

S.C. PRETIM S.A.
TIMISOARA, CALEA SAGULUI 100 (TM-ROMANIA)
O.R.C. TIMIS: J35/279/1991
C.U.I.: 1803717

**RAPORTUL
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
al
SOCIETATII PRETIM S.a.**

**Raport anual conform Regulamentului CNVM nr. 1/2006
Pentru exercitiul financiar 2013**

Data raportului: 22/7/2014

Societatea PRETIM S.a.

Sediul social: Calea Sagului, nr. 100, Timisoara, Jud. Timis - Romania

Nr.de telefon/fax: +40 256 217.024

Nr. de ordine in Oficiul Registrului Comertului Timis: J35/279/1991

Cod unic de inregistrare: RO1803717

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: societatea este tranzactionata pe BVB.

Capitalul social subscris si varsat 326.747,50 lei.

1. INTRODUCERE

Asigurarea transparentei privind activitatea realizata de catre Societatea **Pretim S.a.**, printr-un flux de informatii periodic, armonizat cu cerintele institutiilor pietei de capital si cu necesitatile de informare ale investitorilor, este una din preocuparile permanente ale Consiliului de Administratie al Societatii.

Raportul Consiliului de Administratie al Societatii Pretim S.a., prezinta evenimentele si tranzactiile semnificative pentru intelegerea modificarilor in pozitia si performanta societatii, ce au avut loc pe parcursul anului 2013.

2. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII COMERCIALE

2.1. Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Societatea **Pretim S.a.** are ca principal obiect de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Capitalul social al societatii nu s-a modificat pe parcursul anului 2013, fiind de 326.747,50 lei.

Structura actionariatului la data de 31/12/ 2013, este urmatoarea:

- Front Line Euroflex Srl:	82,0037%
- Persoane fizice:	17,8318%
- Persoane juridice:	0,1645%

La data intocmirii prezentului Raport, structura actionariatului este urmatoarea:

- Front Line Euroflex Srl:	90,3075%
- Persoane fizice:	9,5280%
- Persoane juridice:	0,1645%

Societatea functioneaza ca si societate pe actiuni incepand din anul 1991; de la infiintare societatea nu a trecut prin procese de fuziune sau reorganizari semnificative.

In prezent societatea are ca obiect principal de activitate inchirierea bunurilor imobiliare proprii.

2.2. Elemente de evaluare generala

La sfarsitul anului 2013, societatea a inregistrat:

- profit in valoare de 62.700 lei;
- cifra de afaceri de 529.541 lei;
- cheltuieli totale in valoare de 429.317 lei;
- fiind cont de faptul ca societatea este mica nu ocupa un loc important pe piata, deci nu putem vorbi de o cota de piata detinuta;
- lichiditati in valoare de 5.558 lei.

2.3. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Societatea Pretim S.a. are ca principal obiect de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Societatea are ca principala sursa de venit sumele obtinute in urma inchirierii imobilelor detinute in proprietate, mai exact o hala industriala.

Se prezinta alaturat, in structura, evolutia cifrei de afaceri in perioada 2011- 2014:

Denumire	UM	Anul		
		2011	2012	2013
Venituri totale, din care,	Lei	331.556	540.774	530.341
	%	100	100	100
Venituri din exploatare	Lei	331.553	540.772	530.340
	%	99,9991	100	100
Venituri financiare	Lei	3	2	1
	%	0,0009	0,00	0,00

2.4. Evaluarea activitatii de aprovizionare

Datorita obiectului de activitate, activitatea de aprovizionare este restransa, societatea a nu a achizitionat in cursul anului 2013 elemente ce apartin grupei imobilizarilor corporale.

2.5. Evaluarea activitatii de vanzare

Tinand cont de obiectul de activitate al societatii, principala sursa de venit la 2013 provine din inchirierea imobilelor detinute, societatea avand ca singur client societatea Front Line Euroflex S.R.L., care este si parte afiliata. Intre cele doua entitati exista un contract de inchiriere a unei hale de productie, in care Front Line Euroflex S.R.L. isi desfasoara activitatea. Societatea Pretim S.a. refactureaza procentual cheltuielile aferente utilitatilor, conform contractului.

2.6. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii

In cursul anului 2013 societatea a avut un angajat incadrat in functia de contabil, conform contractului de munca.

Raporturile dintre conducerea societatii si angajat sunt cele firesti de colaborare si subordonare.

2.7. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a societatii asupra mediului inconjurator.

Activitatea specifica a societatii nu are nici un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

2.8. Evaluarea activitatii societatii privind managementul riscului

Prin natura activitatilor desfasurate, societatea **Pretim S.a.** este expusa unor riscuri variate care includ :

- **Riscul de pret**, poate fi evaluat in analiza preturilor, tarifelor si a raportului pret/calitate in raport cu concurenta; pentru **Pretim S.a.** aceasta analiza evidentiaza o pozitie buna, conferita de specificul activitatii (capacitati, confort, amplasare, etc.);

- **Riscul de cash-flow.** Riscul de cash flow este resimtit in societatile de tip imobiliar datorita situatiei actuale generata de criza in economia mondiala. Totusi, nu s-au inregistrat riscuri semnificative din punct de vedere al incasarii creantelor;
- **Riscul de credit.** Societatea este supusa unui risc de credit datorat concentrarii creantelor sale comerciale pe un numar redus de clienti. Referintele privind bonitatea clientilor sunt obtinute in mod normal pentru toti clientii noi, data de scadenta a datoriilor este atent monitorizata si sumele datorate dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine;
- **Riscul valutar.** Societatea nu este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar deoarece societatea nu detine imprumuturi sau datorii comerciale exprimate in valuta;
- **Riscul de lichiditate.** Politica firmei cu privire la lichiditate este de a mentine suficiente resurse lichide pentru a-si indeplini obligatiile pe masura ce acestea devin scadente.

Conducerea urmareste reducerea efectelor potential adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performantei financiare a societatii.

2.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale.

Analiza indicatorilor de lichiditate, evidentiaza urmatoarele:

- **Lichiditatea curenta** este una dintre cele mai importante rate financiare ale unei companii, si masoara capacitatea acesteia de a plati datoriile pe termen scurt utilizand activele pe termen scurt din bilant. Se calculeaza ca raport intre activele circulante si totalul datoriilor pe termen scurt. Cu cat valoarea sa este mai mare, cu atat compania are o capacitate mai mare de a-si plati datoriile curente fara sa apeleze la resurse pe termen lung sau la noi imprumuturi. La sfarsitul anului 2013, indicatorul lichiditatii curente al societatii Pretim S.a. este de 4,01. Valoarea optima pentru acest indicator este in jur de 2, insa ea poate varia in functie de sectorul de activitate.

- **Lichiditatea imediata** masoara capacitatea companiei de a plati datoriile pe termen scurt utilizand activele cu cel mai mare grad de lichiditate din bilant. Formula este asemanatoare cu cea a lichiditatii curente, insa de data aceasta sunt excluse stocurile, acestea fiind considerate mai greu de valorificat si cu o valoare incerta. Valoarea optima pentru acest indicator este in general 1, activele cu lichiditate mare, si anume numerarul, investitiile pe termen scurt si creantele fiind in acea situatie suficiente pentru a acoperi datoriile pe termen scurt, indiferent de valoarea reala a stocurilor. La sfarsitul anului 2013, indicatorul lichiditatii imediate pentru societatea Pretim S.a. este de 4,01.

Indicatorii ce reflecta activitatea societatii, sunt prezentati prin comparatie cu anul precedent:

Nr crt	Denumire indicator			
		U.M.	2012	2013
1.	Lichiditatea curenta	Nr. de ori	3,56	4,01
2.	Lichiditatea imediata	Nr. de ori	3,56	4,01
3.	Viteza de rotatie a clientilor	zile	339	419
4.	Viteza de rotatie a creditelor- furnizor	zile	41	63
5.	Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Nr. de ori	0,14	0,14
6.	Viteza de rotatie a activelor totale	Nr. de ori	0,12	0,12
7.	Rentabilitatea capitalului angajat	%	N/A	2,43
8.	Marja bruta din vanzari	%	N/A	19
9.	Rezultatul pe actiune	lei/actiune	N/A	0,48

Cheltuielile de capital sunt reflectate in bilantul functional.

S.C. PRETIM S.A.
 TIMISOARA, CALEA SAGULUI 100 (TM-ROMANIA)
 O.R.C. TIMIS: J35/279/1991
 C.U.I.: 1803717

Denumire indicator	2012	2013	Variatii
	lei	lei	lei
Capital permanent	4.096.679	4.159.380	62.701
Active imobilizate nete	3.852.140	3.694.775	-157.365
A. Fond de rulment	244.539	464.605	220.066
Stocuri	0	0	0
Creante	583.636	857.972	274.336
Datorii de exploatare pe termen scurt	164.811	215.112	50.301
B. Necesari de fond de rulment	418.825	642.860	224.035
C. Trezoreria neta	-174.286	-178.255	-3.969

Concluzii:

In ambii ani analizati **fondul de rulment** este pozitiv, aceasta insemnand ca o parte din activele curente sunt finantate din surse permanente, dupa finantarea integrala a imobilizarilor.

In cei doi ani analizati, **necesarul de fond de rulment** este pozitiv, ceea ce semnifica existenta activelor circulante de natura stocurilor si creantelor ce ar fi trebuit finantate din fondul de rulment pozitiv.

Pe intreaga perioada de analiza **trezoreria neta** este negativa. In mod normal aceasta ar trebui sa insemne o situatie nefavorabila pentru societate, respectiv lipsa unei autonomii financiare pe termen scurt.

3. Activele corporale ale societatii comerciale.

3.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale.

Patrimoniul societatii este compus la 31/12/2013 din terenuri si constructii in urmatoarea structura:

Terenuri :

- Suprafata 9.864 mp;
- Valoare contabila 67.845 lei;

Constructii

- Valoare neta 3.728.246 lei;

Instalatii tehnice si masini

- Valoare neta 33.547 lei ;

Alte instalatii, utilaje si mobilier

- Valoare neta 1.518 lei;

Investitii in curs

- Valoare contabila 0 lei.

3.2. Descrierea si analiza gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale.

In anul 2013 amortizarea inregistrata aferenta cladirilor a fost in suma de 137.167,32 lei.

3.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale.

La 31/12/2013 patrimoniul societatii este constituit din terenuri si constructii; societatea este proprietara acestora, dreptul de proprietate fiind inregistrat in Cartea Funciara cu nr. 400693 Timisoara,

S.C. PRETIM S.A.
 TIMISOARA, CALEA SAGULUI 100 (TM-ROMANIA)
 O.R.C. TIMIS: J35/279/1991
 C.U.I.: 1803717

Denumire element	U.M.	2011	2012	2013
Imobilizari corporale	lei	3.994.189	3.851.843	3.694.775
Imobilizari financiare	lei	297	297	0
Creante	lei	430.411	583.636	857.972
Disponibilitati banesti	lei	3.700	3.680	5.558
Cheltuieli inregistrate in avans	lei	627	0	0
TOTAL ACTIV	lei	4.429.224	4.439.456	4.558.305
Datorii < 1 an	lei	169.459	164.811	215.112
Datorii > 1 an	lei	0	0	0
Capitaluri proprii	lei	4.259.765	4.096.679	4.159.380
TOTAL PASIV	lei	4.429.224	4.439.456	4.558.305
Venituri din exploatare	lei	331.553	540.772	530.340
Cheltuieli din exploatare	lei	283.199	691.420	429.317
Rezultat din exploatare	lei	48.354	-150.648	101.023
Venituri financiare	lei	3	2	1
Cheltuieli financiare	lei	0	0	0
Rezultat financiar	lei	3	2	1
Rezultat curent	lei	48.357	-150.646	101.024
Impozit pe profit	lei	17.982	12.440	38.324
REZULTAT NET	lei	30.375	-163.086	62.700
Flux de numerar net generat de activitati operationale	lei	71.561	25.451	33.499
Flux de numerar net generat de activitati de exploatare	lei	50.558	14.060	1.877
Flux de numerar net utilizat pentru activitati de investitii	lei	-33.848	-14.080	1
Flux de numerar din activitati de finantare	lei	-15.602	0	0
Flux de numerar total	lei	1.138	-20	1.878

Consiliul de Administratie
 Dul Fausto Morichetti
 Presedinte

The image shows a handwritten signature in black ink over a horizontal line. To the right of the signature is a circular stamp. The stamp contains the text 'SOCIETATEA ROMANA' at the top, 'PRETIM S.A.' in the center, and 'TIMISOARA' at the bottom.