



INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER

B – dul Alexandru Vlahuta nr.10 – 500387 - Brasov – Romania

Tel: 40 – 0268 – 546200
www.itcbv.ro

Fax : 40 – 0268 – 546175
E-mail : office@itcbv.ro

342/25.02.2020

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC **privind gestiunea societății în anul 2019** **conform contractului de administrare**

CAP.I PREZENTARE GENERALĂ

1.1. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR LEGALE DE FUNCȚIONARE

INTERNAȚIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A. este înregistrată la Registrul Comerțului Brașov sub nr.J 08/1461/95 , iar la D.G.F.P. sub RO 8012400 și are sediul in Brasov , b-dul Alexandru Vlahuță nr.10 .

Societatea funcționează ca societate pe acțiuni conform Legii 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având ca activitate de bază închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate clasificare CAEN 6820.

INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A.este o societate pe acțiuni de tip închis.

1.2. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

În perioada 01.01.2019 – 31.12..2019 **INTERNAȚIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A.** a fost administrată de domnul dr.ec. Iulian Stan în calitate de **Administrator Unic**, numit în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv .

Conform hotărârii AGOA din 03.04.2019, s-a numit societatea Romar-Co Audit SRL auditor financiar pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2019.

Prin decizia Administratorului Unic din 25.04.2019 a fost prelungit contractul pentru auditorul intern d-na Hațeganu Elena Rodica pentru perioada 01.05.2019 – 30.04.2021.

Administratorul unic și-a desfășurat activitatea în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv. Ședințele s-au ținut conform prevederilor Actului Constitutiv.

Ordinea de zi a cuprins cu regularitate analiza rapoartelor de management, a rezultatelor activității curente și de perspectivă , stabilirea măsurilor corective necesare și solutionarea tuturor problemelor curente de competența Administratorului unic.

În perioada de raportare conducerea executivă a fost asigurată de :

1. Pințea Adrian director general cu contract de mandat până la data de 30.09.2020
2. Iuga Dorina contabil șef

1.3. CAPITALUL SOCIAL ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2019 se prezintă astfel :

- Capital social 9.359.286 lei
- Număr de acțiuni 93.592.860
- Valoarea nominală de 0.10 lei/acțiune .

În structura acționariatului sunt persoane juridice (3 acționari) și persoane fizice (32 acționari).

1.4. PREZENTAREA ACTIVELOR SOCIETĂȚII

Întregul patrimoniu al INTERNAȚIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A se află în Brașov , b-dul Alexandru Vlahuță nr.10.

Activele societății sunt în principal Corp clădire A, Corp clădire B dotate cu instalațiile și echipamentele necesare bunei funcționări.

CAP.2 REZULTATELE ECONOMICO-FINANCIARE

2.1. ACTIVITATEA FINANCIAR – CONTABILĂ

2.1.1. Execuția Bugetului de Venituri și Cheltuieli

În cele ce urmează sunt prezentate datele sintetice privind realizările anului 2019 comparativ cu valorile din bugetul de venituri și cheltuieli.

INDICATORI	BVC 2019	Realizat 2019	% R2019/BVC
1	3	4	4/3
I. VENITURI TOTALE	3,253,650	3,832,882	117.80%
din care :			
1. Venituri din exploatare	3,245,650	3,815,556	117.56%
din care :			
a.) chirii,evenimente,expozitii	2,261,650	2,588,200	114.44%
b.) comert, logistica	984,000	1,185,981	120.53%
2. Venituri financiare	8,000	17,326	216.58%
3. Venituri din provizioane	0	40,687	
II. CHELTUIELI TOTALE	3,152,406	3,734,383	118.46%
din care :			
1.Cheltuieli pt. exploatare	3,152,406	3,734,383	118.46%
din care :			
a.)cheltuieli privind marfurile	820,325	1,018,832	124.20%
b.)cheltuieli cu utilitatile	353,395	673,861	190.68%
c.)cheltuieli cu personalul	834,360	888,789	106.52%
d.)cheltuieli privind amortizarea	402,000	408,412	101.60%
e.)cheltuieli cu lucrari si serv. executate de terti	64,330	72,481	112.67%
f.)cheltuieli cu taxe,impozite	300,000	295,855	98.62%
g.)alte cheltuieli de exploatare	377,996	356,234	94.24%
2.Cheltuieli financiare	0	0	
III. REZULTAT BRUT TOTAL ACTIVITATE	101,244	98,499	97.29%
IV. REZULTAT BRUT	101,244	98,499	97.29%

Defalcarea realizărilor , pentru fiecare activitate , este prezentată în cele ce urmează :

Organizarea de expoziții și alte evenimente

Veniturile realizate comparativ cu cele planificate sunt următoarele :

VENITURI din :	Prevederi BVC-2019	Realizat 2019	% realizare
Expozitii	681,150	643,613	94.49%
Alte evenimente	32,500	19,346	59.53%
TOTAL	713,650	662,959	92.90%

Menționăm că sala de conferințe și sala de protocol au fost închiriate în regim permanent realizându-se un venit de 58.750 lei, superior celui planificat de 32.500 lei.

Structura veniturilor planificate și realizate pentru organizarea de expoziții este :

	Organizator	Eveniment	Planificat	Realizat
I.	IT&LC	Streetfood	0	8,000
		Ghidul miresei	47,000	12,100
		Beautyfest	0	6,416
		Sale4you	0	4,000
		Temporary store	25,000	16,000
		Cadouri Craciun	60,000	45,297
		Subtotal I.	132,000	91,813
II.	Alti Organizatori	Expo Tricotex	487,000	505,100
		Tg.Filatelic	15,400	15,500
		Tg.Joburi	35,750	26,100
		Expo Minerale	5,000	5,100
		Tg.Pescuit	6,000	0
		Subtotal II.	549,150	551,800
TOTAL		681,150	643,613	

Problema majoră pentru valorificarea optimă a spațiului expozițional o constituie în continuare identificarea , de către departamentul Marketing ,de noi tematici atractive care să asigure o creștere a veniturilor.

Comparația cu realizările anului precedent este următoarea :

VENITURI din:	Realizat 2018	Realizat 2019	2019/2018
Expozitii	657,539	643,613	97.88%
Alte evenimente	44,117	19,346	43.85%
TOTAL	701,656	662,959	94.48%

Închiriere spații

Veniturile realizate , comparativ cu cele aprobate în BVC-2019 sunt următoarele:

	Prevederi	Realizat	%
VENITURI din :	BVC-2019	2019	realizare
Inchirieri	1,548,000	1,662,318	107.38%
Utilitati refacturate	0	262,923	
TOTAL	1,548,000	1,925,241	124.37%

Situația centralizatoare a veniturilor realizate față de valorile bugetate este următoarea :

Venituri	BVC - 2019	Realizat 2019	Diferente	%
1	2	3	4=3-2	5=3/2
Depozite	96,000	98,264	2,264	102.36%
Parter	780,000	797,723	17,723	102.27%
Birouri corp A	212,004	248,923	36,919	117.41%
Birouri corp B	430,008	484,088	54,080	112.58%
Parcare	30,000	33,320	3,320	111.07%
TOTAL	1,548,012	1,662,318	114,306	107.38%

Comerț – Logistică

Situația față de prevederile BVC este următoarea :

Venituri	BVC - 2019	Realizat 2019	Diferente	%
1	2	3	4=3-2	5=3/2
Logistica	4,000	5,692	1,692	142.30%
Comert	980,000	1,180,289	200,289	120.44%
Alte venituri	0	0	0	
TOTAL	984,000	1,185,981	201,981	120.53%

Din datele prezentate se poate observa o creștere semnificativă a activității de comercializare a produselor.

Rezultatele anului 2019 , comparativ cu cele ale anului 2018 sunt prezentate în tabelul următor.

Venituri	Realizat 2018	Realizat 2019	% 2019/2018
Logistica/MP	6,926	5,692	82.18%
Comert	1,779,789	1,180,289	66.32%
Alte venituri	27,758	0	0.00%
TOTAL	1,786,715	1,185,981	66.38%

CHELTUIELI TOTALE

Privind cheltuielile facem următoarele precizări :

a) Cheltuieli convențional constante

- Cheltuielile cu paza au crescut ca urmare a majorării salariului minim pe economie
- Taxele și impozitele către bugetele locale înregistrează o economie datorită faptului că obligațiile au fost achitate integral în trim.I beneficiind astfel de o reducere
- În ceea ce privește consumul de utilități , depășirile se datorează înregistrării consumurilor ce au fost refacturate chiriașilor, dar și modificării tarifelor de furnizare pe parcursul anului.
În fapt situația este următoarea :

Utilitati	Aprobare BVC pentru consum propriu	Realizat consum propriu	Facturat chiriasilor
Energie electrica	202,200	253,055	242,636
Apa/canalizare	5,895	19,754	15,293
Energie termica	126,300	139,129	4,994

Evoluția tarifelor de furnizare pe parcursul anului 2019 este următoarea :

	Tarife de furnizare utilitati				
	energie electrica	gaz metan	apa potabila	canalizare	apa pluviala
decembrie 2018	424.42	1.71	3.83	2.64	2.64
decembrie 2019	495.31	2.03	3.97	2.73	2.73
indice de majorare	116.70%	118.71%	103.66%	103.41%	103.41%

b) Cheltuieli variabile

- Cheltuielile cu mărfurile au fost depășite ca urmare a creșterii volumului vânzărilor
- Creșterea volumului vânzării a generat și majorări ale cheltuielilor cu : alte materiale, materiale nestocate și transport intern
- Cheltuielile cu alte servicii au fost depășite datorită faptului că a fost necesară spălarea fațadelor, operațiune executată cu alpinști utilitari

- Cheltuieli salariale, inclusiv obligațiile către bugete , deși se încadrează în valorile bugetate au fost afectate de acordarea , conform CCM , de ajutoare de boală și deces în valoare de 11.000 lei.

În completarea celor prezentate anterior, subliniem următoarele :

1. Gradul de concentrare al clienților

62,49%% din cifra de afaceri este realizată din colaborarea cu 11 clienți.

2. Dependența de principalii furnizori

În condițiile liberalizării tarifelor pentru utilități apreciem ca medie dependența față de furnizorii de energie electrică, gaz metan și apă/canalizare.

3. Intensitatea competiției

Ținând cont de domeniile de activitate ale societății , respectiv : organizarea expoziții , închiriere spații și comerț, apreciem ca medie intensitatea competiției.

2.1.2. Situația patrimoniului

1.- Activul

Poz.nr.	ACTIV	31.12.2018	31.12.2019
1	Active imobilizate - total	10,923,235.00	13,299,268.00
1.1.	Imobilizari corporale	10,881,482.00	13,259,317.00
1.2.	Imobilizari necorporale	3,727.00	1,925.00
1.3.	Imobilizari financiare	38,026.00	38,026.00
2	Active circulante - total	2,684,605.00	2,279,584.00
2.1.	Stocuri	136,990.00	174,122.00
2.2.	Creante	1,211,703.00	986,769.00
2.3.	Disponibilitati banesti	1,335,912.00	1,118,693.00
2.4.	Valori de incasat		
2.5.	Alte valori		
3	Conturi de regularizare	10,456.00	19,167.00
	TOTAL ACTIV	13,618,296.00	15,598,019.00

Se constată o creștere a activului societății cu 14,50% față de anul 2018.

2.- Pasivul

1. Capitaluri proprii - total	13,209,949.00	15,124,120.00
1.1. - Capital social	9,359,286.00	9,359,286.00
1.2. - Rezerve din reevaluare	2,493,897.00	4,711,116.00
1.3. - Rezultatul exercitiului		
- profit net	94,791.00	60,324.00
- pierdere		
1.4. - Pierdere reportata		
1.5. Rez.reportat	252,476.00	76,513.00
1.6. Repartizare profit (rezerve)	6,909.00	4,752.00
1.7. Alte fonduri	1,016,405.00	921,633.00
2. Datorii - total	266,021.00	324,880.00
2.1. - Imprumuturi		
2.2. - Furnizori	105,240.00	164,250.00
2.3. - Clienti - creditori		1,680.00
2.4. - Alte datorii	160,781.00	158,950.00
3. Conturi de regularizare	142,326.00	149,019.00
TOTAL PASIV	13,618,296.00	15,598,019.00

2.1.3. Contul de profit și pierdere

Veniturile

INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	2019/2018
Venituri din exploatare	4,372,605	3,815,556	87.26%
Cifra de afaceri	4,067,155	3,511,258	86.33%
- Venituri din vanzari de marfuri	1,779,789	1,177,096	66.14%
- Productia vanduta	2,287,366	2,334,162	102.05%
Alte venituri	305,450	263,611	86.30%
Venituri financiare	11,039	17,326	156.95%
Venituri din dobanzi	11,039	17,326	156.95%
VENITURI TOTALE	4,383,644	3,832,882	87.44%

Cheltuielile

INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	2019/2018
Cheltuieli pt.exploatare-total	4,245,460	3,734,383	87.96%
Cheltuieli privind marfurile	1,589,180	1,018,832	64.11%
Cheltuieli materiale	647,972	720,215	111.15%
Cheltuieli cu lucrari si servicii executate de terti	434,838	359,337	82.64%
Cheltuieli cu impozite,taxe si varsaminte asimilate	294,024	295,855	100.62%
Cheltuieli cu personalul	827,278	888,789	107.44%
Cheltuieli cu amortizarea	400,474	408,413	101.98%
Alte cheltuieli de exploatare	51,694	42,942	83.07%
Cheltuieli financiare - total	0	0	
Cheltuieli din dif.de curs valutar	0	0	
Cheltuieli privind dobinzile			
CHELTUIELI TOTALE	4,245,460	3,734,383	87.96%

Rezultatele

REZULTATE	31.12.2018	31.12.2019
1	2	3
Rezultatul din exploatare	127,145.00	81,173.00
- Profit	127,145.00	81,173.00
- Pierdere		
Rezultat financiar	11,039.00	17,326.00
- Profit	11,039.00	17,326.00
- Pierdere		
REZULTAT TOTAL BRUT	138,184.00	98,499.00
- Profit	138,184.00	98,499.00
- Pierdere		

2.1.4. Indicatori economico- financiari

1.- Activul net

INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	Diferente
1	2	3	4=3-2
Active imobilizate	10,923,235	13,299,268	2,376,033
Active circulante	2,684,605	2,279,584	-405,021
TOTAL ACTIV	13,607,840	15,578,852	1,971,012
Datorii totale	266,021	324,880	58,859
ACTIV NET	13,341,819	15,253,972	1,912,153

Activul net al societății în 2019, comparativ cu anul 2018, a înregistrat o creștere cu 14,33%. Astfel valoarea activului net unitar fiind de 0,163 lei/acțiune în anul 2019 față de 0,143 lei/acțiune în anul 2018 și față de 0.10 lei/acțiune valoare nominală.

2.- Indicatori specifici bilanțului contabil

Poz.nr.	INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	DIFERENTE (3-2)
0	1	2	3	4
1	Capital permanent	13,209,949	15,124,120	1,914,171
2	Active imobilizate	10,923,235	13,299,268	2,376,033
3	Fond de rulment	2,286,714	1,824,852	-461,862
4	Active circulante	2,684,605	2,279,584	-405,021
5	Disponibilitati banesti	1,335,912	1,118,693	-217,219
6	Active circulante - Disponibilitati banesti	1,348,693	1,160,891	-187,802
7	Datorii curente	266,021	324,880	58,859
8	Nevoia de FR (6-7)	1,082,672	836,011	-246,661
9	Trezoreria neta (3-8)	1,204,042	988,841	-215,201

3.- Relația creanțe – obligații

Lei

Poz.nr.	INDICATORI	31.12.2018	31.12.2019	Diferente (3-2)
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Cifra de afaceri	4,067,155	3,511,258	-555,897
2.	Creante	1,211,703	986,769	-224,934
3.	Obligatii	266,021	324,880	58,859
4.	Creante/obligatii	4.55	3.04	

4.- Indicatori de lichiditate și solvabilitate

Indicatorul lichidității curente

$$\text{Active curente} / \text{Datorii curente} = 2.279.584 / 324.880 = 7,02$$

Indicatorul arată valoarea cu care activele circulante depășesc datoriile pe termen scurt și oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandată și acceptabilă este în jur de 2. Deci, cu cât valoarea indicatorului este mai mare, cu atât situația societății este mai bună.

Indicatorul lichidității imediate

$$(\text{Active curente} - \text{Stocuri}) / \text{Datorii curente} = (2.279.584 - 174.122) / 324.880 = 6,48$$

Acest indicator elimină stocurile, deoarece acestea nu se pot transforma imediat în disponibilități, exprimând capacitatea societății de a plăti datoriile pe termen scurt. Valoarea recomandată este în jur de 1.

Solvabilitatea patrimonială

$$\text{Capital propriu} / \text{Pasiv} = 15.124.120 / 15.598.019 = 0,97$$

Indicatorul reflectă capacitatea societății de a plăti datoriile față de creditorii săi. Pe baza acestui indicator se poate evalua riscul incapacității de plată pe termen lung (insolvabilitatea sau riscul de faliment)

5.- Durata de imobilizare a creanțelor

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 1.099.236 / 3.511.258 \times 365 = 114 \text{ zile}$$

Recalculind durata de imobilizare a creanțelor fără clienți incerți, aceasta este

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 891.313 / 3.511.258 \times 365 = 92 \text{ zile}$$

6.- Durata de utilizare a surselor atrase

$$\text{Media datoriilor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 295.450 / 3.511.258 \times 365 = 31 \text{ zile}$$

CAP.3. EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJATI

La data de 31.12.2019 numărul de salariați a fost de 19 din care : 1 salariat cu contract de mandat și 18 salariați cu contract individual de muncă.

Vârsta medie a salariaților în societate este de 55 ani.

Structura personalului este următoarea :

- Departament Marketing 2 salariați
- Direcția Logistică 3 salariați
- Serviciul Tehnic – Administrativ 10 salariați
- Serviciul Financiar – contabilitate 2 salariați
- Departament Juridic – RU 1 salariat

Nivelul de pregătire este următorul :

Cu studii superioare	8 salariați
Cu studii medii	8 salariați
Cu studii primare	3 salariați

La nivelul societății nu este organizat un sindicat. Relațiile dintre administrație și salariați sunt bune , fiind întemeiate pe colaborare și respect reciproc.

CAP.4. REALIZAREA PROGRAMULUI DE INVESTIȚII

Situația realizării programului de investiții este următoarea :

	Denumire lucrare	Valoare	Realizat	Economie/Depasire
		cf.program		
		lei	lei	lei
	1	2	3	4=3-2
1	Modernizare instal.climat.parter	330,000	333,169	3,169
2	Modernizare punct Trafo	100,000	5,723	-94,277
3	Achiziție Dacia Duster	56,400	58,529	2,129
4	Modernizare tablouri electrice	14,100	0	-14,100
5	Achiziție panouri expo	10,000	0	-10,000
6	Alte investitii necesare	50,000	93,544	43,544
6.1	Masina de spalat pardoseli		7,984	7,984
6.2	Executie hidroizolatie rezerva apa		85,560	85,560
	TOTAL	560,500	490,965	-69,535

Explicațiile privind realizarea programului de investiții sunt următoarele :

Poz.2 Nu s-a finalizat datorită formalităților îndelungate ce trebuie derulate cu SDEE Brasov.

Poz.4 Lucrarea va fi reprogramată în funcție de posibilitatea întreruperii alimentării cu energie electrică.

Poz.6 Pentru poz. 6.1 și 6.2 identificate pe parcursul anului a fost obținută aprobarea Administratorului unic.

Contravaloarea lucrărilor a fost achitată din surse proprii.

În sinteză, principalele realizări ale societății în anul 2019 au fost următoarele :

1. Creșterea activului net al societății în 2019 față de 2018 cu 14,33%.
2. Realizarea , în condițiile dificile ale pieței imobiliare , a unui grad mediu de ocupare de 96,32%.
3. Conservarea securității financiare a societății, evitarea riscurilor de natură financiară și îmbunătățirea indicatorilor de echilibru financiar. La 31.12.2019 disponibilitățile bănești erau de 1.118.693 lei , iar creanțele 986.769 lei. La 31.12.2018 disponibilitățile bănești erau de 1.335.912 lei , iar creanțele 1.211.703 lei.
Diminuarea valorii disponibilităților bănești se datorează orientării acestora către activitatea de comerț, obținându-se un randament superior celui de la depozitele bancare, fără a fi afectat echilibrul financiar al societății.
Valoarea creanțelor a fost diminuată cu 18,56% față de anul anterior.
4. Achitarea la timp a tuturor obligațiilor către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și celorlalte bugete.
5. Realizarea indicatorilor și obiectivelor de performanță pentru anul 2019 este prezentată distinct în Raportul privind realizarea indicatorilor și obiectivelor de performanță , în sinteză rezultatele fiind următoarele :
 - Gradul de realizare a indicatorilor : 90,82%
 - Gradul de realizare a obiectivelor : 100,75%

PROPUNERILE ADMINISTRATORULUI UNIC

Administratorul Unic propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor următoarele :

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 dec.2019 ;
2. Descărcarea de gestiune a Administratorului Unic pentru activitatea desfășurată în exercițiul financiar 2019.

Administrator Unic

Dr.ec. IULIAN STAN

