

**NAPOCHIM
IMOBILIARE SA
CLUJ-NAPOCA**

RAPORT

**ANUAL LA 31.12.2017
AL CONSILIULUI DE
ADMINISTRATIE**

Consiliul de Administratie

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

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

Numărul de telefon/fax: 0264-532015; 0264-5321

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 Napochim Imobiliare S.A. se tranzacționează la BVB Sistemul

Alternativ de Tranzacționare - AeRO

Valoarea totală de piață a acțiunilor 11.025.446 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

Napochim Imobiliare 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

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 Napochim Imobiliare S.A. este "Dezvoltare (promovare) imobiliară", cod CAEN 4110.

b) Data înființării societății comerciale.

Napochim Imobiliare S.A. s-a înființat în 2015, ca urmare a divizării societății Napochim S.A. cu sediul în Cluj Napoca.

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

În cursul exercițiului financiar 2017 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale.

d) Achizitii sau instrainari de active.

În cursul exercițiului financiar 2017 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active.

e) Prin încheierea protocolului de predare - primire nr. 306/20.04.2015, realizat ca urmare a divizării, au fost transmise către noua societate

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

Napochim Imobiliare rezerve legale în valoare de 251.223 lei și rezerve din reevaluare în valoare de 7.507.192 lei

2.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2017 o pierdere netă în suma de 3.053.276 lei în timp ce anul trecut pierderea netă înregistrată de societate era în valoare de 376.611 lei.

Din pierderea anului 2017 în suma de 3.053.276 lei, suma de 2.636.099 lei reprezintă cheltuieli cu active cedate rezultat în urma trecerii pe cheltuielile a valorii rămase neamortizate din construcția demolată.

b) La 31.12.2017 cifra de afaceri era de 1.221.458 lei.

c) Societatea nu desfășoară activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2017 sunt în valoare de 17.597.346 lei, în creștere față de anul trecut când acestea aveau valoarea de 2.233.552 lei, având în vedere investiția imobiliară care este în curs de execuție.

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

f) Lichiditate:

➤ Lichiditatea generală

Lichiditate generală 31.12.2017 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 3,56

Lichiditate generală 31.12.2016 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 4,01

Lichiditatea generală a scăzut față de anul anterior pe fondul creșterii datoriilor pe termen scurt.

➤ Lichiditatea redusă

Lichiditate redusă 31.12.2017 – Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 1,34

Lichiditate redusă 31.12.2016 – Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 0,64

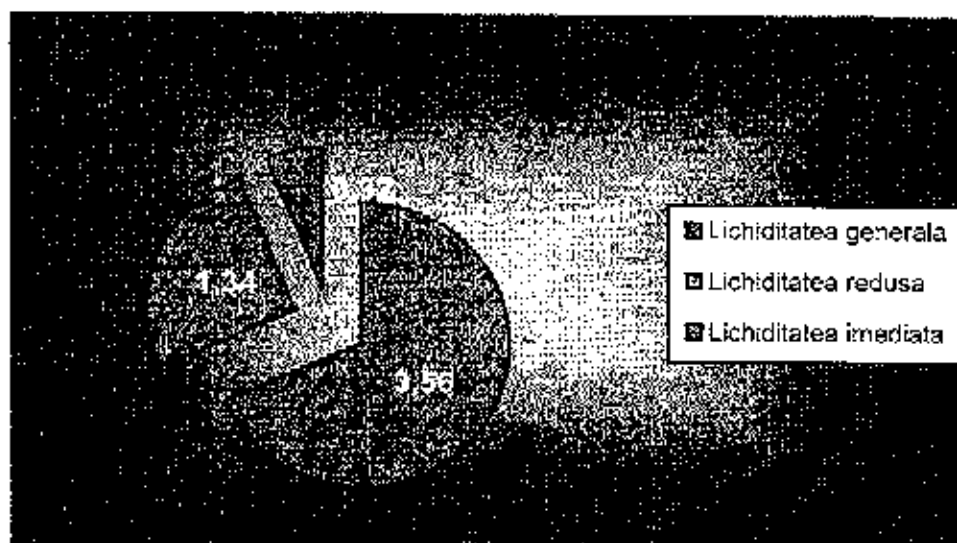
Lichiditatea redusă a crescut față de anul anterior pe fondul creșterii datoriilor pe termen scurt.

➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2017 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,32

Lichiditate imediată 31.12.2016 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,09

Lichiditatea imediată a crescut față de anul anterior pe fondul creșterii lichidităților.



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 pentru ultimii 2 ani se prezintă după cum urmează:

Produse/Servicii	2016		2017	
	Cifra de afaceri	Venituri	Cifra de afaceri	Venituri
Alte venituri	0%	100%	52%	91,48%

2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă volumul vânzătorilor la final de 2017 era în suma de 1.221.458 lei, reprezentând vânzare de fier beton, iar antecontractele aferente investiției imobiliare sunt sub forma de avansuri clienți, dar nu vânzare propriu zisă. Aceasta se va concretiza în cifra de afaceri la finalizarea proiectului imobiliar 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 2017 numărul efectiv al salariaților era de 4 persoane.

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 2018.

2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Departamentul financiar-contabil urmărește zilnic cash-flow-ul în scopul asigurării lichidităților necesare plăților curente. În vederea asigurării unui control intern cât mai eficient, Napochim Imobiliare S.A. și-a identificat și își evaluează permanent riscurile semnificative, cu luarea în considerare a factorilor interni și externi. Obiectivele Napochim Imobiliare S.A. privind managementul riscului au în vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate, ținând cont de situația economică la nivel național.

3. Activele corporale ale societății comerciale

Activele corporale ale societății la finalul anului 2017 sunt constituite din clădiri (containere) și terenuri. Clădirea principală din patrimoniu aflată în sold la 31.12.2016 a fost demolată terenul fiind pregătit pentru construcția nouă.

4. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

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

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2017 este de 8.580.114 lei, aferent a 85.801.140 acțiuni nominative a 0,1 lei valoare nominală/acțiune.

Acțiunile Napochim Imobiliare S.A. se tranzacționează la BVB cu simbolul NCHI.

4.2. Dividende convenite/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 și a carui componenta este prezentata in tabelul de mai jos:

Nume, prenume	Cămin	Calificare
Păno Mihai Dan	Președinte CA	Scaun superior
Puscasu Adrian	Membri CA	Scaun superior
Tranșevan Alton	Membri CA	Scaun superior

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 membrii în Consiliul de Administrație.

c) Persoane afiliate societatii comerciale la data de 31.12.2017:

- Ax Perpetuum

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

5.2. a) Conducerea executivă a societății este asigurată de:

- Director General -- Pitic Mihai Dan, numit în baza Hotărârii Consiliului de Administrație numărul 4 din 05.05.2017.
- Situațiile financiar-contabile și operațiunile societății sunt auditate de societatea G2 EXPERT S.R.L..

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

5.3. Membrii conducerii executive nu au fost implicați în ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.

6. Situația financiar-contabilă

SITUAȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ

1. BILANȚUL CONTABIL:

Denumirea indicatorilor	2016	2017
I. ACTIVE IMOBILIZATE	11.452.066	59.367
II. ACTIVE CIRCULANTE	2.209.681	44.933.016
III. PASIVE	1.058.942	27.872.982
IV. CREANȚE	201.378	12.564.483
V. IMPUSIȘII FINANCIARI PE TERENURI	0	0
VI. CASH SI CONTURI LA BANCĂ	51.361	3.996.062
VII. PROIECTE LA AVANS	209	1.493
VIII. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-UN PERIOADA DE PANA LA UN AN	650.621	12.352.088
IX. ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	1.659.249	31.563.461
X. FOAIA ACTIVITĂȚII DATORII CURENTE	13.01.325	31.632.623
XI. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-UN PERIOADA MAJORĂ DE UN AN	2.871.006	24.466.263
XII. PROVICIUNII PENTRU RISCURI ȘI CREȘTERI	0	0

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

1	I. VENITURI IN AVANS	0	0
1	II. CAPITAL SI REZERVE		
1	I. CAPITAL SUBSCRIBIT SI PLATIT	8.590.114	8.590.114
1	II. PRIME DE CAPITAL	0	0
1	III. REZERVAT DISPERFATIUNE	7.507.102	0
1	IV. REZERVA	252.223	251.223
1	V. REZERVATUL REPORTAT	4.327.053	1.788.199
2	VI. REZULTATUL EXERCITIILOR	376.611	3.853.276
2	- Profitul/ Pierderea	0	0
2	VII. CAPITALURI PROPRII - TOTAL	10.219.835	7.165.560
2	- Profitul/ Pierde	0	0
2	CAPITALURI - TOTAL	10.219.835	7.165.560
3	ACTIV - PASIV	43.641.956	43.983.141
3	NIC ACTIUNI	85.801.146	85.801.146

II. CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE:

Denumirea indicatorilor		2016	2017
1	PIERDE DE SPACIURI NETE	0	1.211.458
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	1.856.041	14.130.509
3	CHELUIELI DIN EXPLOATARE	1.308.057	12.041.556
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	547.984	2.088.953

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

5	VENITURI FINANCIARE		213.566
6	CHELĂZIREA FINANCIARĂ	213.095	484.700
7	REZULTATUL FINANCIER	213.095	381.126
8	VENITURI TOTALE	1.862.941	14.544.070
9	CHELĂZIREA TOTALĂ	1.233.552	13.507.346
10	REZULTATUL BRUT	376.611	3.083.276
11	REZULTATUL FINANCIER	0	0
12	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	376.611	3.083.276

III. INDICATORI ECONOMICI

1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2017 = Capitaluri proprii/Total activ x 100= 16,29%

Solvabilitatea patrimonială 2016 – Capitaluri proprii/Total activ x 100= 74,91%

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.

2. Gradul de îndatorare

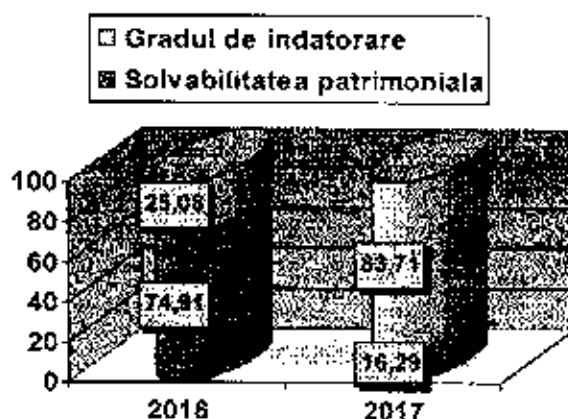
Gradul de îndatorare 2017 = Datorii totale/Total activ x 100= 1,41%

Gradul de îndatorare 2016 – Datorii totale/Total activ x 100= 0,28%

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

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.



Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2017 = Activ net/ Număr acțiuni = -0,063 lei/acțiune

Valoarea contabilă/acțiune 2016 = Activ net/ Număr acțiuni = 0.1126 lei/acțiune

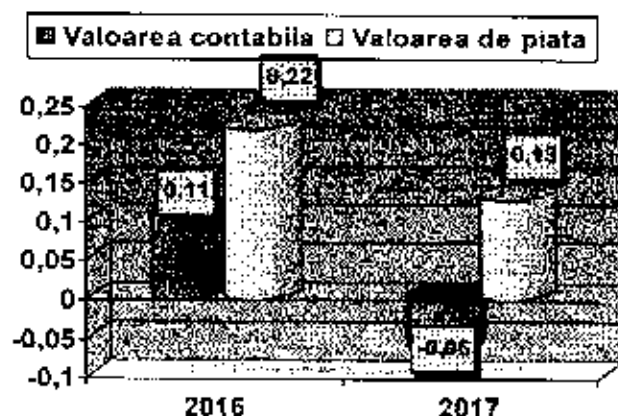
Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2017 a scăzut față de valoarea contabilă din 2016, din cauza scăderii activului net.

3. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2017 a fost de 0,1285 lei/acțiune.

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2016 a fost de 0,22 lei/acțiune.

Valoarea de piață a acțiunii a scăzut în 2017 față de valoarea din 2016.



IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2017 – ANEXA

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

➤ **stocurile** în anul 2017 sunt în valoare de 27.372.932 lei, reprezentând 62,23% din total active, în timp ce în anul în anul 2016 sunt în valoare de 1.856.942 lei, reprezentând 13,62% din total active.

➤ **creantele** care în anul 2017 sunt în valoare de 12.564.483 lei, reprezentând 28,57% din total active, în timp ce în anul 2016 valoarea acestora era de 301.378 lei, reprezentând 2,21% din total.

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

➤ **Total active** curente în anul 2017 se ridică la 43.933.616 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 2.209.681 lei.

➤ **Total pasive** curente în anul 2017 se ridică la 12.352.288 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 550.621 lei.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

➤ În anul 2017 nu s-a vândut nici un segment de activitate și nu se preconizează pentru anul 2018 vânzarea vreunui segment de activitate.

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

➤ Cifra de afaceri 2017 = 1.221.458

➤ Cifra de afaceri 2016 = 0

➤ Total venituri în anul 2017 = 14.544.070 lei;

➤ Total venituri în anul 2016 = 1.856.941 lei;

Veniturile totale în 2017 au crescut, față de 2016 datorită variației de stoc aferente producției în curs de execuție.

➤ **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 cu materiile prime și materialele consumabile** s-au înregistrat în 2017 în suma de 2.654.958 lei, în anul 2016 acestea fiind nesemnificative; Acestea sunt aferente construcției în curs de execuție.

✓ **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 283.156 reprezintă 23,18% din cifra de afaceri și au crescut față de anul 2016 când valoarea acestora era de 12.234 lei;

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 12.799.693 lei, au crescut față de anul anterior când valoarea acestora era de 2.196.336 lei, datorită investiției imobiliare.

În cursul anului 2017 societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

Casa și conturile bancare în cadrul activității de bază sunt în suma de 3.996.002 lei, față de suma de 51.361 lei înregistrată anul trecut.

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 14.330.505 lei și cheltuieli în sumă de 17.002.556 lei.

Din activitatea de exploatare s-a realizat o pierdere în sumă de 2.672.051 lei, în timp ce anul trecut pierderea era în suma de 351.916 lei.

Ponderea cea mai mare în cadrul veniturilor din exploatare o dețin veniturile aferente costului producției în curs de execuție în valoare de 13.009.600 lei, reprezentând 90,78% din total. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată cheltuielile de exploatare în valoare de 12.799.693 lei, reprezentând 75,28% din total cheltuieli exploatare.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție:

- societatea înregistrează venituri financiare pentru anul 2017 în suma de 213.565 lei;

- societatea înregistrează cheltuieli financiare pentru anul 2017 în suma de 594.790 lei, în timp ce anul trecut se înregistrau astfel de cheltuieli în valoare de 24.695 lei. Cheltuielile financiare sunt alcătuite în principal din dobânzi datorate pentru împrumuturile contractate în vederea executării investiției în curs.

Rezultatul activității financiare este o pierdere de 381.225 lei în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 24.695 lei.

Veniturile totale în 2017 sunt în sumă de 14.544.070 lei în creștere semnificativă față de anul 2016 când se înregistra suma de 1.856.941 lei.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

Cheltuielile totale în sumă de 17.597.346 lei au crescut mult fata de anul 2016 cand acestea erau in valoare de 2.233.552 lei.

Societatea comercială a înregistrat o pierdere în valoare de 3.053.276 lei, în timp ce anul trecut pierderea înregistrata era de 376.611 lei.

Datoriile totale sunt în valoare de lei în timp ce anul trecut erau în valoare de 36.818.551 lei.

Creanțe s-au înregistrat în anul 2017 în valoare de 12.564.483 lei, iar în anul 2016 erau în valoare de 301.378 lei.

Alte informații:

La 31.12.2017 societatea are în sold credit bancar suma de 10.744.093 ron, dintr-un credit aprobat pe termen lung de la LIBRA INTERNET BANK SA în suma de 46.650.000 lei, garantat în favoarea BANCII, cu un drept de ipoteca imobiliară asupra imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, str.Someșului nr.34-40, jud. Cluj, înscris în CF cu nr. Cadastral 321301 compus din teren în suprafață de 7.843 mp conform actelor de proprietate și înscrierilor în cartea funciara precum și construcția viitoare care urmează să fie edificată asupra terenului menționat mai sus în baza Autorizației de construire nr.1300 din 04.08.2016 emisă de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, notată în cartea funciara a Imobilului ipotecat, sub B24, cu încheierea de carte funciara nr.180799/26.10.2016.

- SC Napochim Imobiliare SA a desfășurat tranzacții cu părțile legate cu următoarele societăți:

SC AX PERPETUUM SRL – entitate cu personal de conducere comun, acționar cu deținere semnificativă.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2017

Decontari intre entitatile afiliate 13.500.000 lei, reprezintă sume primite în cursul anului 2017 de la SC Ax Perpetuum SRL, dobanda inregistrata in cursul anului fiind de 352.079,05 lei.

SC NAPOCHIM SA- entitate cu personal de conducere comun, actionar

Decontari intre entitatile afiliate 10.000.000 lei, reprezinta sume acordate în cursul anului 2017 către SC Napochim SA, dobanda inregistrata in cursul anului fiind de 168.216,33 lei.

Semnături:

Preșdinte Consiliu de Administrație,
Pitic Mihai Dan

