

**NAPOCHIM
IMOBILIARE SA
CLUJ-NAPOCA**

RAPORT

**ANUAL LA 31.12.2016
AL CONSILIULUI DE
ADMINISTRATIE**

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

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

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

Nr. de ordine în Registrul Comertului: 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 18.876.250 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 2016 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale.

d) Achizitii sau instrainari de active.

În cursul exercițiului financiar 2016 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active.

e) Prin încheierea protocolul de predare - primire nr. 306/20.04.2015, realizat ca urmare a divizării, au fost transmise către noua societate 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 2016 o pierdere neta în suma de 376.611 lei în timp ce anul trecut pierderea neta înregistrată de societate era în valoare de 231.074 lei.

b) La 31.12.2016 cifra de afaceri era de 0 lei.

c) Societatea nu desfășoară activitate de export.

d) Cheltuielile totale înregistrate în cursul anului 2016 sunt în valoare de 2.233.552 lei, în creștere față de anul trecut când acestea aveau valoarea de 231.074 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 31.12.2016 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 4,01

Lichiditate generală 31.12.2015 = Active circ./Datorii pe termen scurt = 0,0007

➤ Lichiditatea redusă

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

Lichiditate redusă 31.12.2015 = Active circ.-Stocuri/Datorii pe termen scurt = 0,0007

Coeficientul celor două lichidități a crescut în 2016 pe fondul creșterii activelor circulante și a stocurilor. În 2015, anul înființării societății nu s-au înregistrat stocuri, deci lichiditatea generală este egală cu cea redusă.

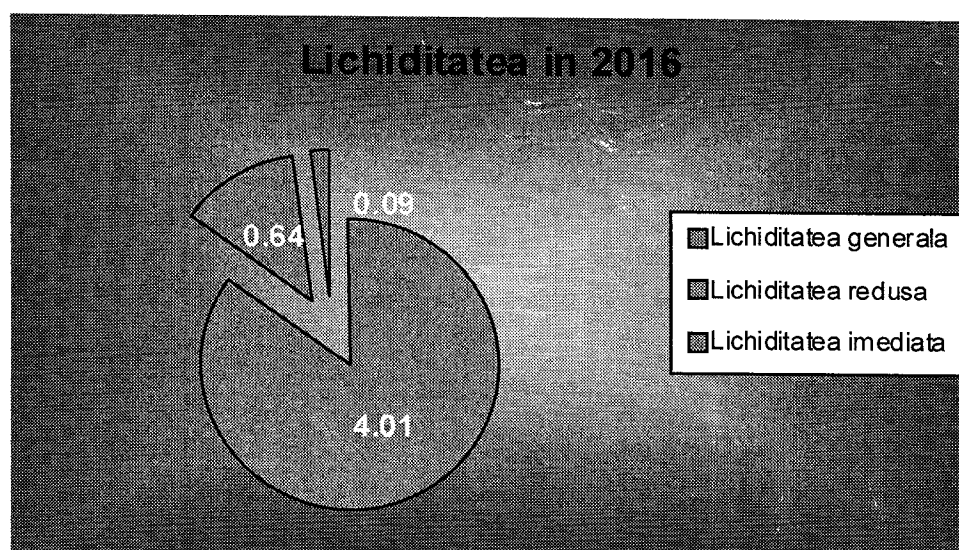
RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

➤ Lichiditatea imediată:

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

Lichiditate imediată 31.12.2015 = Lichidități/Datorii pe termen scurt = 0,0007

Lichiditatea imediată a crescut față de anul anterior pe fondul creșterii lichidităților și a scăderii 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 pentru ultimii 2 ani se prezintă după cum urmează:

Produse/servicii	2015		2016	
	Cifra de afaceri	Venituri	Cifra de afaceri	Venituri

Alte venituri	0%	100%	0%	100%
---------------	----	------	----	------

2.1.3. Evaluarea activității de vânzare

a) Pe piața internă, volumul vânzărilor la 31.12.2016 era de 100%. In anul 2015 nu s-a factura nimic, iar in anul 2016 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.

d)

2.1.4. Evaluarea aspectelor legate de angajații societății comerciale

De la infiintare si pana in prezent societatea nu a avut angajati.

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 2016.

2.1.7. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Societatea nu este expusa riscului de pret, lichiditate si nici unui risc de credit, societatea neavand credite angajate.

Departamentul financiar-contabil urmareste zilnic cash-flow-ul in scopul asigurarii lichiditatilor necesare platilor curente. In vederea asigurarii unui control intern cat mai eficient, Napochim Imobiliare S.A. si-a identificat si isi evalueaza permanent riscurile semnificative, cu luarea in considerare a factorilor interni si externi.

Obiectivele Napochim Imobiliare S.A. privind managementul riscului au in vedere asigurarea atingerii rezultatelor previzionate, tinand cont de situatia economica la nivel national.

2.1.8. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Avand in vedere faptul ca activitatea de baza, desi se desfasoara la nivel de piata interna, totusi, situatia economica la nivel mondial, poate influenta in mod negativ lichiditatea societatii comerciale, prin mentinerea la un nivel scazut a cuantumului veniturilor din activitatea de baza a acesteia.

Semnalele pozitive trimise de bănci în piață prin intermediul dobânzilor mici si de guvern prin programul Prima Casă au determinat populația să revigoreze piața rezidențială după mai multi ani de inerție.

3. Activele corporale ale societății comerciale

Activele corporale ale societății la finalul anului 2016 sunt constituite din clădiri și terenuri. Cladirea din patrimoniu va fi demolata la data de 31 ianuarie 2017, terenul fiind pregatit pentru constructia noua.

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 31.12.2016 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 cuvenite/platite/acumulate in ultimii 2 ani:

Societatea nu a distribuit dividende de la nfiintare 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	Calificare
Pitic Mihai Dan	Presedinte CA	Studii superioare
Pitic Lucian	Membru CA	Studii superioare
Tiganetea Anton	Membru CA	Studii superioare

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

In cursul anului 2016 Consiliului de Administratie s-a intrunit in 8 sedinte.

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 31.12.2016:

- Ax Perpetuum

- BRK Financial Group

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

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

➤ Director executiv – Pușcașu Adrian, numit în baza Hotărârii Consiliului de Administrație numărul 6 din 28.04.2015.

➤ Contabilitatea si managementul financiar au fost externalizate catre societatile AM Solution si ELF Consulting

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 implicati in ultimii 6 ani în litigii sau în proceduri administrative.

6. Situația financiar-contabilă

SITUAȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ

1. BILANȚUL CONTABIL:

Denumirea indicatorilor	2015	2016
1 A ACTIVE IMOBILIZATE	11.419.899	11.432.066
2 B ACTIVE CIRCULANTE	587	2.209.681
3 I STOCURI	0	1.856.942

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

4	II. CREANTE	0	301.378
5	III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	0	0
6	IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	587	51.361
7	C CHELTUIELI IN AVANS	0	209
8	D DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	824.040	550.621
9	E ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	-823.453	1.659.269
10	F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	10.596.446	13.091.335
11	G DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	2.871.500
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	7.507.192	7.507.192
18	IV. REZERVE	251.223	251.223
19	V. REZULTATUL REPORTAT	-5.511.009	-5.742.083
20	VI. REZULTATUL EXERCITIULUI	-231.074	-376.611
21	Repartizarea profitului	0	0
22	CAPITALURI PROPRII - TOTAL	10.596.446	10.219.835
23	Patrimoniul public	0	0
24	CAPITALURI - TOTAL	10.596.446	10.219.835
	ACTIV=PASIV	11.420.486	13.641.956
	NR. ACTIUNI	85.801.140	85.801.140

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

Situația financiar-contabilă

II. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE:

Denumirea indicatorilor		2015	2016
1	CIFRA DE AFACERI NETA	0	0
2	VENITURI DIN EXPLOATARE	0	1.856.941
3	CHELTUIELI DE EXPLOATARE:	222.823	2.208.857
4	REZULTATUL DIN EXPLOATARE	-222.823	-351.916
5	VENITURI FINANCIARE	0	0
6	CHELTUIELI FINANCIARE	8.251	24.695
7	REZULTATUL FINANCIAR	-8.251	-24.695
8	VENITURI TOTALE	0	1.856.941
9	CHELTUIELI TOTALE	231.074	2.233.552
10	REZULTATUL BRUT	-231.074	-376.611
11	IMPOZITUL PE PROFIT	0	0
12	REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI	-231.074	-376.611

III. INDICATORI ECONOMICI

1. Solvabilitatea patrimonială

Solvabilitatea patrimonială 2015 = Capitaluri proprii/Total activ x 100= 90,78%

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

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

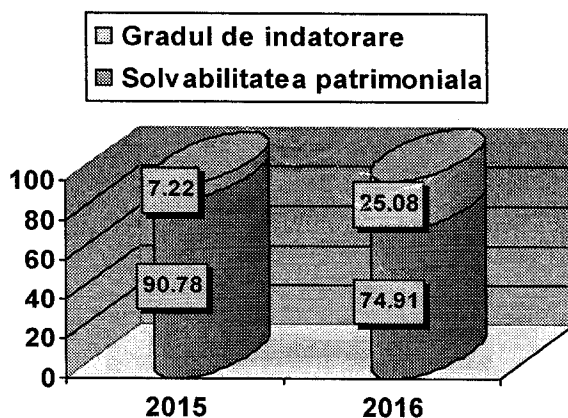
Solvabilitatea patrimonială reprezintă capacitatea societății de a-și plăti datoriile ajunse la scadență. Valoarea acestui indicator este considerată bună când rezultatul obținut depășește 30%, indicând ponderea surselor proprii în totalul pasivului. Solvabilitatea patrimonială a scăzut în anul 2016 față de anul anterior.

2. Gradul de îndatorare

Gradul de îndatorare 2015 = $\text{Datorii totale} / \text{Total activ} \times 100 = 7,22\%$

Gradul de îndatorare 2016 = $\text{Datorii totale} / \text{Total activ} \times 100 = 25,08\%$

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 2016 a crescut față de anul trecut pe fondul creșterii datoriilor totale.



Valoarea contabilă a acțiunii

Valoarea contabilă/acțiune 2015 = Activ net/ Număr acțiuni = 0,1235 lei/acțiune

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

Valoarea contabilă a acțiunii în anul 2016 a scăzut ușor față de valoarea contabilă din 2015, datorită activului net.

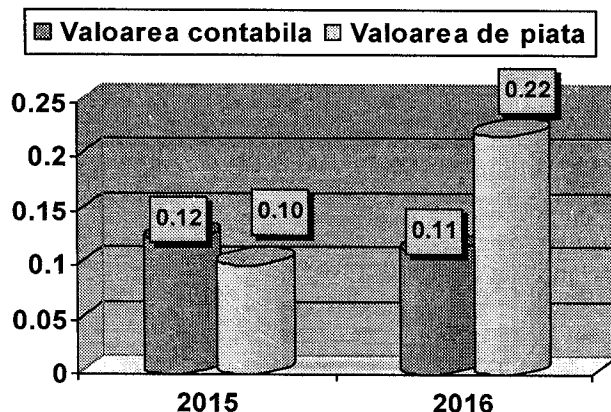
3. Valoarea de piață a acțiunii

Valoarea de piață a unei acțiuni la sfârșitul anului 2015 a fost de 0,1 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 crescut în 2016 față de valoarea din 2015.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016



IV. BILANȚUL CONTABIL LA 31.12.2016 – ANEXA

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

- **imobilizari corporale**, care în anul 2016 sunt în valoare de 11.432.066 lei, reprezentând 83,80% din total active, în timp ce în anul 2015 valoarea acestora era de 11.419.899 lei, reprezentând 99,99% din total.
- **stocurile** în anul 2016 sunt în valoare de 1.856.942 lei, reprezentând 13,62% din total active. În anul 2015 nu s-au înregistrat stocuri.
- Societatea nu a avut în ultimii 2 ani **profituri reinvestite**.
- **Total active** curente în anul 2016 se ridică la 2.209.681 lei, în timp ce anul trecut se cifrau la 587 lei.
- **Total pasive** curente în anul 2016 se ridică la 550.621 lei, în timp ce anul trecut se situau la suma de 824.040 lei.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

➤ În anul 2016 nu s-a vândut niciun segment de activitate și nu se preconizează pentru anul 2017 vânzarea vreunui segment de activitate.

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

➤ Cifra de afaceri în cei doi ani analizați este 0.

➤ Total venituri în anul 2015 = 0 lei;

➤ Total venituri în anul 2016 = 1.856.941 lei;

Veniturile totale au fost influențate de faptul că societatea nu a emis nici o factură în anul 2015, iar în 2016 în venituri s-a înregistrat variația de stoc aferentă producției în curs de execuție.

➤ **Elemente de costuri și cheltuieli** înregistrate de societate:

✓ **Cheltuielile cu personalul** s-au înregistrat doar în 2016 în suma de 12.234 lei, iar ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale s-au înregistrat doar în 2015 în suma de 104.998 lei.

✓ **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 2.196.336 lei, au crescut față de anul anterior când valoarea acestora era de 117.746 lei, datorită începerii investiției imobiliare.

În cursul anului 2016 societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

Casa și conturile bancare în cadrul activității de bază sunt în suma de 51.361 lei, față de suma de 587 lei înregistrată anul trecut.

➤ În ultimii 2 ani, societatea nu a avut **investiții**.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

În cadrul **activității de exploatare** s-au înregistrat venituri în valoare de 1.856.941 lei și cheltuieli în sumă de 2.208.857 lei.

Veniturile din exploatare au cunoscut o evoluție crescătoare, deoarece în anul 2015 nu au existat venituri din exploatare. Cheltuielile din exploatare au cunoscut o evoluție crescătoare, în anul 2016 au crescut față de suma de 222.823 lei înregistrată în 2015.

Din activitatea de exploatare s-a realizat o pierdere în sumă de 351.916 lei, în timp ce anul trecut pierderea era în suma de 222.823 lei.

Ponderea cea mai mare în cadrul veniturilor din exploatare o detin veniturile aferente costului producției în curs de execuție în valoare de 1.856.941 lei, reprezentând 100% din total. La cheltuieli, ponderea cea mai importantă este reprezentată de alte cheltuieli de exploatare în valoare de 2.196.336 lei, reprezentând 99,43% din total cheltuieli exploatare.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție:

- în cei doi ani analizați nu s-au înregistrat veniturile financiare

- societatea înregistrează cheltuieli financiare pentru anul 2016 în suma de 24.695 lei, în timp ce anul trecut se înregistrau astfel de cheltuieli în valoare de 8.251 lei. Cheltuielile financiare sunt alcătuite în totalitate din dobânzi, datorate către Ax Perpetuum pentru împrumutul acordat.

Rezultatul activității financiare este o pierdere de 24.695 lei în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 8.251 lei.

Veniturile totale în 2016 sunt în sumă de 1.856.941 lei.

Cheltuielile totale în sumă de 2.233.552 lei și au cunoscut o creștere semnificativă față de anul 2015.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

Societatea comercială a înregistrat o pierdere în valoare de 376.611 lei, în timp ce anul trecut pierderea înregistrată era de 231.074 lei.

Datoriile totale sunt în valoare de 3.422.121 lei în timp ce anul trecut erau în valoare de 824.040 lei.

Creanțele s-au înregistrat doar în anul 2016 și sunt în valoare de 301.378 lei.

Alte informații:

În cursul anului 2016 s-a încheiat contractul de cesiune de creanță nr.333/11.04.2016, obiectul îl reprezintă cesionarea de către SC SSIF BRK FINANCIAL GROUP SA în calitate de cedent, în favoare AX PERPETUUM IMPEX SRL în calitate de cesionar a dreptului de creanță pe care cedentul SSIF BRK FINANCIAL GROUP SA le deține asupra NAPOCHIM IMOBILIARE SA prin contractul de împrumut nr.2281/29.04.2015 pentru suma de 700.000 lei.

La 31.12.2016 societatea nu are în sold credite bancare, dar are 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.

RAPORT ANUAL NAPOCHIM IMOBILIARE SA - 2016

Semnături:

Președinte Consiliu de Administrație,

Pitic Mihai Dan



Director executiv,

Pușcașu Adrian

