

**NAPOCHIM
IMOBILIARE SA
CLUJ-NAPOCA**

RAPORT

**ANUAL LA 31.12.2018
AL CONSILIULUI DE
ADMINISTRATIE**

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

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 9.523.927 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 2018 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale.

d) Achizitii sau instrainari de active.

În cursul exercitiului financiar 2018 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 Napochim

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

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 2018 o pierdere neta în suma de 499.386 lei în timp ce anul trecut pierderea neta înregistrată de societate era în valoare de 3.053.276 lei.

b) La 31.12.2018 cifra de afaceri era de 3.040.671 lei.

c) Societatea nu desfășoară activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2018 sunt în valoare de 36.626.063 lei, în creștere semnificativă față de anul trecut când acestea aveau valoarea de 17.597.346 lei.

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 31.12.2018 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 1,48

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

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

➤ Lichiditatea redusă

Lichiditate redusă 31.12.2018 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 0,28

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

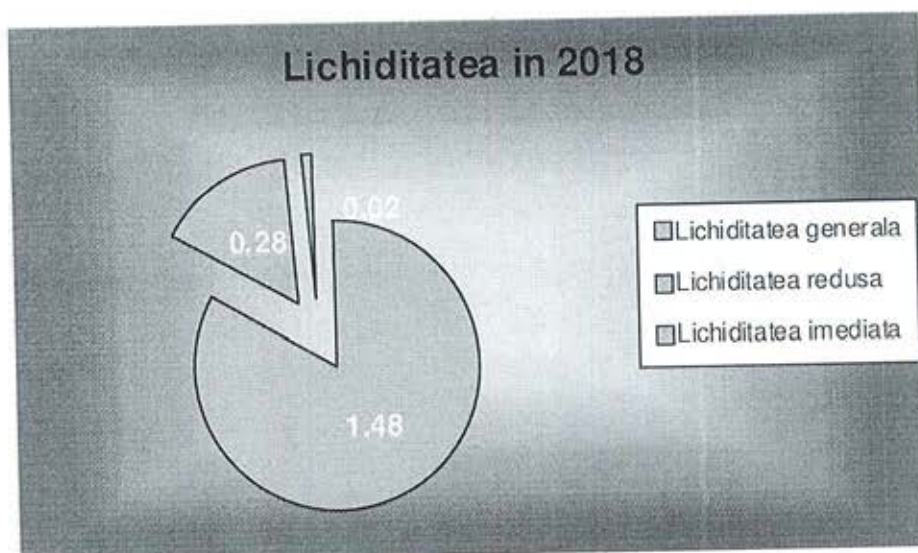
Lichiditatea redusa a scazut față de anul anterior pe fondul cresterii accentuate a datoriilor pe termen scurt si a stocurilor.

➤ Lichiditatea imediată:

Lichiditate imediată 31.12.2018 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,02

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

Lichiditatea imediată a scazut față de anul anterior pe fondul scaderii lichidităților si a cresterii datoriilor.



2.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

a) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii se prezinta dupa cum urmează:

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

Produse/servicii	2018	
	Cifra de afaceri	Venituri
Productia vanduta	4,67%	0,39%
Venituri din vanzarea marfurilor	95,33%	8,02
Alte venituri din exploatare	0,95%	0,08%

2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă volumul vanzarilor la finalul anului 2018 este de 3.040.671 lei, in anul 2017 era in suma de 1.221.458 lei, iar volumul vânzării la 31.12.2016 era de 100% cand s-au facturat avansuri catre clienti, dar nu vanzare propriu zisa. Aceasta se va concretiza in cifra de afaceri la finalizarea proiectului imobiliar in 2019 cu destinatie apartamente si birouri, care momentan e in constructie. 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 in momentul de față.

c) Societatea comerciala nu depinde in mod semnificativ de un client.

2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

De la infiintare si pana la final de 2016 societatea nu a avut angajati. La 31 decembrie 2017 efectivul salariaților era de 2 persoane, iar la finalul anului 2018 numarul mediu de salariați era de 5.

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 lichiditatilor necesare platilor 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.

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

Actiunile corporale ale societății la finalul anului 2018 sunt constituite din clădiri și terenuri. Clădirea din patrimoniu a fost demolată terenul fiind pregătit pentru construcția nouă care este în construcție.

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 31.12.2018 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 în ultimii 2 ani:

Societatea nu a distribuit dividende de la înființare până în prezent.

4.3. Societatea nu a desfășurat nicio activitate de achiziționare a propriilor acțiuni.

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 Administrație ales de Adunarea Generală a Acționarilor pe o perioadă de doi ani de la data constituirii societății a cărei componență este prezentată în tabelul de mai jos:

Nume, prenume	Calitatea	Calificare
Pitic Mihai Dan	Președinte CA	Studii superioare
Buga Dalia	Membru CA	Studii superioare
Tiganetea Anton	Membru CA	Studii superioare

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

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.
Suma bruta acordată membrilor Consiliului de Administrație în anul 2018 a fost de 70.039 lei.

c) Persoane afiliate societății comerciale la data de 31.12.2018:

- Ax Perpetuum

d) Membrii Consiliului de Administrație nu au fost implicați în ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.

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

➤ Director general – Pitic Mihai Dan

➤ 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 să 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

SBILANȚUL CONTABIL:

Denumirea indicatorilor		2017	2018
1	A ACTIVE IMOBILIZATE	50.362	42.239
2	B ACTIVE CIRCULANTE	43.933.616	79.018.314

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

3	I. STOCURI	27.372.932	64.210.280
4	II. CREANTE	12.564.483	13.732.332
5	III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	0	163
6	IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	3.996.002	1.075.539
7	C CHELTUIELI IN AVANS	1.133	396
8	D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	12.352.288	53.502.200
9	E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	31.582.461	25.516.510
10	F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	31.632.823	25.558.749
11	G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	24.466.263	18.891.575
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	251.223
19	V. REZULTATUL REPORTAT	1.388.499	-1.664.777
20	VI. REZULTATUL EXERCITIULUI	-3.053.276	-499.386
21	Repartizarea profitului	0	0
22	CAPITALURI PROPRII - TOTAL	7.166.560	6.667.174
23	Patrimoniul public	0	0
24	CAPITALURI - TOTAL	7.166.560	6.667.174
	ACTIV=PASIV	43.985.111	79.060.949
	NR. ACTIUNI	85.801.140	85.801.140

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:

Denumirea indicatorilor		2017	2018
1	CIFRA DE AFACERI NETA	1.221.458	3.040.671
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	14.330.505	35.491.727
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE:	17.002.556	34.960.751
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	-2.672.051	530.976
5	VENITURI FINANCIARE	213.565	637.671
6	CHELTUIELI FINANCIARE	594.790	1.665.312
7	REZULTATUL FINANCIAR	-381.225	-1.027.641
8	VENITURI TOTALE	14.544.070	36.129.398
9	CHELTUIELI TOTALE	17.597.346	36.626.063
10	REZULTATUL BRUT	-3.053.276	-496.665
11	IMPOZITUL PE PROFIT	0	0
12	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	-3.053.276	-499.386

III. INDICATORI ECONOMICI

1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2018 = Capitaluri proprii/Total activ x 100= 8,43%

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

Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată bună când rezultatul

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

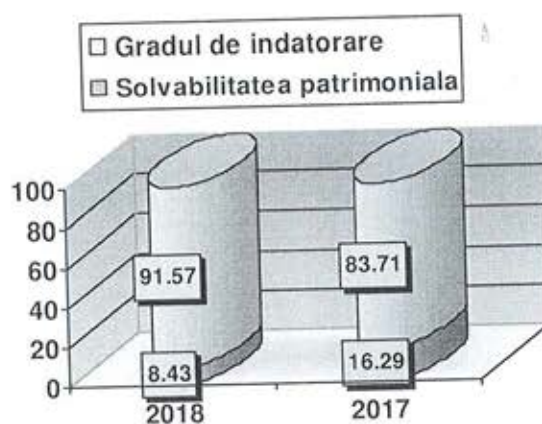
obtinut depășeste 30%, indicand ponderea surselor proprii in totalul pasivului. Solvabilitatea patrimonială a scazut mult în anul 2018 față de anul anterior datorita scaderii activului total si a capitalurilor proprii.

2. Gradul de îndatorare

Gradul de îndatorare 2018 = $\text{Datorii totale} / \text{Total activ} \times 100 = 91,57\%$

Gradul de îndatorare 2017 = $\text{Datorii totale} / \text{Total activ} \times 100 = 83,71\%$

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 2018 a crescut față de anul trecut pe fondul creșterii accentuate a datoriilor totale.



Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2018 = $\text{Activ net} / \text{Număr acțiuni} = -0,082 \text{ lei/acțiune}$

Valoarea contabilă/acțiune 2017 = $\text{Activ net} / \text{Număr acțiuni} = -0,063 \text{ lei/acțiune}$

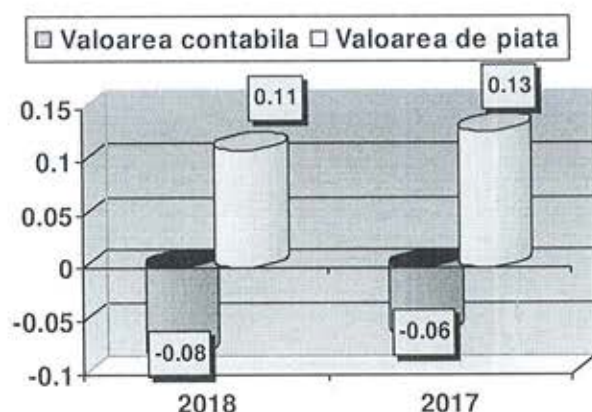
Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2018 a scăzut semnificativ față de valoarea contabilă din 2017, datorită scăderii activului net.

3. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2018 a fost de 0,1110 lei/acțiune.

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

Valoarea de piață a acțiunii a scăzut în 2018 față de valoarea din 2017.



IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2018 – ANEXA

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

➤ **stocurile** în anul 2018 sunt în valoare de 64.210.280 lei, reprezentând 81,22% din total active, în timp ce în anul 2017 sunt în valoare de 27.372.932 lei, reprezentând 62,23% din total active.

➤ **creantele** care în anul 2018 sunt în valoare de 13.732.332 lei, reprezentând 17,37% din total active, în timp ce în anul 2017 valoarea acestora era de doar 12.564.483 lei, reprezentând 28,57% din total.

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

- **Total active** curente în anul 2018 se ridică la 79.018.314 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 43.933.616 lei.
- **Total pasive** curente în anul 2018 se ridică la 53.502.200 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 12.352.288 lei.
- În anul 2018 nu s-a vândut niciun segment de activitate și nu se preconizează pentru anul 2019 vânzarea vreunui segment de activitate.

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

- Cifra de afaceri 2018 = 3.040.671
- Cifra de afaceri 2017 = 1.221.458
 - Total venituri in anul 2018 = 36.129.398 lei;
 - Total venituri in anul 2017 = 14.544.070 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 cu materiile prime și materialele consumabile** în suma de 1.431.307 lei, reprezintă 47,07% din cifra de afaceri și sunt în scădere cu 46,09% față de 2017 când valoarea înregistrată era în suma de 2.654.958 lei;
- ✓ **Alte cheltuieli materiale** în suma de 5.311.238 lei este mai mare cu 74,67% decât cifra de afaceri și este în creștere semnificativă față de 2017 când valoarea înregistrată era în suma de 109.068 lei;
- ✓ **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 887.697 reprezintă 29,19,% din cifra de afaceri și au crescut mult față de anul 2017 când valoarea acestora era de 283.156 lei;

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 24.411.762 lei, au crescut față de anul anterior cand valoarea acestora era de 12.799.693 lei, datorita investitiei imobiliare.

În cursul anului 2018 societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

Casa și conturile bancare în cadrul activității de bază sunt in suma de 1.075.539 lei, in scadere fata de suma de 3.996.002 lei inregistrata anul trecut.

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 35.491.727 lei și cheltuieli în sumă de 34.960.751 lei.

Din activitatea de exploatare s-a realizat un profit în sumă de 530.976 lei, in timp ce anul trecut pierderea era in suma de 2.672.051 lei.

Pondere cea mai mare in cadrul veniturilor din exploatare o detin veniturile aferente costului productiei in curs de executie in valoare de 32.422.091 lei, reprezentand 91,35% din total. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de alte cheltuieli de exploatare in valoare de 24.411.762 lei, reprezentand 69,83% din total cheltuieli exploatare.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție:

- societatea înregistrează venituri financiare pentru anul 2018 in suma de 637.671 lei, in timp ce anul trecut valoarea acestora era de 213.565 lei;
- societatea înregistrează cheltuieli financiare pentru anul 2018 in suma de 1.665.312 lei, in timp ce anul trecut se inregistrau astfel de cheltuieli in valoare de 594.790 lei. Cheltuielile financiare sunt alcătuite din dobanzi în suma de 1.657.121 lei datorate catre Ax Perpetuum pentru imprumul acordat si din alte cheltuieli financiare in suma de 8.191 lei.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

Rezultatul activității financiare este o pierdere de 1,027.641 lei în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 381.225 lei.

Veniturile totale în 2018 sunt în sumă de 36.129.398 lei în creștere semnificativă față de anul 2017 când se înregistra suma de 14.544.070 lei.

Cheltuielile totale în sumă de 36.626.063 lei au crescut mult față de anul 2017 când acestea erau în valoare de 17.597.346 lei.

Societatea comercială a înregistrat o pierdere în valoare de 499.386 lei, în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 3.053.276 lei.

Datoriile totale sunt în valoare de 72.393.775 lei în timp ce anul trecut erau în valoare de 36.818.551 lei.

Creanțe s-au înregistrat în anul 2018 în valoare de 13.732.332 lei, iar în anul 2017 erau în valoare de 12.564.483 lei.

Alte informații:

La 31.12.2018 societatea are în sold credit bancar suma de 15.994.384 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 drept de ipotecă 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 de pe 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.

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2018

- AX PERPETUUM SRL – entitate cu personal de conducere comun, acționar cu deținere semnificativă.
- Decontari între entitățile afiliate 15.156.000 lei, reprezintă sume primite de la SC Ax Perpetuum SRL, dobânzile la împrumutul mai sus menționat este în valoare de 77.536 lei.
- NAPOCHIM SA- entitate cu personal de conducere comun, acționar
- Decontari între entitățile afiliate 10.000.000 lei, reprezintă sume acordate către Napochim SA, dobânzile aferente împrumutului mai sus menționat este în valoare de 790.885 lei.

Semnături:

Președinte Consiliu de Administrație,
Pitic Mihai Dan

