

**SCALA  
DEVELOPMENT SA  
CLUJ-NAPOCA**

**RAPORT**

**ANUAL LA 31.12.2020  
AL CONSILIULUI DE  
ADMINISTRATIE**

---



**Sediul Social:** Str. Luncii, Nr. 19, localitatea Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Numărul de telefon/fax:** 0264-532015; 0264-532176

**Nr. de ordine în Registrul Comerțului:** J12/949/01.04.2015

**Cod de Identificare Fiscală:** 34312520

**Atribut fiscal:** RO

**Activitate principală:** 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară

**Capital social subscris și varsat:** 8.580.114 lei

**Acțiunile Scala Development S.A.** se tranzacționează la BVB **Sistemul**

**Multilateral de Tranzacționare - AeRO**

**Valoarea totală de piață a acțiunilor** 39.468.524 lei

**Data de la care se tranzacționează:** 21.08.2015

**Simbol :** NCHI

*Cuprins*

*1 Introducere*

*2 Analiza activității societății comerciale*

*3 Activele corporale ale societății comerciale*

*4 Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială*

*5 Conducerea societății comerciale*

*6 Situația financiar-contabilă*

*7 Semnături*

## **1. Introducere**

Scala Development S.A. Cluj-Napoca este o societate comercială specializată în dezvoltarea și promovarea imobiliară ce a fost înființată în 2015 ca urmare a divizării societății Napochim SA.

Scala Development S.A. activează pe piața de real estate începând cu anul 2016. Aproape de inima Clujului, societatea a dezvoltat un complex office și rezidențial de înaltă clasă cu finisaje și servicii premium oferind investitorilor dornici de dezvoltare noi oportunități pe piața clujeană. Proiectul imobiliar dezvoltat se distinge atât prin poziționarea foarte bună față de centrul orașului cât și prin arhitectura modernă. Astfel, Scala Development, prin Scala Center se aliniază tendințelor internaționale de a crea zone dinamice și confortabile care să răspundă celor mai sofisticate nevoi atât de business cât și rezidențiale.

## **2. Analiza activității societății comerciale**

### **2.1 a) Activitatea desfășurată sau care urmează a se desfășura de către societatea comercială.**

Obiectul principal de activitate al Scala Development S.A. este “Dezvoltare (promovare) imobiliară”, cod CAEN 4110.

**b) Data înființării societății comerciale.** Scala Development S.A. s-a înființat în 2015 sub denumirea de Napochim Imobiliare SA, ca urmare a divizării societății Napochim S.A. cu sediul în Cluj Napoca.

**Prin Hotararea AGEA din data de 29.04.2020 s-a schimbat denumirea societatii din Napochim Imobiliare SA in Scala Development SA.**

**c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății comerciale, a filialelor sale sau a societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.**

În cursul exercițiului financiar 2020 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale.

**d) Achizitii sau instrainari de active.**

În cursul exercitiului financiar 2020 au avut loc doar instrainari de active, astfel: spatiu comercial in valoare de 4.478.695 lei.

**2.1.1. Elemente de evaluare generală:**

a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2020 un profit net in suma de 30.280.063 lei in timp ce anul trecut pierderea neta inregistrata de societate era în valoare de 7.924.031 lei.

b) La 31.12.2020 cifra de afaceri era de 76.722.352 lei in crestere semnificativa fata de anul trecut.

c) Societatea nu desfasoara activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2020 sunt în valoare de 47.813.911 lei, in crestere cu 23,40% fata de anul trecut cand acestea aveau valoarea de 38.745.984 lei.

e) În legatură cu cota de piață, societatea nu dispune de informatii. Nu s-a realizat un astfel de studiu de către societate.

f) Lichiditate:



### ➤ Lichiditatea generală

Lichiditate generală 31.12.2020 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 37,65

Lichiditate generală 31.12.2019 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 0,62

Lichiditatea generala a crescut față de anul anterior pe fondul cresterii activelor circulante si a scaderii accentuate a datoriilor pe termen scurt.

### ➤ Lichiditatea redusă

Lichiditate redusă 31.12.2020 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 29,47

Lichiditate redusă 31.12.2019 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 0,35

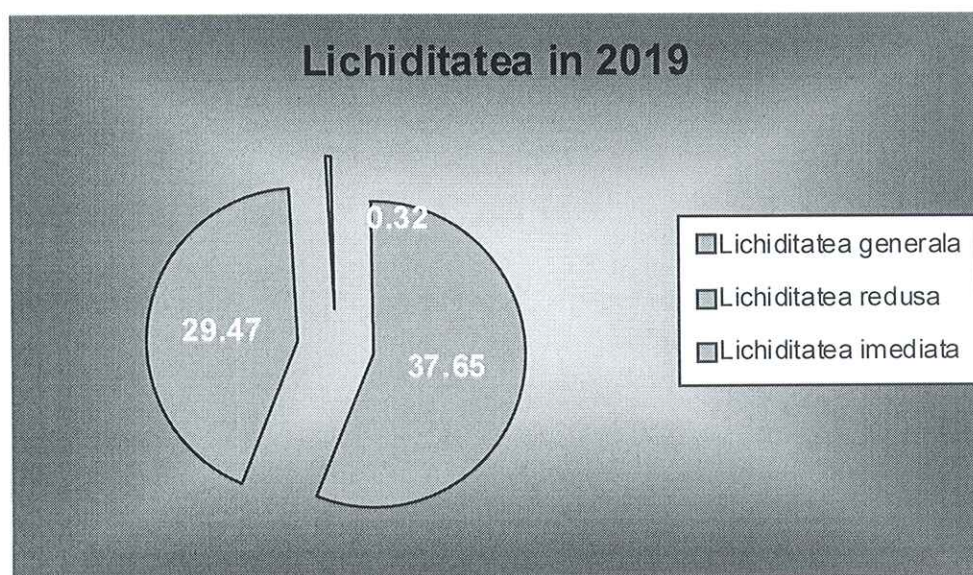
Lichiditatea redusa a crescut față de anul anterior pe fondul scaderii datoriilor pe termen scurt, a scaderii stocurilor si a cresterii semnificative a activelor circulante.

### ➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2020 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,32

Lichiditate imediată 31.12.2019 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,16

Lichiditatea imediată a crescut față de anul anterior pe fondul scaderii datoriilor pe termen scurt.





### 2.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății se prezintă după cum urmează:

Produse/servicii	2020	
	Cifra de afaceri	Total venituri
Venituri din chirii și servicii	8,86%	8,24%
Venituri din vânzarea marfurilor	91,14%	84,85%
Alte venituri din exploatare	6,12%	5,70%

### 2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă volumul vânzătorilor la finalul anului 2020 este de 76.722.352 lei, iar în anul 2019 era în suma de 23.703.875 lei. În cifra de afaceri se reflectă o parte semnificativă din vânzarea proiectului imobiliar cu destinație rezidențială și nerezidențială, lucrări care au fost finalizate și recepționate în iunie 2019.

Pe piața externă, societatea nu are vânzări.

b) În ceea ce privește ponderea pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor concurenți, unitatea nu dispune de astfel de informații. Pentru acesta ar fi nevoie de un studiu complex, pe care societatea nu îl poate realiza în momentul de față.

c) Societatea comercială nu depinde în mod semnificativ de un client.

### 2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

La 31 decembrie 2020 efectivul salariaților era de 8 persoane, iar la finalul anului 2019 numărul mediu de salariați era de 6. Raporturile dintre manager și angajați sunt foarte bune. Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

**2.1.5. Activitatea de bază a emitentului nu afectează mediul înconjurător peste normele legale.** Nu există litigii și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

### **2.1.6. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Societatea nu desfășoară activitate de cercetare-dezvoltare.

Nu s-au alocat fonduri de cercetare-dezvoltare pentru anul 2021.

### **2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Departamentul financiar-contabil urmărește zilnic cash-flow-ul în scopul asigurării lichiditatilor necesare plătilor curente. În vederea asigurării unui control intern cât mai eficient, Scala Development S.A. și-a identificat și își evaluează permanent riscurile semnificative, cu luarea în considerare a factorilor interni și externi.

Obiectivele Scala Development S.A. privind managementul riscului au în vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate, ținând cont de situația economică la nivel național.

### **2.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

Având în vedere faptul că activitatea de bază, deși se desfășoară la nivel de piață internă, totuși, situația economică la nivel mondial, poate influența în mod negativ lichiditatea societății comerciale, prin menținerea la un nivel scăzut a cuantumului veniturilor din activitatea de bază a acesteia.

### **3. Activele corporale ale societății comerciale**

Activele corporale ale societății la finalul anului 2020 sunt constituite în principal din clădiri și terenuri.



**4. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**4.1.** Valorile mobiliare emise de societatea comercială se tranzacționează la Bursa de Valori București, segmentul SMT, categoria AeRO Standard.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2020 este de 8.580.114 lei, aferent a 85.801.140 acțiuni nominative a 0,1 lei valoare nominală/acțiune.

Acțiunile Scala Development S.A. se tranzacționează la BVB cu simbolul NCHI.

La data de 31.12.2020 structura acționariatului este:

<b>Actionari</b>	<b>Numar acțiuni</b>	<b>%</b>
AX PERPETUUM IMPEX SRL	68.111.228	80,5481
Pers.Fizice	14.449.924	16,8412
Pers.Juridice	2.239.988	2,6107
<b>TOTAL</b>	<b>85.801.140</b>	<b>100,00</b>

**4.2.** Dividende cuvenite/platite/acumulate in ultimii 2 ani:

Societatea nu a distribuit dividende de la infiintare pana in prezent.

**4.3.** Societatea nu a desfasurat nicio activitate de achizitionare a propriilor actiuni.

**4.4.** Societatea comercială nu are filiale.

**4.5.** Societatea comercială nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

**5. Conducerea societății comerciale**

**5.1. a)** Conducerea administrativă a societății comerciale este asigurată de Consiliul de Administratie ales de Adunarea Generală a Acționarilor pe o perioadă de doi ani de la data constituirii societății a carui componenta este prezentata in tabelul de mai jos:

Nume, prenume	Calitatea	Funcție detinuta in societate
Pitic Mihai Dan	Presedinte CA	Director General
Buga Dalia	Membru CA	-

Pitic Lucian

Membru CA

-

b) Nu există nici un fel de acord, înțelegere sau legătură de familie între membrii Consiliului de Administrație și o altă persoană datorită căreia aceștia au fost numiți ca membri în Consiliul de Administrație.

c) Persoane afiliate societatii comerciale la data de 31.12.2020:

- Ax Perpetuum

d) Membrii Consiliului de Administratie nu au fost implicati in ultimii 6 ani in litigii sau in proceduri administrative.

### **5.2. Remuneratia conducerii administrative in anul financiar 2020**

**Indemnizatiile aferente membrilor consiliului de administratie au fost in valoare neta de 42.000 lei. Aceștia nu beneficiaza de bonusuri sau compensații.**

**5.3. a)** Conducerea executivă a societății este asigurată de:

- Director general – Pitic Mihai Dan
- Director operational – Ruen Ciprian
- Situațiile financiar-contabile și operațiunile societății sunt auditate de societatea G2 EXPERT S.R.L..

b) Nu există nici un fel de acord sau înțelegere în urma căreia membrii conducerii executive sa fi fost numiți în această funcție.

**5.4.** Membrii conducerii executive nu au fost implicati in ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.



**6. Situația financiar-contabilă**

**BILANȚUL CONTABIL:**

Denumirea indicatorilor		2019	2020
1	A ACTIVE IMOBILIZATE	60.584.514	24.683.614
2	B ACTIVE CIRCULANTE	37.466.600	42.403.258
3	I. STOCURI	15.887.843	9.212.020
4	II. CREANTE	12.006.766	32.835.233
5	III.INVESTITII PE TERMEN SCURT	163	145
6	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	9.571.828	355.860
7	C CHELTUIELI IN AVANS	4.084	185.843
8	D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	60.853.136	1.126.114
9	E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	-23.382.452	41.462.987
10	F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	37.202.062	66.146.601
11	G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	22.610.858	21.275.334
12	H PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	0	0
13	I VENITURI IN AVANS	0	0
14	J CAPITAL SI REZERVE:		
15	I. CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	8.580.114	8.580.114
16	II. PRIME DE CAPITAL	0	0
17	III.REZERVE DIN REEVALUARE	0	0
18	IV.REZERVE	251.223	1.716.023



## RAPORT ANUAL SCALA DEVELOPMENT SA - 2020

19	V.REZULTATUL REPORTAT	-2.164.164	5.759.867
20	VI.REZULTATUL EXERCITIULUI	7.924.031	30.280.063
21	Repartizarea profitului	0	1.464.800
22	CAPITALURI PROPRII - TOTAL	14.591.204	44.871.267
23	Patrimoniul public	0	0
24	CAPITALURI - TOTAL	14.591.204	44.871.267
	ACTIV=PASIV	98.055.198	67.272.715
	NR. ACTIUNI	85.801.140	85.801.140

### II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:

Denumirea indicatorilor		2019	2020
1	CIFRA DE AFACERI NETA	23.703.875	76.722.352
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	47.452.248	81.469.026
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE:	36.606.314	46.953.132
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	10.845.934	34.515.894
5	VENITURI FINANCIARE	697.612	946.911
6	CHELTUIELI FINANCIARE	2.139.670	860.779
7	REZULTATUL FINANCIAR	-1.442.058	86.132
8	VENITURI TOTALE	48.149.860	82.415.937
9	CHELTUIELI TOTALE	38.745.984	47.813.911
10	REZULTATUL BRUT	9.403.876	34.602.026
11	IMPOZITUL PE PROFIT	1.479.845	4.321.963



12	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	7.924.031	30.280.063
----	--------------------------------	-----------	------------

### III. INDICATORI ECONOMICI

#### 1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2020 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 66,70%

Solvabilitatea patrimonială 2019 = Capitaluri proprii/Total activ x 100 = 14,88%

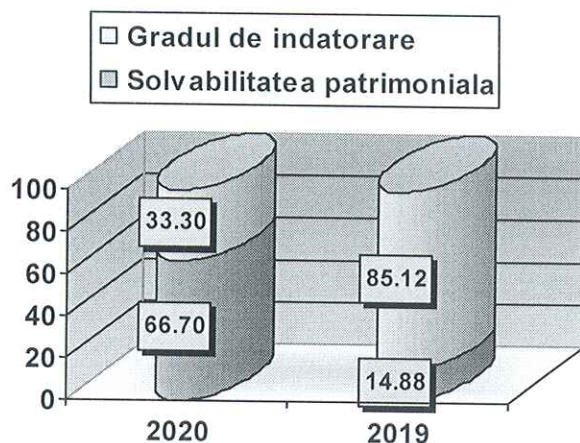
Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată bună când rezultatul obținut depășește 30%, indicând ponderea surselor proprii în totalul pasivului. Solvabilitatea patrimonială a crescut în anul 2020 față de anul anterior datorită creșterii semnificative a capitalurilor proprii.

#### 2. Gradul de îndatorare

Gradul de îndatorare 2020 = Datorii totale/Total activ x 100 = 33,30%

Gradul de îndatorare 2019 = Datorii totale/Total activ x 100 = 85,12%

Acest indicator evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decât cele proprii (credite, datorii la stat și furnizori). În condiții normale de activitate gradul de îndatorare trebuie să se situeze în jur de 50%. O limită sub 30% indică o rezervă în apelarea la credite și împrumuturi iar peste 80% o dependență de credite, situație alarmantă. Gradul de îndatorare în anul 2020 a scăzut față de anul trecut pe fondul scaderii datoriilor totale.



### Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2020 = Activ net/ Număr acțiuni = 0.138 lei/acțiune

Valoarea contabilă/acțiune 2019 = Activ net/ Număr acțiuni = 0.030 lei/acțiune

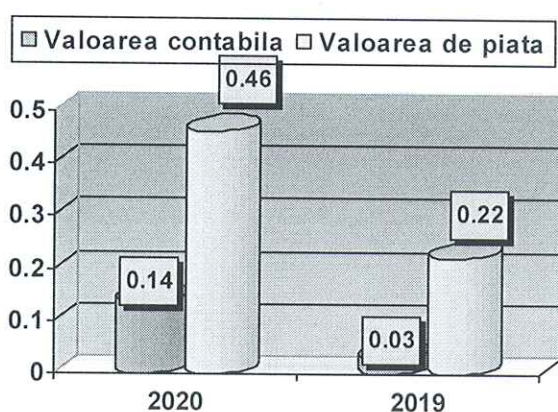
Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2020 a crescut semnificativ față de valoarea contabilă din 2019, datorită creșterii activului net contabil.

### 3. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2020 a fost de 0,46 lei/acțiune.

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2019 a fost de 0,220 lei/acțiune.

Valoarea de piață a acțiunii a crescut în 2020 față de valoarea din 2019.





IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2020 – ANEXA

a) În cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt:

➤ **creantele** care în anul 2020 sunt în valoare de 32.835.233 lei, reprezentând 48,81% din total active, în timp ce în anul 2019 valoarea acestora era de 12.006.766 lei, reprezentând 12,25% din total.

➤ **stocurile** în anul 2020 sunt în valoare de 9.212.020 lei, reprezentând 13,69% din total active, în timp ce în anul în anul 2019 sunt în valoare de 15.887.843 lei, reprezentând 16,20% din total active.

➤ Societatea nu a avut în ultimii 2 ani **profituri reinvestite**.

➤ **Total active** curente în anul 2020 se ridică la 42.403.258 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 37.466.600 lei.

➤ **Total pasive** curente în anul 2020 se ridică la 1.126.114 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 60.853.136 lei.

b) Analizând contul de profit și pierdere se constată următoarele:

➤ Cifra de afaceri 2020 = 76.722.352

➤ Cifra de afaceri 2019 = 23.703.875

➤ Total venituri în anul 2020 = 82.415.937 lei;

➤ Total venituri în anul 2019 = 48.149.860 lei;

**Elemente de costuri și cheltuieli** înregistrate de societate cu o pondere de cel puțin 20% din cifra de afaceri netă au avut următoarea evoluție:

✓ **Cheltuieli privind marfurile** în suma de 40.469.665 lei, reprezintă 52,75% din cifra de afaceri și sunt în creștere semnificativă față de 2019 când valoarea înregistrată era în suma de 11.661.314 lei;

În cursul anului 2020 societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

**Casa și conturile bancare** în cadrul activității de bază sunt în suma de 355.860 lei, în scădere semnificativă față de suma de 9.571.828 lei înregistrată anul trecut.

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 81.469.026 lei și cheltuieli în sumă de 46.953.132 lei.

Din activitatea de exploatare s-a realizat un profit în sumă de 34.515.894 lei, în timp ce anul trecut profitul era în suma de 10.845.934 lei.

Ponderea cea mai mare în cadrul veniturilor din exploatare o detin veniturile din vânzarea marfurilor în valoare de 69.928.519 lei, reprezentând 85,83% din total. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de cheltuieli privind marfurile în valoare de 40.469.665 lei, reprezentând 86,19% din total cheltuieli exploatare.

**Activitatea financiară** a avut următoarea evoluție:

- societatea înregistrează venituri financiare pentru anul 2020 în suma de 946.911 lei, în timp ce anul trecut valoarea acestora era de 697.612 lei;

- societatea înregistrează cheltuieli financiare pentru anul 2020 în suma de 860.779 lei, în timp ce anul trecut se înregistrau astfel de cheltuieli în valoare de 2.139.670 lei.

Cheltuielile financiare sunt alcătuite din dobanzi în suma de 787.815 lei și din alte cheltuieli financiare în suma de 72.964 lei.



Rezultatul activității financiare este un profit de 86.132 lei în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 1.442.058 lei.

Veniturile totale în 2020 sunt în sumă de 82.415.937 lei în creștere cu 71,17% față de anul 2019 când se înregistra suma de 48.149.860 lei.

Cheltuielile totale în sumă de 47.813.911 lei au crescut cu 23,40% față de anul 2019 când acestea erau în valoare de 38.745.984 lei.

Societatea comercială a înregistrat un profit în valoare de 30.280.063 lei, în timp ce anul trecut s-a înregistrat un profit de 7.924.031 lei.

**Datoriile totale** sunt în valoare de 22.401.448 lei în timp ce anul trecut erau în valoare de 83.463.994 lei. **Creanțe** înregistrate în anul 2020 sunt în valoare de 32.835.233 lei, iar în anul 2019 erau în valoare de 12.006.766 lei.

### **Tranzacții cu părți afiliate:**

**Napochim SA** – entitate cu personal de conducere comun, deține acțiuni în această societate. Creanțele evidențiate în sold “decontări între entități afiliate” reprezintă 10.000.000 lei, suma acordată către Napochim SA, dobânzile restante la împrumutul acordat fiind în valoare de 2.137.493 lei.

**Scala Doi SRL** - entitate cu personal de conducere comun, deține părți sociale în această societate. Creanțele evidențiate în sold “decontări între entități afiliate” reprezintă 17.061.100 lei, suma acordată către Scala Doi SRL, dobânzile restante la împrumutul acordat fiind în valoare de 83.185 lei.

**Scala Patru SRL** - entitate cu personal de conducere comun, deține părți sociale în această societate. Creanțele evidențiate în sold “decontări între entități afiliate” reprezintă 2.400.000 lei, suma acordată către Scala Patru SRL, dobânzile restante la împrumutul acordat fiind în valoare de 15.732 lei.

*Semnătura:*

Președinte Consiliu de Administrație,  
Pitic Mihai Dan



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop at the top and a long, sweeping tail that extends to the right.