



RAPORT ANUAL AL ADMINISTRATORULUI UNIC al Societatii International Trade & Logistic Center S.A. pentru exercitiul financiar 2022

Capitolul 1. Prezentare generala

1.1. Îndeplinirea condițiilor legale de functionare

INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A. este înregistrată la Registrul Comerțului Brașov sub nr. J08/1461/1995, iar la D.G.F.P. sub RO8012400 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 Societatii

În anul 2022 societatea INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A. a fost administrată de domnul Sorin-Ion Radulescu, în calitate de **Administrator Unic**, numit în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv.

Conform hotărârii AGOA din 23.05.2022, a fost numit “IOAN BASCA Birou auditor financiar si birou expert contabil” ca auditor financiar pentru auditarea situatiilor financiare aferente exercitiilor financiar 2022 - 2023.

Auditul intern al societatii a fost asigurat de SC ACON AUDIT SRL.

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 soluționarea tuturor problemelor curente de competența Administratorului unic.

În perioada de raportare conducerea executivă a fost asigurată de:

1. Ec. Buzatu Florin-Danut director cu contract de mandat;
2. Ec. Iatan Simona-Olguta – contabil sef cu contract individual de munca.

1.3. Capitalul social si structura actionariatului

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2022 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 INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER S.A se află în Brașov, B-dul Alexandru Vlahuță nr.10.

Activele societății sunt date de clădirea societății cu doua corpuri: Corp clădire A, Corp clădire B dotate cu instalațiile și echipamentele necesare bunei funcționări.

Capitolul 2. Rezultatele economico - financiare

2.1. Situatia patrimoniului

lei

Nr.crt.	Elemente de bilant	2021	2022
A	Active imobilizate	12.693.833	13.027.353
	Imobilizari necorporale	0	0
	Imobilizari corporale	12.655.807	12.987.593
	Imobilizari financiare	38.026	39.760
B	Active circulante	1.164.375	538.602
	Stocuri	49.749	35.668
	Creante	256.255	273.883
	Disponibilitati	858.371	229.051
	Total active	13.858.208	13.565.955
C	Cheltuieli inreg. in avans	6.324	5.584
D	Datorii	179.809	375.389
	Datorii comerciale	97.268	160.535
	Datorii catre actionari	11.612	11.612
	Datorii catre personal	2.857	5.136
	Datorii – imprumuturi	0	136.334
	Datorii catre buget si alte	68.072	61.772
E	Venituri inreg. in avans + provizioane	54.502	50.728
F	TOTAL ACTIV MINUS DATORII	13.630.221	13.145.422
G	Capital social	9.359.286	9.359.286
H	Rezerve	5.478.471	4.584.980
	Rezerve din reevaluare	4.556.665	4.400.792
	Alte rezerve	921.806	184.188
I	Rezultat reportat	-591.216	-314.045
J	Rezultatul exercitiului	-616.320	-484.799
K	Repartizarea profitului	0	0
L	TOTAL CAPITALURI	13.630.221	13.145.422

Din analiza informatiilor prezentate mai sus, rezulta ca in exercitiul financiar al anului 2022 au avut loc urmatoarele modificari:

- **Actiunile immobilizate** – valoarea acestora inregistreaza o crestere cu 333.520 lei fata de valorile inregistrate in 2021, crestere datorata urmatoarelor inregistrari:
 - Majorarea valorii de inventar a activului “Cladire ITC” prin refacerea integrala a spatiului de la parterul corpului B – 755.686 lei;
 - Majorarea valorii de inventar a activului “Parcare” prin inlocuirea integrala a covorului asfaltic – 276.849 lei;
 - Reducerea valorii prin inregistrarea amortizarii anuale a activelor in suma de 493.370 lei;
 - Reducerea valorii inregistrate in contul de imobilizari in curs de executie, existent la inceputul anului, in suma de 207.379 lei, prin efectuarea receptiilor finale ale lucrarilor.
- **Actiunile circulante** – inregistreaza o scadere in suma de 625.773 lei, fata de aceeaasi perioada a anului trecut, pe seama urmatoarelor elemente:
 - **Stocurile** inregistreaza o scadere cu 14.081 lei, pe seama vanzarilor si a casarii marfurilor expirate;
 - **Creantele** cresc fata de nivelul anului precedent cu 17.628 lei, reprezentand facturile care societatea le are de incasat;
 - **Disponibilitatile** scad fata de aceeaasi perioada a anului trecut cu 629.320 lei, scadere determinata de achitarea tuturor lucrarilor de reamenajare a spatiului de la parterul cladirii.
- **Cheltuielile inregistrate in avans** – in suma de 5.584 lei - reprezinta:
 - valoarea asigurarilor cladirii, asigurare auto, asigurarile administratorului si directorului, precum si abonamente diverse pentru anul 2023.
- **Datoriile** societatii cresc fata de nivelul anului precedent cu suma de 195.580 lei. Datoriile inregistrate sunt datoriile curente aferente in principal lunii decembrie 2022 si care se vor achita in prima parte a anului 2023.

Pe componente, situatia datoriilor este urmatoarea:

 - **Datorii comerciale** - 160.535 lei – reprezentand datorii catre furnizorii de utilitati aferente lunii decembrie 2022 si care se vor achita in ianuarie 2023;
 - **Datorii catre actionari** – 11.612 lei – reprezentand sume convenite actionarilor sub forma dividendelor aferente anilor 2019 si 2020;
 - **Datorii – imprumuturi** in suma de 136.334 lei, reprezentand soldul neachitat la contractul de imprumut incheiat cu Transilvania Leasing & Credit IFN SA care s-a rambursat integral in ianuarie 2023;
 - **Datorii catre buget si alte datorii** – 61.772 lei – datoriile lunii decembrie care s-au achitat in ianuarie 2023.
- **Venituri inregistrate in avans** – in suma de 50.728 lei, reprezinta contravaloarea chiriilor facturate pentru perioada ianuarie 2023.
- **Capitalurile proprii** scad cu 484.799 lei, pe seama reducerii disponibilitatilor, cresterii datoriilor (inregistrarea unui imprumut), scaderii valorii rezervelor din reevaluare, atenuate de cresterea valorii activelor immobilizate si a scaderii pierderii nete inregistrate la 31.12.2022.

2.2. Analiza CONTULUI DE PROFIT SI PIERDERE comparative cu realizarile anului precedent cat si a prevederilor BUGETULUI DE VENITURI SI CHELTUIELI pe anul 2022

Situatia contului de profit si pierdere comparativ cu realizarile anului 2021, precum si cu prevederile BVC pentru 2022 este redată sintetic in tabelul de mai jos:

lei

Denumire indicator	Realizat 2021	Prevazut BVC 2022	Realizat 2022	Variatie % - BVC
Cifra de afaceri	1.561.138	2.460.000	1.470.160	59,76
Venituri totale, din care:	1.933.645	3.232.500	2.143.056	66,30
Venituri din activ. de inchiriere	1.500.892	2.460.000	1.440.462	58,56
Venituri din refacturare utilitati	362.209	772.500	604.044	78,19
Alte venituri din exploatare	68.146	0	76.092	
Venituri financiare	2.398	0	22.458	
Cheltuieli totale, din care	2.531.015	2.975.620	2.607.463	87,63
Cheltuieli materiale consumabile	33.439	12.000	22.626	188,55
Cheltuieli privind consumul de utilitati	584.309	542.200	96.230	17,75
Cheltuieli cu refact. utilitati chiriasi	362.209	772.500	604.044	78,19
Cheltuieli privind personalul	583.763	402.000	406.071	101,01
Cheltuieli cu impozite si taxe	296.159	327.720	354.984	108,32
Cheltuieli cu amortizare si ajustari pentru depreciere	493.657	540.000	493.370	91,36
Alte cheltuieli de exploatare	177.479	379.200	570.007	150,32
Cheltuieli financiare	0	0	60.131	
Rezultat din exploatare	-599.768	+256.880	-426.734	
Rezultat financiar	+2.398	0	-37.673	
Rezultatul exercitiului	-597.370	+256.880	-464.407	

Diferenta dintre TOTAL VENITURI (2.143.056 lei) si TOTAL CHELTUIELI (2.607.463 lei) reflectate in situatia de mai sus, comparativ cu TOTAL VENITURI (2.077.762 lei) si TOTAL CHELTUIELI (2.542.169 lei) inregistrate in Formularul 20 al Contului de Profit si Pierdere (diferenta de 65.294 lei), rezulta din inregistrarile din contul de venituri din ajustari pentru depreciere (cont 781 – 65.294 lei).

Analizand cele prezentate mai sus, facem urmatoarele mentiuni:

VENITURI:

- **Veniturile din activitatea de inchiriere** sunt sub nivelul prevazut in BVC cu suma de 1.019.538 lei, cat si sub nivelul inregistrat in 2021, aceasta pe seama noii politici de inchiriere adoptata, cat si a faptului ca noii chiriasi veniti la parterul cladirii au inceput activitatea in ultima parte a anului.
- **Veniturile din refacturarea utilitatilor** sunt sub nivelul prevazut in BVC cu suma de 168.456 lei, minus pe care il regasim si in dreptul cheltuielilor cu refacturarea utilitatilor catre chiriasi.
- Categoria “**alte venituri din exploatare**” inregistreaza suma de 76.092 lei, principalele componente ale acestei categorii fiind:
 - Venituri din anularea ajustarilor pentru depreciere in suma de 65.293 lei; Veniturile din aceasta categorie nu au fost prevazute in BVC.
 - Venituri din vanzarea marfurilor din stocul declasat in suma de 10.223 lei;

- **Veniturile financiare** – in valoare de 22.458 lei, suma provenind din dobanda incasata la depozitele bancare constituite in prima parte a anului.

CHELTUIELI:

- **Cheltuieli cu materialele consumabile** in suma totala de 22.626 lei, depasind prevederile BVC cu suma de 10.626 lei, include cheltuieli neprevazute aparute pe parcursul anului in vederea buneii desfasurari a activitatii curente.
- **Cheltuielile privind consumul de utilitati** inregistrat pe parcursul anului (96.230 lei) se situeaza sub nivelul estimat in BVC cu suma de 445.970 lei, cat si sub nivelul inregistrat in 2021 (-488.079 lei) datorita faptului ca am repartizat aceste cheltuieli tuturor chiriilor din cladire. In acest sens s-au montat contoare de masurarea consumului tuturor chiriilor (inclusiv la birouri);
- **Cheltuielile cu refacturarea utilitatilor catre chiriasi** sunt sub nivelul prevazut in buget cu suma de 168.456 lei, minus pe care il regasim si in dreptul veniturilor din refacturarea utilitatilor catre chiriasi;
- **Cheltuielile privind personalul** depasesc nivelul prevazut in BVC cu suma de 4.071 lei urmare a majorarii indemnizatiei directorului incepand cu luna octombrie 2022, conform Actului Aditional nr. 1 la contractul de mandat, cat si pe seama acordarii de prime aprobate cu ocazia sarbatorilor de Craciun;
- **Cheltuieli cu impozitele si taxele** in suma totala de 354.984 lei, incluzand impozitele si taxele locale, cat si redeventele pentru terenul din concesiune;
- **Cheltuieli cu amortizarea si ajustarile de depreciere** in suma de 493.370 lei, sunt sub nivelul estimat in BVC cu suma de 46.630 lei, deoarece majorarea valorii de inventar a activului "Cladire ITC" s-a inregistrat doar in luna decembrie 2022;
- **Alte cheltuieli din exploatare** inregistreaza o valoare totala de 570.007 lei, cu 190.807 lei peste prevederile BVC.

Structura cheltuielilor de la aceasta categorie este:

- **Cheltuieli privind descarcarea din gestiune a marfurilor vandute** in suma de 24.637 lei. Mentionam ca in luna iunie s-a decis declasarea stocului de marfuri in vederea valorificarii si lichidarii acestuia;
- **Cheltuieli cu reparatiile** in suma de 25.113 lei cu 13.113 lei peste nivelul prevazut, pe seama cheltuielilor ocazionate de darea in folosinta a spatiilor de la parterul cladirii, cat si a contorizarii fiecarui chirias de la etaj, in vederea stabilirii consumurilor reale ale acestora;
- **Cheltuieli cu prestatiile externe** (481.834 lei) sunt peste nivelul estimat in BVC cu suma de 121.834 lei, pe seama inregistrarii unor cheltuieli ocazionale pe parcursul anului (exemplificam comisiunile platite agentilor imobiliari care au intermediat incheierea contractelor cu Mega Image, Pepco Retail si Dr. Max in suma de 199.844 lei).

In cadrul cheltuielilor cu prestatiile externe curente, aferente anului 2022 sunt cuprinse urmatoarele:

- cheltuieli cu servicii de paza – 103.652 lei – mentionam ca incepand cu anul 2023 aceste cheltuieli au fost eliminate, in schimbul acestora a fost montat un sistem de monitorizare si control acces;
- cheltuieli cu serviciile de curatenie – 38.772 lei;
- cheltuieli cu onorariu avocat – 24.000 lei;
- cheltuieli cu servicii de audit – 23.450 lei;

- cheltuieli cu salubritatea – 10.587 lei;
- cheltuieli cu asigurarile – 18.442 lei;
- cheltuieli cu telecomunicatiile si serviciile bancare – 10.069 lei;
- cheltuieli cu comisionul aferent imprumutului – 26.121 lei;
- cheltuieli cu serviciile informatice – 5.643 lei.

REZULTATE:

Rezultate	31.12.2021	31.12.2022
Rezultat din exploatare	-599.768	-426.734
- Profit	0	0
- Pierdere	599.768	426.734
Rezultat financiar	+2.398	-37.673
- Profit	2.398	0
- Pierdere	0	37.673
Rezultat brut – total	-597.370	-464.407
- Profit	0	0
- Pierdere	597.370	464.407

2.3. Indicatori economico- financiari

2.3.1 Activul net

INDICATORI	12/31/2021	12/31/2022	Diferente
1	2	3	4=3-2
Active Imobilizate	12,693,833	13,027,353	333,520
Active circulante	1,164,375	538,602	-625,773
TOTAL ACTIV	13,858,208	13,565,955	-292,253
Datorii totale	179,809	375,389	195,580
ACTIV NET	13,678,399	13,190,566	-487,833

Activul net al societății în 2022, comparativ cu anul 2021, a înregistrat o scădere cu 3,57%. Astfel valoarea activului net unitar este de 0,1409 lei/acțiune în anul 2022, față de 0,146 lei/acțiune în anul 2021 și față de 0,10 lei/acțiune valoare nominală.

2.3.2 Indicatori specifici bilanțului contabil

Poz.nr.	INDICATORI	12/31/2021	12/31/2022	DIFERENTE (3-2)
0	1	2	3	4
1	Capital permanent	13,633,983	13,145,422	-488,561
2	Active imobilizate	12,693,833	13,027,353	333,520
3	Fond de rulment	940,150	118,069	-822,081
4	Active circulante	1,164,375	538,602	-625,773
5	Disponibilitati banesti	858,371	229,051	-629,320
6	Active circulante - Disponibilitati banesti	306,004	309,551	3,547
7	Datorii curente	179,809	375,389	195,580
8	Nevoia de FR (6-7)	126,195	-65,838	-192,033
9	Trezoreria neta (3-8)	813,955	183,907	-630,048

2.3.3. Relația creanțe – obligații

Lei

Poz.nr.	INDICATORI	12/31/2021	12/31/2022	Diferente (3-2)
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Cifra de afaceri	1,561,138	1,470,160	-90,978
2.	Creante	256,255	273,883	17,628
3.	Obligatii	179,809	375,389	195,580
4.	Creante/obligatii	1.43	0.73	

2.3.4. Indicatori de lichiditate și solvabilitate

Indicatorul lichidității curente

$$\text{Active curente} / \text{Datorii curente} = 538.602 / 375.389 = 1,43$$

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

$$(\text{Active curente} - \text{Stocuri}) / \text{Datorii curente} = (538.602 - 35.668) / 375.389 = 1,34$$

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

$$\text{Capital propriu} / \text{Pasiv} = 13.145.422 / 13.571.539 = 0,97$$

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)

2.3.5. Durata de imobilizare a creanțelor

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 602.639 / 1.470.160 \times 365 = 150 \text{ zile}$$

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

$$\text{Media creanțelor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 295.363 / 1.470.160 \times 365 = 73 \text{ zile}$$

2.3.6. Durata de utilizare a surselor atrase

$$\text{Media datoriilor} / \text{Cifra de afaceri} \times 365 = 735.019 / 1.470.160 \times 365 = 182 \text{ zile}$$

Capitolul 3. Evaluarea aspectelor legate de angajati

La data de 31.12.2022 numărul de persoanelor ocupate a fost de 8, din care:
- 1 persoana cu contract de mandat și 7 salariați cu contract individual de muncă, din care:

- 2 contracte individuale de munca cu norma întreaga;
- 4 contracte individuale de munca cu norma parțială;
- 1 contract individual de munca cu norma parțială – suspendat.

Vârsta medie a salariaților în societate este de 51 ani.

Structura personalului este următoarea :

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Conducere | 1 persoana |
| • Serviciul Tehnico – Administrativ | 3 salariați |
| • Serviciul Financiar – contabilitate | 2 salariați |
| • Departament Juridic – RU | 1 salariat |
| • Departament Inchirieri | 1 salariat |

Nivelul de pregătire este următorul:

- Cu studii superioare 4 persoane
- Cu studii medii 4 salariați

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

Capitolul 4. Realizarea programului de investiții

Programului de investiții aprobat pentru anul 2022 prevedea suma de 1.170.000 lei pentru modernizările necesare închirierii în totalitate a parterului clădirii, astfel:

- 250.000 lei modificarea și amenajarea parcarii;
- 920.000 lei modernizarea și amenajarea clădirii de la parterul clădirii.

La finele anului 2022 au fost recepționate toate aceste lucrări, majorând astfel valoarea de inventar a acestora astfel:

- 276.849 lei pentru modificarea și amenajării parcarii;
- 755.686 lei pentru modernizarea și amenajarea clădirii.

În sinteză, principalele realizări ale societății în anul 2022 au fost următoarele :

1. Realizarea, în condițiile dificile ale pieței imobiliare, cât și schimbării strategiei de închiriere a unui grad de ocupare de 80,75% - 31.12.2022.
2. Conservarea securității financiare a societății, evitarea riscurilor de natură financiară și îmbunătățirea indicatorilor de echilibru financiar. La 31.12.2022, disponibilitățile bănești erau de 229.051 lei, iar creanțele 273.883 lei. Deasemenea la 31.12.2022, societatea mai avea de rambursat din împrumutul de 800.000 lei, contractat în luna martie suma de 136.334 lei, rambursată integral la data întocmirii raportului.
3. Achitarea la timp a tuturor obligațiilor către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și celorlalte bugete.

PROPUNERILE ADMINISTRATORULUI UNIC

Administratorul Unic propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor următoarele:

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022.
2. Aprobarea descarcării de gestiune a Administratorului Unic pentru exercitiul financiar 2022.

Administrator Unic
Ec. Sorin-Ion Radulescu