

Extras Raport Evaluare RADET

Nr. înreg. 14277/22.11.2017

Scopul și obiectul Raportului

Veridio a fost angajata pentru a furniza o estimare a valorii de piata și de lichidare a intregului patrimoniu al RADET București ("Client", "Societate", "RADET") la data de 5 octombrie 2016 ("Data Evaluarii"), în conformitate cu contractul de servicii încheiat între Veridio și Client la data de 20 septembrie 2017 ("Contractul de Servicii").

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017. Conform contractului semnat, raportul a fost emis în scopul utilizării în cadrul procedurii de insolvență a RADET București

Evaluarea a avut la baza situația activului patrimonial la 30 septembrie 2017, cea mai recentă dată înainte de Data Evaluării la care au fost disponibile situațiile financiare și situația patrimoniului evaluat, în ipoteza ca nu există diferențe semnificative între Data Evaluării și data la care sunt valabile informațiile furnizate pentru evaluare.

Considerente privind situația patrimonială a RADET din perspectiva evaluării activelor

În urma intrării în vigoare a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, s-a realizat o defalcare a patrimoniului RADET, în active reprezentând patrimoniu public, respectiv privat.

Obiectul evaluării a constat exclusiv în evaluarea patrimoniului privat, iar în patrimoniul public au fost incluse în anul 1998, în conformitate cu legislația în vigoare, toate activele specializate, de interes local și național, respectiv: centralele termice, rețelele termice Primare, punctele termice și modulele termice, precum și rețelele termice secundare, alături de activele de natură imobiliară aferente.

Restul activelor cu excepția celor încadrate în categoria patrimoniului public au rămas în patrimoniul privat al RADET, neefectuându-se la momentul respectiv demersuri pentru obținerea documentelor de proprietate aferente, în special pentru activele de natură imobilelor.

Suplimentar, în perioada de după 1990 au fost realizate numeroase investiții asupra patrimoniului public, în special asupra rețelilor de termoficare Primare și secundare, precum instalațiilor aferente punctelor termice, modulelor termice și centralelor termice de cvartal, investiții finanțate atât din surse publice, cât și din surse proprii RADET. Investițiile din surse proprii RADET asupra patrimoniului public au fost evidențiate separat în evaluarea realizată.

Mentionăm faptul că o parte dintre clădirile aflate în patrimoniul contabil al RADET reprezintă parte componentă din amplasamente înregistrate în extrasele CF ale Primăriei Municipiului București. Aceste clădiri au fost evaluate de asemenea în ipoteza că reprezintă proprietate a RADET, libere de sarcini, urmând ca situația juridică a clădirilor să fie clarificată ulterior alături de reprezentanții PMB.

Stocurile aferente unor lucrări de investiții finanțate din surse PMB, din categoria SCADA și BERD, sunt incluse în patrimoniul privat RADET, însă investiția va fi recepționată ca parte a patrimoniului public. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că RADET deține dreptul de proprietate asupra acestor stocuri.

Situațiile contabile privind data de intrare a stocurilor și ajustările individuale nu au fost disponibile pentru Data Evaluării, în consecință, evaluarea a fost realizată în ipoteza că ajustările contabile realizate conform politicii de ajustare a stocurilor reflectă valoarea justă.

Situațiile contabile privind creanțele și ajustările individuale nu au fost disponibile pentru Data Evaluării, în consecință, evaluarea a fost realizată în ipoteza că ajustările contabile realizate conform politicii de ajustare a creanțelor reflectă valoarea justă. Suplimentar, creanțele în cuantum de 258.696 mii Lei reprezentând subvenții de încasat de la PMB (care fac obiectul unui litigiu și nu sunt înregistrate în contabilitatea Societății) nu au fost analizate în Evaluare.

Evaluarea activelor patrimoniu privat RADET

În conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, există trei abordări în evaluare:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost.

Standardele de evaluare în vigoare menționează că „selectarea și susținerea abordărilor, metodelor și procedurilor adecvate depinde de raționamentul profesional al evaluatorului”, precum și de calitatea și relevanța informațiilor disponibile și de tipul activelor supuse evaluării.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a Activelor s-au efectuat următorii pași:

- Analiza Activelor supuse evaluării
- Defalcarea activelor contabile RADET în active patrimoniu privat (Active) și active patrimoniu public
- Identificarea activelor din patrimoniul privat care reprezintă investiții precedente sau în curs ale RADET (finanțate din surse proprii) asupra patrimoniului public
- Impartirea Activelor pe categorii și subcategorii, evaluarea fiind efectuată distinct pe fiecare categorie, abordările în evaluare respectiv metodele de evaluare aplicate având la bază: categoria de active analizate, localizarea acestora, caracteristicile acestora, informațiile de piață specifică etc.
- Aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru fiecare categorie de active supuse evaluării
- Estimarea valorii de piață și a valorii de lichidare a activelor analizate la Data Evaluării

Luând în considerare caracterul specializat al Activelor, pentru cea mai mare parte a acestora nu s-au putut identifica informații de piață privind tranzacții cu active de acest gen, respectiv oferte de vânzare. Activele evaluate prin abordarea prin piață, respectiv prin utilizarea informațiilor privind bunuri comparabile oferite spre vânzare sau tranzacționate pe o piață activă s-au limitat la majoritatea activelor aparținând parcului auto, o parte dintre

echipamentele, utilajele și tehnica de calcul din patrimoniul Societatii, precum și doua terenuri libere. Aceasta metoda a fost considerata adecvata datorita naturii activelor evaluate (mijloace de transport, calculatoare, mobilier, birotica etc.), care au o piata activa.

Aplicarea abordarii prin venit a fost posibila pentru o parte dintre proprietatile imobiliare, care prin specificul lor au putut fi incadrate în categoria proprietatilor generatoare de venit în ipoteza inchirierii.

Marea majoritate a activelor Societatii sunt de natura specializata, iar pentru evaluarea acestora s-a aplicat metoda Costului de Inlocuire Net.

O categorie importanta de active cu caracter specializat a fost reprezentata de investitiile în curs sau investitiile precedente ale Societatii asupra patrimoniului public. Aceste investitii au fost realizate în decursul timpului asupra rețelei de termoficare, precum și asupra punctelor și centralelor termice aflate în exploatarea RADET, în functie de necesitatile intervenite în procesul de exploatare.

O mare parte a acestor investitii au fost realizate, conform discutiilor cu reprezentantii Societatii, ca urmare a unor avarii sau alte situatii cu caracter iminent, intervenite pe parcursul exploatarii, datorita gradului de uzura ridicat al activelor din cadrul SACET.

O defalcare clara a acestor investitii/active fata de activele care reprezinta patrimoniul public nu poate fi realizata în baza informatiilor disponibile. Acest aspect rezulta în primul rand din caracterul sistemului de rețele termice, centrale termice, puncte termice, module termice și statii centralizatoare, care formeaza un tot unitar, neputand fi valorificate în mod independent.

Evaluarea activelor patrimoniu privat RADET (continuare)

În acest sens, premisele definitiei valorii de piata sunt aplicabile acestor active exclusiv în ipoteza continuitatii activitatii în reorganizare, ca parte componenta a activitatii curente a RADET.

Avand în vedere faptul ca entitatea este în continuitatea activitatii, fiind unicul furnizor de energie termica de aceasta dimensiune, iar activele cu cel mai ridicat grad de specializare sunt reprezentate de investitiile anterioare sau în curs asupra patrimoniului public, nu a fost luata în considerare o depreciere economica a acestora, aceasta trebuind în fapt sa aiba la baza o analiza la nivel macro asupra tuturor activelor parte a SACET, urmata de identificarea componentelor care reprezinta investitii finantate din surse proprii RADET asupra acestui patrimoniu. Situatia complexa a acestor investitii conduce la imposibilitatea realizarii acestei defalcari a patrimoniului public, care reprezinta un tot unitar.

În ipoteza lichidarii, respectiv în ipoteza implementarii unei eventuale proceduri de faliment, valoarea acestor active de natura investitiilor asupra patrimoniului public este nula, ele fiind practic o parte componenta a patrimoniului public, neidentificabile în mod distinct. În consecinta, cea mai apropiata indicatie privind valoarea de piata a acestor active este reprezentata de valoarea neta contabila a acestora, iar valoarea de lichidare a acestor active este considerata a fi zero, avand în vedere considerentele enumerate mai sus.

Avand în vedere faptul ca entitatea este în continuitatea activitatii, fiind unicul furnizor de energie termica de aceasta dimensiune, iar activele cu cel mai ridicat grad de specializare sunt reprezentate de investitiile anterioare sau în curs asupra patrimoniului public, nu a fost luata în considerare o depreciere economica a acestora, aceasta trebuind în fapt sa aiba la baza o analiza la nivel macro asupra tuturor activelor parte a SACET, urmata de identificarea componentelor care reprezinta investitii finantate din surse proprii RADET asupra acestui patrimoniu. Situatia complexa a acestor investitii conduce la imposibilitatea realizarii acestei defalcari a patrimoniului public, care reprezinta un tot unitar.

În ipoteza lichidarii, respectiv în ipoteza implementarii unei eventuale proceduri de faliment, valoarea acestor active de natura investitiilor asupra patrimoniului public este nula, ele fiind practic o parte componenta a patrimoniului public, neidentificabile în mod distinct. În consecinta, cea mai apropiata indicatie privind valoarea de piata a acestor active este reprezentata de valoarea neta contabila a acestora, iar valoarea de lichidare a acestor active este considerata a fi zero, avand în vedere considerentele enumerate anetrior.

Activele circulante, reprezentate în cea mai mare parte de stocuri și creante au fost analizate în baza informatiilor puse la dispozitie de entitate, incluzand situatii analitice (unde a fost posibil), informatii contabile extrase din balanta de verificare de la data evaluarii, informatii preluate din notele de la situatiile financiare precedente și opinia auditorului financiar asupra situatiilor financiare, existand de asemenea o serie de limitari privind informatiile disponibile la Data Evaluarii.

Situatia patrimoniala complexa a RADET, care în cea mai mare parte isi desfasoara activitatea operationala exploatand bunuri ale patrimoniului public, impreuna cu bunuri proprii de natura mai putin specializata, a condus la aplicarea în mare parte a abordarii prin cost în evaluare. În situatiile în care au existat informatii relevante de piata, au fost aplicate și abordarea prin piata, respectiv abordarea prin venit. Evaluarea fiecărei categorii de active este prezentata în Raport și anexe.

Valoarea de piata a intregului patrimoniu al Societatii la Data Evaluarii este estimata la 308.767 mii Lei, iar valoarea în ipoteza lichidarii este estimata la 159.694 mii Lei, avand în vedere ipotezele și ipotezele speciale mentionate în Raport. Concluziile Evaluarii sunt prezentate în continuare, detalii suplimentare fiind regasite în continutul raportului de evaluare, inclusiv ipotezele și ipotezele speciale ale Evaluarii.

