551 – „Asociați conturi curente”, suma de 506.140,29 lei.

Societatea are datoriile fiscale, pentru care s-a pus la dispoziția evaluatorului, Anexa la Decizia de eşalonare la plată nr. 2946 din data de 03.03.2021, emisă de Administrarea Finanțelor Publice Târgu Frumos, jud. Iași.

2.2.3. Autorizări, licențe

Evaluatorul nu a fost informat privind deținerea de autorizări și licențe, de către societate.

2.2.4. Asigurarea calității

Evaluatorul nu a fost informat de implementarea Sistemelor de calitate. Pentru produsele executate, societatea oferă garanția calității produselor prin certificate valabile minim două luni de zile, în funcție de model.

2.2.5. Dreptul de proprietate asupra activelor și situația datoriilor

Activele întreprinderii reprezintă ansamblul bunurilor corporale și necorporale pe care societatea le grupează și le afectează pentru desfășurarea unei activități specifice, în condiții de competitivitate și rentabilitate.

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

2.2.6. Aspecte juridice privind patrimoniul societății

Dreptul de proprietate asupra imobilizărilor necorporale

Evaluatorul nu a fost informat privind deținerea de către societate de imobilizări necorporale și nici nu are înregistrate în contabilitatea firmei, astfel de imobilizări.

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare

AURORA S.A. s-a constituit prin preluarea integrală a patrimoniului fostei întreprinderi de încălțăminte „Aurora” la data de 31.12.1990.

Potrivit Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr. 1398 din 29.09.1994 emis de Ministerul Industriilor, societatea deține în proprietate exclusivă, suprafața de teren de 13.359,04 mp situată în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Suprafața de teren de 13.359,04 mp situată în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300, este înscrisă în Cărțile funciare nr. 61062, 61063 și 60176, UAT Târgu Frumos, jud. Iași, cu numerele cadastrale 61062, 61063, respectiv 97.

Potrivit extraselor de Carte funciară pentru Informare nr. cerere 12523 din 16.07.2020 pentru CF 60176, 28384 din 12.12.2019 pentru CF 61062 și 28385 din 12.12.2019 pentru CF 61063, dezmembrarea imobilului s-a realizat în baza Actului de dezmembrare cu nr. 2843 din 05.10.2012, autentificat de BNP Crucianu Remus Dorinel și înscris în cărțile Funciare nou deschise prin încheierile 21300 din 08.10.2012 – CF 61062 și 61063.

Dreptul de proprietate asupra nr. cadastral este înscris în CF 60176 prin încheierea 497 din 10.11.1999.

Construcțiile edificate pe aceste terenuri, sunt construcții industriale și administrative, edificate între anii 1975-1976 și 1977-1979.

Pentru proprietatea imobiliară înscrisă în CF 60176 UAT Târgu Frumos, jud. Iași, formată din teren și construcții industriale (clădire remiză și magazie) este încheiat un Antecontract de vânzare-cumpărare în data de 02.12.2020. Prețul convenit între părți este de 38.000 euro și potrivit Antecontractului de vânzare-cumpărare, această sumă este achitată la data semnării acestui document.

Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică are termen maxim de 6 luni de la data semnării promisiunii iar transmiterea proprietății va avea loc la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

În situația în care promitentul- vânzător nu execută nejustificat încheierea contractului se obligă să restituie promitentului-cumpărător, prețul integral primit, precum și o penalitate de 0,09% pe zi, din prețul integral primit.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații privind prețul plătit și data la care s-a efectuat acesta, conform Antecontractului de vânzare-cumpărare.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară pentru informare, recente, dar potrivit extraselor de Carte funciară pentru Informare 28384 din 12.12.2019 pentru CF 61062 și 28385 din 12.12.2019 pentru CF 61063 este înscris Actul Administrativ nr. 20720 din 07.08.2014 emis de ANAF Tg Frumos (Proces verbal de sechestru în dosar de executare nr. 2000732) pentru suma de 679.027 lei și urmărirea silită imobiliară dispusă în Dosar de executare 29/2019 conexas cu 63/2019 la executor judecătoresc Andrei Cezar privind recuperarea sumei de 84.785,96 lei plus cheltuieli de executare.

Potrivit Anexei la Decizia de eșalonare la plată nr. 2946 din data de 03.03.2021, emisă de Administrarea Finanțelor Publice Târgu Frumos, jud. Iași, datoria către ANAF în sumă de 630.441 lei este formată din obligația fiscală principală în sumă de 503.595 lei, dobânda pe perioada eșalonării de 94.898 lei și obligațiile fiscale accesorii alcătuite din dobândă de 26.598 lei și penalitate de 5.350 lei, se va achita eșalonat până în data de 16.03.2026.

Pentru evaluare, dreptul de proprietate se consideră complet, iar proprietățile se consideră libere de sarcini și marketabile.

Dreptul de proprietate asupra proprietăților mobile

Societatea deține și imobilizări corporale de natura bunurilor mobile - Echipamente tehnologice (mașini, utilaje și instalații de lucru), Aparate și instalații de măsurare, control și reglare, Mijloace de transport și Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale, ce au fost înregistrate în contabilitatea societății în perioada 1990-2019, în conturile contabile 213 și 214.

Conform informațiilor primite de la reprezentanții societății, societatea nu deține imobilizări corporale în curs.

Potrivit Programului de investiții pentru anul 2021 întocmit de AURORA S.A. societatea prevede investiții de 50.000 Euro (250.000 lei) ce se vor executa în trimestrul III și IV al anului 2021, reprezentând renovări clădiri și anexe.

Asigurări

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații cu privire la asigurările încheiate de societate.

Închirieri

La data evaluării, conform informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, compania nu are încheiate contracte de închiriere.

Participații și alte imobilizări financiare

Societatea AURORA SA nu deține imobilizări financiare.

Alte creanțe imobilizate

Conform informațiilor primite de la reprezentanții societății, societatea deține alte creanțe imobilizate în sumă de 4.779,67 lei.

2.2.7. Aspecte privind dreptul muncii

La data de 31.12.2019, societatea avea un număr de 67 salariați pentru care s-au încheiat contracte de muncă, având înregistrate în contabilitate obligațiile aferente salariilor. Din informațiile transmise de reprezentanții clientului, la sfârșitul anului 2020, societatea mai avea doar un număr de 5 salariați.

Norma de lucru este întreagă, perioada de angajare este nederminată, iar locația în care își desfășoară activitatea este cea de la sediul societății. Evaluatorul nu a fost informat dacă este încheiat un contract colectiv de muncă.

2.2.8. Aspecte privind mediul

Evaluatorul nu a fost informat de implementarea Sistemelor de management de mediu, dar societatea a avut ca obiective identificarea și ținerea sub control a aspectelor de mediu asociate tuturor activităților ce s-au desfășurat în cadrul societății, pentru asigurarea conformității cu cerințele legale și prevenirea poluării.

2.2.9. Litigii

Conform informațiilor din sursele publice de pe site-ul www.just.ro, societatea este parte în dosare în special în materia juridică dar și în calitate de creditor în dosare de faliment ale unor societăți.

2.2.10. Aspecte fiscale

Conform informațiilor publice de pe site-ul mfinante.ro, societatea este înregistrată ca plătitor de TVA. Conform legislației naționale, cota de TVA aferentă activităților desfășurate este 19%.

Concluziile diagnosticului juridic:

- Societatea este organizată și își desfășoară activitatea în conformitate cu statutul societății și legile în vigoare din România;
- Societatea și-a desfășurat activitatea în spații al cărei proprietar este, nefiind sensibilă la fluctuația valorii chiriilor;
- Societatea are datorii financiare restante;

- Societatea are litigii în care este implicată ce pot să-i afecteze imaginea și valoarea;
- Societatea nu se confruntă cu probleme legate de protecția mediului.

2.3. Analiza diagnostic a resurselor umane

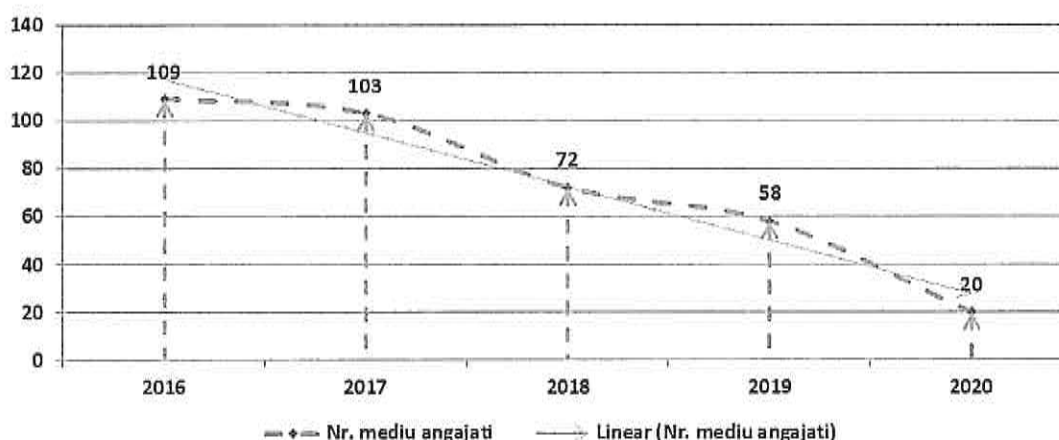
Diagnosticul resurselor umane vizează stabilirea caracteristicilor resurselor umane disponibile și adecvarea potențialului uman, cantitativ și calitativ la obiectivele firmei.

Resursele umane reprezintă principalul factor de producție, asigurarea întreprinderii cu personalul de specialitate necesar și folosirea lui eficientă în activitatea operativă și de conducere constituind una din problemele cheie ale oricărui manager.

Acest capitol analizează latura cantitativă a încadrării societății cu personalul necesar, precum și structura acestuia.

Având în vedere faptul că evaluatorul nu a avut la dispoziție situațiile financiare finalizate pentru anul 2020, se estimează un număr mediu de 20 de salariați în anul 2020.

Numărul salariaților societății a avut o evoluție descendentă în perioada 2016-2020, numărul mediu anual de angajați fiind reprezentat în următorul grafic:

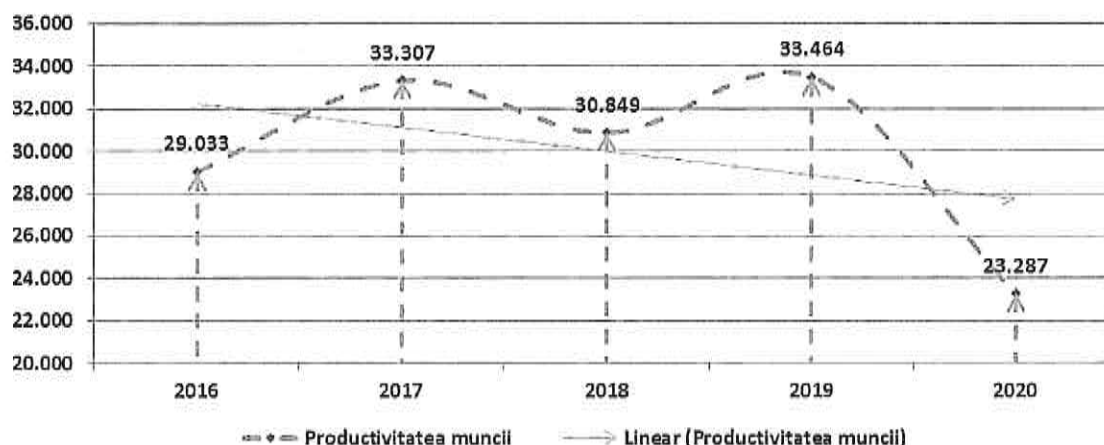


Scăderea numărului de salariați a fost cauzată de natura activității societății. Pentru anii 2020-2021 sunt preconizate o reducere de personal datorită încetării activității principale la sediul din Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

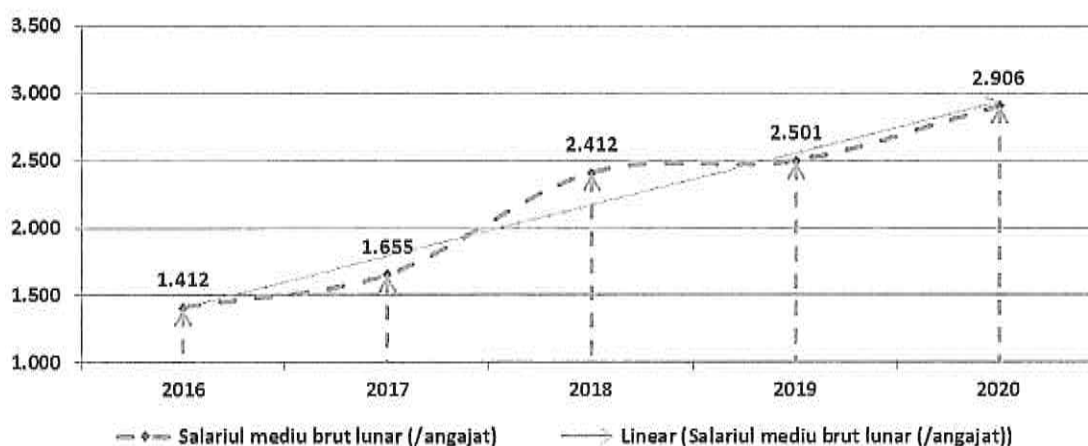
Potrivit Adresei către Autoritatea de Supraveghere Financiară, sectorul instrumentelor și investițiilor financiare și B.V.B S.A. București – Piața AeRO Standard, emisă de AURORA S.A. în data de 08.04.2020, societatea încetează producția începând cu data de 20.05.2020, având în vedere contextul economic, cât și situația economică a societății și mandatarea conducerii executive în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare cu privire la asigurarea conservării bunurilor societății, procedurilor legale în ceea ce privește angajații societății, procedurile de lichidare a stocurilor și orice alte măsuri care trebuie luate în cadrul acestei proceduri. Totodată se menționează intenția de relocare a producției Societății în perioada următoare, în funcție de contextul economic generat de virusul SARS Cov 2, în Brăila, jud. Brăila, în cadrul Braincof S.A..

Reducerea se revede prin scăderea numărului de personal de producție, de la 106 la 31.12.2016 la 0 la 31.12.2020

Productivitatea muncii, reprezentată ca raportul dintre cifra de afaceri și cheltuielile de personal, a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată, prezentată în următorul grafic:



În același timp, salariu mediu brut lunar a înregistrat o evoluție ascendentă în perioada analizată, după cum este prezentată în graficul următor.



Concluziile diagnosticului resurselor umane:

- Numărul salariaților societății a avut o evoluție descendentă în perioada 2016-2020 iar salariu mediu brut lunar a înregistrat o evoluție ascendentă în perioada analizată;
- Societatea a încetat producția începând cu data de 20.05.2020, astfel personalul de producție este 0 la 31.12.2020.

2.4. Diagnosticul managementului și structurii organizaționale

Acest diagnostic vizează modul de organizare a întreprinderii și analizează calitatea managementului, a procesului de conducere și a echipei, pentru a aprecia adecvarea acestora la cerințele dezvoltării viitoare.

Pentru o piață stabilă și în expansiune sunt mai adecvate structurile organizaționale pe verticală (înalte), în timp ce într-un mediu turbulent este mai potrivită o structură mai plată (divizionară).

Într-o structură organizațională verticală se poate pierde mai ușor controlul organizației, fluxul informațional parcurgând mai multe nivele ierarhice.

În structurile organizaționale orizontale (plate) fluxul informațional circulă mai ușor, este mai dinamic, domeniul de control este mai larg, responsabilitățile sunt asumate de un număr mai mare de persoane.

În cadrul societății, managementul riscului reprezintă o activitate vitală de depistare a eventualelor pericole care ar afecta bunul mers al societății.

Luând în considerare situația societății la 31.12.2020, acest diagnostic nu are relevanță.

2.5. Diagnostic operațional

Diagnosticul operațional are ca obiectiv estimarea performanțelor tehnice anterioare ale întreprinderii și identificarea soluțiilor de ordin tehnic, care să asigure viabilitatea și dezvoltarea acesteia.

2.5.1. Descrierea generală a activității societății

La data evaluării, societatea nu își mai desfășoară activitatea principală în conformitate cu codul CAEN CAEN 1520 - Fabricarea încălțămintei, potrivit Adresei către Autoritatea de Supraveghere Financiară, sectorul instrumentelor și investițiilor financiare și B.V.B S.A. București – Piața AeRO Standard, emisă de AURORA S.A. în data de 08.04.2020, privind încetarea, începând cu data de 20.05.2020, a producției, având în vedere contextul economic, cât și situația economică a societății și mandatarea conducerii executive în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare cu privire la asigurarea conservării bunurilor societății, procedurilor legale în ceea ce privește angajații societății, procedurile de lichidare a stocurilor și orice alte măsuri care trebuie luate în cadrul acestei proceduri. Totodată se menționează intenția de relocare a producției Societății în perioada următoare, în funcție de contextul economic generat de virusul SARS Cov 2, în Brăila, jud. Brăila, în cadrul Braincof S.A..

2.5.2. Dotări și locații

Societatea deține în patrimoniu proprietățile imobiliare cu destinație de *spații industriale și de birouri*, înregistrate în contabilitatea societății în conturile 2111 – „Terenuri” și 212 „Construcții”, localizate în Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Județul Iași este situat în nord-estul României, regiunea Moldova și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova, hotar pe râul Prut.

Județul are o suprafață de 5.476 km², cu două municipii, 3 orașe și 93 de comune. Reședința județului este municipiul Iași.

Orașul Târgu Frumos, situat în județul Iași, se află în Câmpia Jijiei, lângă râul Bahluieț. Are o suprafață de 15,13 km² și o Populație de 10.475 locuitori, determinată în 31 octombrie 2011, prin recensământ, pe criteriul de populație stabilă.

Localitatea este situată în zona estică a județului, pe malurile Bahluiețului, străbătut de șoseaua națională DN28 care leagă Iașul de Roman. La Târgu Frumos, din DN28 se ramifică șoselele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani. Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

Zona în care sunt amplasate proprietățile imobiliare ale societății este o zonă preponderent industrială, zona de nord est a acestuia.

Caracteristici tehnice ale proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară situată în **Târgu Frumos, Str Ștefan Cel Mare nr. 8, Jud. Iași, înscrisă în CF 61062** este compusă din:

- **Teren intravilan** în suprafață de **295 mp** – categorie de folosință curți construcții, Tarla 22, parcela 1 CC LOT 1;
- **construcția 61062-C1**, tip P+2E, edificată în anul 1977, în suprafață construită la sol de **231 mp** și o suprafață utilă totală de **754,52 mp**.

Tipul proprietății: administrativ

Proprietatea imobiliară situată în **Târgu Frumos, Str Ștefan Cel Mare nr. 8, Jud. Iași, înscrisă în CF 61063** este compusă din:

- **Teren intravilan** în suprafață de **12.718 mp** – categorie de folosință curți construcții, Tarla 22, parcela 1 CC LOT 2;
- **Construcțiile edificate pe acesta în perioada 1975-1979, prezentate în următorul tabel centralizator:**

Nr. crt	Nr. cad	Nr CF	Denumire	Regim inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
1	61063-C1	61063	Centrala termica	P	3,00		3,00
2	61063-C2	61063	Rezervor	P	6,00		6,00
3	61063-C3	61063	Centrala termica	P	36,00		36,00
4	61063-C4	61063	Magazie utilaje	P	84,00		84,00
5	61063-C5	61063	Magazie oxigen	P	12,00		12,00
6	61063-C6	61063	Magazie	P	15,00		15,00
7	61063-C7	61063	Magazie	P	29,00		29,00
8	61063-C8	61063	Magazie	P	51,00		51,00
9	61063-C9	61063	Hidrofor	P	96,00		96,00
10	61063-C10	61063	Magazie	P	6,00		6,00
11	61063-C11	61063	Statie agregate	P	99,00		99,00
12	61063-C12	61063	Magazie	P	284,00		284,00
13	61063-C13	61063	Magazie	P	488,00		488,00
14	61063-C14	61063	Magazie	S+P	245,00		245,00
15	61063-C15	61063	Magazie	P	219,00		219,00
16	61063-C16	61063	Hidrofor	P	61,00		61,00
17	61063-C17	61063	Hidrofor	P	55,00		55,00
18	61063-C18	61063	Magazie	P	29,00		29,00
19	61063-C19	61063	Platforma	P	3,00		3,00
20	61063-C20	61063	Magazie	P	54,00		54,00

Nr. crt	Nr. cad	Nr CF	Denumire	Regim inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
21	61063-C21	61063	Magazie	P	99,00		99,00
22	61063-C22	61063	Magazie	P	36,00		36,00
23	61063-C23	61063	Magazie si hidrofor	S+P	236,00		236,00
24	61063-C24	61063	Garaj	P	14,00		14,00
25	61063-C25	61063	Sopron	P	79,00		79,00
26	61063-C26	61063	Magazie	P	8,00		8,00
27	61063-C27	61063	Hidrofor	P	96,00		96,00
28	61063-C28	61063	Magazie	P	78,00		78,00
29	61063-C29	61063	Magazie	P	82,00		82,00
30	61063-C30	61063	Cabina poarta	P	3,00		3,00
31	61063-C31	61063	Birou si bufet	P+1	32,00		64,00
32	61063-C32	61063	Magazie	P	72,00		72,00
33	61063-C33	61063	Atelier forja	P	49,00		49,00
34	61063-C34	61063	Atelier sudura	P	38,00		38,00
35	61063-C35	61063	Post trafo	P	22,00		22,00
36	61063-C36	61063	Post trafo	P	3,00		3,00
37	61063-C37	61063	Transformator	P	9,00		9,00
38	61063-C38	61063	Ateliere	P+2+3p	1.390,00	3.829,43	4.245,67
39	61063-C39	61063	Hala productie	P+2+3p	869,00	2.251,61	2.623,63
TOTAL CONSTRUCTII					5.090,00		9.732,30

Tipul proprietății: industrial

Proprietatea imobiliară situată în **Târgu Frumos, Str Ștefan Cel Mare nr. 8, Jud. Iași, înscrisă în CF 60176** este compusă din:

- **Teren intravilan** în suprafață de **346 mp** – categorie de folosință curți construcții, cu nr. cadastral **97**;
- **construcția 97-C1**, tip P+1E, clădire - remiză edificată în anul 1977, în suprafață construită la sol de **184 mp** și o suprafață utilă totală de **215,95 mp**;
- **construcția 97-C2**, tip P, magazie edificată în anul 1977, în suprafață construită la sol de **17,58 mp** și o suprafață utilă totală de **16,42 mp**;

Tipul proprietății: industrială

Potrivit Listei clădirilor, utilajelor și echipamentelor –AURORA S.A. șa 31.12.2020, pusă la dispoziție de reprezentanții clientului, societatea deține și următoarele utilaje, echipamente și mijloace de transport înregistrate în contul contabil 213 - Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații.

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrării	Valoare de inventar
2020	Suflator aer cald umidificat BC	BC	1	aprilie-99	2.277,96
2039	Centrala telefonica TX 2464	BC	1	decembrie-99	4.047,55

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrarii	Valoare de inventar
2041	Masina de stantat ATOM SE2T	BC	1	martie-00	8.515,82
2043	Cuptor de umidificat cu banda r ulanta	BC	1	martie-00	7.304,10
2045	Masina pentru periat si lustrui	BC	1	mai-00	2.172,40
2046	Masina pneumatica de presat talpa	BC	1	mai-00	10.673,08
2050	Stanta ATOM SE 25	BC	1	iunie-00	7.999,94
2051	Stanta ATOM SE 25	BC	1	iunie-00	7.999,94
2054	Masina de presat talpa S501-lin ie DCI-B,S:339	BC	1	iunie-00	10.890,24
2063	Stanta atom SE25MTR103	BC	1	decembrie-00	9.724,07
2064	Stanta atom SE25MTR102	BC	1	decembrie-00	9.724,07
2065	Masina intins caramb cizma	BC	1	februarie-01	10.112,00
2068	Masina de cusut Minerva zig-zag	BC	1	martie-01	4.412,22
2071	Masina de cusut Minerva zig-zag	BC	1	martie-01	4.412,22
2073	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22
2075	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22
2076	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22
2079	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.412,22
2080	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.412,22
2086	Masina pentru stantat ATOM	BC	1	aprilie-01	10.460,67
2087	Masina pentru stantat ATOM	BC	1	aprilie-01	10.460,67
2095	Transformator 1000 KW 20/0,4KW	BC	1	iunie-01	28.055,18
2102	Termostabilizator cu racire (FR IGIDER)	BC	1	ianuarie-02	30.742,59
2104	Stanta atom	BC	1	ianuarie-02	11.924,52
2108	Masina ptr. tras virv CERIM	BC	1	mai-02	21.530,00
2117	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 72410_101	BC	1	februarie-03	6.137,00
2118	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 72410_101	BC	1	februarie-03	6.137,00
2122	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 72410_101	BC	1	februarie-03	6.137,00
2124	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50
2125	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50
2127	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50
2133	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50
2135	Masina de periat si lustruit	BC	1	aprilie-03	6.232,71
2137	Masina de periat si lustruit	BC	1	aprilie-03	6.639,56
2139	Masina pt. stantat SE 25 ATOM	BC	1	august-03	15.590,90
2148	Masina de capsat 60	BC	1	februarie-04	8.093,80
2149	Masina de stampilat captuseli	BC	1	februarie-04	8.093,80
2154	Stanta pt.croit piele cu pod "ALEVI ADLER@	BC	1	iulie-04	10.332,35
2160	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ace dublu	BC	1	martie-05	7.029,02
2161	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ace dublu	BC	1	martie-05	7.029,02
2164	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ace dublu	BC	1	martie-05	7.029,02

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrării	Valoare de inventar
2171	Masina de cusut DURKOPP ADLER coloana 2 ace	BC	1	august-05	6.994,02
2178	Masina de cusut DURKOPP ADLER coloana 2 ace	BC	1	august-05	6.994,02
2179	Masina de combinat fetE	BC	1	octombrie-05	15.205,00
2194	Masina de fixat toc	BC	1	decembrie-12	9.063,20
2195	Termofixator ELVI	BC	1	decembrie-12	6.797,40
2196	Masina de batut la spate CAVITA	BC	1	decembrie-12	6.797,40
2197	Masina de cusut paspoal PFAFF	BC	1	decembrie-12	2.265,80
2200	Presă ANUER	BC	1	ianuarie-16	11.505,58
2202	Presă de lipit	BC	1	iunie-16	5.000,00
2203	Masina de san pentru incaltaminte	BC	1	iunie-16	7.000,00
2204	Compresor de aer	BC	1	iunie-16	5.175,00
2205	Masina perforat varf	BC	1	iunie-16	11.242,75
3106	Masina de tras la spate	BC	1	aprilie-96	5.929,02
3107	Masina de tras virf	BC	1	aprilie-96	6.587,46
3132	Cazan 1,2Gcal+injector PM 140/2	BC	1	decembrie-96	40.140,18
3144	Stante	BC	1	decembrie-96	3.589,81
3147	Instalatie climatizare	BC	1	iunie-97	42.180,31
3172	Masina de tras la spate CERIM Ck 123	BC	1	martie-98	12.402,00
3181	Presă Talomonte	BC	1	mai-98	2.406,16
TOTAL-Echipeamente tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru)					560.752,63

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrării	Valoare de inventar
2207	Laptop Apple MacBook Pro 15, ecran Retina, Touch bar, Intel Core I7 4GB	BC	1	noiembrie-19	27.500,00
TOTAL-Aparate si instalatii de masurare, control si reglare					27.500,00

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrării	Valoare de inventar
2206	Dacia Duster	BC	1	aprilie-19	57.000,00
Total-Mijloace de transport					57.000,00

Raport de evaluare |

Din informațiile transmise de reprezentanții clientului, bunurile mobile deținute de societate la decembrie 2020 corespund cu activele înregistrate în contabilitatea societății la 31.12.2020.

Vechimea Echipamentelor tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru) este cuprinsă în intervalul 4 – 25 ani, iar vechimea Aparatelor si instalatii de masurare, control si reglare și mijloacelor de transport este cuprinsă în intervalul 1 – 2 ani.

Majoritatea Echipamentelor tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru) au o vechime de peste 15 ani.

2.5.3. Capacitatea de producție și gradul de utilizare al acesteia

Activitatea societății s-a desfășurat până în data de 20.05.2020, în imobilele aflate în proprietate, situate la adresa din Str. Ștefan cel Mare, nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

La data evaluării activele societății ce au contribuit la realizarea producției sunt în conservare.

Societatea a constituit provizioane în anul 2020 pentru deprecierea stocurilor în sumă de 1.504.960,54 lei și ajustări pentru deprecierea creanțelor – clienți, în sumă de 272.894,28 lei.

Din informațiile primite de la reprezentanții clientului aceste stocuri erau alcătuite din stocuri de materiale consumabile cu vechime de peste 8 ani și stocuri de produse finite (încălțăminte) și acestea cu vechime de peste 10 ani, cu uzură fizică și morală.

2.5.4. Clienți

Principalii clienți ai AURORA S.A. au fost clienți persoane juridice, pentru care societatea desfășura activitatea de producție în lohn, clientul semnificativ în anul 2019 a fost firma italiană EffeTre – Italia, cu o pondere de 90% din producție, urmată de firma Grizart – Bacău (5%) și Gartec – Huși (5%).

Societatea are înregistrată suma de 268.763,02 lei în contul 4111 – Clienți de încasat și suma de 559.123,95 lei – „Clienți incerți sau în litigiu,” pentru care sunt înregistrate ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți în contul 496, suma de 386.939,87 lei.

2.5.1. Activitatea de cercetare-dezvoltare

Conform informațiilor primite de la client, societatea nu are înregistrate în contabilitate cheltuieli, dar nici venituri aferente activității de cercetare-dezvoltare.

Concluzii ale diagnosticului operațional:

- Societatea a desfășurat până în anul 2020 activități de producție încălțăminte în sistem lohn și administrative în spații proprii ce dețin dotările corespunzătoare și necesare deservirii activității;
- Începând cu data de 20.05.2020 s-a dispus încetarea producției și mandatarea conducerii executive în vederea efectuării tuturor demersurilor necesare cu privire la asigurarea conservării bunurilor societății, procedurilor legale în ceea ce privește angajații societății, procedurile de lichidare a stocurilor și orice alte măsuri care trebuie luate în cadrul acestei proceduri.
- Societatea nu are implementate Sisteme de management al calității;
- În cadrul societății nu se regăsesc activități de cercetare și inovare.

2.6. Diagnostic comercial

Obiectivul diagnosticului comercial este estimarea pieței întreprinderii și poziției acesteia pe piață.

În cadrul diagnosticului comercial sunt analizate elementele care influențează activitatea comercială a societății, elemente care reprezintă factori de influență asupra pieței și a poziției pe piață a întreprinderii. În acest sens, în cadrul acestui capitol s-a realizat o analiză a mediului comercial extern și a politicii comerciale practicate de întreprindere.

În ipoteza funcționării în continuitate a afacerii în perioada previzionată, acest diagnostic este considerat cel mai important diagnostic, întrucât, pe baza informațiilor furnizate, se vor putea previziona veniturile și cheltuielile aferente, eventualele nevoi investiționale în scopul extinderii activității, fiind deci foarte util abordării pe bază de venituri.

Luând în considerare încetarea producției și mandatarea conducerii executive în vederea efectuării

tuturor demersurilor necesare cu privire la asigurarea conservării bunurilor societății, procedurilor legale în ceea ce privește angajații societății, procedurile de lichidare a stocurilor și orice alte măsuri care trebuie luate în cadrul acestei proceduri, acest diagnostic nu este relevant decât în măsura în care societatea reia activitatea principală.

2.6.1. Analiza mediului comercial extern

Prețurile acțiunilor societății AURORA S.A. au avut o tendință oscilantă, manifestată și în ceea ce privește numărul acțiunilor tranzacționate, tendință datorată în special lipsei de lichidități cât și reduceri generale a tranzacțiilor pe BVB.

În cadrul acestui subcapitol se va realiza o analiză strategică a mediului în care întreprinderea își desfășoară activitatea. Analiza se va concentra asupra forțelor politice, economice, socio-culturale și tehnologice care influențează activitatea întreprinderii. Au fost analizate cele patru forțe în scopul identificării amenințărilor și oportunităților prin care mediul exterior influențează întreprinderea. Aceste patru forțe interacționează producând consecințe semnificative asupra evoluției întreprinderii.

În acest sens, mai jos, sunt prezentate cele patru forțe ce pot avea impact asupra întreprinderii:

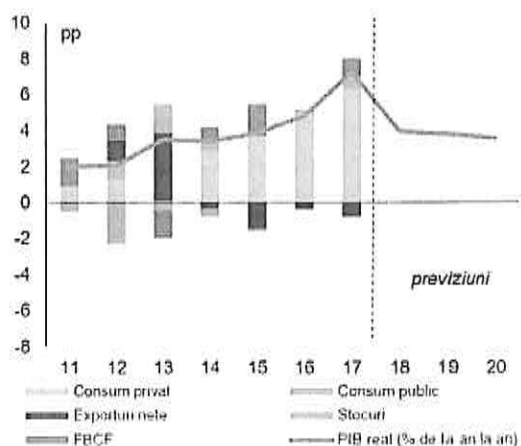
a) Forțe economice (la nivel macroeconomic și microeconomic);

La nivel macroeconomic, economia României a înregistrat a patra mare creștere economică din Uniunea Europeană, de 4,1%, în trimestrul patru al anului 2018, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, avansul fiind de peste două ori mai mare față de media UE de 1,4%, potrivit datelor publicate de biroul european de statistică Eurostat. Creșteri economice mai mari decât cea a României au avut loc în Letonia (5,5%), Ungaria (4,8%) și Polonia (4,6%).

Comparativ cu trimestru al treilea, România a consemnat o creștere economică de 0,7%, la egalitate cu Bulgaria și Spania, în timp ce media de la nivelul Uniunii Europene a fost de 0,2%. Cele mai mari creșteri economice comparativ cu trimestrul al treilea au avut loc în Lituania (1,6%), urmată de Ungaria, Letonia și Cipru (toate de 1,1%), Finlanda (0,9%) și Danemarca și Slovacia (0,8%).

Zona euro a înregistrat un avans economic de 1,2% în trimestrul patru față de intervalul similar al anului precedent și de 0,2% comparativ cu trimestrul al treilea. La nivelul anului 2018, creșterea economică din UE a fost de 1,9%, iar în zona euro de 1,8%. (Sursa: www.profit.ro)

Potrivit Raportului de țară din 2019 privind România al Comisiei Europene, creșterea economică a încetinit, dar rămâne solidă. Se estimează că PIB-ul real a crescut cu 4% în 2018, în scădere de la valoarea de vârf de 7% înregistrată în 2017. Încetinirea a fost determinată în principal de scăderea consumului privat ca urmare a inflației ridicate, alimentate de prețurile la energie, precum și de diminuarea efectelor politicilor publice care vizează creșterea venitului disponibil. Cu toate acestea, consumul privat a continuat să fie principalul motor al creșterii. Investițiile au rămas, în linii mari, stabile, iar exporturile nete au înregistrat o valoare negativă mai mare, întrucât exporturile au continuat să scadă mai rapid decât importurile, fiind



Sursa: Comisia Europeană

afectate de majorarea prețurilor și de încetinirea cererii externe.

În graficul alăturat este prezentată evoluția PIB-ului și componentele cererii:

Se estimează că, pe termen mediu, creșterea va rămâne, în general, stabilă. Se preconizează că PIB-ul real se va situa în continuare sub 4% în 2019 și în 2020.

Consumul privat va continua să fie principalul motor al activității economice, deși creșterile mai lente ale salariilor și înăsprirea condițiilor de creditare ar putea limita evoluția acestuia. Potrivit estimărilor, contribuția sectorului extern la creșterea economică va rămâne negativă, dar se va îmbunătăți pe măsură ce creșterea exporturilor se va menține în linii mari stabilă, în timp ce creșterea importurilor va scădea, în urma reducerii consumului. Estimările arată că investițiile vor crește puțin mai mult decât în 2018.

În ceea ce privește oferta, declinul economic a fost distribuit într-un mod mai uniform între sectoare. În primele trei trimestre ale anului, serviciile pentru întreprinderi au reprezentat un procent stabil (38% din PIB). Industria și comerțul au însemnat 24% și, respectiv, 18%. În privința contribuției la creștere, se estimează că serviciile pentru întreprinderi au reprezentat 1,3 puncte procentuale, fiind urmate de industrie cu 1 punct procentual și de comerț cu 0,6 puncte procentuale. Încetinirea exporturilor înregistrată în 2018 are un impact semnificativ asupra performanței comerțului și a industriei.

În ciuda convergenței către media UE, disparitățile între regiunile țării sunt în continuare semnificative. În România, PIB-ul pe cap de locuitor a crescut de la puțin peste 40 % la momentul aderării la UE, în 2007, la peste 60 % din media UE în 2017. Diferențele dintre regiuni sunt substanțiale. În 2016, regiunea București-Ilfov a înregistrat un PIB pe cap de locuitor, măsurat în funcție de standardul puterii de cumpărare (SPC), de 40 400 EUR, de 1,4 ori mai mare decât media UE și de aproape 4 ori mai ridicat decât cel din regiunea Nord-Est, cea mai săracă regiune a țării. Cu excepția regiunii capitalei, PIB-ul pe cap de locuitor se situează la jumătate din media UE.

Deasemenea, în București-Ilfov investițiile ca procent din PIB sunt de două ori mai mari decât media UE și de 1,5 ori mai ridicate decât media națională (graficul 1.4 și secțiunea 4.4.4). Atunci când se iau în considerare toate regiunile UE, regiunile din România cu niveluri inițial mai scăzute ale PIB-ului pe cap de locuitor au cunoscut rate de creștere comparativ mai mari după aderarea la Uniunea Europeană.

Diferențele sunt resimțite și pe piața forței de muncă. În 2016, diferențele de la o regiune la alta în ceea ce privește productivitatea muncii au fost printre cele mai ridicate din UE. Regiunea București-Ilfov a înregistrat cea mai mare productivitate (cu 22 % peste media UE), în timp ce în regiunea Nord-Est productivitatea se situa la doar o treime din media UE.

Productivitatea medie pentru toate regiunile, cu excepția capitalei, reprezintă doar jumătate din media UE. Rata șomajului la nivel regional a variat în mod semnificativ în 2017, de la 2,9 % în Nord-Est la 7,7 % în Sud-Vest Oltenia, în ciuda unei reduceri a decalajului dintre regiuni, de la 6,9 puncte procentuale în 2016 la 4,8 puncte procentuale în 2017. Indicatorii socioeconomi regionali arată că există un decalaj major între capitala aflată în creștere, care atrage în principal mână de lucru calificată în sectoarele cu o valoare adăugată mai mare, și restul țării, unde ocuparea forței de muncă este concentrată în sectoarele cu valoare adăugată mai scăzută, în contextul emigrației.

România se numără în continuare printre țările din UE care înregistrează cele mai mari rate de investiții. În 2017, investițiile totale au reprezentat 22,6 % din PIB, depășind media UE și a țărilor învecinate, de 20,1 % și, respectiv, 20,2 %. Se estimează că investițiile private, care au atins 20 % din PIB în 2017, au crescut într-o oarecare măsură, în ciuda preocupărilor legate de instabilitatea și de imprevizibilitatea fiscal-bugetară și legislativă. În schimb, investițiile publice rămân modeste, parțial ca urmare a recurgerii lente la proiectele din cadrul perioadei de finanțare a UE. În 2017, investițiile publice au scăzut la 2,6 %

din PIB, cel mai redus nivel din perioada ulterioară aderării la UE, fiind puțin peste media UE, dar inferior celui înregistrat în țările învecinate. Se estimează totuși că investițiile publice și-au revenit ușor în 2018 și că urmează să se redreseze treptat în anii următori.

Nivelurile investițiilor ar putea fi influențate puternic de susceptibilitatea investițiilor private față de condițiile financiare mai dificile și de implementarea deficitară de către guvern a proiectelor incluse inițial în buget. Imprevizibilitatea persistentă a procesului de elaborare a politicilor creează un climat de instabilitate care ar putea submina încrederea întreprinderilor și ar putea împiedica luarea unor decizii în materie de investiții. În plus, ordonanța de urgență, care introduce un set de măsuri fiscal-bugetare de AURORA, poate afecta investițiile private în domeniile energiei și comunicațiilor, precum și capacitatea sectorului financiar de finanțare a economiei.

Se estimează că deficitul s-a înrăutățit, ajungând la 4,3 % din PIB, în principal din cauza deteriorării balanței comerciale. Prin urmare, balanța contului curent se îndepărtează din ce în ce mai mult de elementele fundamentale ale economiei, care, pentru România, înseamnă un cont curent echilibrat. Estimările arată că, în 2018, cota de piață a exporturilor s-a menținut pe o traiectorie ușor ascendentă. Această evoluție se face simțită în capacitatea netă de finanțare/necesarul net de finanțare, care s-a situat deja la un nivel negativ în 2017, când deficitul de cont curent a început să crească semnificativ, iar soldul contului de capital aproape s-a înjumătățit. În funcție de sector, necesarul net de finanțare provine în principal de la gospodăria și, într-o măsură mult mai mică, de la administrația publică. Societățile comerciale sunt creditori neți.

Creșterea puternică a PIB-ului nominal a facilitat îmbunătățirea suplimentară a poziției investiționale internaționale nete până la un nivel estimat de -47,8 % din PIB în 2017 și de -44,8 % în trimestrul al treilea din 2018.

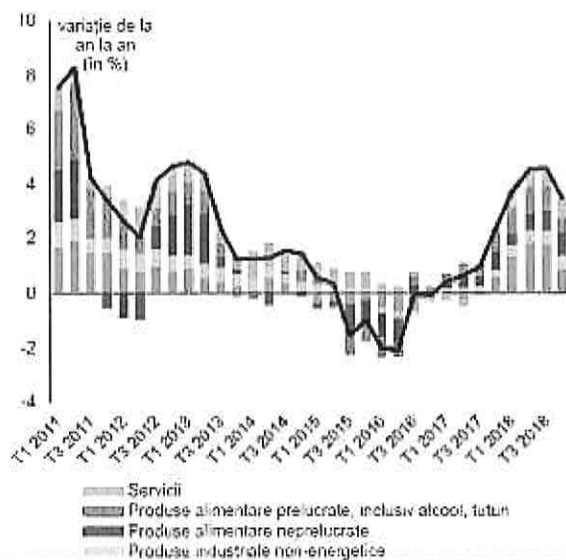
Cu toate acestea, progresele au încetinit ca urmare a măririi deficitului de cont curent și a unei creșteri mai lente a PIB-ului nominal.

În 2018, inflația a atins cea mai mare valoare din perioada de după criză. Inflația, astfel cum este măsurată de indicele armonizat al prețurilor de consum, a devenit pozitivă în 2017 și a continuat să crească pe parcursul anului 2018, ajungând la o medie anuală de 4,1 %. Aceasta se datorează atât unor factori interni, cât și unor factori externi. Pe plan intern, inflația s-a accelerat la începutul anului 2018, pe măsură ce s-a diminuat efectul reducerilor fiscale din ianuarie 2017. Tendința de creștere a fost accentuată și de majorările accizei la produsele energetice efectuate în toamna anului 2017. Creșterea, pe plan internațional, a prețurilor la alimente și, într-o mai mare măsură, a prețurilor la energie, a stimulat și mai mult inflația totală (graficul 1.7). În 2018, România a înregistrat cea mai ridicată rată a inflației din UE, cu mult peste media zonei euro.

Se estimează că inflația totală se va situa la o valoare moderată de 3,3 % în 2019 și, respectiv, de 3,1 % în 2020, ca urmare a reducerii cererii interne. Inflația de bază a rămas mai stabilă, atingând o valoare medie de 2,7 % pentru întregul an 2018.

În graficul alăturat sunt prezentate contribuțiile la inflația totală:

Pe fondul creșterii inflației, principala rată de politică monetară a fost majorată de trei ori cu un total de 0,75 puncte procentuale în primele luni ale anului 2018, ajungând la 2,5 %. Acestea au



Sursa: Comisia Europeană

fost cele mai mari valori înregistrate în decursul a 10 ani. Cutoate acestea, începând cu luna mai 2018, Banca Națională a României a menținut ratele constante, anticipând reînscriserea ratei anuale a inflației, astfel cum este măsurată de indicele prețurilor de consum, în intervalul-țintă al băncii de 2,5 % ± 1 pp, ajungând la 3,3 % în decembrie 2018. (Sursa: *ec.europa.eu*)

b) Forțele administrative

Acestea sunt reprezentate de deciziile guvernului și nivelul de implicare al organelor administrative, care pot constitui amenințări sau oportunități pentru fiecare ramură, produs sau piață.

Modificările legislative propuse în ultima perioadă de guvernul României în domeniul fiscal reprezintă o reorientare majoră, fapt care creează îngrijorări cu privire la capacitatea comunității de afaceri de a se adapta noii prevederi fiscale. Se remarcă absența unei consultări reale a companiilor din România și, în egală măsură, lipsa unui studiu de impact corespunzător.

Sistemul actual, bazat pe cota unică de impozitare a profitului, și-a dovedit utilitatea atât pentru cetățeni, cât și pentru mediul de afaceri, fiind o soluție fiscală pro-business, care susține consolidarea culturii antreprenoriale și dezvoltarea afacerilor, promovată inclusiv prin Programul de Guvernare 2017-2020.

Modificarea netransparentă a fiscalității ar putea conduce la un sistem instabil și impredictibil, ceea ce va afecta puternic atractivitatea României ca destinație investițională.

Inițiativele legislative recente riscă să pună în pericol funcționarea normală a sectorului financiar. Printre acestea se numără o lege a Parlamentului care plafonează retroactiv ratele dobânzilor ipotecare și o ordonanță de urgență a Guvernului care impune o taxă pe activele băncilor legată de dobânzile interbancare. În plus, măsurile referitoare la cel de al doilea pilon al sistemului de pensii, care au fost, de asemenea, adoptate prin ordonanță de urgență, pot constitui un obstacol major în calea dezvoltării piețelor de capital din România, care oricum sunt foarte superficiale. Noile riscuri pentru sectorul bancar, slăbirea investitorilor instituționali și caracterul tot mai imprevizibil al procesului de elaborare a politicilor ar putea afecta și investițiile private.

Măsurile de politică adoptate până în prezent pot agrava riscul de dezechilibre. Deciziile guvernului privind salariile din sectorul public și salariul minim au avut un rol major în creșterea riscurilor pentru competitivitatea costurilor. De asemenea, orientarea bugetară expansionistă limitează posibilitățile de amortizare a șocurilor potențiale. Persistența acestor tendințe poate afecta și mai mult încrederea actorilor economici, poate reduce capacitatea economiei de a se adapta la șocurile care pot apărea pe plan intern sau care se pot propaga din străinătate și poate afecta nevoile crescânde de finanțare externă a economiei, astfel cum sunt măsurate de deficitul extern ridicat și în curs de deteriorare.

Deciziile recente ale guvernului au dus la creșterea riscurilor în sectorul financiar și pot afecta investițiile private. Aceste decizii ar putea avea ca rezultat o disponibilitate mai scăzută a creditelor, mai puțini investitori pe termen lung și un mediu de elaborare a politicilor instabil și imprevizibil. Având în vedere toleranța limitată a economiei la îndatorare, dependența puternică de investițiile străine și istoricul volatilității fluxurilor de capital, dacă ar fi propuse soluții pentru a răspunde tendințelor actuale nu s-ar produce o inversare a percepției investitorilor, în contextul unei încetiniri a activității economice și al unei incertitudini sporite în ceea ce privește perspectivele economice. (Sursa: *ec.europa.eu*)

c) Forțele socio-culturale

Acestea sunt reprezentate de schimbările în stilul de viață al consumatorilor, activismul consumatorilor, rata de creștere a populației, distribuția populației pe vârste, durata medie de viață previzionată, rata natalității, etc.

Ținând cont de domeniul de activitate al societății, aceste forțe nu au un impact direct asupra pieței pe care activează societatea, ci mai mult indirect.

d) Forțele tehnologice

Oportunitățile și amenințările pieței sau a ramurii sunt rezultat al faptului că tehnologia include idei, tehnici, materiale și invenții care transformă resursele ce stau la dispoziția ramurii.

2.6.2. Efectele pandemiei asupra economiei românești

În primele două luni ale anului 2020 economia românească se afla într-o stare relativ bună, cu o evoluție relativ diferențiată la nivel sectorial, dar într-un context de înrăutățire a deficitului contului curent. Datele aferente perioadei ianuarie-februarie 2020, care redau activitatea economică ce precede pandemiei Sars-2-COVID 19 în Europa, arătau semne de stabilizare macroeconomică în jurul trendului de 4%. În anul 2019 dinamica PIB-ului a fost de 4,1%, una dintre cele mai ridicate din rândul statelor membre UE (la nivel agregat, PIB a avansat cu 1,4% în UE și cu 1,2% în zona euro).

Totuși, încetinirea creșterii din zona euro și în special a cererii externe din partea Germaniei, a avut un impact semnificativ asupra exporturilor românești și industriei prelucrătoare.

Profilul trimestrial relevă o revenire a creșterii economice în trimestrul IV 2019 (+4,3% comparativ cu trimestrul corespunzător din 2018), după încetinirea înregistrată în trimestrul III (+3% față de trimestrul III 2018).

Pe latura ofertei, avansul economiei a fost susținut în anul 2019 de majorarea valorii adăugate brute în construcții (+17,3%) și servicii (+4,8%), în timp ce agricultura și industria au înregistrat scăderi cu 3,2% și respectiv 1,5%. Serviciile s-au caracterizat prin menținerea ritmului de creștere sustenabil pentru unele categorii, precum informațiile și comunicațiile (+8,1%), activitățile culturale și recreative (+7,3%), activitățile suport și administrative (+5,7%), în timp ce comerțul și transporturile (+5,1%) s-au resimțit parțial ca urmare a reducerii activității transporturilor către finalul anului.

Tabelul 1 Dinamica PIB pe componente principale (serii brute)

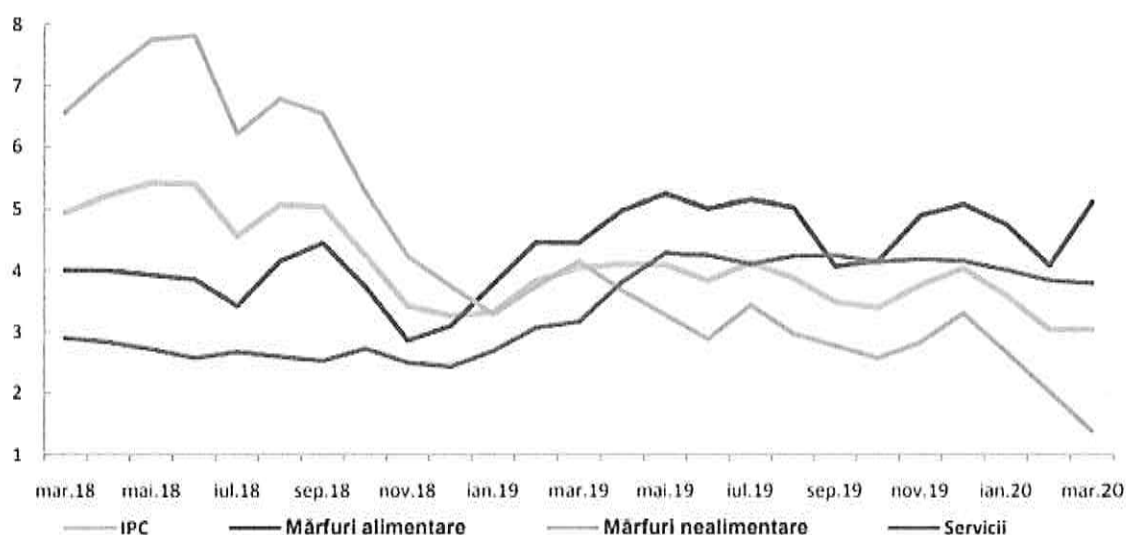
- modificări procentuale -

Indicator	2018	T1_19	T2_19	T3_19	T4_19	2019
Produsul intern brut	4,4	5,0	4,4	3,0	4,3	4,1
Resurse						
Agricultură	10,8	3,0	-1,7	-5,5	3,0	-3,2
Industrie	4,4	0,9	-0,6	-2,7	-2,4	-1,5
Construcții	-1,0	6,6	20,5	18,7	18,2	17,3
Servicii	3,6	5,7	5,2	4,3	4,4	4,8
Comerț; transporturi, hoteluri	4,2	6,8	4,8	3,3	5,7	5,1
Servicii suport și administrative	4,9	9,5	6,4	7,3	1,9	5,7
Utilizări						
Consumul privat	7,3	7,4	5,1	4,3	7,2	5,9
Formarea brută de capital fix	-1,2	3,2	20,5	25,6	15,7	18,2
Exporturi	6,2	4,3	3,2	4,3	6,4	4,6
Importuri	9,1	10,3	5,7	9,0	7,3	8,0

Sursa: Institutul Național de Statistică, serii brute, dinamici trimestriale și anuale

Rata anuală a inflației a evoluat în 2019 pe o traiectorie aproximativ curbată, cu un maxim atins în iulie la 4,12%, existând și un efect statistic, pentru grupa de combustibili precum și unele șocuri pe latura ofertei pentru unele produse agroalimentare (carnea de porc, fructe și legume). O influență s-a resimțit și în evoluția cursului de schimb leueuro care s-a depreciat în termeni nominali cu 1,8%.

Figura 1 Evoluția ratei anuale a inflației



Sursa: CNSP, prelucrări pe baza datelor INS

În luna martie a anului curent, în debutul crizei pandemice Sars-2-COVID 19, inflația anuală s-a menținut la nivelul din februarie, respectiv 3,05%. Creșteri de prețuri mai accentuate s-au observat la grupa

produselor alimentare, fiind determinate de un efect sezonier la legume (+5,43%) și fructe (+4,04%), dar și de o cerere suplimentară (+1,79% la făină, +1,26% la conservele de carne). Grupa mărfurilor nealimentare, articolele de igienă, cosmetică și medicamente, a înregistrat o creștere marginală a prețurilor de numai 0,16%, în timp ce prețurile combustibililor s-au redus cu 2,64%.

În contextul izbucnirii epidemiei Sars-2-COVID 19 în China la sfârșitul anului 2019, perspectivele de creștere economică la nivel mondial din prognoza de primăvară au un grad ridicat de incertitudine.

Propagarea cu rapiditate a pandemiei în Europa și pe continentul american a afectat până în prezent aproape 2 milioane de cetățeni din peste 180 de state. Astfel, pandemia Sars-2-COVID 19 s-a transformat în cel mai important șoc negativ la adresa economiei mondiale, după criza economico-financiară din anul 2009.

Pandemia a determinat multe guverne să introducă politici de gestionare a sănătății publice și de prevenire a unui colaps în sistemul sanitar. Acestea sunt măsuri prioritare care se impun din cauza situației din sectorul sanitar, care lasă puțin loc altor opțiuni, prioritatea fiind reprezentată de sănătatea cetățenilor. Aceste măsuri au avut ca efect închiderea temporară a multor afaceri, restricții majore cu privire la călătorii și mobilitate, turbulențe pe piețele financiare și o eroziune a încrederii. Într-un context în continuă schimbare, este foarte dificil de cuantificat magnitudinea impactului măsurilor asupra creșterii PIB, dar este evident că implică reduceri la nivelul producției, cheltuielilor gospodăriilor, investițiilor și comerțului internațional.

Impactul Sars-2- COVID 19 la nivelul economiilor va fi diferit de la țară la țară și va depinde de gradul de severitate cu care a fost afectată economia, de capacitatea sistemului sanitar și de pachetul de măsuri adoptate la nivelul statelor pentru a limita efectele în economie.

Contextul internațional este afectat, de asemenea, și de reducerea prețului petrolului. În vederea stabilizării pieței, după mai multe serii de negocieri, recent, reprezentanții OPEC+ au ajuns la un acord de reducere a producției de petrol în lunile mai și iunie 2020.

Conform celor mai recente estimări ale Băncii Mondiale, publicate la începutul lunii aprilie, în cele două scenarii se estimează o contracție a economiei regiunii Europa și Asia centrală situată între -2,8% și -4,4%. Acest interval reflectă un grad ridicat de incertitudine, dat de durata pandemiei și de magnitudinea impactului asupra fiecărei economii în parte. Dacă inițial perspectivele de creștere au fost afectate prin prisma lanțului de producției și comerțului internațional, în prezent impactul negativ este amplificat și prin consumul intern și lipsa investițiilor.

Pentru România, conform estimărilor Băncii Mondiale se așteaptă un impact substanțial al pandemiei de COVID 19 asupra economiei, cel puțin în prima jumătate a anului 2020. În acest context, estimarea de creștere economică pentru acest an este de +0,3%. Proiecția pornește de la ipoteza de redresare a creșterii în a doua jumătate a anului 2020 și se va accelera la 4,4% în 2021. În orice caz, există un risc substanțial de recesiune în anul 2020, multe segmente ale economiei europene fiind blocate din cauza COVID-19 și lanțurile de aprovizionare și schimburile comerciale globale fiind profund afectate.

Privitor la estimările recente (14 aprilie 2020) ale FMI, se subliniază, de asemenea, gradul extrem de ridicat de incertitudine al prognozelor la nivel global. În acest context și sub ipoteza că revenirea economiilor va începe în a doua parte a acestui an, contracția economiei globale se așteaptă fie de 3% în 2020, cu o scădere mai pronunțată a economiilor avansate (-6,1%), iar pentru economia europeană contracția economică se estimează la 7,5% (Germania -7%, Franța -7,2%, Italia -9,1%). Estimările FMI pentru România indică o contracție economică de 5% pentru acest an, urmată de o creștere de 3,9% în 2021.

Impactul economic depinde de factori ce interacționează într-un mod greu de estimat, ce includ traiectoria pandemiei, intensitatea și eficiența măsurilor de protecție, perturbările care apar pe lanțurile de aprovizionare, repercusiunile înăsprii condițiilor pe piețele financiare globale, modificări ale comportamentelor consumatorilor, efecte asupra încrederii și evoluția prețurilor mărfurilor.

Întrucât redresarea economică va depinde de o serie de factori anterior menționați precum și de posibilitatea ca epidemia să producă modificări structurale, s-au considerat două scenarii de evoluție, respectiv în formă de "V" și în formă de "L".

Scenariul de revenire în formă de "V" este cel care descrie impactul clasic al unui șoc, cu o scădere pronunțată, urmat de o redresare aproape integrală. Acest scenariu s-a considerat a fi cel mai plauzibil pe baza literaturii de specialitate (HBR) în evaluarea unor șocuri similare (SARS, H3N2, H2N2, gripa spaniolă), evoluțiile economice ulterioare conducând la o revenire în formă de "V". De aceea, în varianta de prognoză prezentată s-a optat pentru o revenire a economiei în formă intermediară, între variantele "V" (mai apropiat) și "L", cu o recuperare propriu-zisă în trimestrul IV.

Estimarea impactului macroeconomic asupra creșterii economice, ca urmare a pandemiei Sars-2-COVID 19 impune în model un set de de constrângeri. Acestea se referă în scenariul actual la:

- situația actuală caracterizată de o incertitudine ridicată atât din punct de vedere statistic (lipsa informațiilor, abia au apărut datele pentru luna februarie, premergătoare crizei), cât și din punct de vedere economic (situație nouă la nivel european, zona euro și statele vecine neavând încă o evaluare clară privind impactul economic);
- informațiile existente până în prezent referitoare la stadiul infectărilor, precum și la rata posibilă de extindere în timp și spațiu la nivelul României;
- un impact economic negativ, dar limitat în timp, în jur de 4 luni (martie-iunie), urmând o extindere parțială în iulie-august, plecând de la experiența Chinei care dă semne de revenire după 4 luni;
- condițiile restrictive legate de izolare și starea de urgență se vor relaxa total începând din iunie; orice întârziere în deblocarea socială și economică va avea probabil consecințe ireversibile asupra gradului de recuperare;
- impactul determinat este un rezultat predominant al șocurilor externe, în special în turism, transporturi și industrie, iar pe piața internă efectele pandemiei fiind mai vizibile asupra unor categorii de servicii pentru populație în perioada de vârf aprilie-mai;
- zonele afectate pe relațiile comerciale externe luate în calcul în scenariul actual sunt China - parțial pentru martie-mai (30%-40% - impactul fiind indirect, pe relația cu Germania), Italia, cu un vârf în aprilie (65%), Germania (cu un impact mai puternic asupra industriei auto și a celei de echipamente electrice), Franța și Spania, toate cele trei zone cu un impact echilibrat în aprilie-mai (în medie circa 55%);
- impactul pentru toate zonele se va extinde și în afara perioadei maxim afectate, respectiv în martie și iunie-iulie cu circa 20%, până spre finalul anului când se reduce treptat sub 5% față de scenariul din iarnă (fără pandemie);
- condițiile macroeconomice favorabile vor acționa în continuare, în special din trimestrul al III-lea, luând în considerare faptul că piețele externe nu se vor pierde, iar economia are capacitatea potențială de revenire prin măsurile guvernamentale de conservare a veniturilor și măsurile de repornire (creditarea avantajoasă a IMMurilor), astfel încât factorii reversibili vor prevala celor ireversibili;
- măsurile adoptate de Guvern în vederea sprijinirii firmelor și angajaților afectați vor avea un efect de atenuare a impactului negativ, atât asupra numărului de salariați cât și asupra câștigului mediu brut pe

economie;

- situația economică își va reveni moderat începând din trimestrul III, urmând o creștere accelerată în ultima parte a anului 2020, dar sub nivelul scenariului din iarnă – ipoteză macroeconomică;

comerțul și turismul vor reacționa cu o întârziere, comparativ cu industria și transporturile (ambele cu o creștere anuală moderată de circa 1% în trimestrul III), exporturile și importurile (ambele revenind pe creștere în trimestrul IV);

- disponibilitatea populației pentru activitățile recreative, turism, servicii, va reveni la normal, însă dominată de o atitudine prudentă.

Pentru a surprinde cât mai fidel efectele propagării coronavirusului asupra indicatorilor macroeconomici, s-a utilizat prognoza pe termen scurt, respectiv la nivel lunar, din prognoza de iarnă a CNSP, care reprezintă scenariul de referință.

Impactul fenomenului Sars-2-COVID 19 asupra dinamicii economiei rezultă din evaluările la nivel sectorial (sectorul SQS - companiile) pentru anumiți indicatori, respectiv:

- Producția industrială, fiind afectate în special ramurile cu o pondere ridicată la export. Reduceri ale volumului producției industriale pentru activitățile relevante, determinate în ipotezele menționate anterior, în perioada martie-mai 2020 față de perioada similară din 2019, sunt prezentate în tabelul alăturat. Impactul probabil pe total industrie asupra creșterii în cele 3 luni maxim afectate este de circa 19% față de 2019 precum și față de prognoza de iarnă. Impactul anual față de prognoza de iarnă pentru industrie este de 6,9 puncte procentuale asupra creșterii.

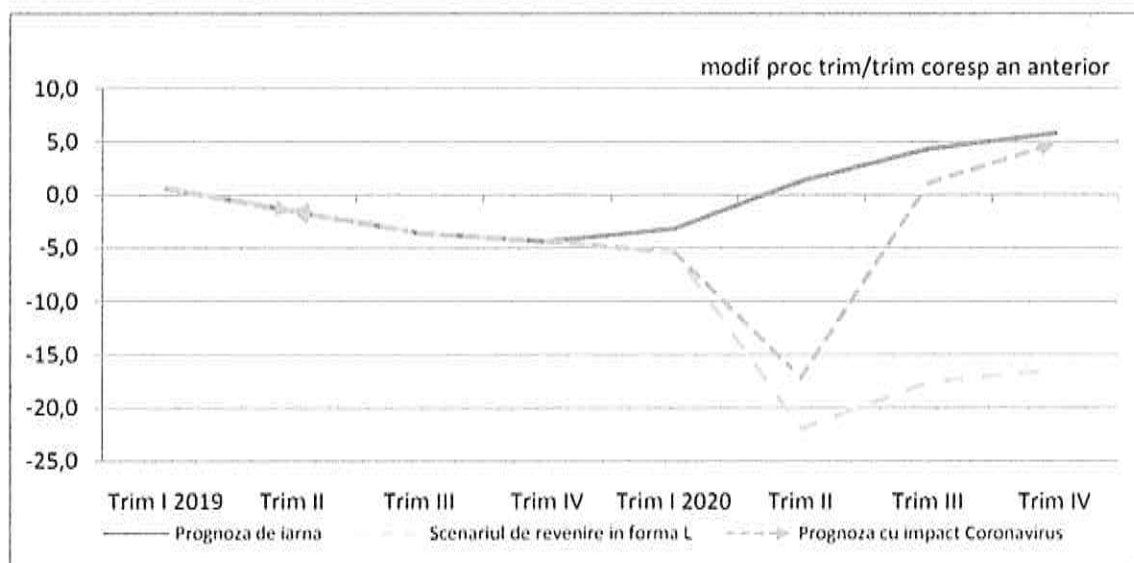
Tabelul 3. Impactul pandemiei Sars-2-COVID 19 asupra producției industriale

	Str baza 2015	mar-mai 2020 față de 2019
TOTAL	100,0	-19,4
INDUSTRIA PRELUCRATOARE	79,5	-17,7
Fabricarea produselor textile	1,6	-43,0
Fabricarea articolelor de îmbracaminte	5,1	-43,2
Tabacirea și finisarea pieilor	2,0	-37,2
Prelucrarea lemnului	3,1	-31,2
Fabricarea produselor chimice	3,1	-14,6
Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice	5,5	-27,3
Industria metalurgică	3,2	-28,2
Industria construcțiilor metalice	6,1	-15,5
Fabricarea echipamentelor electrice	3,9	-18,4
Fabricarea de mașini, utilaje	4,3	-24,4
Fabricarea autovehiculelor	13,3	-34,9
Fabricarea de mobila	2,6	-25,4

Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză

Evoluția producției industriale este prezentată în figura alăturată, unde scenariul în formă de L este unul ipotetic.

Figura 2. Evoluția trimestrială a producției industriale în cele 3 scenarii



Sursa: CNSP, prelucrări pe baza datelor INS

Trendul prezentat este similar și în cazul altor indicatori macroeconomici, fiind diferită amplitudinea contracției.

- Exportul de bunuri, influențele datorându-se reducerii cererii externe, dar și limitării transportului în zonele roșii. Se estimează un impact negativ la nivelul anului 2020 de 11,3 pp față de prognoza de iarnă și o reducere cu 7,3% față de anul 2019.
- Importul de bunuri este afectat atât la nivelul importurilor intermediare cât și a bunurilor de consum. Efectele pandemiei Sars-2-COVID 19 conduc la o diminuare a importurilor de bunuri la nivelul anului curent de 10,9 pp, iar față de anul 2019 avem o reducere cu 6,1%.
- Serviciile de transport au fost estimate în scădere la categoria transporturilor rutiere cât și aeriene. Impactul negativ a fost estimat la 11,2 pp față de estimarea din iarnă și 32,3% pentru perioada martie-mai 2020.
- Turismul, hotelurile și restaurantele. Sectorul turistic va cunoaște o contracție a activității agențiilor de turism prin reducerea plecărilor turiștilor români în străinătate, dar și o cerere în scădere a serviciilor din hoteluri și restaurante. Acest sector pare a fi cel mai afectat de pandemia Sars-2-COVID 19, pentru lunile aprilie și mai fiind presupuse reduceri ale cifrei de afaceri de 60%-70%. La nivelul anului 2020 se așteaptă să se înregistreze o diminuare de 17,8 pp față de prognoza de iarnă.

Tabelul 4. Impactul coronavirus asupra serviciilor

	mar-mai 2020 fata de 2019
TRANSPORTURI	-32,3
Hoteluri si restaurante	-45,8
Comerț cu amănuntul	-7,7

Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză

- Comerțul cu amănuntul, pentru care se estimează că va avea o scădere redusă de circa 4,9 puncte procentuale la nivel anual față de varianta de iarnă în condițiile în care sectorul de comerț va înregistra modificări structurale.

- Numărul mediu de salariați va urma o traiectorie intermediară în formă de "V" spre "L" similară celei așteptate pentru activitatea economică, însă cu o amplitudine semnificativ mai redusă. Salariații intrați în șomaj tehnic sunt totodată considerați metodologic ca făcând parte din categoria salariaților activi, ceea ce vine în acord cu un nivel al ratei șomajului „mascată”, puțin modificat față de scenariul din iarnă;

- În aceste condiții numărul mediu de salariați din economie este prognozat la 5087 mii persoane, în scădere cu 1,6% față de anul 2019, având în vedere impactul scăderii de 3 puncte procentuale față de scenariul din iarnă; trebuie precizat că și înprognza de iarnă 2020, dinamica numărului de salariați, chiar dacă se situa într-un teritoriu pozitiv a fost de 1,7%, corespunzătoare unui număr mediu de salariați de 5242 mii persoane, în condițiile în care se anticipa o continuare a impactului negativ al comerțului mondial asupra industriei românești;

- Câștigul salarial mediu brut este prognozat la 5212 lei/lună, în scădere cu 4% comparativ cu nivelul estimat în varianta din iarnă, având în componență și efectul provenit de la persoanele aflate în șomaj tehnic.

Diminuarea de ritm a indicatorilor sectoriali menționați anterior a condus la revizuirea dinamicii PIB în scenariul coronavirusului cu circa 6 puncte procentuale, respectiv de la +4,1% la -1,9%,

Tabelul 5. Impactul coronavirus asupra PIB

	Prognoza de iarnă (%)	Prognoza de primăvară(%)	Influențe (pp)
PRODUSUL INTERN BRUT	4,1	-1,9	-6,0
Cheltuielile cu consumul privat	4,8	-0,7	-5,5
Cheltuielile cu consumul guvernamental	2,3	2,4	0,1
Formarea brută de capital fix	6,8	-2,6	-9,4
Export de bunuri și servicii	4,6	-6,7	-11,3
Import de bunuri și servicii	5,7	-5,6	-11,2
VAB Industrie	2,9	-4,2	-7,1
VAB Servicii - Total	4,2	-1,4	-5,6
- VAB comerț, transport și depozitare, hoteluri și restaurante	5,1	-3,7	-8,8
- VAB activități de spectacole, culturale și recreative, reparații produse de uz casnic și alte servicii	4,6	-6,7	-11,2

Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză

Pe partea ofertei sunt estimate reduceri ale activității în industrie (-4,2%) și construcții (-1,7%) față de anul 2019, în primul caz criza COVID-19 conducând la o accentuare a tendinței descendente care s-a instalat încă din trimestrul al doilea 2019.

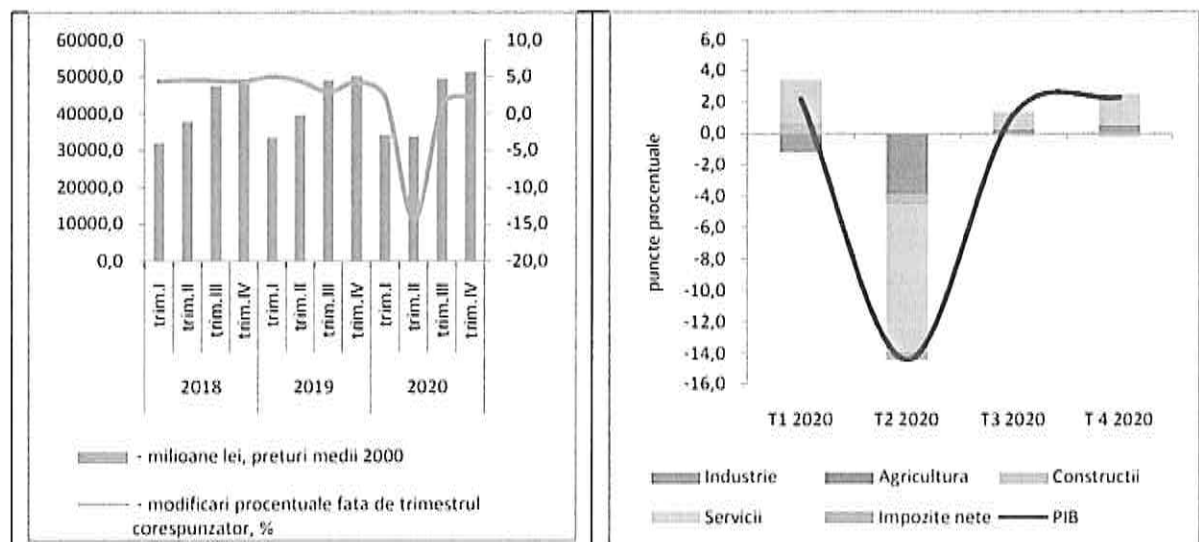
Impactul COVID-19 asupra industriei și construcțiilor va fi mai accentuat, o reducere cu peste 7 puncte procentuale, iar în cazul serviciilor cu circa 5,6 puncte procentuale, cele mai expuse fiind activitățile de spectacole, culturale și recreative (circa 11 puncte procentuale față de scenariul de iarnă), tranzacțiile imobiliare (-9 pp), comerțul, transporturile, hotelurile și restaurantele (-8,8 pp).

Pe latura cererii, formarea brută de capital fix se va reduce cu 2,6% față de anul precedent, în timp ce impactul COVID-19 va fi unul semnificativ, cu 9,4 puncte procentuale mai mic față de volumul estimat în prognoza de iarnă, fiind așteptat un comportament investițional restrictiv din partea mediului privat. Într-o măsură mai mică vor fi afectate cheltuielile cu consumul privat care sunt susținute de creșterea moderată a câștigului salarial net și de înclinația spre consum a populației. Cheltuielile cu consumul guvernamental vor avea un impact pozitiv, ca urmare a măsurilor adoptate de Guvern pentru controlul și neutralizarea efectelor posibilei epidemii.

În condițiile perturbării relațiilor comerciale pe piețele externe, este de așteptat ca deficitul de cont curent să se ajusteze de la 4,6% din PIB în anul 2019 și 4,5% în scenariul de bază, la 4,1% din PIB în estimarea curentă. Reducerea deficitului de cont curent este determinată de estimarea contracției la nivelul deficitului balanței comerciale (de la -18,6 mld.euro prevăzut în prognoza de iarnă, la -16,8 mld.euro). Pe de altă parte, la nivelul serviciilor se preconizează o reducere a excedentului cu 0,7 mld.euro datorită scăderilor așteptate a se înregistra în domeniul transporturilor cât și a serviciilor turistice.

Profilul pe termen scurt al creșterii economice din scenariul prezentat relevă o cădere pronunțată a activității în trimestrul al doilea cu peste 14 procente comparativ cu perioada similară din anul anterior, urmând o revenire pe creștere moderată de 1,2% în cel de-al treilea trimestru și o ușoară accelerare la 2,3% spre final de an. În perioada de impact negativ maxim al coronavirusului, serviciile vor avea o contribuție negativă de 9,3 puncte procentuale la dinamica PIB-ului, fiind urmate de industrie (-3,9 puncte procentuale). Serviciile vor fi afectate în această perioadă pe segmentele de tranzacții imobiliare, activități recreative, servicii de întreținere, hoteluri și restaurante.

Figura 3. Evoluția PIB și contribuția ramurilor la creșterea economică



Sursa: CNSP, prelucrări pe baza datelor INS

Creșterea economică va trebui sprijinită substanțial de stimulente fiscale coordonate la nivelul UE și de guvernul României. Sprijinul se axează pe cheltuieli fiscale direcționate spre diminuarea efectelor pandemiei, amânări de plată a impozitelor, sprijin de lichidități pentru companii, IMM-uri și firme din sectoarele sever afectate, cum ar fi transporturile sau turismul și sprijin pentru lucrătorii afectați sau care desfășoară activități independente.

În acest sens, UE a lansat o inițiativă de răspuns la COVID-19 în valoare de 37 de miliarde Euro, direcționată spre sistemele de sănătate, IMM-uri, piețele forței de muncă și alte părți vulnerabile ale economiei europene. Per total, se preconizează că stimulentele se va ridica la 1% din PIB-ul UE în 2020. Creșterea va beneficia de efectele de propagare a relaxării fiscale globale în contextul prețurilor mici la carburanți.

O criză mai lungă și mai amplă decât se anticipase va afecta perspectivele de creștere și va cauza daune semnificative companiilor și locurilor de muncă. Totodată, o încetinire prelungită a economiei europene, și în particular a economiei Germaniei și Italiei, principalii parteneri comerciali ai României, ar pune presiune suplimentară asupra economiei naționale. Pe de altă parte, un stimulent fiscal rapid și direcționat, coordonat la nivel național și la nivelul Uniunii, ar limita efectele crizei și ar impulsiona revenirea.

De altfel, măsurile guvernamentale actuale contribuie cu un efect pozitiv de susținere a trecerii economiei prin perioade de blocaj salarial, de conservare parțială a veniturilor salariale, de diminuare a presiunii pe costurile întreprinzătorilor, permițând în perspectivă o repornire a economiei și plasarea acesteia pe o traiectorie ascendentă în ultimele două trimestre.

Scenariul actual va fi revizuit după apariția datelor statistice aferente perioadei de criză martie-iunie, cel mai probabil cu ocazia următoarei rectificări bugetare din vară.

Scenariul pe termen mediu va fi probabil elaborat la începutul lunii mai, deși nu există încă un acord de principiu la nivel european, anumite state alegând să amâne prognoza de primăvară.

(sursa: http://www.cnp.ro/user/repository/prognoze/Contextul_actual_al_economiei_romanesti_si_impactul_coronavirusului_asupra_principaliilor_indicatori_macroekonomici.pdf)

Comparativ cu trimestrul I 2020, produsul intern brut în trimestrul II 2020 a fost, în termeni reali, mai mic cu 12,3%.

- Față de același trimestru din anul 2019, Produsul intern brut a înregistrat, în trimestrul II 2020, o scădere cu 10,5% atât pe seria brută cât și pe seria ajustată sezonier;
- În semestrul I 2020, Produsul intern brut a scăzut, comparativ cu semestrul I 2019, cu 4,7%, pe seria brută și cu 3,9% pe seria ajustată sezonier.
- Seria ajustată sezonier a Produsului intern brut trimestrial a fost recalculată ca urmare a includerii estimărilor pentru trimestrul II 2020, fiind revizuită față de varianta publicată în Comunicatul de presă nr. 177 din 7 iulie 2020.
- Estimările "semnal" precum și cele provizorii ale Produsului intern brut trimestrial sunt afectate de dificultățile create de criza pandemică și de instituirea stării de urgență și a stării de alertă. Aceste dificultăți au fost legate de colectarea datelor de bază care reprezintă intrări pentru conturile naționale și sau concretizat printr-o creștere a ratei de non-răspuns. Pentru completarea informațiilor au fost utilizate surse alternative pentru a diminua, cât mai mult posibil, efectele acestor cauze asupra calității indicatorilor produși. Conform practicii curente, datele publicate astăzi vor face obiectul unor revizui, conform calendarului comunicatelor de presă și a politicii de revizuire a conturilor naționale publicate pe site-ul INS, pe măsură ce noi surse de date devin disponibile. În condițiile actuale, revizuirile ar putea fi mai mari decât de obicei.

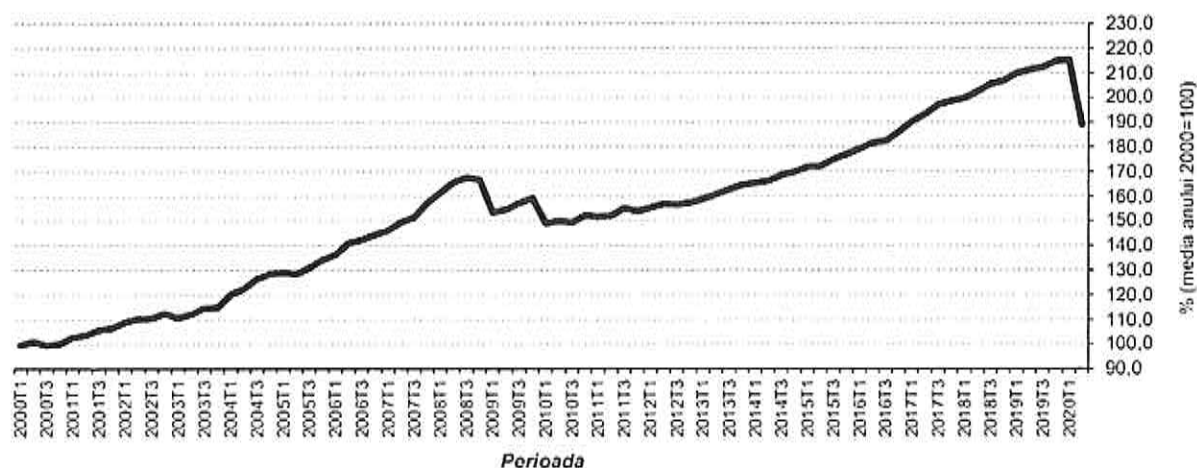
Evoluția Produsului intern brut trimestrial în perioada 2018 - 2020, calculată ca serie brută și serie ajustată sezonier, este prezentată în tabelul care urmează.

Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial

		Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -						
Serie brută	2018	104,4	104,5	104,5	104,4	104,4
	2019	105,0	104,4	103,0	104,3	104,1
	2020	102,4	89,5	-	-	-
Serie ajustată sezonier	2018	105,0	104,7	104,3	104,2	-
	2019	105,1	104,3	103,3	103,9	-
	2020	102,7	89,5	-	-	-
- în % față de trimestrul precedent -						
Serie ajustată sezonier	2018	100,6	101,3	101,5	100,6	-
	2019	101,5	100,6	100,5	101,2	-
	2020	100,3	87,7	-	-	-

Seria ajustată sezonier: în trimestrul II 2020, comparativ cu trimestrul anterior, Produsul intern brut a scăzut cu 12,3%. Față de același trimestru din anul 2019 Produsul intern brut a înregistrat o diminuare cu 10,5%. În semestrul I 2020, comparativ cu semestrul I 2019, Produsul intern brut a scăzut cu 3,9%.

Grafic 1: Produsul intern brut trimestrial al României, în perioada 2000 – 2020 (date ajustate sezonier)



Serie brută: Comparativ cu același trimestru din anul 2019, Produsul intern brut în trimestrul II 2020 a înregistrat o scădere cu 10,5%. În semestrul I 2020, comparativ cu semestrul I 2019, Produsul intern brut s-a redus cu 4,7%.

Revizuirii: Ca urmare a revizuirii seriei brute prin includerea estimării Produsului intern brut pentru trimestrul II 2020 în seria trimestrială, seria ajustată sezonier a fost recalculată, fără a se înregistra modificări semnificative ale indicilor de volum comparativ cu a doua variantă provizorie a Produsului intern brut pentru trimestrul I 2020, publicată în comunicatul de presă nr. 177 din 7 iulie 2020.

Seriile ajustate sezonier se recalculează trimestrial ca urmare a modificării modelelor adoptate, a numărului de regresori folosiți, a modificării seriilor brute și a numărului de observații disponibile. (Sursa: <https://insse.ro/cms/ro/content/evolu%C8%9Bia-pib-%C3%AEn-trimestrul-ii-2020-date-estimate-semnal>).

Datele privind PIB indica ajustarea economiei în al doilea trimestru al anului curent cu cel mai sever ritm de la începutul anilor 1990, evoluție determinată de incidenta pandemiei și consecințele acestui soc fără precedent în perioada postbelică. Astfel, PIB-ul a scăzut cu un ritm trimestrial de 12.3% în trimestrul al doilea, după creșterea cu 0.3% din primul trimestru, se arată într-un raport destinat investitorilor, transmis vineri de Banca Transilvania. La rândul lor, BCR își menține prognoza de creștere economică de -4,7% în 2020, amintind că INS a menționat în comunicatul de astăzi că datele din trimestrul doi sunt supuse incertitudinilor și că revizuirile viitoare ale datelor ar putea fi mai mari decât de obicei.

Datele din PIB real trimestrul doi includ punctul culminant al impactului pandemiei asupra economiei românești. Al treilea trimestru este probabil să aducă o recuperare puternică, urmată de o relativă normalizare a ratelor trimestriale de creștere începând cu trimestrul IV. Perspectivele pentru 2021 depind în mare măsură de poziția politicii fiscale după alegerile generale și de măsurile ulterioare pentru a controla deficitul bugetar și a evita scăderile de rating. Recuperarea completă a terenului pierdut în timpul crizei COVID-19 va avea loc nu mai devreme de 2022.

Ne menținem prognoza de creștere economică de -4,7% în 2020 până când vom avea o defalcare a PIB-

ului real 2T20. INS a menționat în comunicatul de astăzi că datele din trimestrul doi sunt supuse incertitudinilor și că revizuirile viitoare ale datelor ar putea fi mai mari decât de obicei, arată un raport al economiștilor BCR.

(Sursa: https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-24230440-economia-scazut-doilea-trimestru-cel-mai-sever-ritm-inceputul-anilor-1990-spun-economistii.htm)

2.6.3. Prezentarea pieței specifice

La data evaluării, societatea își desfășoară activitatea principală din fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație, ce se încadrează în cod CAEN 2651.

Orice agent economic, ce desfășoară o anumită activitate, își stabilește în mod independent propria politică comercială, în funcție de configurația pieței în domeniul în care activează.

Potrivit site-ului www.topfirme.com, există 177 agenți economici în România, ce activează în domeniul Fabricării de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație, ce se încadrează în cod CAEN 2651.

Cifra de afaceri realizată de agenții economici din această clasă, în anul 2020, este de 3 miliarde lei (686,3 milioane euro).

Numărul angajaților ce lucrează în acest domeniu de activitate este de 9.068 angajați.

Profitul realizat de agenții economici ce au obiectul principal de activitate „Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație” - CAEN 2651, a fost în anul 2020 de 215,4 milioane lei.

2.6.4. Concurența

Societățile considerate concurente, conform indicațiilor primite de la client sunt: 24 Ianuarie SA Ploiesti, Upetrom 1 Mai SA Ploiesti, Anastic Construct SRL Blejoi, Nico Serv SRL Ploiesti, Upet SA Targoviste.

Concluziile diagnosticului comercial:

- Dependența de anumiți clienți/furnizori mărește riscul societății în ceea ce privește producția. De exemplu în anul 2018, când reducea volumul de venituri din activitatea de exploatare a societății a fost determinată de faptul că partenerul din Olanda – Bekaert Combustion Technology, a reziliat contractul privind cererea de componenta centrale termice.
- Comenzile mai reduse din industrie se văd nu doar în scăderea ratei de utilizare a capacității de producție, dar și în scăderea angajărilor, ceea ce înseamnă că producătorii au tăiat locuri de muncă;
- Creșterea economiilor din zona euro, a nivelului salariilor, dar și a încrederii consumatorilor în mediul economic actual pot reprezenta oportunități de creștere pentru societatea analizată, dar și pentru concurenții săi.

2.7. Diagnostic economico - financiar

În evaluarea întreprinderilor, este indispensabilă analiza financiară pentru a determina valoarea acesteia, aceasta având în vedere caracterul sintetic al indicatorilor financiari.

În standardul de evaluare SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi, se menționează că *“deși, la o anumită dată, valoarea reflectă beneficiile anticipate ale deținerii viitoare, istoricul unei întreprinderi este util deoarece poate oferi o orientare pentru așteptările viitoare”* (par. 100.2). Rezultă, așadar, importanța analizei rezultatelor și performanțelor anterioare ale întreprinderii, ca bază pentru estimarea beneficiilor și riscurilor anticipate.

De asemenea, în acest standard se precizează și că *“Este important să se înțeleagă natura activelor și datoriilor întreprinderii și să se determine care elemente sunt necesare pentru a fi utilizate în procesul de generare a venitului și care sunt excedentare pentru întreprindere, la data evaluării.”*

Diagnosticul financiar urmărește trei obiective majore:

1. Să permită înțelegerea performanțelor realizate de întreprindere în ultimii 3-5 ani și să evidențieze riscurile activității întreprinderii. Aceasta asigură o bază relevantă în aplicarea abordării prin venit.
2. Să asigure compararea cu întreprinderi similare pentru a stabili parametrii de rentabilitate și risc, aspecte fundamentale în abordarea prin piață în evaluarea întreprinderii.
3. Să asigure ajustarea situațiilor financiare istorice pentru utilizarea abordării prin însumare (sau prin activul net), respectiv susținerea ajustărilor asupra elementelor de activ și datorii.

Pentru caracterizarea situației economico-financiare a societății AURORA SA s-au analizat performanțele economico-financiare în perioada 2016 - 2020, fiind furnizate de către reprezentanții societății: cont de profit și pierdere și bilanț pentru exercițiile financiare 2017 – 2020 și balanțele de verificare aferente.

Problematika analizei financiare, utilă evaluării întreprinderii, poate fi sistematizată astfel:

- analiza structurii activului;
- analiza structurii pasivului (capitalurilor proprii și datoriilor întreprinderii);
- analiza lichidității, solvabilității și echilibrului financiar;
- analiza rezultatelor economico-financiare, a eficienței și rentabilității (analiza performanțelor întreprinderii);
- analiza Fondului de rulment net global, Necesarului de fond de rulment și Trezoreriei nete.

Diagnosticul economico-financiar se bazează, în principal, pe informațiile preluate din bilanțul contabil, contul de profit și pierdere, furnizate de client pentru perioada analizată, precum și pe situațiile tehnico-economice cu caracter intern întocmite de societate.

2.7.1. Structura veniturilor și cheltuielilor

Structura veniturilor și cheltuielilor realizată în baza situațiilor financiare transmise de reprezentanții societății analizate, pentru perioada 2016 - 2020, se prezintă astfel:

Denumirea indicatorului	AN 2016	AN 2017	AN 2018	AN 2019	AN 2020
Cifra de afaceri	3.164.643	3.430.572	2.221.103	1.940.913	465.742
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	62.789	209.950	-388.168	-192.094	-2.326
Alte venituri din exploatare	200	2.394	2.667	1.328.670	27.419
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	3.227.632	3.642.916	1.835.602	3.077.489	490.835
Cheltuieli materiale	297.514	377.959	156.441	102.834	28.962

Denumirea indicatorului	AN 2016	AN 2017	AN 2018	AN 2019	AN 2020
Cheltuieli cu energia si apa	189.085	200.196	157.824	126.036	65.198
Costul marfurilor	93.249	68.781	65.678	103.440	7.702
Cheltuieli cu personalul	2.275.814	2.521.732	2.165.582	1.811.038	735.800
Cheltuieli cu amortizarea	67.399	50.031	53.897	48.181	51.606
Cheltuieli cu provizioane	0	0	0	0	1.777.855
Alte cheltuieli de exploatare	241.180	328.675	365.776	491.124	175.059
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL	3.164.241	3.547.374	2.965.198	2.682.653	2.842.182
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	6.270	6.562	1.550	2.254	0
Cheltuieli cu dobanzile	12.133	35.144	53.259	27.989	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	27.628	55.959	63.815	38.028	0
VENITURI TOTALE	3.233.902	3.649.478	1.837.152	3.079.743	490.835
CHELTUIELI TOTALE	3.191.869	3.603.333	3.029.013	2.720.681	2.842.182
Rezultat brut	42.033	46.145	-1.191.861	359.062	-2.351.347
Impozit pe profit	26.436	29.772	18.630	33.378	22.687
PROFIT NET	15.597	16.373	-1.210.491	325.684	-2.374.034

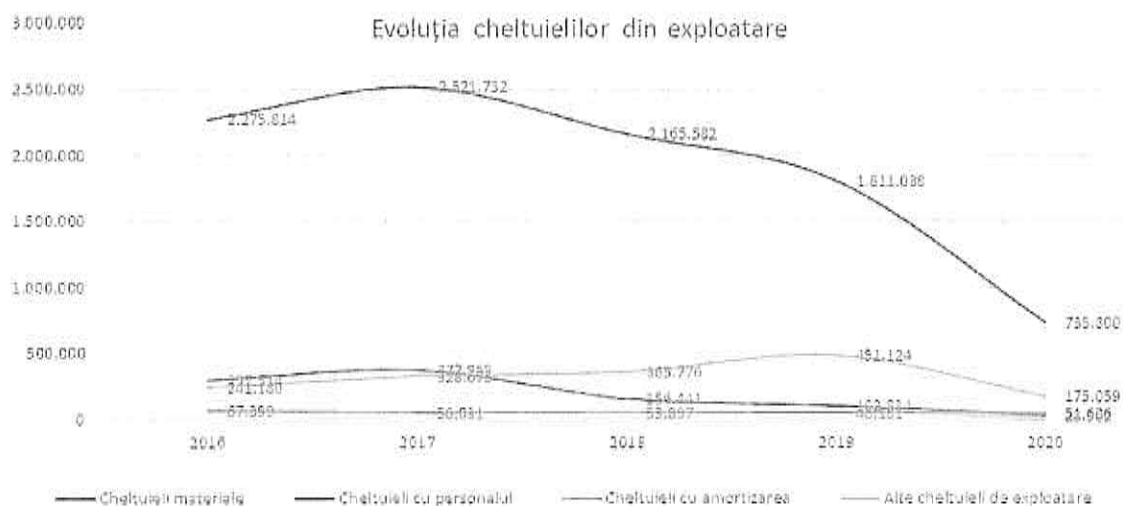
Ponderea cea mai mare din veniturile de exploatare este deținută de veniturile din vânzarea producției – cont 7015.

În totalul cheltuielilor de exploatare, ponderea cea mai mare este deținută de cheltuielile cu personalul, urmate de alte cheltuieli de exploatare.

În graficul următor este prezentată evoluția veniturilor din exploatare, unde se observă că alte venituri din exploatare dețin o pondere importantă în anul 2019, ca urmare a vânzării activelor corporale de natura proprietății imobiliare.



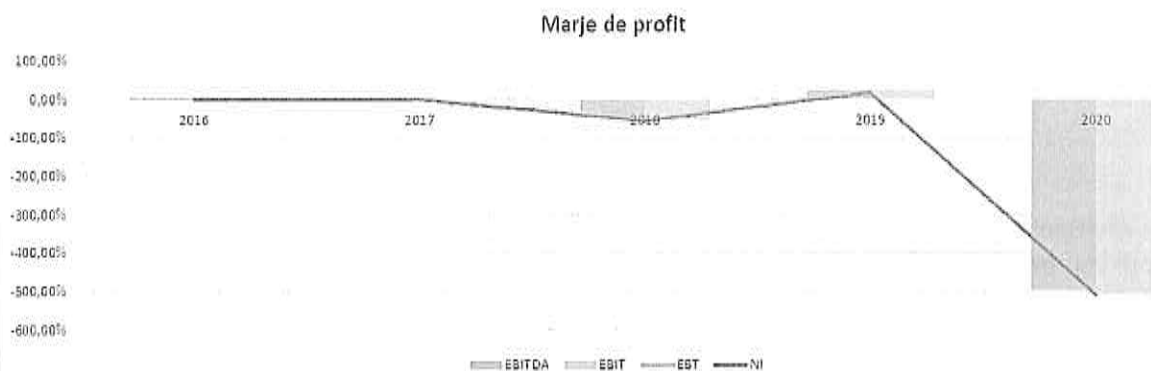
Evoluția cheltuielilor cu materialele și cea cu personalul, este relativ similară cu cifra de afaceri, prezentată în următorul grafic:



Marjele de profit în perioada analizată, valoric și procentual raportate la cifra de afaceri realizată, sunt prezentate în următorul tabel:

MARJE DE PROFIT (ron)	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
EBITDA	121.565	131.320	-1.084.705	435.232	-2.299.741
EBIT	54.166	81.289	-1.138.602	387.051	-2.351.347
EBT	42.033	46.145	-1.191.861	359.062	-2.351.347
NI	15.597	16.373	-1.210.491	325.684	-2.374.034
EBITDA	3,84%	3,83%	-48,84%	22,42%	-493,78%
EBIT	1,71%	2,37%	-51,26%	19,94%	-504,86%
EBT	1,33%	1,35%	-53,66%	18,50%	-504,86%
NI	0,49%	0,48%	-54,50%	16,78%	-509,73%

Evoluția marjelor de profit este prezentată în următorul grafic, observându-se tendința de scădere a acestora pe toată perioada analizată:



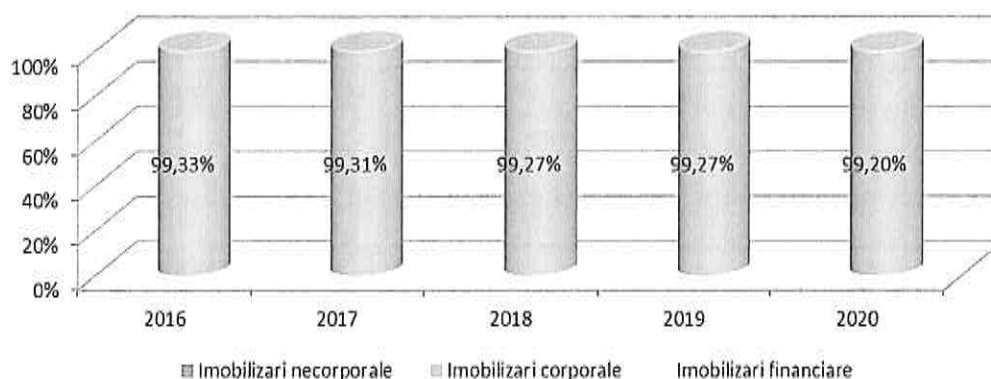
2.7.2. Analiza structurii activului

Structura activului societății din punct de vedere valoric este prezentată în tabelul următor:

Denumirea indicatorilor	SOLD LA	SOLD LA	SOLD LA	SOLD LA	SOLD LA
	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20
Imobilizari necorporale	0	0	0	0	0
Imobilizari corporale	711.864	688.806	647.420	646.909	595.302
Imobilizari financiare	4.780	4.780	4.780	4.780	4.780
Active imobilizate - total	716.644	693.586	652.200	651.689	600.082
Stocuri	2.131.670	2.277.614	1.814.925	1.535.117	14.897
Creante	742.222	706.043	631.087	847.290	614.537
Investitii financiare pe termen scurt	0	0	0	0	0
Casa si conturi la banci	14.422	13.174	26.805	34.559	8.369
Active circulante - total	2.888.314	2.996.831	2.472.817	2.416.966	637.803
Cheltuieli inregistrate in avans	1.069	2.296	8.361	0	0
ACTIV TOTAL	3.606.027	3.692.713	3.133.378	3.068.655	1.237.885

Structura activelor imobilizate este prezentată în următorul grafic, ponderea cea mai mare din activele imobilizate fiind reprezentată de imobilizările corporale.

Structura activelor imobilizate



Valorile imobilizărilor corporale în perioada analizată sunt prezentate în următorul tabel:

IMOBILIZARI CORPORALE	2016	2017	2018	2019	2020
Terenuri și construcții	640.254	601.344	558.265	473.501	433.164
Instalații tehnice și mașini	27.212	38.510	46.581	170.509	162.138
Alte instalații, utilaje și mobilier	-	2.899	2.899	2.899	-
Avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție	44.398	46.053	39.675	-	-
Total imobilizări corporale	711.864	688.806	647.420	646.909	595.302

Din tabelul de mai sus se observă că imobilizările corporale deținute de societate nu sunt reevaluate în perioada analizată (societatea având înregistrate în contul 105 – „rezerve din reevaluare” suma de 131.250,41 lei, rezultată din reevaluarea construcțiilor înainte de anul 2016).

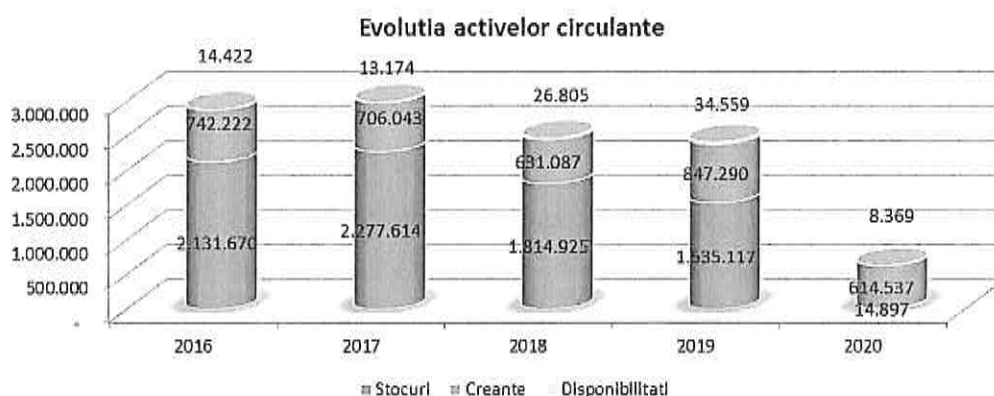
Scăderea activelor imobilizate este datorată amortizării efectuate de societate în perioada 2016 -2020.

Structura activelor circulante în perioada analizată este următoarea:

ACTIVE CIRCULANTE	2016	2017	2018	2019	2020
Stocuri	2.131.670	2.277.614	1.814.925	1.535.117	14.897
Creante	742.222	706.043	631.087	847.290	614.537
Disponibilitati	14.422	13.174	26.805	34.559	8.369
Total active circulante	2.888.314	2.996.831	2.472.817	2.416.966	637.803

Se poate observa că în perioada 2016-2019, în structura activelor circulante stocurile au ponderea cea mai mare, urmate de creanțe. Nivelul ridicat al stocurilor reflectă stocurile nevandabile și neutilizabile ale societății pentru care au fost constituite provizioane de depreciere în anul 2020.

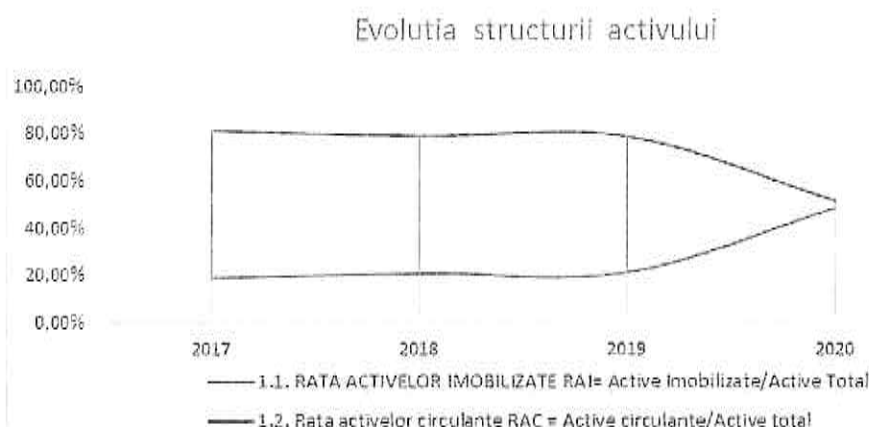
Evoluția activelor circulante este prezentată în următorul grafic, ponderea cea mai mare din activele circulante fiind reprezentată de stocuri.



Indicatorii relevanți pentru analiza structurii activului sunt prezentați în tabelul de mai jos:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
1. Analiza structurii activului	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
1.1. RATA ACTIVELOR IMOBILIZATE $R_{AI} = \text{Active Imobilizate} / \text{Active Total}$	19,87%	18,78%	20,81%	21,24%	48,48%
1.2. Rata activelor circulante $R_{AC} = \text{Active circulante} / \text{Active total}$	80,10%	81,16%	78,92%	78,76%	51,52%

Cele două rate sunt complementare. În graficul de mai jos sunt prezentate evoluțiile celor două rate în perioada 2016-2020.



Rata activelor imobilizate reprezintă ponderea elementelor patrimoniale ce servesc întreprinderea permanent, în totalul patrimoniului, această pondere situându-se la cca 20% în perioada 2016-2019.

Rata activelor circulante poate reprezenta o măsură a flexibilității financiare în condițiile în care evidențiază importanța relativă a activelor ușor transformabile în bani.

2.7.3. Analiza structurii pasivului (capitalurilor proprii și datoriilor întreprinderii)

Structura pasivului societății din punct de vedere valoric este prezentată în tabelul următor:

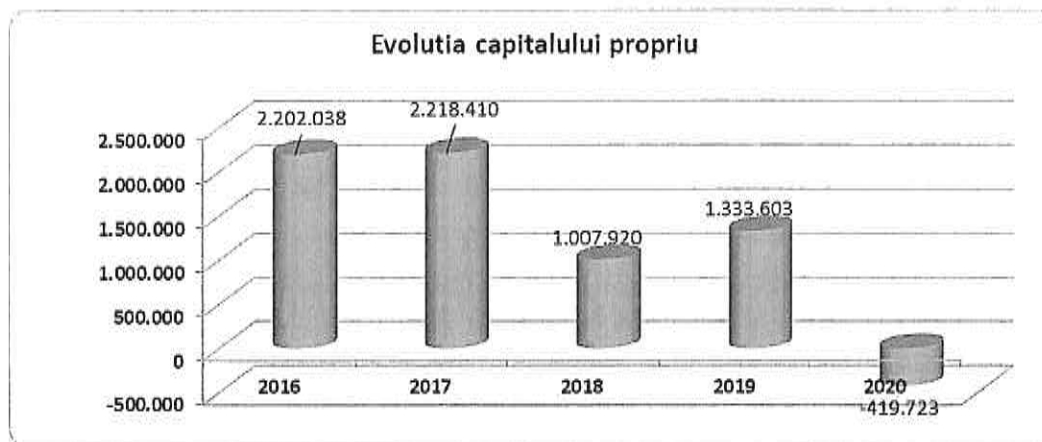
PASIV	2016	2017	2018	2019	2020
Capital social	457.490	457.490	457.490	457.490	1.078.198
Rezerve+profit reportat	1.566.654	1.592.895	1.619.913	419.179	744.863
Rezerve din reevaluare	162.297	151.652	141.008	131.250	131.250
Rezultatul exercitiului	15.597	16.373	-1.210.491	325.684	-2.374.034
Capitalurile proprii	2.202.038	2.218.410	1.007.920	1.333.603	-419.723
Datorii financiare pe termen >1an	0	0	0	0	0
Datorii non-financiare pe termen >1an	0	0	0	0	0
Datorii pe termen lung	0	0	0	0	0
Datorii financiare pe termen scurt	0	0	734.171	0	0
Datorii comerciale	195.385	212.926	310.589	351.830	488.940
Alte datorii de exploatare	1.208.604	1.261.377	1.080.698	1.383.222	1.168.668
Datorii curente	1.403.989	1.474.303	2.125.458	1.735.052	1.657.608
Provizioane	0	0	0	0	0
Venituri înregistrate în avans (subvenții pt investiții)	0	0	0	0	5.744
PASIV TOTAL	3.606.027	3.692.713	3.133.378	3.068.655	1.237.885

În perioada 2016-2019, valoarea capitalurilor proprii este pozitivă și negativă în anul 2020, ca urmare a înregistrării pierderilor datorate stocurilor și creanțelor.

Rezervele din reevaluare nu au suferit modificări în perioada analizată, acestea fiind constituite înainte de anul 2016.

Societatea nu deține datorii pe termen lung către instituții financiare sau datorii financiare pe termen scurt – linie de credit.

Graficul următor prezintă evoluția capitalurilor proprii ale societății în perioada 2016 – 2020, ce a avut evoluție oscilantă, cu tendință de scădere:



Se poate observa ponderea marea a capitalului propriu în structura capitalului investit, societatea nerecurgând la credite oferite de instituții financiare.

Principalele rate de structură privind sursele de finanțare cunoscute și sub denumirea de rate de structură ale pasivului sunt prezentate în următorul tabel:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
2. Analiza structurii pasivului	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
2.1. Rata stabilitatii financiare $R_{SF} = \text{Capitalul permanent} / \text{Pasiv Total}$	61,07%	60,08%	32,17%	43,46%	-33,91%
2.2. Rata autonomiei financiare globale $RA_{fg} = \text{Capital propriu} / \text{Pasiv Total}$	61,07%	60,08%	32,17%	43,46%	-33,91%
2.3. Rata autonomiei financiare la termen $RA_{ft} = \text{Capital propriu} / \text{Capital permanent}$	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2.4. Rata de îndatorare globala $R_{ig} = \text{Datorii totale} / \text{Total pasiv}$	38,93%	39,92%	67,83%	56,54%	133,91%
2.5. Rata de îndatorare la termen $R_{it} = \text{Datorii pe termen mediu si lung} / \text{Capitalul propriu}$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.6. Rata datoriilor de exploatare $R_{De} = \text{Datorii din exploatare} / \text{Datorii totale (Capital total)}$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

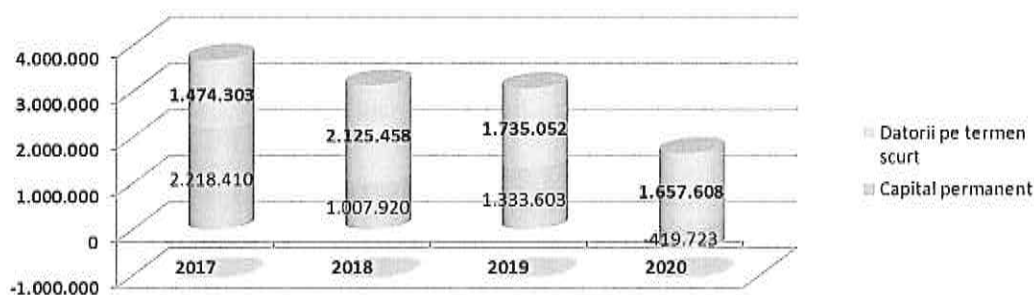
1. Rata stabilității financiare

Această rată reflectă ponderea capitalurilor permanente în totalul surselor de finanțare (pasive totale).

- formula de calcul: **Rata stabilitatii financiare $R_{SF} = \text{Capitalul permanent} / \text{Pasiv Total}$**

O rată scăzută a acestui indicator pune în pericol stabilitatea financiară a întreprinderii. În perioada 2016-2019, firma prezintă o stabilitate financiară bună, ponderea capitalurilor permanente în totalul surselor de finanțare fiind una ridicată.

Ponderea capitalurilor permanente in total pasiv



2. Rata autonomiei financiare globale

Această rată reflectă ponderea capitalurilor proprii în totalul surselor de finanțare (pasive totale).

- formula de calcul: **Rata autonomiei financiare globale $RA_{fg} = \text{Capital propriu} / \text{Pasiv Total}$**

Un nivel al acestei rate de 30 – 50% se apreciază a fi satisfăcător pentru asigurarea echilibrului financiar. Acest indicator arată o valoare de peste 30% în perioada 2016-2019, nivelul indicatorului fiind unul satisfăcător.

Aceasta reprezintă o scădere a ponderii finanțării externe, ceea ce scade riscul financiar al firmei, structura de finanțare fiind totuși disproporționată, întrucât capitalul propriu este mai scump decât cel

împrumutat. Dacă această tendință se va continua și în următorii ani, ar rezulta o utilizarea neperformantă a capitalurilor proprii.

3. Rata autonomiei financiare la termen

Această rată reflectă ponderea capitalurilor proprii în capitalul permanent.

- formula de calcul: ***Rata autonomiei financiare la termen Raft = Capital propriu / Capitalul permanent***

Capitalul permanent = Capital propriu + Datorii pe termen lung + Provizioane

Un nivel satisfăcător al acestei rate se cere să fie peste 50%. Nivelul ridicat al acestei rate este dat de faptul că nivelul capitalurilor proprii ale societății este unul foarte ridicat în comparație cu nivelul datoriilor.

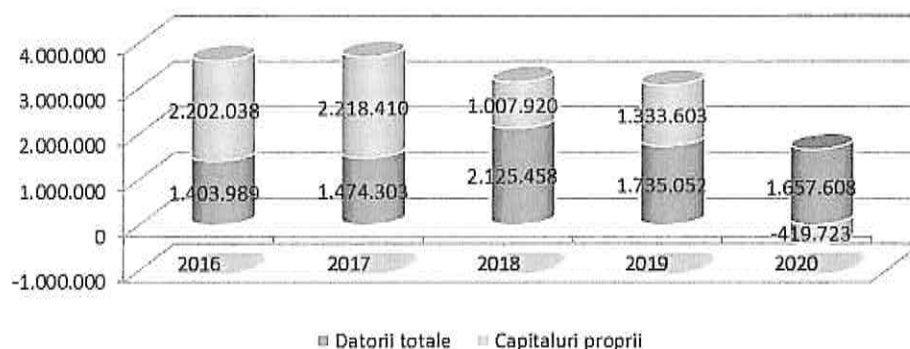
4. Rata de îndatorare globală

Măsoară ponderea datoriilor în totalul capitalurilor utilizate de firmă.

- formula de calcul: ***Rata de îndatorare globală Rig = Datorii totale / Total Pasiv***

Această rată este complementară cu rata autonomiei financiare globale. Rata se încadrează într-un interval considerat satisfăcător în perioada 2016-2017. Un nivel considerat satisfăcător este atunci când datoriile totale sunt la un nivel de sub 50% din pasivele totale. Începând cu anul 2018, datoriile totale sunt peste 50% din pasivele totale.

Ponderea datoriilor totale în total pasiv



5. Rata de îndatorare la termen

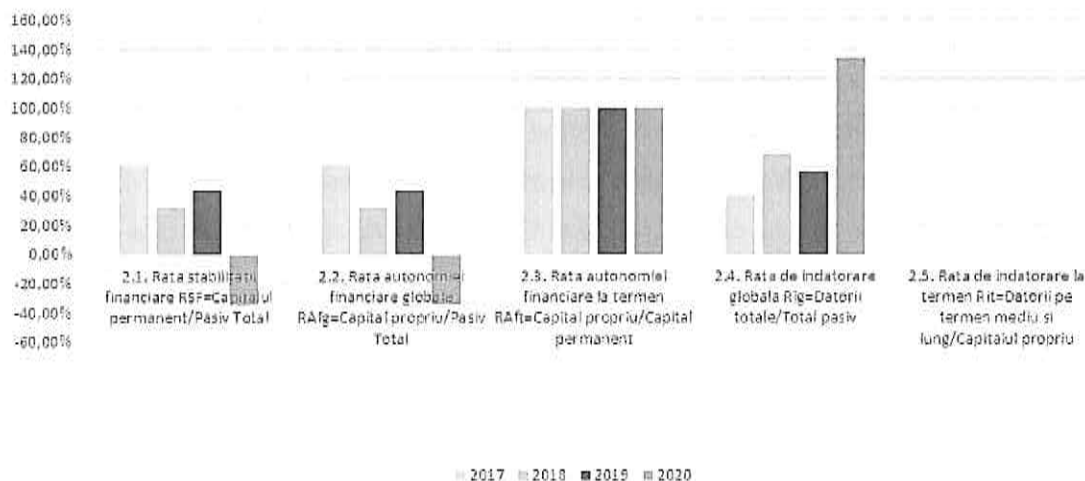
Se calculează ca raport între datoriile pe termen mediu și lung și capitalul propriu.

- formula de calcul: ***Rata de îndatorare la termen Rit = Datorii pe termen mediu și lung / Capitalul propriu***

Nivelul trebuie să fie mai mic de 100%, ceea ce semnifică datoriile pe termen mediu și lung mai mici decât capitalul propriu. Acest lucru constituie o garanție a rambursării creditelor primite de la bănci. În cazul societății analizate, nivelul acestui indicator este satisfăcător din cauza nivelului ridicat al capitalului propriu în raport cu cel al datoriilor.

În graficul următor este prezentată evoluția acestor rate în perioada 2016-2020:

Evoluția structurii pasivului



2.7.4. Analiza lichidității, solvabilității și echilibrului financiar

Analiza lichidității

Lichiditatea semnifică capacitatea de a transforma elemente de activ în bani. Pe baza faptului că activele circulante conțin trei elemente (stocuri, creanțe și disponibilități bănești) se pot construi trei rate de lichiditate patrimonială.

Principalii indicatori ai lichidității sunt prezentați în tabelul următor:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
3. Analiza lichiditatii si solvabilitatii	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
3.1. Lichiditate generala $Lg = \text{Active Circulante} / \text{Datorii curente}$	2,06	2,03	1,16	1,39	0,38
3.2. Lichiditatea curenta sau intermediara $Lc = (\text{Active circulante} - \text{Stocuri}) / \text{Pasive (datorii) curente}$	0,54	0,49	0,31	0,51	0,38
3.3. Lichiditatea la vedere $Lv = \text{Disponibilitati banesti} / \text{Datorii exigibile imediat}$	0,07	0,06	0,09	0,10	0,03

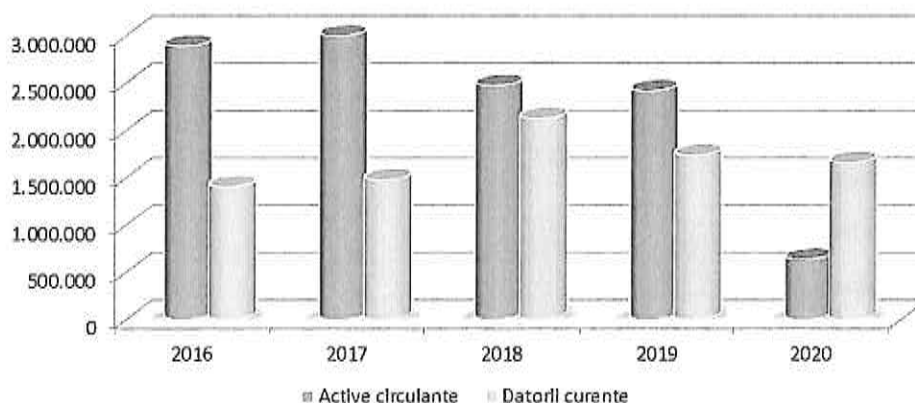
1. Lichiditatea generală, Lg

Exprimă capacitatea societății de a onora obligațiile pe termen scurt prin transformarea tuturor activelor circulante în lichidități.

- formula de calcul: **Lichiditatea generală $Lg = \text{Active circulante (curente)} / \text{Pasive (datorii) curente}$**

În literatura de specialitate se apreciază că nivelul recomandabil al acestei rate este în general de 1,5 – 2, iar un nivel mai mic de 1,0 reprezintă un semnal de alarmă privind capacitatea întreprinderii de a-și onora obligațiile scadente pe termen scurt. În perioada analizată, indicatorul are un nivel considerat bun în primii doi ani de analiză, societatea având datorii curente ce pot fi acoperite de activele circulante, dar trendul acestui indicator este în scădere.

Evoluția activelor circulante și a datoriilor curente



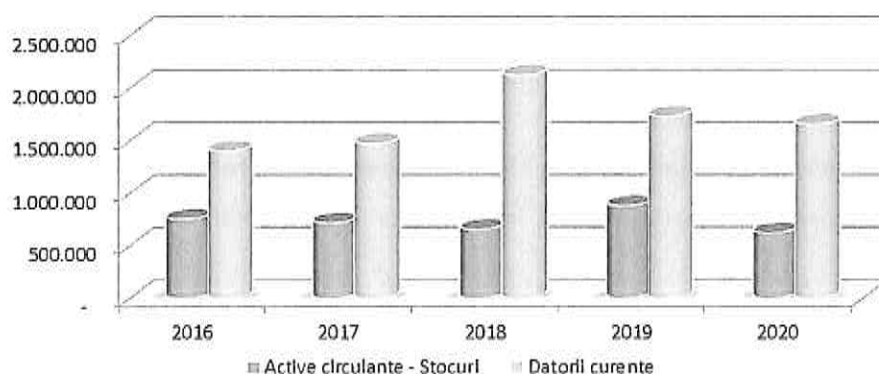
2. Lichiditatea intermediară (sau rapidă)

Exprimă capacitatea firmei de a-și onora obligațiile imediate prin acele active circulante care pot fi transformate rapid în lichidități, respectiv creanțe + disponibilități și plasamente, stocurile fiind de obicei cele mai puțin lichide dintre elementele activelor circulante.

- formula de calcul: **Lichiditatea intermediară (sau rapidă) $L_i = (\text{Active circulante} - \text{Stocuri}) / \text{Pasive (datorii) curente}$**

Conform uzanțelor internaționale, această rată se consideră normală la un nivel cuprins între 80% - 100%, iar un nivel sub 50% indică dificultăți de onorare a plăților scadente.

Evoluția (activelor circulante - stocuri) și a datoriilor curente



Indicatorul are o valoare considerată nesatisfăcătoare perioada analizată, având o evoluție similară cu lichiditatea generală, societatea având datorii curente ce nu pot fi acoperite de activele circulante fără stocuri. Societatea nu are capacitatea de a-și onora obligațiile imediate prin acele active circulante care pot fi transformate rapid în lichidități, respectiv creanțe + disponibilități și plasamente.

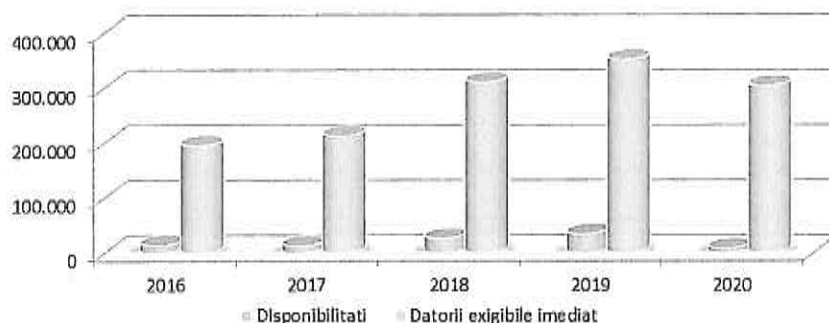
3. Lichiditatea la vedere (imediată), numită și capacitatea de plată, reflectă capacitatea întreprinderii de a achita datoriile exigibile imediat pe baza disponibilităților bănești.

- formula de calcul: **Lichiditatea la vedere $L_v = \text{Disponibilitățile bănești} / \text{Datorii exigibile imediat}$**

Se consideră că nivelul acestei rate este normal între 0,2 și 0,3.

Indicatorul are o valoare considerată nesatisfăcătoare, cu tendință de scădere în perioada analizată, indicând incapacitatea societății de a-și achita datoriile exigibile imediat din disponibilitățile bănești.

Evoluția disponibilităților / datoriilor exigibile imediat



Analiza solvabilității

Solvabilitatea exprimă capacitatea întreprinderii de a-și onora obligațiile de plată la scadență cu surse proprii. Indicatorii aferenți solvabilității sunt prezentați în tabelul următor:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
3. Analiza lichidității și solvabilității	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
3.4. Solvabilitatea generală $Sg = \text{Active totale} / \text{Datorii totale}$	2,57	2,50	1,47	1,77	0,75
3.5. Solvabilitatea patrimonială $Sp = \text{Capitalul propriu} / \text{Capital total (Total pasiv)}$	61,07%	60,08%	32,17%	43,46%	-33,91%

1. Solvabilitatea generală

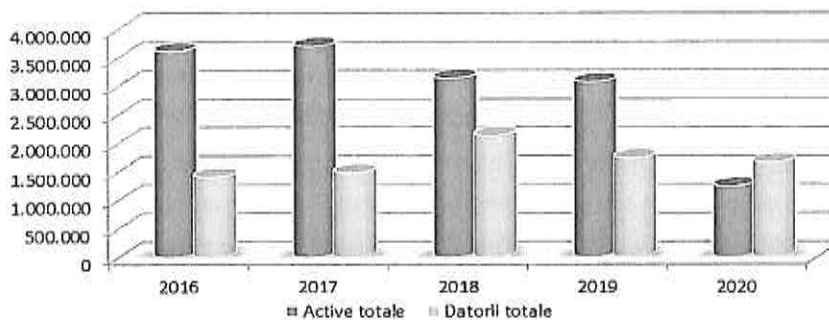
Exprimă gradul de acoperire a datoriilor totale către terți pe seama activelor totale, indicator ce poate fi luat în considerare în cazul unui eventual faliment. Prin acest indicator se măsoară securitatea de care se bucură întreprinderea față de finanțatori.

- formula de calcul: ***Solvabilitatea generală $Sg = \text{Active totale} / \text{Datorii totale}$***

În general, se consideră că o situație normală înseamnă ca activele totale să fie de două ori mai mari decât datoriile totale.

Pentru societatea evaluată, acest indicator este considerat satisfăcător în primii doi ani de analiză, datoriile totale fiind mai mici decât activele totale și nesatisfăcător în restul perioadei.

Evoluția activelor totale și a datoriilor totale



2. Solvabilitatea patrimonială

Rata este cunoscută și sub denumirea de rata autonomiei financiare și se determină prin:

- formula de calcul: $Sp = \text{Capitalul propriu} / \text{Capital total (Total pasiv)}$

Nivelul minim al acestei rate este considerat 30%, iar nivelul normal este de 50%. Indicatorul are o valoare considerată mare pe toată perioada analizată.

Acest indicator a avut valori de peste 30% în perioada 2016-2019, iar în anul 2020 are valoare negativă, capitalurile proprii fiind negative.

2.7.5. Analiza echilibrului financiar

Această analiză se urmărește atât prin ratele de structură (prezentate anterior la structura pasivului), cât și prin rate care reflectă corelații activ-pasiv ce sunt prezentate în tabelul următor:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
<i>4. Analiza echilibrului financiar</i>	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
<i>4.1. Rata de finantare a stocurilor $F_s = \text{Fond de rulment} / \text{Stocuri} = (\text{Capital permanent} - \text{Active imobilizate}) / \text{Stocuri}$</i>	69,68%	66,95%	19,60%	44,42%	-6845,71%
<i>4.2. Rata capitalului propriu față de activele imobilizate $R_{aim} = \text{Capital propriu} / \text{Active imobilizate}$</i>	307,27%	319,85%	154,54%	204,64%	-69,94%
<i>4.3. Rata de rotație a creanțelor $R_o = \text{Cifra de afaceri} / \text{Media creanțelor totale}$</i>	1,89	1,99	2,69	2,61	2,32
<i>Durata în zile a unei rotații $= 360 / R_o$</i>	190,31	181,14	133,72	137,86	155,12
<i>4.4. Rata de rotație a obligațiilor $R_o = \text{Cifra de afaceri} / \text{Media datoriilor totale}$</i>	2,25	2,38	1,23	1,01	0,27

1. Rata de finantare a stocurilor

Acest indicator arată în ce proporție stocurile sunt acoperite din capitalul permanent scăzând activele imobilizate.

- formula de calcul: $F_s = \text{Fond de rulment} / \text{Stocuri} = (\text{Capital permanent} - \text{Active imobilizate}) / \text{Stocuri}$

Acest indicator are o valoare negativă în toată perioada analizată, activele imobilizate depășind în valoare capitalul permanent. Conform uzanțelor internaționale, se consideră că est bun, dacă acest indicator este >66%, satisfăcător între 33%-66% și <33%, nesatisfăcător.

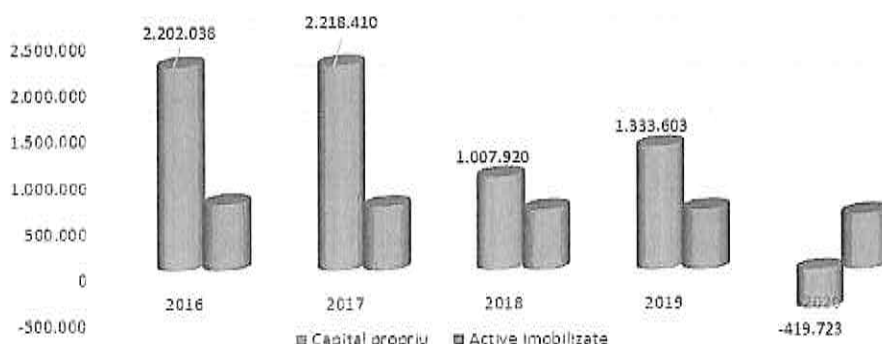
2. Rata capitalului propriu față de activele imobilizate (Raim)

Acest indicator arată în ce proporție activele imobilizate sunt acoperite din capitalul propriu. Un asemenea indicator este util și pentru a stabili cum este divizat capitalul propriu în acoperirea activelor imobilizate și a activelor circulante. În urma evaluării mijloacelor fixe apare deosebit de utilă această analiză pentru a preveni decapitalizarea întreprinderilor.

- formula de calcul: $R_{aim} = \text{Capital propriu} / \text{Active imobilizate}$

Această rată are un nivel bun al indicatorului în perioada 2016-2019 din cauza nivelului ridicat al capitalului propriu.

Evolutia capitalului propriu și al activelor imobilizate



3. Rotația creanțelor (Rrc) = Cifra de afaceri / Media creanțelor totale (sau) Durata în zile a unei rotații = 360 / Rrc

Arată numărul de rotații într-o perioadă dată, sau durata în zile a unei rotații a creanțelor în raport cu cifra de afaceri. Indicatorul arată numărul mediu de zile în care societatea își încasează creanțele (debite de la clienți), în corelație cu cifra de afaceri. Conform uzanțelor internaționale, se consideră normală o durată a rotației de 45 de zile și foarte bună dacă este mai mică de 30 de zile.

4. Rata de rotație a obligațiilor (sau) Durata în zile a unei rotații = 360/Ro

- formula de calcul: $Ro = \text{Cifra de afaceri} / \text{Media datoriilor totale}$

Această rată reflectă numărul de rotații sau durata unei rotații a obligațiilor unei întreprinderi, în funcție de cifra de afaceri. În zile, această rată indică intervalul mediu pe care întreprinderea are datorii în raport cu cifra de afaceri.

În perioada analizată, durata în zile a rotațiilor datoriilor societății este mare, lucru negativ și destul de dificil de ajuns într-o marjă normală de 60 zile așa cum este recomandat în literatura de specialitate. Tendința de creștere a acestei rate în perioada analizată reflectă creșterea datoriilor totale ale societății.

2.7.6. Analiza rezultatelor economico-financiare, a eficienței și rentabilității (analiza performanțelor întreprinderii)

Analiza rezultatelor economico-financiare

Cifra de afaceri a societății este reprezentată în principal de veniturile din vânzarea producției. Conform situațiilor financiare furnizate de către client, evoluția cifrei de afaceri (în lei) a avut o evoluție oscilantă în perioada 2016-2020, cu tendință de scădere în perioada analizată.

Cheltuielile de exploatare sunt reprezentate în principal de cheltuielile cu materialele și cheltuielile cu cheltuielile cu personalul, dar și din cheltuielile cu serviciile externe.

În graficul următor este prezentată evoluția veniturilor și cheltuielilor de exploatare în perioada 2016-2020, unde se observă că în anii 2018 și 2020 s-a înregistrat pierdere din exploatare:



Analiza eficienței

Indicatorii relevanți pentru analiza eficienței sunt prezentați în tabelul următor:

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
5. Analiza gestiunii (rotatia activelor si pasivelor)	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
5.1. Rotatia activului total $R_{At}=Cifra\ de\ afaceri/Active\ total$	0,88	0,93	0,71	0,63	0,38
$Durata\ unei\ rotatii=360/R_{At}$	410,21	388	508	569	957
5.2. Eficienta imobilizarilor corporale $E_{ic}=Cifra\ de\ afaceri/Imobilizari\ corporale$	4,45	4,98	3,43	3,00	0,78
5.3. Rata de uzura a imobilizarilor corporale $R_u=Amortizari/Imobilizari\ corporale$	0,09	0,07	0,08	0,07	0,09
5.4. Rata de modernizare a imobilizarilor corporale $R_m=Investitii/Imobilizari\ corporale$	0,06	0,07	0,06	0,00	0,00
5.5. Rotatia activelor circulante $N_c=Cifra\ de\ afaceri/Active\ circulante$	1,10	1,14	0,90	0,80	0,73
$Durata\ in\ zile\ a\ unei\ rotatii=360/N_c$	328,57	314,48	400,80	448,30	493,00
5.6. Rotatia stocurilor $R_s=Cifra\ de\ afaceri/Media\ stocurilor$	1,48	1,51	1,22	1,26	31,26
$Durata\ in\ zile\ a\ unei\ rotatii=360/R_s$	242,49	239,01	294,17	284,73	11,51
5.7. Durata medie de recuperare a creantelor $R_{ic}=Cifra\ de\ afaceri/Media\ creantelor\ totale$	4,26	4,86	3,52	2,29	0,76
$Durata\ medie\ de\ recuperare,\ in\ zile =360/R_{ic}$	84,43	74,09	102,29	157,16	475,01

1. Rotatia activului total

- formula de calcul: $R_{At}=Cifra\ de\ afaceri/Active\ total$

Acest indicator reflectă viteza cu care se rotește întreg capitalul investit. Conform uzanțelor internaționale se consideră normal un număr de 2 – 3 rotații pe an.

Pe toată perioada analizată, rata are un nivel nesatisfăcător, ce reflectă faptul că activele societății nu sunt folosite la capacitate maximă.

2. Eficiența imobilizărilor corporale

- formula de calcul: $Eic = \text{Cifra de afaceri} / \text{Imobilizari corporale}$

În perioada analizată, nivelul Imobilizărilor corporale nu depășește nivelul Cifrei de afaceri. Conform uzanțelor internaționale se consideră normal un număr de 2-3 ori; satisfactor 1-1,5 ori; nesatisfactor <1.

3. Rata de uzură a imobilizărilor corporale ($Ru = \text{Amortizari} / \text{Imobilizari corporale}$)

Indicatorul arată nivelul uzurii mijloacelor fixe utilizate de întreprindere.

În toată perioada analizată, nivelul indicatorului are o valoare mică ce arată că activele imobilizate au un nivel ridicat și care se vor amortiza pe o perioadă mare de timp mare, situație justificată de faptul că întreprinderea deține în principal imobile.

4. Rotatia activelor circulante

- formula de calcul: $Nr = \text{Cifra de afaceri} / \text{Active circulante}$

Arată numărul de rotații într-o perioadă dată, sau durata în zile a unei rotații a activelor circulante în raport cu cifra de afaceri. Indicatorul arată numărul mediu de zile în care societatea rotește stocurile și își încasează creanțele (debite de la clienți), în corelație cu cifra de afaceri.

Se observă o tendință de creștere a duratei de rotație a activului circulant, în perioada 2016-2019, ce reflectă o creștere a stocurilor, creanțelor și disponibilităților societății, iar în anul 2020, o scădere a cifrei de afaceri.

5. Rotatia stocurilor

- formula de calcul: $Rs = \text{Cifra de afaceri} / \text{Media stocurilor}$

Arată numărul de rotații într-o perioadă dată, sau durata în zile a unei rotații a stocurilor în raport cu cifra de afaceri. Indicatorul arată numărul mediu de zile în care societatea rotește stocurile, în corelație cu cifra de afaceri.

Se observă o fluctuație a duratei de rotație a stocurilor, în perioada analizată, cu scădere în anul 2020, pe seama scăderii stocurilor depreciate.

Analiza rentabilității

Analiza rentabilității se face structural și factorial prin doi indicatori de bază: profitul și rata rentabilității sau a profitului.

Rata de rentabilitate reprezintă un raport între un indicator de rezultate (profit sau pierdere) și un indicator care reflectă un flux de activitate (cifra de afaceri netă, resurse consumate) sau un stoc (capital propriu, active totale). Rata rentabilității este o mărime relativă care exprimă gradul în care capitalul în întregul său aduce profit. În ansamblul indicatorilor economico-financiarilor rata rentabilității se situează printre cei mai sintetici indicatori de eficiență ai activității întreprinderii. În profit și rata rentabilității se reflectă rezultatele activității întreprinderii din toate stadiile circuitului economic.

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
6. Analiza rentabilitatii	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
6.2. Rata rentabilitatii economice $R_{re} = \text{Profit brut} / \text{Capital permanent}$	1,91%	2,08%	-118,25%	26,92%	560,21%
6.1. Rata rentabilitatii financiare $R_{sf} = \text{Profit net} / \text{Capital propriu}$	0,71%	0,74%	-120,10%	24,42%	565,62%

INDICATORI	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	31-12-20
6. Analiza rentabilitatii	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare	Valoare
6.3. Rata rentabilitatii comerciale R_c -Profit net/Cifra de afaceri	0,49%	0,48%	-54,50%	16,78%	-509,73%
6.4. Rata rentabilitatii capitalului investit R_{ci} =Profitul net/Activ total	0,43%	0,44%	-38,63%	10,61%	-191,78%
6.5. Rata rentabilitatii exploatarii (operationala) R_e = Rezultatul din exploatare / Venituri din exploatare	1,96%	2,62%	-61,54%	12,83%	-479,05%
6.6. Rata rentabilitatii resurselor consumate R_{rc} =Profit net/Cheltuieli totale	0,49%	0,45%	-39,96%	11,97%	-83,53%

1. Rata rentabilității financiare R_{fin} (ROE)

Rentabilitatea financiară apreciază capacitatea întreprinderii de a produce profit net prin capitalurile proprii anagajate în activitate, ținând cont de sistemul de fiscalitate și care determină nivelul remunerării acționarilor prin dividende, reprezentând cel mai important instrument de măsurare a performanțelor economice din punctul de vedere al managerilor și al investitorilor. Pe termen lung, o afacere care nu generează câștig pentru acționari nu e justificabilă din punct de vedere economic.

- formula de calcul: **Rata rentabilitatii financiare (ROE) $R_{fin} = \text{Profit net} / \text{Capital propriu}$**

Conform uzanțelor internaționale, un indicator a cărui valoare este mai mare de 5% este considerat bun, satisfăcător dacă este situat în intervalul 2-5%; nesatisfăcător dacă este mai mic de 2%. Indicatorul este negativ în anul 2018, datorită pierderi și este considerat a fi nesatisfăcător în perioada analizată iar în anul 2020 atât profitul cît și capitalul propriu au valori negative.

2. Rata rentabilității economice R_{ec} (ROIC)

Rata rentabilității economice exprimă rentabilitatea exploatarii tuturor activelor, indiferent de modul de finanțare a acestora. Altfel spus, reprezintă rentabilitatea ansamblului capitalurilor investite în întreprindere în scop profitabil, atât proprii cât și împrumutate.

Rata rentabilitatii economice se determina ca raport între rezultatul înainte de dobânzi și impozit pe profit și activul economic al întreprinderii. Altă formulă recunoscută în literatura de specialitate este raportul dintre profitul net la care se adaugă dobânzile și capitalul propriu adunat cu datoriile financiare ale întreprinderii.

- formula de calcul: **$R_{ec} (ROIC) = (\text{EBIT} - \text{impozit pe profit}) / \text{Activ (Pasiv) total}$ sau $R_{ec} (ROIC) = (\text{PN} + \text{Dobânzi}) / (\text{Capital Propriu} + \text{Datorii financiare})$**

Daca rentabilitatea economică > rata dobânzii, apare efectul de levier pozitiv, astfel că rentabilitatea acționarilor (rentabilitatea financiară) devine superioară rentabilității firmei.

Daca rentabilitatea economică < rata dobânzii, apare efectul de levier negativ, astfel că rentabilitatea acționarilor (rentabilitatea financiară) devine inferioară rentabilității firmei.

În cazul de față, în perioada analizată, rentabilitatea economică nu este superioară ratei dobânzii, cu excepția anului 2019, când s-au înregistrat venituri excepționale.

3. Rata rentabilității comerciale (vânzărilor), R_c

Rata rentabilității comerciale exprimă eficiența vânzărilor, respectiv profitul ce revine cifrei de afaceri (vânzărilor). Analiza eficienței politicii comerciale (aprovizionare, stocare, vânzare), a politicii de prețuri practicate, se realizează cu ajutorul ratei rentabilitatii comerciale. Prin raportarea unui indicator al

rentabilității în marimi absolute la volumul vânzărilor se analizează capacitatea întreprinderii de a genera un profit pentru o marime dată a cifrei de afaceri.

Obiectivele analizei și sfera de investigare implică construcția acestui indicator prin luarea în considerare, în calitate de "efect" a rezultatului net/brut al exploatării, excedentului brut al exploatării sau marja comercială, corespunzător activității curente de exploatare sau totale, reflectate prin intermediul cifrei de afaceri.

- formula de calcul uzuală: ***Rata rentabilitatii comerciale $R_c = \text{Profit net} / \text{Cifra de afaceri}$***

Indicatorul este considerat a fi nesatisfăcător, în perioada analizată.

4. Rata rentabilitatii capitalului investit

Rata rentabilității capitalului investit exprimă gradul de valorificare a întregului capital investit, prin profitul net care se obține (câți bani profit produce fiecare leu investit).

- formula de calcul: ***$R_{ci} = \text{Profit Net} / \text{Capital Investit}$***

În general, se așteaptă ca în sectoarele în care ciclul operațional e mare, randamentul capitalului investit sa combine acest atribut cu marje de profit mari. Idealul este o combinație de ciclu scurt și marje mari care însă, în mod normal, atrage mulți competitori, lucru ce va genera automat presiune pe marjele de profit. Pe cale de consecință, este de așteptat ca o combinație de ciclu operațional lung și marje de profit mici sa ducă încet către incapacitate de plată și faliment.

Indicatorul este considerat a fi nesatisfăcător în perioada analizată, în literatura de specialitate fiind indicată o valoare de peste 20% pentru ca acest indicator să fie satisfăcător.

5. Rata rentabilității exploatării (operațională), R_e

Variabilitatea exploatării acestei rate reprezintă una din indicațiile cu privire la riscul întreprinderii.

- formula de calcul uzuală: ***Rata rentabilitatii exploatării (operațională), $R_e = \text{Rezultat din exploatare} / \text{Venituri din exploatare}$***

Indicatorul este considerat a fi considerat nesatisfăcător pe toată perioada analizată.

6. Rata rentabilitatii resurselor consumate R_{rc}

Rata rentabilitatii resurselor consumate se calculează prin raportarea unui indicator al rezultatelor la consumul de resurse implicat în obținerea lui, exprimind în acest fel eficiența efortului materializat în costuri.

- formula de calcul: ***$R_{rc} = \text{Profit net} / \text{Cheltuieli totale}$***

Asupra ratei rentabilitatii resurselor consumate se remarcă influența costului, în sensuri diferite, atât prin numărătorul cât și prin numitorul raportului: creșterea cheltuielilor antrenează atât scăderea numărătorului (a profitului) cât și creșterea numitorului (a cheltuielilor aferente cifrei de afaceri). Din acest punct de vedere, impactul costului asupra ratei rentabilitatii resurselor consumate este mult mai puternic comparativ cu alte rate și acest indicator exprimă preponderent interesele managerilor unității economice.

În literatura de specialitate, există opinii privind valoarea optimă a ratei rentabilității resurselor consumate ca fiind încadrată între 9% și 15%.

Indicatorul este considerat a fi nesatisfăcător în perioada analizată.

datoriile. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

Aplicarea mai multor abordări în evaluare nu este necesară în situația în care valoarea poate fi estimată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare, adecvată și bazată pe informații suficiente și credibile, iar aplicarea unei alte abordări ar presupune utilizarea unor informații mai puțin relevante și credibile decât cele utilizate în aplicarea primei abordări.

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- Tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- Disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- Abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Pentru evaluare, s-au avut în vedere concluziile desprinse în urma analizei diagnostic, a fost prognozat un scenariu bazat pe continuitatea funcționării societății, în baza căruia, aceasta își va continua activitatea conform situației patrimoniale existente la data evaluării și diminuarea activităților realizate în prezent.

Evaluarea capitalurilor proprii s-a realizat utilizând **Abordarea prin cost**, luând în considerare situația economică a societății și previziunile acesteia pentru anul 2021, când activitatea principală conform Actului constitutiv - „Fabricarea încălțămintei”-cod 1520, încetează în locația din Str. Ștefan cel Mare nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu s-au aplicat, nefiind relevante situațiile financiare istorice ale societății ce a încetat activitatea principală.

Aplicarea abordării prin cost este justificată de situația economico-financiară a societății la 31.12.2020, precum și de natura activității **AURORA SA, evaluarea fiind realizată în premiza continuității activității societății prin schimbarea activității principale („Fabricarea încălțămintei”-cod 1520).**

Întreaga activitate a societății a fost afectată în anul 2020 de pandemia de COVID-19. Incertitudinea economică și măsurile de combatere a pandemiei au dus la cea mai mare contracție a economiei din ultimii 24 de ani, conform INS Produsul intern brut a scăzut cu 10,5% în T2 față de anul trecut. Potrivit declarațiilor Ministrului de Finanțe deficitul bugetar este estimat în anul 2020 să crească de la 6,7% din PIB la 8,6%.

Prezenta evaluare s-a realizat pentru întregul capital propriu al întreprinderii, fără a estima separat drepturile aferente participației majoritate sau minoritare.

3.1. Abordarea prin active (prin cost)

Abordarea prin activul net sau abordarea prin activ nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

În aplicarea abordării prin active, bilanțul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât să reflecte toate activele (corporale, necorporale, financiare, etc.) precum și toate datoriile (inclusiv provizioanele și veniturile în avans), la valoarea lor de piață sau la o altă valoare adecvată. Poate fi necesară luarea în considerare a impactului ajustărilor asupra impozitelor. În anumite cazuri specifice (de exemplu, evaluarea în ipoteza încetării activității) poate fi necesară luarea în considerare a costurilor generate de vânzare și a altor cheltuieli.

În această abordare sunt incluse două metode de evaluare:

- Metoda însumării sau Metoda Activului Net Corectat (ANC);
- Metoda Activului Net de Lichidare (ANL).

Metoda Activului Net Corectat (ANC) constă în corectarea (ajustarea) valorilor contabile ale activelor individuale și datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Prin această metodă se determină în mod direct valoarea capitalului propriu (VpCp).

$$VpCp = \text{Valoarea de piață a Activelor} - \text{Valoarea de piață a datoriilor} +/- \text{Corecții}$$

Corecțiile au loc ca urmare a retratării valorii prezente a activelor și obligațiilor comparativ cu costurile istorice la care acestea sunt înregistrate în contabilitate.

Aplicarea metodei activului net corectat (ANC) presupune parcurgerea următoarelor etape:

- Obținerea bilanțului sau a balanței de verificare, la data evaluării;
- Verificarea existenței faptice a activelor și a datoriilor înregistrate în bilanț;
- Evaluarea activelor și datoriilor, care poate să însemne:
 - Fie preluarea valorii contabile dacă nu sunt justificate ajustări asupra acestei valori;
 - Fie transformarea valorii contabile a unor active și datorii în valoare de piață.
- Evaluarea activelor și datoriilor neînregistrate în bilanț, depistate la data evaluării;
- Elaborarea bilanțului economic și determinarea activului net ajustat.

În baza bilanțului societății analizate la data evaluării (31.12.2020) s-a aplicat abordarea prin active, putându-se identifica elementele de bilanț existente la această dată.

Corecțiile realizate asupra pozițiilor bilanțiere sunt prezentate în continuare:

Specificatie	Observatii
ACTIVE IMOBILIZATE	
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	Egale cu zero – Nu s-au aplicat corecții.
II. IMOBILIZARI CORPORALE	S-au efectuat corecții în funcție de valorile obținute prin evaluarea imobilizărilor corporale deținute de societate
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	Nu s-au efectuat corecții, evaluatorul nefiind informat de natura acestor imobilizări
ACTIVE CIRCULANTE	
I. STOCURI	Nu s-au efectuat corecții.
II. CREANTE	S-au efectuat corecții în funcție de probabilitatea de neincasare a acestora.
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	Egale cu zero – Nu s-au aplicat corecții.
IV. CASA și CONTURI LA BANCI	Nu s-au efectuat corecții.
CHELTUIELI IN AVANS	Egale cu zero – Nu s-au aplicat corecții.
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA < 1 AN	Nu s-au efectuat corecții.
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA > 1 AN	Nu s-au efectuat corecții.
PROVIZIOANE PENTRU RISCURI și CHELTUIELI	Nu s-au efectuat corecții.
VENITURI IN AVANS	S-au efectuat corecții aferente promisiunii de vânzare-cumpărare a imobilului înscris în CF 60176

Concluziile diagnosticului financiar:

- În perioada analizată, nivelul indicatorilor analizați este relativ nesatisfăcător, societatea înregistrând pierdere în anii 2018 și 2020, iar în anul 2019 profitul este dat de veniturile excepționale înregistrate de societate.
- În întreaga perioadă analizată firma nu prezintă o stabilitate financiară, ponderea capitalurilor permanente în totalul surselor de finanțare fiind una ridicată.
- Din analiza financiară realizată se recomandă: încasarea creanțelor și achitarea furnizorilor, aceștia fiind partenerii cei mai importanți ai firmei, o politică corectă față de aceștia având consecințe favorabile, dar și asigurarea unei structuri financiare bune (din punctul de vedere al lichidității, solvabilității, stabilității), pentru a evita eventualele riscuri de pe piață.

2.8. CONCLUZIILE ANALIZEI DIAGNOSTIC

În analiza diagnostic realizată au fost identificate puncte forte și slabe din mediul intern al societății evaluate, dar și oportunități și amenințări ale mediului extern, prezentate în tabelul următor:

Analiza SWOT	
Puncte tari	Puncte slabe
<ul style="list-style-type: none">• Experiența managementului în domeniul de activitate a societății;• Societatea își desfășura activitatea în spații proprii, nefiind sensibilă la fluctuația valorii chiriilor;• Societatea este cunoscută pe piața externă;	<ul style="list-style-type: none">• Neutilizarea la capacitate a imobilizărilor corporale, societatea renunțând la activitatea principală;• În cadrul societății nu se regăsesc activități de cercetare și inovare;• Dependența de cerințele beneficiarilor (lucru în lohn), neavând produse proprii;• Societatea are litigii care pot să-i afecteze imaginea și valoarea;• Dependența de un număr limitat de clienți;• Nivelul indicatorilor de rentabilitate analizați este nesatisfăcător în perioada analizată.
Oportunități	Amenințări
<ul style="list-style-type: none">• Folosirea la capacitate maximă a imobilizărilor corporale;• Localizare în zonă cu potențial de dezvoltare;• Creșterea economiilor din zona euro, a nivelului salariilor dar și a încrederii consumatorilor în mediul economic actual pot reprezenta oportunități de creștere pentru societate;	<ul style="list-style-type: none">• Piața este una puternic concurențială, iar supraviețuirea pe piață este direct dependentă de abilitățile manageriale în identificarea oportunităților existente;• Puterea de negociere a furnizorilor dar și a clienților societății;• Adoptarea unor reglementări legislative cu caracter restrictiv sau cu impact nefavorabil;• Aprecierea sau deprecierea considerabilă a monedei naționale în raport cu moneda Euro;• Creșterea prețului la utilități (energie electrică, gaze etc.);• Creșterea fiscalității.

3. Capitolul III Evaluarea societății

Evaluarea capitalului propriu al societății AURORA SA s-a efectuat în ipoteza continuității activității societății prin schimbarea activității principale (fabricarea de încălțăminte) în locația din Str. Ștefan cel Mare nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Se estimează valoarea de piață în concordanță cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 115, lit. b) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 respectiv în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

AURORA SA este o societate care desfășura activitatea principală în conformitate cu codul Rev. Caen (2): 1520 - Fabricarea încălțăminte, activitate ce nu mai este generatoare de profit.

Baza de evaluare a prezentului raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020.

În contextul SEV 200 – Evaluarea întreprinderii din cadrul Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, se aplică următoarele definiții:

- ✓ **Valoarea întreprinderii** este valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;
- ✓ **Valoarea capitalurilor proprii** este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

Astfel, ținând cont de scopul evaluării, pentru realizarea misiunii, evaluatorul a estimat **valoarea capitalurilor proprii** în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR – ediția 2020.

Capitalul propriu reprezintă interesul rezidual al proprietarilor în activele unei firme după deducerea tuturor datoriilor sale.

Astfel, ținând cont de scopul evaluării, pentru realizarea misiunii, evaluatorul a estimat **valoarea capitalurilor proprii**, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR – ediția 2020.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, **abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin active (prin cost)**, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii.

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale în evaluare sunt abordările prin piață, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau linii de activitate similare care au fost vândute, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi

Abordarea prin venit reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.

Abordarea prin cost reprezintă o metodă de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus

3.1.1. Evaluare imobilizărilor corporale identificabile

S-au evaluat imobilizările corporale de natura terenurilor și construcțiilor deținute de societate, active nereevaluate în perioada 2016-2020.

S-au efectuat corecții asupra bunurilor mobile la nivelul valorilor activelor înregistrate în lista de inventar la 31.12.2020.

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR – ediția 2020 - cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare - CMBU, din optica participanților de pe piață, reprezintă utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Zonarea reprezintă condițiile permissive și restrictive care decurg din regulamentul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

Din analiza informațiilor disponibile pentru terenurile subiect și ținând cont de ipotezele de lucru, utilizările posibile și permise legal pentru sunt cele pentru terenuri cu destinație industrială sau administrativă.

Cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare deținute de AURORA S.A. este cea actuală, proprietăți imobiliare cu destinație industrială, respectiv administrativă.

Pentru corecția imobilizărilor de natura proprietăților imobiliare s-a aplicat **abordarea prin venit**.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

➤ **Evaluarea terenurilor prin Metoda comparației directe**

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Terenurile supuse evaluării sunt terenuri amplasate în Târgu Frumos, strada Ștefan cel Mare nr. 8, județul Iași, prezentate în următorul tabel:

Nr. crt	Nr. cad	Nr CF	Denumire	Suprafata (mp)
1	61062	61062	teren intravilan	295
2	61063	61063	teren intravilan	12.718
3	97	60176	teren intravilan	346
TOTAL TEREN				13.359

În evaluarea terenurilor subiect s-au identificat proprietăți comparabile (oferte de vânzare) de terenuri, amplasate în zone similare cu proprietățile evaluate, detalii despre acestea fiind prezentate în anexele raportului de evaluare.

Proprietate comparabilă este proprietatea care are caracteristici fizice, juridice și de utilizare, cât mai apropiate de proprietatea subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și facil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri cu cele mai apropiate criterii de cele ale proprietăților evaluate, ce s-au utilizat în evaluare, fără a fi inspectate de către evaluator. Informațiile despre caracteristicile acestor proprietăți au fost confirmate telefonic de către proprietar, respectiv agentul imobiliar ce au lansat oferta pe site-urile de internet, evaluatorul neefectuând investigații mai profunde pentru verificarea acestora.

Proprietăți comparabile utilizate în evaluare sunt prezentate în următorul tabel:

Denumire criteriu	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă (EURO/mp)		19,60	10,86	8,52
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Condițiile pietei	31.12.2020	mar.-21	mar.-21	mar.-19
Localizare	Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	str George Cosbuc	str Eternitatii	spre sos Braiesti
Vecinătăți	zona industriala	zona mixta, industriala	zona industriala	zona industriala
Drum acces	drum asfaltat secundar	drum asfaltat principal	drum asfaltat principal	drum asfaltat secundar
Suprafață (mp)	13.359,00	2.500,00	3.500,00	2.700,00
Formă	neregulata	relativ regulată	relativ regulată	relativ regulată
Front stradal (ml - aprox)	cca 30	x	23,46	x
Raport front/adancime	0,002	x	0,16	x
Topografie	relativ plan	relativ plan	relativ plan	relativ plan
Utilități	en electrică, gaze, canalizare și apă	in zona	in zona	mai slab
Amenajări existente	fără	fără	fără	fără
Coeficienți urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

<i>Destinație teren (CMBU)</i>	<i>industrial</i>	<i>industrial</i>	<i>industrial</i>	<i>industrial</i>
<i>Disponibilitate</i>	<i>imediat</i>	<i>imediat</i>	<i>imediat</i>	<i>imediat</i>
<i>Sursa</i>		<i>storia.ro</i>	<i>storia.ro</i>	<i>olx.ro</i>
<i>Telefon</i>		<i>0770.678.947</i>	<i>0745.539.755</i>	<i>0773.322.776</i>

În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustări pozitive sau negative ale prețurilor proprietăților comparabile în funcție de diferențele caracteristicilor acestora și proprietățile evaluate.

Ajustări ale proprietăților comparabile:

Ajustări pentru negociere. În urma analizei de piață precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, s-au estimat ajustări pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă de timp rezonabilă. S-a estimat o ajustare medie de -10% comparabilelor pentru vânzarea unei astfel de proprietăți imobiliare, negocierile, în general, fiind cuprinse între 5% și 15%.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente). Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietățile de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, dreptul de proprietate transmis este același (drept absolut).

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași (normale).

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de vânzare sunt aceleași (negociere liberă).

Condițiile pieței. Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Din analiza evoluției prețurilor pentru perioada dintre data evaluării și data ofertelor/tranzacției, în care fluctuația prețurilor este nesemnificativă, nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.

Amplasare (Zona și Vecinătăți). Ajustările pe motivul localizării și vecinătăți se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Pentru amplasare s-au efectuat ajustări pozitive comparabilelor B și C și ajustări negative comparabilei A și pentru vecinătăți mai atractive, proprietatea comparabilă A a fost ajustată negativ, comparativ cu proprietatea evaluată.

Drum de acces: Ajustările au avut în vedere posibilitățile de acces la proprietățile imobiliare. S-au efectuat ajustări negative proprietăților comparabile A și B, pentru acces mai favorabil decât proprietățile evaluate.

Caracteristici fizice și tehnice: Fiecare diferență între caracteristicile proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare.

- **Suprafața:** Ajustarea s-a realizat cu plus sau cu minus, în funcție de suprafața proprietăților comparabile față de proprietățile de evaluat. S-au efectuat ajustări negative comparabilelor, pentru suprafețe mai mici decât proprietățile evaluate luate împreună.
- **Formă:** Această ajustare cuantifică diferența de valoare dată de forma terenului ce influențează posibilitatea de amplasare a construcțiilor pe acesta. S-au efectuat ajustări negative comparabilelor, pentru forme mai atractive decât proprietățile evaluate.

- **Front stradal; Raport front/adâncime:** Această ajustare cuantifică diferența de valoare dată de raportul dintre deschidere și adâncime, ce influențează posibilitatea de utilizare a terenurilor. Nu s-au efectuat ajustări pentru aceste criterii.
- **Topografie:** Ajustările au avut în vedere înclinația terenului ce are implicație în posibilitățile de dezvoltare. Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.
- **Utilități:** Ajustările au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplinire a lipsei de utilități. S-a ajustat pozitiv comparabila C.
- **Amenajări existente:** Ajustările au avut în vedere amenajările existente la proprietățile comparabile, proprietățile evaluate fiind considerate terenuri libere, fără amenajări. Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.
- **Coeficienți urbanistici:** Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.

- **Destinație teren (CMBU):** Această ajustare cuantifică diferența de valoare dată de posibilitatea de utilizare a terenului evaluat, comparativ cu proprietățile comparabile. Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.

Disponibilitate - Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, atât proprietățile evaluate, cât și proprietățile comparabile fiind considerate disponibile imediat.

În tabelul următor este prezentată fișa de evaluare a terenului:

FISA EVALUARE TEREN						
Nr. crt.	Denumire criteriu	UM	Teran de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Preț ofertă (EURO/mp)			19,60	10,86	8,52
5	<i>Ajustare de negociere</i>	%		-10%	-10%	-10%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-1,96	-1,09	-0,85
	Preț tranzacție	EURO/mp		17,64	9,77	7,67
1	Dreptul de proprietate transmis		absolut	absolut	absolut	absolut
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		17,64	9,77	7,67
2	Condițiile de finanțare		normale	normale	normale	normale
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		17,64	9,77	7,67
3	Condițiile de vânzare		negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		17,64	9,77	7,67
4	Condițiile pieței (Data ofertei)	z.l.an	31.12.2020	mar.-21	mar.-21	mar.-19
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		17,64	9,77	7,67
5	Localizare:		Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	str George Cosbuc	str Eternitatii	spre sos Braiesti
5.a	Zona amplasamentului					
	<i>Ajustare</i>	%		-10%	20%	20%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-1,76	1,95	1,53
	Preț ajustat	EURO/mp		15,88	11,73	9,20
6	Vecinătăți		zona industrială	zona mixta, industrială	zona industrială	zona industrială
	<i>Ajustare</i>	%		-10%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-1,59	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		14,29	11,73	9,20
7	Drum acces		drum asfaltat secundar	drum asfaltat principal	drum asfaltat principal	drum asfaltat secundar
	<i>Ajustare</i>	%		-5%	-5%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-0,71	-0,59	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		13,57	11,14	9,20
8	Caracteristicile fizice si tehnice:					
8.a	Suprafața	mp	13.359,00	2.500,00	3.500,00	2.700,00
	<i>Ajustare</i>	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-0,68	-0,56	-0,46
	Preț ajustat	EURO/mp		12,90	10,58	8,74
8.b	Formă		neregulată	relativ regulată	relativ regulată	relativ regulată
	<i>Ajustare</i>	%		-5%	-5%	-5%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-0,64	-0,53	-0,44
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	8,30
8.c	Front stradal (ml - aprox)		cca 30	x	23,46	x
	<i>Ajustare</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	8,30
8.d	Raport front/adancime		0,002	x	0,16	x
	<i>Ajustare</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	8,30

8.e	Topografie		relativ plan	relativ plan	relativ plan	relativ plan
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat			12,25	10,05	8,30
8.f	Utilități (apă, curent electric, gaze, canalizare)		en electrică, gaze, canalizare și apă	în zona	în zona	mai slab
	Ajustare	%		0%	0%	20%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	1,66
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	9,96
8.g	Amenajări existente		fără	fără	fără	fără
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	9,96
9	Coefficienți urbanistici		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	9,96
10	Destinație teren (CMBU)		industrial	industrial	industrial	industrial
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	9,96
11	Disponibilitate		imediat	imediat	imediat	imediat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/mp		12,25	10,05	9,96
	Suma ajustărilor (% în valoare bruta)	%		-31%	3%	30%
	Suma ajustărilor (% în valoare absolută)	%		31%	37%	53%
	Suma ajustări (în valoare bruta)	EURO/mp		-5,39	0,28	2,30
	Suma ajustărilor (în valoare absolută)	EURO/mp		5,39	3,63	4,09
	Număr ajustări		4	5	4	4
	Ajustarea în valoare absolută cea mai mică			3,63		
	Preț final rotunjit la euro	EURO/mp		10		
		LEI/mp		49		

Valoare teren prin metoda comparației directe (EURO):					
Suprafața	13.359,00	mp x	10,00	EURO/mp =	133.590,00
Valoare teren prin metoda comparației directe (LEI):					
					650.503,15
Data evaluării: 31.12.2020			1EURO/LEI =	4,8694	

Valoarea terenurilor prin metoda comparației directe, analiza pe perechi de date, este dată de comparabilele ce au numărul de ajustări cel mai mic și ajustarea în valoare absolută cea mai mică.

Valoarea suprafeței totale de teren de 13.359 mp este:

$$V \text{ teren} = 133.590 \text{ Euro, echivalent a } 650.503,15 \text{ lei}$$

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A.

➤ Evaluarea proprietăților imobiliare prin Metoda capitalizării directe

Capitalizarea directă este o metoda utilizată în abordarea prin venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizează fie prin împărțirea venitului cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat de venit (multiplicator de venit).

Concepte utilizate:

- Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea

cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicat în mod curent la data evaluării, la nivelul chiriei sperate în prima lună sau an complet de exploatare, sau la nivelul venitului periodic anticipat pentru perioada de deținere (în cazul actual venitul obținut din chirii, nivelul acestora fiind cel practicat pe piață la data evaluării);

- *Venitul brut efectiv (VBE)* – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași);
- *Venitul net din exploatare (VNE)* – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și a serviciului creditului ipotecar.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$

unde: V - valoarea estimată

VNE - venitul net din exploatare

c - rata de capitalizare

- *Rata de capitalizare* reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzarilor de proprietăți comparabile.

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit net sub forma unei anuități se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta se realizează.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare.

Estimarea ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete de pe piață privind tranzacții imobiliare (vânzări, cumpărări, închirieri) încheiate, sau oferte de vânzare și închiriere ale aceleiași proprietăți. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă o primă de risc sau va fi preluată din publicațiile de specialitate.

Ipotezele care au stat la baza evaluării sunt:

- Spațiile ce pot genera venituri din închiriere sunt prezentate în următorul tabel:

Nr. crt	Nr. cadastral	Denumire clădire	Regim înălțime	Suprafata construită la sol (mp)	Suprafata utilă (mp)
1	61062-C1	Clădire birou	P+3	231,00	754,52
2	61063-C4	Magazie utilaje	P	84,00	78,18
3	61063-C38	Ateliere	P+2+3p	1.390,00	3.829,43
4	61063-C39	Hala productie	P+2+3p	869,00	2.251,61
5	97-C1	Remiza PS	P+1	184,00	215,95

Venitul brut potențial s-a determinat plecând de la suprafața spațiilor ce pot genera venituri din închiriere și de la chiria preluată din piața proprietății evaluate, ținând cont și de finisaje și dotări (proprietățile comparabile utilizate în estimarea chiriilor de piață sunt anexate prezentului raport)

S-au selectat oferte de închiriere cu cele mai apropiate criterii de cele ale proprietăților evaluate, ce s-au utilizat în evaluare, fără a fi inspectate de către evaluator. Informațiile despre caracteristicile acestor proprietăți au fost confirmate telefonic de către proprietar, respectiv agentul imobiliar ce au lansat

oferta pe site-urile de internet, evaluatorul neefectuând investigații mai profunde pentru verificarea acestora.

Proprietăți comparabile utilizate în evaluarea clădirii de birouri :

Denumire criteriu	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă		10,0	7,0	7,0
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	închiriere	închiriere	închiriere	închiriere
Condițiile de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condițiile de tranzacționare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Condițiile pieței (Data ofertei)	31.12.2020	mar.-21	mar.-21	mar.-21
Cheltuieli imediat următoare după închiriere	fara	fara	fara	fara
Zona (localizare, amplasament)	Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	Targu Frumos	Targu Frumos	Targu Frumos
Vecinatati	zona industriala	zona centrala industriala si comerciala	zona centrala	zona centrala
Suprafata utilă	754,52	1.868	150	500
Tip constructie	P+3E (beton)	P +1E+M(beton)	P+E (beton)	P +E+M (beton)
Vârsta construcții/An PIF	1977	x	x	x
Ponderi spații birou/industrial	birouri	similare	similare	similare
Compartimentări	specifice naturii clădirilor	mai atractive	similare	similare
Finisaje și utilitati	specifice naturii clădirilor	mai atractive	mai atractive	mai atractive
Alte facilități	nu	nu	nu	nu
Componentă non imobiliară	nu	nu	nu	nu
Sursa		olx.ro	olx.ro	olx.ro
Telefon		0729.043.574	0740.577.774	0741.998.039

În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustări pozitive sau negative ale prețurilor proprietăților comparabile în funcție de diferențele caracteristicilor acestora și proprietățile evaluate.

Chiria a fost estimată în funcție de ofertele de pe piață, ținându-se cont de suprafețele și de utilizarea comparabilelor, fișa de evaluare fiind prezentată mai jos:

FISA EVALUARE
Proprietate imobiliară - evaluare chirii lunare - utilizare spații de mică producție și depozitare
-Metoda comparației directe -

Nr.crt.	Denumire criteriul	U.M.	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Preț ofertă	EURO/MP		10,0	7,0	7,0
	Ajustare	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Ajustare	EURO/MP		-2,00	-1,40	-1,40
	Preț tranzacție	EURO/MP		8,0	5,6	5,6
1	Dreptul de proprietate transmis		închiriere	închiriere	închiriere	închiriere
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		8,00	5,60	5,60
2	Condițiile de finanțare		normale	normale	normale	normale
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		8,00	5,60	5,60
3	Condițiile de tranzacționare		negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		8,00	5,60	5,60
4	Condițiile pieței (Data ofertelor)	Luna	31.12.2020	mar.-21	mar.-21	mar.-21
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		8,00	5,60	5,60
5	Zona (localizare, amplasament)		Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	Targu Frumos	Targu Frumos	Targu Frumos
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		8,00	5,60	5,60
6	Vednatati		zona industrială	zona centrală industrială și comercială	zona centrală	zona centrală
	Ajustare	%		-20,00%	-10,00%	-10,00%
	Ajustare	EURO/MP		-1,60	-0,56	-0,56
	Preț ajustat	EURO/MP		6,40	5,04	5,04
7	Suprafața utilă	mp	754,52	1.868,00	150,00	500,00
	Ajustare	%		5,00%	-5,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,32	-0,25	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		6,72	4,79	5,04
8	Tip construcție		P+3E (beton)	P +1E+M(beton)	P+E (beton)	P +E+M (beton)
	Ajustare	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,67	-0,48	-0,50
	Preț ajustat	EURO/MP		6,05	4,31	4,54
9	Vârsta construcției/An PIF		1977	x	x	x
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		6,05	4,31	4,54
10	Ponderi spații birou/industrial			similare	similare	similare
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		6,05	4,31	4,54
11	Compartimentări		specifice naturii clădirilor	mai atractive	similare	similare
	Ajustare	%		-10,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,60	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		5,44	4,31	4,54
12	Finisoaje și utilități		specifice naturii clădirilor	mai atractive	mai atractive	mai atractive
	Ajustare	%		-30,00%	-20,00%	-20,00%
	Ajustare	EURO/MP		-1,63	-0,86	-0,91
	Preț ajustat	EURO/MP		3,81	3,45	3,63
13	Alte facilități		nu	nu	nu	nu
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		3,81	3,45	3,63
14	Disponibilitate		imediat	imediat	imediat	imediat
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		3,8	3,4	3,6
	Suma ajustărilor (% în valoare brută)	%		60,37%	38,44%	35,20%
	Suma ajustărilor (% în valoare absolută)	%		60,37%	38,44%	35,20%
	Suma ajustări (în valoare brută)	EURO/mp		-4,19	-2,15	-1,97
	Suma ajustărilor (în valoare absolută)	EURO/mp		4,83	2,15	1,97
	Număr ajustări			5	4	3
	Ajustarea procentuală cea mai mică		35%			
	Valoarea aleasă	EURO/MP		3,6		
	Chirie estimată	EURO/MP		3,6		
		LEI/MP		17,7		

Ajustări ale proprietăților comparabile:

Ajustări pentru negociere. În urma analizei de piață precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, s-a estimat o ajustare medie de -20% comparabilelor pentru închirierea unei astfel de proprietăți imobiliare.

Vecinătăți. S-au efectuat ajustări negative proprietăților comparabile având vecinătăți mai atractive decât proprietatea evaluată.

Suprafața: S-au efectuat ajustări pozitive comparabilei A pentru suprafață mai mare decât proprietatea evaluată și ajustări negative comparabilei B pentru suprafață mai mică decât proprietatea evaluată.

Tip construcție: S-au efectuat ajustări negative proprietăților comparabile având caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Compartimentări: S-au efectuat ajustări negative comparabilei A pentru caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Finisaje și utilități: S-au efectuat ajustări negative proprietăților comparabile având caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Proprietăți comparabile utilizate în evaluarea spațiilor industriale:

Denumire criteriu	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă		5,0	2,0	1,2
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
Dreptul de proprietate transmis	închiriere	închiriere	închiriere	închiriere
Condițiile de finanțare	normale	normale	normale	normale
Condițiile de tranzacționare	negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă
Condițiile pieței (Data ofertei)	31.12.2020	feb.-21	feb.-21	mar.-21
Cheltuieli imediat următoare după închiriere	fara	fara	fara	fara
Zona (localizare, amplasament)	Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	Targu Frumos	Targu Frumos	la cca 70 km de Iasi
Vecinătăți	zona industrială	zona industrială	zona industrială	zona industrială
Suprafața utilă	6.159,22	420	3.127	12.500
Tip construcție	P si P+3E (beton)	P (izopan)	P ;I P+E (beton si metal)	P si P+3E (beton)
Vârsta construcției/An PIF	1977-1979	recent	similar	1980
Ponderi spații birou/industrial	spatii industriale	birouri si spatii industriale	similare	similare
Compartimentări	specifice naturii clădirilor	similare	similare	similare
Finisaje și utilități	specifice naturii clădirilor	mai atractive	mai slabe	similare
Alte facilități	nu	nu	nu	nu
Componentă non imobiliară	nu	nu	nu	nu
Sursa		olx.ro	olx.ro	imobiliare.ro
Telefon		0751.300.300	0733.927.593	0724.017.017

În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustări pozitive sau negative ale prețurilor proprietăților comparabile în funcție de diferențele caracteristicilor acestora și proprietățile evaluate.

Chiria a fost estimată în funcție de ofertele de pe piață, ținându-se cont de suprafețele și de utilizarea comparabilelor, fișa de evaluare fiind prezentată mai jos:

FISA EVALUARE						
Proprietate imobiliară - evaluare chirii lunare - utilizare spații de mică producție și depozitare						
-Metoda comparatelor directe-						
Nr.crt.	Denumire criteriu	U.M.	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Preț ofertă	EURO/MP		5,0	2,0	1,2
	Ajustare	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Ajustare	EURO/MP		-1,00	-0,40	-0,24
	Preț tranzacție	EURO/MP		4,0	1,6	1,0
1	Dreptul de proprietate transmis		închiriere	închiriere	închiriere	închiriere
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	0,96
2	Condițiile de finanțare		normale	normale	normale	normale
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	0,96
3	Condițiile de tranzacționare		negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă	negociere liberă
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	0,96
4	Condițiile pieței (Data ofertei)	Luna	31.12.2020	mar.-21	feb.-21	mar.-21
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	0,96
5	Zona (localizare, amplasament)		Targu Frumos, Stefan cel Mare 8	Targu Frumos	Targu Frumos	la cca 70 km de Iasi
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	40,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,38
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	1,34
6	Vodnatați		zona industrială	zona industrială	zona industrială	zona industrială
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		4,00	1,60	1,34
7	Suprafața utilă	mp	6.159,22	420,00	3.127,00	12.500,00
	Ajustare	%		-30,00%	-10,00%	10,00%
	Ajustare	EURO/MP		-1,20	-0,16	0,13
	Preț ajustat	EURO/MP		2,80	1,44	1,48
8	Tip construcție		P și P+3E (beton)	P (izopan)	P și P+E (beton și metal)	P și P+3E (beton)
	Ajustare	%		-5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,14	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		2,66	1,44	1,48
9	Vârsta construcției/An PIF		1977-1979	recent	similar	1980
	Ajustare	%		-5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,13	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		2,53	1,44	1,48
10	Ponderi spații birou/industrial			birouri și spații industriale	similare	similare
	Ajustare	%		-10,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,25	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		2,27	1,44	1,48
11	Compartimentări		specifice naturii clădirilor	similare	similare	similare
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		2,27	1,44	1,48
12	Finisaje și utilități		specifice naturii clădirilor	mai atractive	mai slabe	similare
	Ajustare	%		-20,00%	20,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		-0,45	0,29	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		1,82	1,73	1,48
13	Alte facilități		nu	nu	nu	nu
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		1,82	1,73	1,48
14	Disponibilitate		imediat	imediat	imediat	imediat
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/MP		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EURO/MP		1,8	1,7	1,5
	Suma ajustărilor (% în valoare brută)	%		54,51%	28,00%	54,00%
	Suma ajustărilor (% în valoare absolută)	%		54,51%	28,00%	54,00%
	Suma ajustări (în valoare brută)	EURO/MP		-2,18	0,13	0,52
	Suma ajustărilor (în valoare absolută)	EURO/MP		2,18	0,45	0,52
	Număr ajustări			5	2	2
	Ajustarea procentuală cea mai mică		28%			
	Valoarea aleasă	EURO/MP		1,7		
	Chirie estimată	EURO/MP		1,7		
		LEI/MP		8,4		

Ajustări ale proprietăților comparabile:

Ajustări pentru negociere. În urma analizei de piață precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, s-a estimat o ajustare medie de -20% comparabilelor pentru închirierea unei astfel de proprietăți imobiliare.

Suprafața: S-au efectuat ajustări pozitive comparabilei C pentru suprafață mai mare decât proprietatea evaluată și ajustări negative comparabilelor A și B pentru suprafață mai mică decât proprietatea evaluată.

Tip construcție: S-au efectuat ajustări negative proprietății comparabile A având caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Vârstă construcții/An PIF: S-au efectuat ajustări negative comparabilei A pentru caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Ponderi spații birou/industrial: S-au efectuat ajustări negative comparabilei A pentru caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată.

Finisaje și utilități: S-au efectuat ajustări negative comparabilei A pentru caracteristici mai atractive decât proprietatea evaluată și ajustări pozitive comparabilei B pentru caracteristici mai puțin atractive decât proprietatea evaluată.

Pentru estimarea valorii proprietăților imobiliare se ține cont de următoarele:

- Gradul de neocupare al imobilelor este estimat la în funcție de natura spațiului și zona în care este amplasat acesta;
- Cheltuielile totale care ar trebui făcute de proprietar pentru aceste active sunt cheltuielile cu impozitele și taxele pentru clădire și teren, asigurarea, (cheltuieli fixe), cu fondul de reparații, cu managementul și diferite alte cheltuieli de administrare (cheltuieli variabile).
- Pentru proprietățile analizate s-au utilizat rate de capitalizare aferente veniturilor nete preluate din publicațiile de specialitate și adaptate pentru tipurile de proprietate.

Estimarea valorii proprietăților prin Metoda capitalizării directe este prezentată în următoarele tabele:

✓ Clădire de birouri

Suprafață utilă		754,52	mp
CHIRIA LUNARĂ	3,6	2.740	Euro
VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)		32.880	Euro
PIERDERE DATORATĂ - GRAD DE NEOCUPARE	20%	6.576	Euro
VENIT BRUT EFECTIV - (VBE)		26.304	Euro
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - (CH. E)	10%	2.630	Euro
VENIT NET EFECTIV - (VNE)		23.674	Euro
RATA DE CAPITALIZARE - (Rc)		12,50	%
VALOARE PROPRIETATE		189.389	EURO
		922.211	Lei
Suprafață teren		295	mp
VALOARE TEREN	10	2.950	EURO
VALOARE CONSTRUCTIE		186.400	EURO
		907.656	Lei

✓ Clădiri industriale

Suprafață utilă		6.159,22	mp
CHIRIA LUNARĂ	1,7	10.640	Euro
VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)		127.680	Euro
PIERDERE DATORATĂ - GRAD DE NEOCUPARE	20%	25.536	Euro
VENIT BRUT EFECTIV - (VBE)		102.144	Euro
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - (CH. E)	10%	10.214	Euro
VENIT NET EFECTIV - (VNE)		91.930	Euro
RATA DE CAPITALIZARE - (Rc)		14,50	%
VALOARE PROPRIETATE		634.000	EURO
		3.087.200	Lei
Suprafață teren		13.064	mp
VALOARE TEREN	10	130.640	EURO
VALOARE CONSTRUCTIE		503.400	EURO
		2.451.256	Lei

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A.

3.1.2. Evaluare bunuri mobile

Bunurile mobile sunt evaluate utilizând abordarea prin cost, metoda indexării. În abordarea prin cost cele mai uzuale metode de estimare a costului curent sunt: metoda devizului, indexarea și metoda cost-capacitate.

Potrivit metodei indexării, costul de reproducere, de regulă, se determină prin multiplicarea costului istoric al unei MEI noi, cu un indice cronologic al unui cost/preț, pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Pentru evaluare costul istoric este considerat valoarea de inventar a activelor. Valorile estimate prin această metodă au fost verificate prin sondaj cu ofertele identificate pe piața de second hand de bunuri similare.

În tabelele următoare este prezentată evaluarea bunurilor mobile:

Nr. inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrării	Valoare de		DNU Catalog	Indice de	Cost	Deprecier	Cost	Valoare
					inventar	vechime (an						
2020	Suflator aer cald umidificat BC	BC	1	aprilie-99	2.277,96	21,68	15	1,9053	4.340,24	90,00%	434,02	434
2039	Centrala telefonica TX 2464	BC	1	decembrie-99	4.047,55	21,02	15	0,9752	3.947,07	85,00%	592,06	592
2041	Masina de stantat ATOM SE2T	BC	1	martie-00	8.515,82	20,77	12	1,3581	11.565,26	85,00%	1.734,79	1.735
2043	Cuptor de umidificat cu banda r ulanta	BC	1	martie-00	7.304,10	20,77	15	1,7862	13.046,35	90,00%	1.304,63	1.305
2045	Masina pentru periat si lustrui	BC	1	mai-00	2.172,40	20,60	12	1,3581	2.950,32	85,00%	442,55	443
2046	Masina pneumatica de presat talpa	BC	1	mai-00	10.673,08	20,60	12	1,3581	14.495,01	85,00%	2.174,25	2.174
2050	Stanta ATOM SE 25	BC	1	iunie-00	7.999,94	20,52	12	1,3581	10.864,64	85,00%	1.629,70	1.630
2051	Stanta ATOM SE 25	BC	1	iunie-00	7.999,94	20,52	12	1,3581	10.864,64	85,00%	1.629,70	1.630
2054	Masina de presat talpa 5501-lin ie DCI-B,5:339	BC	1	iunie-00	10.890,24	20,52	12	1,3581	14.789,93	85,00%	2.218,49	2.218
2063	Stanta atom SE25MTR103	BC	1	decembrie-00	9.724,07	20,01	12	1,3581	13.206,17	85,00%	1.980,93	1.981
2064	Stanta atom SE25MTR102	BC	1	decembrie-00	9.724,07	20,01	12	1,3581	13.206,17	85,00%	1.980,93	1.981
2065	Masina intins caramb cizma	BC	1	februarie-01	10.112,00	19,84	12	1,3581	13.733,01	85,00%	2.059,95	2.060
2068	Masina de cusut Minerva zig-zag	BC	1	martie-01	4.412,22	19,77	12	1,3581	5.992,19	85,00%	898,83	899
2071	Masina de cusut Minerva zig-zag	BC	1	martie-01	4.412,22	19,77	12	1,3581	5.992,19	85,00%	898,83	899
2073	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22	19,77	12	1,3581	5.842,81	85,00%	876,42	876
2075	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22	19,77	12	1,3581	5.842,81	85,00%	876,42	876
2076	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.302,22	19,77	12	1,3581	5.842,81	85,00%	876,42	876
2079	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.412,22	19,77	12	1,3581	5.992,19	85,00%	898,83	899
2080	Masina de cusut Minerva coloana 1 ac	BC	1	martie-01	4.412,22	19,77	12	1,3581	5.992,19	85,00%	898,83	899
2086	Masina pentru stantat ATOM	BC	1	aprilie-01	10.460,67	19,68	12	1,3581	14.206,54	85,00%	2.130,98	2.131
2087	Masina pentru stantat ATOM	BC	1	aprilie-01	10.460,67	19,68	12	1,3581	14.206,54	85,00%	2.130,98	2.131
2095	Transformator 1000 KW 20/0,4KW	BC	1	iunie-01	28.055,18	19,52	15	1,7862	50.111,26	90,00%	5.011,13	5.011
2102	Termostabilizator cu radre (FRIGIDER)	BC	1	ianuarie-02	30.742,59	18,93	15	1,7862	54.911,42	90,00%	5.491,14	5.491
2104	Stanta atom	BC	1	ianuarie-02	11.924,52	18,93	12	1,3581	16.194,58	85,00%	2.429,19	2.429
2108	Masina ptr. tras virv CERIM	BC	1	mai-02	21.530,00	18,60	12	1,3581	29.239,69	85,00%	4.385,95	4.386
2117	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 7241	BC	1	februarie-03	6.137,00	17,84	12	1,3581	8.334,60	85,00%	1.250,19	1.250
2118	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 7241	BC	1	februarie-03	6.137,00	17,84	12	1,3581	8.334,60	85,00%	1.250,19	1.250

2122	Masina de cusut coloana un ac MINERVA 724I	BC	1	februarie-03	6.137,00	17,84	12	1,3581	8.334,60	85,00%	1.250,19	1.250
2124	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50	17,84	12	1,3581	8.089,47	85,00%	1.213,42	1.213
2125	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50	17,84	12	1,3581	8.089,47	85,00%	1.213,42	1.213
2127	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50	17,84	12	1,3581	8.089,47	85,00%	1.213,42	1.213
2133	Masina de cusut coloana un ac MINERVA	BC	1	februarie-03	5.956,50	17,84	12	1,3581	8.089,47	85,00%	1.213,42	1.213
2135	Masina de periat si lustruit	BC	1	aprilie-03	6.232,71	17,68	12	1,3581	8.464,59	85,00%	1.269,69	1.270
2137	Masina de periat si lustruit	BC	1	aprilie-03	6.639,56	17,68	12	1,3581	9.017,12	85,00%	1.352,57	1.353
2139	Masina pt. stantat SE 25 ATOM	BC	1	august-03	15.590,90	17,35	12	1,3581	21.173,86	85,00%	3.176,08	3.176
2148	Masina de capsat 60	BC	1	februarie-04	8.093,80	16,84	12	1,3581	10.992,11	85,00%	1.648,82	1.649
2149	Masina de stampilat captuseli	BC	1	februarie-04	8.093,80	16,84	12	1,3581	10.992,11	85,00%	1.648,82	1.649
2154	Stanta pt.croiti piele cu pod "ALEVI ADLER@	BC	1	iulie-04	10.332,35	16,43	12	1,3581	14.032,27	85,00%	2.104,84	2.105
2160	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ac	BC	1	martie-05	7.029,02	15,76	12	1,3406	9.422,87	85,00%	1.413,43	1.413
2161	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ac	BC	1	martie-05	7.029,02	15,76	12	1,3406	9.422,87	85,00%	1.413,43	1.413
2164	Masina de cusut coloana DURKOPP ADLER 2 ac	BC	1	martie-05	7.029,02	15,76	12	1,3406	9.422,87	85,00%	1.413,43	1.413
2171	Masina de cusut DURKOPP ADLER coloana 2 ac	BC	1	august-05	6.994,02	15,35	12	1,3315	9.312,23	85,00%	1.396,83	1.397
2178	Masina de cusut DURKOPP ADLER coloana 2 ac	BC	1	august-05	6.994,02	15,35	12	1,3315	9.312,23	85,00%	1.396,83	1.397
2179	Masina de combinat fetE	BC	1	octombrie-05	15.205,00	15,18	12	1,3346	20.292,08	85,00%	3.043,81	3.044
2194	Masina de fixat toc	BC	1	decembrie-12	9.063,20	8,01	12	1,2529	11.355,08	66,71%	3.779,84	3.780
2195	Termofixator ELVI	BC	1	decembrie-12	6.797,40	8,01	15	1,0025	6.814,50	53,37%	3.177,61	3.178
2196	Masina de batut la spate CAVITA	BC	1	decembrie-12	6.797,40	8,01	12	1,2529	8.516,31	66,71%	2.834,88	2.835
2197	Masina de cusut paspoal PFAFF	BC	1	decembrie-12	2.265,80	8,01	12	1,2529	2.838,77	66,71%	944,96	945
2200	Presă ANUER	BC	1	ianuarie-16	11.505,58	4,92	12	1,2944	14.892,64	41,00%	8.785,98	8.786
2202	Presă de lipit	BC	1	iunie-16	5.000,00	4,50	12	1,3107	6.553,57	37,53%	4.093,74	4.094
2203	Masina de san pentru incaltaminte	BC	1	iunie-16	7.000,00	4,50	12	1,3107	9.175,00	37,53%	5.731,23	5.731
2204	Compresor de aer	BC	1	iunie-16	5.175,00	4,50	15	1,0414	5.389,25	30,03%	3.771,00	3.771
2205	Masina perforat varf	BC	1	iunie-16	11.242,75	4,50	12	1,3107	14.736,03	37,53%	9.204,97	9.205
3106	Masina de tras la spate	BC	1	aprilie-96	5.929,02	24,68	12	1,3581	8.052,15	85,00%	1.207,82	1.208
3107	Masina de tras virf	BC	1	aprilie-96	6.587,46	24,68	12	1,3581	8.946,37	85,00%	1.341,96	1.342
3132	Cazan 1,2Gcal+injector PM 140/2	BC	1	decembrie-96	40.140,18	24,02	15	1,9053	76.479,79	90,00%	7.647,98	7.648
3144	Stante	BC	1	decembrie-96	3.589,81	24,02	12	1,3581	4.875,29	85,00%	731,29	731
3147	Instalatie climatizare	BC	1	iunie-97	42.180,31	23,52	15	1,7862	75.341,11	90,00%	7.534,11	7.534
3172	Masina de tras la spate CERIM Ck 123	BC	1	martie-98	12.402,00	22,77	12	1,3581	16.843,04	85,00%	2.526,46	2.526
3181	Presă Talomonte	BC	1	mai-98	2.406,16	22,60	12	1,3581	3.267,78	85,00%	490,17	490
TOTAL-Echippinge tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru)					560.752,63				820.671,61		139.672,77	139.671,00

Valoare echipamente = 139.671 lei

Nr. Inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrarii	Valoare de inventar	vechime (ani)	DNU Catalog (ani)	Indice de pret	Cost inlocuire brut	Deprecier totala	Cost inlocuire net	Valoare estimata (lei)
2207	Laptop Apple MacBook Pro 15, ecran Retina, TX	BC	1	noiembrie-19	27.500,00	1,08	4	1,0147	27.902,98	27,12%	20.334,77	20.335
TOTAL-Aparata si instalatii de masurare, control si reglare					27.500,00				27.902,98		20.334,77	20.335,00

Valoare aparate si instalatii masurare = 20.335 lei

Nr. Inventar	Denumire	U/M	Cantitate	Data intrarii	Valoare de inventar	vechime (ani)	DNU Catalog (ani)	Indice de pret	Cost inlocuire brut	Deprecier totala	Cost inlocuire net	Valoare estimata (lei)
2206	Dacia Duster	X	1	aprilie-19	57.000,00	1,67	6	1,0193	58.102,37	27,85%	41.918,60	41.919
Total-Mijloace de transport					57.000,00				58.102,37		41.918,60	41.919,00

Valoare mijloace de transport = 41.919 lei

3.1.3. Evaluare stocuri, creanțe și datorii

S-au efectuat ajustări ale creanțelor cu diferența dintre soldul debitor al clienților incerti în sumă de 559.124 lei și deprecieri creanțe în sumă de 376.744 lei.

3.1.4. Evaluare enituri în avans

S-au efectuat ajustări în sumă echivalentă a 38.000 euro, aferenti promisiunii de vânzare-cumpărare pentru imobilul înscris în CF 60176

3.1.5. Centralizarea valorilor obținute în Abordarea prin Activul Net Corectat

Centralizat, activele și pasivele ajustate sunt prezentate în următorul tabel:

ACTIVUL NET CORECTAT (ANC)					
				(LEI)	(EUR)
	Specificatie	Valori din situațiile financiare la 31.12.2020	Corectii	Valori din evaluare la 31.12.2020	Valori din evaluare la 31.12.2020
A.	ACTIVE IMOBILIZATE				
	I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0	0
	II. IMOBILIZARI CORPORALE	595.302	3.616.038	4.211.340	864.858
	Terenuri și construcții	433.164	3.576.251	4.009.415	823.390
	Instalații tehnice și mașini	162.138	39.787	201.925	41.468
	Alte instalații, utilaje și mobilier	0	0	0	0
	investitii in curs	0	0	0	0
	III. IMOBILIZARI FINANCIARE	4.780	0	4.780	982
	ACTIVE IMOBILIZATE-TOTAL	600.082	3.616.038	4.216.120	865.840
B.	ACTIVE CIRCULANTE				
	I. STOCURI	14.897	0	14.897	3.059
	II. CREANTE	614.537	182.380	432.157	88.750
	III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	0	0	0	0
	IV. CASA și CONTURI LA BANCİ	8.369	0	8.369	1.719
	ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	637.803	-182.380	455.423	93.528
C.	CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0	0
	TOTAL ACTIVE	1.237.885	3.433.658	4.671.543	959.367
D.	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA < 1 AN	1.657.608	0	1.657.608	340.413
E.	ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII C.N.	-1.018.805	0	-1.019.805	-209.431
F.	TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	-419.723	0	-419.723	-86.196
G.	DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA > 1 AN	0	0	0	0
H.	PROVIZIOANE PENTRU RISCURI și CHELTUIELI	0	0	0	0
I.	VENITURI IN AVANS, din care:	0	185.037	185.037	38.000
	subventii pentru investitii	0	0	0	0
	venituri inregistrate in avans	0	0	0	0
J.	CAPITAL și REZERVE				
	I. CAPITAL, din care	1.078.198	0	1.078.198	221.423
	capital subscris nevarsat	0	0	0	0
	capital subscris varsat	1.078.198	0	1.078.198	221.423
	patrimoniul regiei	0	0	0	0
	II. PRIME DE CAPITAL	0	0	0	0
	III. REZERVE DIN REEVALUARE				
	SOLD C	131.250	3.248.621	3.379.871	694.104
	SOLD D	0	0	0	0

IV.REZERVE	1.999.939	0	1.999.939	410.716
V.REZULTATUL REPORTAT - SOLD C	0	0	0	0
- SOLD D	1.255.076	0	1.255.076	257.748
VI.REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR - SOLD C	0	0	0	0
- SOLD D	2.374.034	0	2.374.034	487.541
Repartizarea profitului	0	0	0	0
CAPITALURI PROPRII-TOTAL	-419.723	3.248.621	2.828.898	580.954
Patrimoniul public		0	0	0
I. ACTIV NET (CAPITALURI PROPRII)	-419.723	3.248.621	2.828.898	580.954

Valoarea capitalurilor proprii determinată prin această abordare este de **2.828.898 Lei, echivalent a 580.954 Euro**, la cursul de referință al Bancii Naționale a României, valabil la data evaluării 31.12.2020, respectiv **1 Euro = 4,8694 Lei**.

Valorile estimate nu includ TVA.

3.2. Alegerea valorii finale

Evaluarea capitalului propriu al societății AURORA SA s-a efectuat în ipoteza continuității activității societății prin schimbarea activității principale (fabricarea de încălțăminte) în locația din Str. Ștefan cel Mare nr.8, Tg. Frumos, jud. Iași, cod poștal 705300.

Se estimează valoarea de piață în concordanță cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 115, lit. b) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 respectiv în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

AURORA SA este o societate care desfășura activitatea principală în conformitate cu codul Rev. Caen (2): 1520 - Fabricarea încălțăminte, activitate ce nu mai este generatoare de profit.

În contextul SEV 200 – Evaluarea întreprinderii se aplică următoarele definiții:

- *Valoarea întreprinderii* este valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi (sau elemente asimilabile datoriilor financiare), minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;
- *Valoarea capitalurilor proprii* este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

Capitalul propriu reprezintă interesul rezidual al proprietarilor în activele unei firme după deducerea tuturor datoriilor sale.

Astfel, ținând cont de scopul evaluării, pentru realizarea misiunii, evaluatorul a estimat **valoarea capitalurilor proprii**, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR – ediția 2020.

În raportul de evaluare s-a analizat întreprinderea cu toate activele și pasivele aferente. Raportul de evaluare cuprinde descrierea și modul de evaluare a societății.

Evaluarea nu este o știință exactă. Este numai **estimarea unui tip al valorii**, definit prin luarea în considerare a tuturor factorilor relevanți; altfel spus, **concluzia finală asupra valorii unei întreprinderi** (ca și a oricărui alt tip de proprietate) **nu poate fi măsurată în mod exact**, ci numai printr-o **sumă rezonabilă**, astfel încât să permită efectuarea unei tranzacții cu obiectul proprietății respective. Deși procesul de evaluare este subiectiv, evaluatorul trebuie să asigure o rezonabilitate a abordărilor și

metodelor de evaluare recunoscute, bazate pe informațiile pertinente, existente și cunoscute la data evaluării.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, **abordarea prin piață**, **abordarea prin venit** și **abordarea prin active (prin cost)**, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii.

Abordarea prin piață reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau linii de activitate similare care au fost vândute, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi

Abordarea prin venit reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.

Abordarea prin cost reprezintă o metodă de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

Aplicarea mai multor abordări în evaluare nu este necesară în situația în care valoarea poate fi estimată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare, adecvată și bazată pe informații suficiente și credibile, iar aplicarea unei alte abordări ar presupune utilizarea unor informații mai puțin relevante și credibile decât cele utilizate în aplicarea primei abordări.

Evaluarea capitalurilor proprii s-a realizat utilizând **Abordarea prin cost**, luând în considerare situația economică a societății și previziunile acesteia pentru anul 2021, când activitatea principală conform Actului constitutiv - „Fabricarea încălțămintei”-cod 1520, încetează.

Abordarea prin piață și **abordarea prin venit** nu s-au aplicat, nefiind relevante situațiile financiare istorice ale societății ce a încetat activitatea principală.

În ceea ce privește reconcilierea valorilor: „*Nu se admite stabilirea valorii întreprinderii prin media aritmetică sau media ponderată a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare*” conform Ghidului Metodologic de Evaluare GME 600 Evaluarea întreprinderii.

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare, pentru estimarea capitalurilor proprii rezultatul **abordării prin cost** este cel mai reprezentativ.

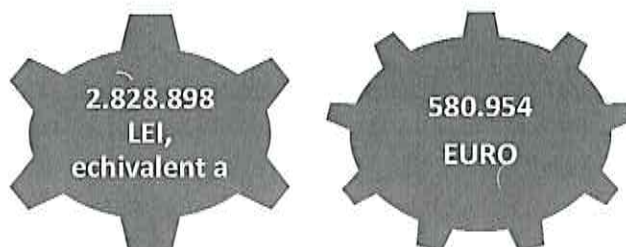
Aplicarea acestei metode este justificată de situația economico-financiară a societății, precum și de natura activității **AURORA SA, evaluarea fiind realizată în premiza continuității activității societății prin schimbarea activității principale** („Fabricarea încălțămintei”-cod 1520).

Întreaga activitate a societății a fost afectată în anul 2020 de pandemia de COVID-19. Incertitudinea economică și măsurile de combatere a pandemiei au dus la cea mai mare contracție a economiei din ultimii 24 de ani, conform INS Produsul intern brut a scăzut cu 10,5% în T2 față de anul trecut. Potrivit declarațiilor Ministrului de Finanțe deficitul bugetar este estimat în anul 2020 să crească de la 6,7% din PIB la 8,6%.

Prezenta evaluare s-a realizat pentru întregul capital propriu al întreprinderii, fără a estima separat drepturile aferente participației majoritate sau minoritare.

Selectarea (reconcilierea) valorii finale s-a bazat pe relevanța, calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a capitalurilor proprii a societății AURORA S.A. este de 2.828.898 lei, echivalent a 580.954 euro, reprezentând 6,5593 lei/acțiune pentru numărul total de 431.279 acțiuni.



Cursul utilizat este cursul de referință al Bancii Naționale a României, valabil la data evaluării 31.12.2020, respectiv 1 Euro = 4,8694 Lei.

Valorile estimate nu includ TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii cu privire la valoarea capitalurilor proprii ale societății precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea estimată se referă la participația de 100% a capitalului acționarilor și a prețului pe acțiune;
- ✓ Valoarea este valabilă la data evaluării;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- ✓ Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului;

Nu există nicio garanție că aceste valori, pot fi atinse în procesul efectiv de tranzacționare al acțiunilor pe bursă.

