



219/1203.2021

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC

privind gestiunea societății în anul 2020
conform contractului de administrare

CAP. 1. 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 în Brașov, 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 – 09.11.2020, **INTERNATIONAL 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 .

În perioada 10.11 – 31.12.2020, **INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A.** a fost administrată de domnul Buzatu Florin Danuț, în calitate de **Administrator Unic**, numit în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv.

Conform hotărârii AGOA din 02.04.2020, s-a numit societatea Romar-Co Audit SRL auditor financiar pentru auditarea situațiilor financiare aferente anilor 2020 și 2021.

Prin decizia Administratorului Unic din 25.04.2019 a fost prelungit contractul pentru auditorul intern d-na Elena Rodica Hațeganu, 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. dl. Adrian Piñtea, director general cu contract de mandat până la data de 31.12.2020
2. dna Dorina Iuga, contabil șef cu CIM pe perioada determinată (24.12.2018 – 30.04.2020)
3. dna. Zinca Monica Dobrin – contabil șef cu CIM pe perioada 01.05.2020 – 31.12.2020.

1.3. CAPITALUL SOCIAL ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2020 se prezintă astfel :

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Capital social | 9.359.286 lei |
| 2. Număr de acțiuni | 93.592.860 |
| 3. 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 2020, comparativ cu valorile din bugetul de venituri și cheltuieli.

	2020	2020	R2020:BVC
1	3	4	4/3
I. VENITURI TOTALE	3.240.600	3.038.465	93,76 %
din care			
1. Venituri din exploatare	3.230.600	3.016.639	93,38 %
din care			
a) chirii evenimente expozitii	2.288.600	1.889.783	82,57 %
b) comert logistica	942.000	1.126.856	119,62 %
2. Venituri financiare	10.000	8.482	84,82 %
3. Venituri din provizioane	0	13.344	
II. CHELTUIELI TOTALE	3.181.995	3.835.078	120,52 %
din care			
1.Cheltuieli pt. exploatare	3.181.995	3.835.078	120,52 %
din care			
a) cheltuieli privind marfurile	737.391	887.666	120,38 %
b) cheltuieli cu utilitatile	443.500	554.683	125,07 %
c) cheltuieli cu personalul	821.794	805.592	98,03 %
d) cheltuieli privind amortizarea	420.000	492.002	117,14 %
e) cheltuieli cu lucrari si serv executate de terti	423.610	451.206	106,51 %
f) cheltuieli cu taxe impozite	294.000	298.908	101,67 %
g) alte cheltuieli de exploatare	41.700	345.021	827,39 %
2.Cheltuieli financiare	0	0	
III. REZULTAT BRUT TOTAL ACTIVITATE	58.605	-796.613	-1359,29 %
IV. REZULTAT BRUT	58.605	-796.613	-1359,29 %

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-2020	Realizat 2020	% realizare
Expozitii	640.800	238.007	37,14 %
Alte evenimente	16.800	4.504	26,81 %
TOTAL	657.600	242.511	36,88 %

Structura veniturilor planificate și realizate pentru organizarea de expoziții este :

Organizator	Eveniment	Planificat	Realizat
I. IT&LC	Columbofii	4.000	0
	Beautyfest	15.000	0
	Temporary Store	30.000	0
	Cafeneua de job	0	4.504
	Ghidul Miresei	12.000	0
	Targ joburi	28.000	0
	Hobby expo	12.000	0
	Kidexpo	12.000	0
	Bio fit expo	15.000	0
	Autentic expo	12.000	0
	Cadouri Craciun	55.100	0
	Subtotal I.	195.100	4.504
	II. Alti Organizatori	Expo Tricotex	424.600
Tg. Filatelic		16.000	0
Expo Minerale		5.100	0
Subtotal II.		445.700	238.007
TOTAL	640.800	242.511	

Date fiind condițiile de terminate de criza COVID-19, care au determinat anularea majorității expozițiilor și altor evenimente programate pentru anul 2020, fapt care apreciem ca se va constata cel puțin și în anii 2021 și 2022, cu efecte negative majore în ce privește rezultatele Societății, conducerea administrativă și cea executivă și-au propus și au demarat deja discuții și negocieri cu alte categorii de parteneri, în vederea schimbării tipului de activități ce s-ar putea desfășura în spațiile dedicate până în prezent organizării de expoziții.

Comparația cu realizările anului precedent este următoarea :

VENITURI din:	Realizat 2019	Realizat 2020	2020:2019
Expoziții	643.613	238.007	36,98 %
Alte evenimente	19.346	4.504	23,28 %
TOTAL	662.959	242.511	36,58 %

Închiriere spații

Veniturile realizate , comparativ cu cele aprobate în BVC-2020 sunt următoarele:

VENITURI din	Prevederile BVC-2020	Realizat 2020	% realizare
Inchirieri	1.526.000	1.429.905	87,94 %
Utilitati refacturate	0	212.862	
TOTAL	1.626.000	1.642.767	101,03 %

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

Venituri	BVC - 2020	Realizat 2020	Diferente	%
1	2	3	4=3-2	5=3/2
Depozite	99.000	91.718	-7.282	92,64 %
Parter	795.000	717.482	-77.518	90,25 %
Birouri corp A	249.000	185.209	-63.791	74,38 %
Birouri corp B	453.000	407.940	-45.060	90,05 %
Parcare	30.000	27.556	-2.444	91,85 %
TOTAL	1.626.000	1.429.905	-196.095	87,94 %

Comerț – Logistică

Situația față de prevederile BVC este următoarea :

Venituri	BVC - 2020	Realizat 2020	Diferente	%
1	2	3	4=3-2	5=3/2
Logistica	5.000	0	-5.000	0,00 %
Comert	942.000	1.076.213	134.213	114,25 %
Alte venituri	0	0	0	
TOTAL	947.000	1.076.213	129.213	113,64 %

Rezultatele anului 2020 , comparativ cu cele ale anului 2019 sunt prezentate în tabelul următor.

Venituri	Realizat 2019	Realizat 2020	% 2020/2019
Logistica:MP	5.692	0	0,00 %
Comert	1.180.289	1.076.213	91,18 %
Alte venituri	0	0	0,00 %
TOTAL	1.185.981	1.076.213	90,74 %

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	289.000	196.363	199.430
Apa/canalizare	14.000	8.631	9.733
Energie termica	140.500	137.219	3.307

Evoluția tarifelor de furnizare pe parcursul anului 2020 este următoarea :

	Tarife de furnizare utilitati				
	energie electrica	gaz metan	apa potabila	apa canalizare	apa pluviala
decembrie 2019	495,31	2,03	3,97	2,73	2,73
	565,51	2,03	3,97	2,73	2,73
indice de majorare	87,59 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

b) Cheltuieli variabile

- Cheltuielile cu mărfurile au fost depășite ca urmare a creșterii volumului vânzărilor
- Creșterea volumului vânzarilor 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 alpiniști utilitari
- Cheltuieli salariale, inclusiv obligațiile către bugete , deși se încadrează în valorile bugetate au fost afectate de acordarea , conform CCM.

2.1.2. Situația patrimoniului

1. Activul

Poz.nr.	ACTIV	31.12.2019	31.12.2020
1	Active imobilizate - total	13.299.268,00	12.974.190,00
1.1.	Imobilizari corporale	13.259.317,00	12.933.079,00
1.2.	Imobilizari necorporale	1.925,00	3.085,00
1.3.	Imobilizari financiare	38.026,00	38.026,00
2	Active circulante - total	2.279.584,00	1.565.451,00
2.1.	Stocuri	174.122,00	106.624,00
2.2.	Creante	986.769,00	301.729,00
2.3.	Disponibilitati banesti	1.118.693,00	1.157.098,00
2.4.	Valori de incasat		
2.5.	Alte valori		
3	Conturi de regularizare	19.167,00	5.986,00
	TOTAL ACTIV	15.598.019,00	14.545.627,00

Se constată o scădere a activului societății cu 5.35% față de anul 2019.

2. Pasivul

Poz.nr.	PASIV	31.12.2019	31.12.2020
1.	Capitaluri proprii - total	15.124.120,00	14.246.541,00
1.1.	- Capital social	9.359.286,00	9.359.286,00
1.2.	- Rezerve din reevaluare	4.711.116,00	4.651.643,00
1.3.	- Rezultatul exercitiului		
	- profit net	60.324,00	0,00
	- pierdere		822.180,00
1.4.	- Pierdere reportata		
1.5.	Rez reportat	76.513,00	135.986,00
1.6.	Repartizare profit (rezerve)	4.752,00	0,00
1.7.	Alte fonduri	521.633,00	521.806,00
2.	Datorii - total	324.880,00	185.086,00
2.1.	- Imprumuturi		
2.2.	- Furnizori	164.250,00	82.737,00
2.3.	- Clienti - creditor	1.680,00	0,00
2.4.	- Alte datorii	158.950,00	102.349,00
3.	Conturi de regularizare	149.019,00	114.000,00
	TOTAL PASIV	15.598.019,00	14.545.627,00

2.1.3. Contul de profit și pierdere

Veniturile

INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020	2020/2019
Venituri din exploatare	3.774.869	3.016.639	79,91 %
Cifra de afaceri	3.511.258	2.753.108	78,41 %
- Venituri din vanzari de marfuri	1.177.096	1.073.755	91,22 %
- Productia vanduta	2.334.162	1.679.405	71,95 %
Alte venituri	263.611	263.531	99,97 %
Venituri financiare	17.326	8.482	48,96 %
Venituri din dobanzi	17.326	8.482	48,96 %
VENITURI TOTALE	3.792.195	3.025.121	79,77 %

Cheltuielile

INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020	2020/2019
Cheltuieli pt.exploatare-total	3.734.383	3.821.734	102,34 %
Cheltuieli privind marfurile	1.018.832	887.666	87,13 %
Cheltuieli materiale	720.215	608.033	84,42 %
Cheltuieli cu lucrari si servicii executate de terti	359.337	451.206	125,57 %
Cheltuieli cu impozite,taxe si varsaminte asimilate	295.855	298.908	101,03 %
Cheltuieli cu personalul	888.789	805.592	90,64 %
Cheltuieli cu amortizarea	408.413	492.002	120,47 %
Alte cheltuieli de exploatare	42.942	278.327	648,15 %
Cheltuieli financiare - total	0	0	
Cheltuieli din dif.de curs valutar	0	0	
Cheltuieli privind dobinzile			
CHELTUIELI TOTALE	3.734.383	3.821.734	102,34 %

Rezultatele

REZULTATE	31.12.2019	31.12.2020
1	2	3
Rezultatul din exploatare	81.173,00	805.095,00
- Profit	81.173,00	
- Pierdere		805.095,00
Rezultat financiar	17.326,00	8.482,00
- Profit	17.326,00	8.482,00
- Pierdere		
REZULTAT TOTAL BRUT	98.499,00	796.613,00
- Profit	98.499,00	
- Pierdere		796.613,00

2.1.4. Indicatori economico- financiari

1. Activul net

INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020	Diferente
1	2	3	4=3-2
Active Imobilizate	13.299.268	12.974.190	-325.078
Active circulante	2.279.584	1.565.451	-714.133
TOTAL ACTIV	15.578.852	14.539.641	-1.039.211
Datorii totale	324.880	185.086	-139.794
ACTIV NET	15.253.972	14.354.555	-899.417

Activul net al societății în 2020, comparativ cu anul 2019, a înregistrat o scădere cu 5,24%. Astfel, valoarea activului net unitar este de 0,154 lei/acțiune în anul 2020 față de 0,163 lei/acțiune în anul 2019 și față de 0,10 lei/acțiune valoare nominală.

2. Indicatori specifici bilanțului contabil

Poz.nr.	INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020	DIFERENTE (3-2)
0	1	2	3	4
1	Capital permanent	15.124.120	14.246.541	-877.579
2	Active imobilizate	13.299.268	12.974.190	-325.078
3	Fond de rulment	1.824.852	1.272.351	-552.501
4	Active circulante	2.279.584	1.565.451	-714.133
5	Disponibilitati banesti	1.118.693	1.157.098	38.405
6	Active circulante - Disponibilitati banesti	1.160.891	408.353	-752.538
7	Datorii curente	324.880	185.086	-139.794
8	Nevoia de FR (6-7)	836.011	223.267	-612.744
9	Trezoreria neta (3-8)	988.841	1.049.084	60.243

3. Relația creanțe – obligații

Poz.nr.	INDICATORI	31.12.2019	31.12.2020	Diferente (3-2)
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Cifra de afaceri	3.511.258	2.753.108	-758.150
2.	Creante	986.769	301.729	-685.040
3.	Obligatii	324.880	185.086	-139.794
4.	Creante/obligatii	3,04	1,63	

Lei

4. Indicatori de lichiditate și solvabilitate

Indicatorul lichidității curente

$$\text{Active curente} / \text{Datorii curente} = 1.565.451 / 185.086 = 8,46$$

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

$$(\text{Active curente} - \text{Stocuri}) / \text{Datorii curente} = (1.565.451 - 106.624) / 185.086 = 7,88$$

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

$$\text{Capital propriu} / \text{Pasiv} = 14.246.541 / 14.545.627 = 0,98$$

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

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 644.249 / 2.753.108 \times 365 = 85 \text{ zile}$$

Recalculind durata de imobilizare a creanțelor fără clienți incerti, aceasta este:

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 644.249 / 2.753.108 \times 365 = 85 \text{ zile}$$

6. Durata de utilizare a surselor atrase

$$\text{Media datoriilor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 254.983 / 2.753.108 \times 365 = 34 \text{ zile}$$

CAP. 3. EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJATI

La data de 31.12.2020, personalul societății număra 16 persoane, din care : 1 contract de mandat și 15 salariați cu contract individual de muncă.

Vârsta medie a salariaților în societate este de 55 ani.

Structura personalului salariat este următoarea :

- Departament Marketing 2 salariați
- Direcția Logistică/Comert 2 salariați
- Serviciul Tehnico – Administrativ 9 salariați
- Serviciul Financiar – contabilitate 1 salariat
- Departament Juridic – RU 1 salariat

Nivelul de pregătire este următorul :

- Cu studii superioare 5 salariați
- Cu studii medii 7 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		
1	2	3	4=3-2
1 Modernizare instalatie luminoasa	25 000	0	-25 000
2 Modernizare instalatie de ventilatie	200 000	118 047	-81 953
3 Achizitie elemente de signalistica	7 000	3 078	-3 922
4 Masina de spalat pardosea	8 500	0	-8 500
5 Reparatie capitala grupul sanitar	40 000	43 306	3 306
6 Alte investiti necesare	50 000	0	-50 000
Schimbare bariere acces		17 584	17 584
		0	0
TOTAL	330.500	182.015	-148.485

În sinteză, principalele realizări ale societății în anul 2020 au fost următoarele :

Realizarea, în condițiile dificile ale pieței imobiliare, a unui grad mediu de ocupare de 82,37%.

Conservarea securității financiare a societății, evitarea riscurilor de natură financiară și îmbunătățirea indicatorilor de echilibru financiar. La 31.12.2020, disponibilitățile bănești erau de 1.157.098 lei, iar creanțele 301729 lei. La 31.12.2019 disponibilitățile bănești erau de 1.118.693 lei, iar creanțele 986.769 lei.

Achitarea la timp a tuturor obligațiilor către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și celorlalte bugete.

Realizarea indicatorilor și obiectivelor de performanță pentru anul 2020 este prezentată distinct în Raportul privind realizarea indicatorilor și obiectivelor de performanță, în sinteză rezultatele fiind următoarele :

- Gradul de realizare a indicatorilor : nerealizat
- Gradul de realizare a obiectivelor : 82,37%

PROPUNERILE ADMINISTRATORULUI UNIC

Administratorul Unic propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor următoarele :

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 dec.2020.
2. Descărcarea de gestiune a Administratorului Unic pentru activitatea desfășurată în exercițiul financiar 2020.

Administrator Unic
ec. FLORIN DANUT BUZATU



The stamp is circular and contains the following text: "SOCIETATEA INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A. BRAȘOV -1- ROMANIA".