

Sediul social : SIBIU, str. J.S.Bach nr.4

Nr. telefon: 0269/213230

Nr. si data inregistrarii la ORG. : **J32/219/1991**

Cod fiscal: RO 787311

## RAPORT ANUAL 2019

Raportul anual conform Regulamentului nr.1/2006 a Comisiei Nationale de Valori Mobiliare.

Pentru exercitiul financiar 2019

Data raportului : 30.03.2019

Denumirea societății comerciale: RETEZAT SA

Sediul social: SIBIU, str. J.S.Bach nr.4

Numărul de telefon/fax: 0269/213230; 0269/213375

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: RO 787311

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J32/219/1991

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise Bursa de Valori Bucuresti (simbol de piata RETZ)

Capitalul social subscris și vărsat: 3.394.557,50 lei

### 1. Situatia economico-financiara

1.1. Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut, cu referire cel puțin la:

a) Elemente de bilant: active care reprezinta cel puțin 10% din total active, numerar si alte disponibilitati lichide, profituri reinvestite, total active curente, situatia datoriilor societatii, total pasive curente.

Elementele active care reprezinta cel puțin 10% din valoarea totala a activelor:

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	Ponderea in total active(%)	La 31.12.2019 lei	Pondere in total (%)	Variatie (+/-) lei	Variatie (+/-) 1%
Active imobilizate	20.989.116	53.08	21.910.431	47.39	921.315	13.78
Active circulante	18.555.413	46.92	24.326.111	52.61	5.770.698	86.23
Total active	39.544.529	100	46.236.542	100	6.692.013	100

Comparativ cu perioada de referinta, se poate constata o crestere a valorii activelor totale ale societatii, in suma absoluta cu 6.692.013

In totalul activelor, ponderea majoritara (peste 50%) o detin imobiliarile corporale. Valoarea activelor imobilizate s-a apreciat in perioada analizata cu 921.315 lei (in termeni procentuali cu 13.78 %). Valoarea activelor circulante a crescut in perioada analizata cu 5.770.698 lei (86.23%), in principal pe fondul cresterii stocurilor.

Elemente de active imobilizate care depasesc cu 10% din valoarea totala a activelor imobilizate:

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	La 31.12.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	Variatie (+/-) lei	Variatie (+/-) %
Imobilizari corporale	20.989.116	100%	21.910.431	100%	921.315	13.78
Imobilizari finaciare	0	0	0	0	0	0
Total active imobilizate	20.989.116	100%	21.910.545	100%	921.315	13.78

Referitor la categoria activelor imobilizate de natura corporala se poate observa o apreciere cu 921.315 lei (13.78 % in termeni procentuali) a valorii acestora.

Elementele de active circulante care depasesc 10% din valoarea totala activelor circulante:

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	La 31.12.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	Variatie (+/-) lei	Variatie (+/-) %
Stocuri	14.412.484	77.68	16.936.368	69.62	2.523.884	43.74
Creante	1.652.874	8.90	1.996.085	8.21	343.211	5.95
Casa si conturi la banci	2.490.055	13.42	5.393.658	22.17	2.903.603	50.31
Total active circulante	18.555.413	100	24.326.111	100	5.770.698	100

Situatia elementelor de numerar si a altor disponibilitati lichide se prezinta astfel:

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	La 31.12.2019 lei	Pondere in total active circulante (%)	Variatie (+/-) lei	Variatie (+/-) %
Casa si conturi la banci	2.490.055	13.42	5.393.658	22.17	2.903.603	50.31

Disponibilitatile banesti au inregistrat o crestere cu 50.31 % comparativ cu inceputul exercitiului financiar.

Situatia profiturilor reinvestite :

La data raportarii 31.12.2019 societatea inregistreaza un rezultat favorabil al exercitiului financiar curent (profit anual 5.386.384 lei).

Situatia datoriilor societatii:

La data raportarii (31.12.2019), situatia datoriilor societatii se prezinta dupa cum urmeaza:

Denumire indicator	La 01.01.2018 lei	Pondere in total active circulante (%)	La 31.12.2018 lei	Pondere in total active circulante (%)	Variatie (+/-) lei
Datorii curente	12.763.815	68.79	10.323.827	42.44	-2.439.988
Datorii pe termen mediu si lung	90.381	0.49	7.003.708	28.79	6.913.327

Analiza datoriilor totale ale societatii releva o scadere a datoriilor curente cu 2.439.988 lei si o crestere a datoriilor pe termen mediu si lung cu 6.913.327 lei

Situatia activelor si pasivelor curente ale societatii.

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	La 31.12.2019 lei	Variatie (+/-) lei
Active circulante	18.555.413	24.326.111	5.770.698
Cheltuieli in avans	74.487	42.084	-32.403
Datorii ce trebuie platite in termen de un an	12.763.815	10.323.827	-2.439.988
Active curente nete	5.866.085	14.044.368	8.178.283

Total active si pasive:

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	La 31.12.2019 lei	Variatie (+/-) lei
Total active	39.544.529	46.236.656	6.692.127
Total pasive	6.988.111	3.283.167	3.704.944

Nivelul pasivelor a scazut in 2019 fata de inceputul anului cu valoarea de 3.704.944 lei.

De asemenea s-a inregistrat o crestere in ceea ce priveste datoriile pe termen mediu si lung ale societatii cu 6.913.327 lei iar cele pe termen scurt au scazut cu 2.439.988



Denumire indicator	01.12.2019	31.12.2019
Cifra de afaceri	28.683.447	25.849.791
<b>Venituri din exploatare</b>	<b>11.183.807</b>	<b>11.801.061</b>
Cheltuieli cu materii prime si material consumabile	779.880	821.417
Alte cheltuieli materiale	163.928	200.640
Cheltuieli cu personalul	287.469	372.136
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale	759.976	1.068.780
Alte cheltuieli de exploatare	1.477.508	2.300.374
Ajustari privind provizioanele		
<b>Cheltuieli de exploatare-total</b>	<b>3.942.831</b>	<b>5.161.746</b>
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>7.240.976</b>	<b>6.639.315</b>
Venituri financiare	6.633	10.583
Cheltuieli financiare	361.650	205.244
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>-355.017</b>	<b>-194.661</b>
<b>Rezultatul curent</b>	<b>6.885.959</b>	<b>6.444.654</b>
Venituri totale	11.190.440	11.811.644
Cheltuieli totale	4.304.481	5.366.990
<b>Rezultatul net</b>	<b>5.631.709</b>	<b>5.386.384</b>

Analiza principalilor indicatori de performanta financiara ai societatii releva faptul ca veniturile din exploatare au scazut cu 1.06 %, iar cheltuielile aferente au crescut cu 1.31% , rezultatul operational concretizandu-se in profit de 6.639.315 lei.

In structura veniturilor din exploatare, se remarca o scadere a cifrei de afaceri nete cu 0.9% comparativ cu perioada de referinta, pana la valoarea de 25.849.791 lei, datorat in mare parte vanzarii de apartamente, dar si incasarilor din evenimentele desfasurate in incinta restaurantului si a noului centru expozitional.

Rezultatul din activitatea financiara s- a concretizat in pierdere in valoare de 194.661.lei.

Situatia vanzarilor nete si a veniturilor brute

Denumire indicator	La 01.01.2019 lei	La 31.12.2019 lei	Variatie (+/-) lei
Vanzari nete	28.317.693	25.710.829	-2.606.864
Venituri brute din activitatea de exploatare	11.183.807	11.801.061	617.254

Comparativ cu perioada de referinta cifra de afaceri neta a cunoscut o scadere cu 0.9 %. Veniturile totale realizate de societate pe parcursul anului 2019 s-au apreciat cu 1.25%.

In cursul perioadei analizate societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli si nu a procedat la vanzarea sau oprirea unui segment de activitate care sa afecteze desfasurarea normal a ciclului de exploatare.

In anul 2019, societatea a inregistrat un profit net in suma de 5.386.384, reflectata contabil ca profit nerepartizat, urmand ca aceasta sa fie repartizata pe destinatii conform hotararii AGA.

Consiliu de Administratie al societatii propune repartizarea profitului net dupa cum urmeaza:

- 186.126 lei (5% din profitul contabil) pentru constituirea fondului de rezervă, în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale;
- 3.000.000 lei pentru repartizare dividende catre asociati
- suma de 2.200.258 ramane nerepartizata

Analiza situatiei trezoreriei societatii scoate in evidenta o crestere a elementelor de numerar, la sfarsitul perioadei de raportare de 2.903.603 lei. La inceputul anului era de 2.490.055 lei , la sfarsitul anului fiind de 5.393.658 lei

## 2. Analiza activitatii societatii comerciale

2.1 Prezentarea si analizarea tendintelor elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichidarea societatii comerciale comparative cu aceeasi perioada a anului trecut.

2.2. Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor , schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza.

Precizarea masurii in care au fost afectate veniturile la fiecare element identificat.

## 3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

3.1 Descrierea cazurilor in care societatea comerciala a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective.

La finele perioadei de raportare societatea inregistreaza datorii restante in relatiile cu terti in suma de 24.335. Obligatiile fiscale, comerciale si fata de personalul angajat au fost onorate conform termenelor contractuale si legale.

3.2 Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea comerciala.

Capitalul social la data de 31.12.2019 este de 3.394.558 lei, echivalentul a 710.262,59 euro.

La data bilanțului structura acționariatului este după cum urmează:

Asociați	% deținut	Valoare capital
Aldea (Bozdog) Ioana	35,4921	1.204.800
Kobi Design SRL	32,7381	1.111.312,50
Aldea Gheorghe Aurel	24,7970	841.750
Alți acționari pers fizice	6,9496	235.907,50
Alți acționari pers juridice	0,0232	787,50
Total	100,00	3.394.557,50

#### 4. Tranzacții semnificative

Raportările financiar contabile aferente anului 2019 au fost auditate potrivit reglementărilor specifice în vigoare.

Semnături

Presedinte CA  
Aldea Gheorghe



Economist  
Simtion Anina



RETEZAT. S.A.  
SIBIU, STR. I.S. BACH nr 4, SIBIU, ROMANIA  
C.U.I. RO787311, J32/219/1991

Catre: AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINACIARA  
Splaiul Independentei nr. 15, Sector 5, Bucuresti  
Fax: 021-659.60.51

BURSA DE VALORI BUCURESTI S.A. – AeRO  
B-dul Carol I nr. 34-36, et. 13-14, Sector 2, Bucuresti  
Fax: 021-312.47.22

### RAPORT CURENT

conform Regulamentului ASF nr. 5 /2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata si Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare

Data raportului: 30.03.2020

RETEZAT SA

Sediul social: Sibiu, str. J.S.Bach, nr. 4, jud. Sibiu

Numar telefon: 0269/213230

Numar fax: 0269/213375

Numar de ordine la ORC Sibiu: J32/219/1991

CUI: RO 787311

Codul LEI: 254900SMLQ7PW8C1VZ06

Capital subscris si varsat: 3.394.557.50 lei

Numar de actiuni emise: 1.357.823

Numar de drepturi de vot: 1.357.823

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare: Aero-BVB (simbol de piata "RETZ")

### **Eveniment important de raportat:**

Hotararea nr. 1/30.03.2020 adoptata de AGOA a RETEZAT SA din data de 30.03.2020.

Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor RETEZAT SA, convocata in temeiul art. 117 din Legea nr. 31/1990 privind societatile comerciale, republicata si modificata, si-a desfasurat lucrarile in conditiile de publicitate si cvorum conform dispozitiilor Legii nr.

31/1990, republicata, privind societatile comerciale si ale Actului Constitutiv al Societatii.

Convocarea AGOA a fost publicata in MO al Romaniei, partea a IV-a, nr. 783/27.02.2020 si in ziarul "Tribuna" din data de 27.02.2020.

**Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor** s-a intrunit astazi, in sedinta din data de 30.03.2020– prima convocare - ora 9, la adresa din Sibiu, str. P-ta Talmaciu, nr. 1-3, in conditii legale de validitate, cu participarea directa si prin reprezentant a actionarilor reprezentand 97.40% din capitalul social, dupa cum urmeaza: reprezentantul KOBİ DESIGN SRL, detinator a 444.525 actiuni, reprezentand 32.7381% din capitalul social, doamna ALDEA IOANA, detinatoare a 481.920 actiuni, reprezentand 35.4921% din capitalul social si domnul ALDEA GHEORGHE AUREL, detinator a 336.700 actiuni, reprezentand 24.7970% din capitalul social, ALDEA CIPRIAN ILIE detinator a 59.420 actiuni reprezentand 4.3761% din capitalul social.

In baza dispozitiilor Actului Constitutiv al Societatii si ale Legii nr. 31/1990, republicata si modificata, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a adoptat Hotararea nr. 1/30.03.2020, dupa cum urmeaza:

**Art. 1** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba raportul de gestiune al Consiliului de Administratie cu privire la activitatea desfasurata de societate in anul 2019.

**Art. 2** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba raportul auditorului financiar.

**Art. 3** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba bilantul contabil la 31.12.2019 si contul de profit si pierdere, repartizarea profitului net realizat in anul 2019 facandu-se pe urmatoarele destinatii:

- pentru constituirea fondului de rezerva, suma de 186.126 lei,
- pentru distribuirea dividendelor catre actionari, suma de 3.000.000 lei,
- diferenta de 2.200.258 lei ramane nerepartizata.

Data platii dividendelor este 28.04.2020, iar valoarea unui dividend brut/actiune este de 2.2094 lei/actiune.

**Art. 4** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2020;

**Art.5** Cu unanimitate de voturi prezente si reprezentate aproba numirea auditorului financiar FANTANA MARIA – BIROU EXPERT CONTABIL, AUDITOR FINANCIAR, cu sediul in Sibiu, str. Ovazului nr. 20A, ap.3, jud. Sibiu, CUI 37110541 pe o durata de 4 ani.



**Art. 6** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba ratificarea Deciziei Consiliului de Administratie nr. 44/15.04.2019 privind contractarea de catre RETEZAT SA a unui credit de investitii ipotecar in suma de maxim 3.000.000 eur (in echivalent lei) pentru finantarea/refinantarea costurilor aferente proiectului investitional constand in constructia blocului nr.12, pe o perioada de 48 luni; a unui credit de investitii in suma de maxim 1.500.000 eur (in echivalent lei) pentru refinantarea spatiilor comerciale si birourilor din cadrul Proiectului City Residence-bloc 12, dupa finalizarea si intabularea imobilului, pe o perioada de maxim 120 luni; plafon revolving pentru plata TVA in suma maxima de 2.000.000 lei destinata in mod exclusiv pentru finantarea/refinantarea in proportie de 100% a TVA-ului aferent proiectului, credit contractat pe o perioada de 24 luni, si constituirea de garantii;

**Art. 7** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba data de 15.04.2020 ca data de inregistrare, conform art. 86 din Legea 24/2017 privind piata de capital, ex data: 14.04.2020.

**Art. 8** Cu unanimitate de voturi prezente și reprezentate aproba mandatarea d-nei Tarca Elena cu efectuarea tuturor formalitatilor legale pentru inregistrare, publicitate, opozabilitate, executare si publicare a hatararii adoptate.



**Președinte Consiliu de Administratie,  
Gheorghe Aurel ALDEA**

## RETEZAT SA

Declaratia privind indeplinirea principiilor de Governanta Corporativa in anul 2019

In conformitate cu Legea nr.297/2004 privind Piata de Capital, Codul Bursei de Valori Bucuresti, principiile de Governanta Corporativa pentru AeRO – piata de actiuni a BVB

Nr. Crt.	Principiile de Governanta Corporativa	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivarea neconformitatii
A.1.	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	x		
A.2.	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	x		
A.3.	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie	x		

	are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.			
A.4.	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.	x		
A.5.	<p>Procedura privind cooperarea cu Consultantul autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de valori Bucuresti, va contine cel putin urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Persoana de legatura cu consultantul autorizat: x</li> <li>- Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat; x</li> <li>- Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat x</li> </ul>			



	<p>pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.</li> </ul>	x		
--	--	---	--	--

<b>B.1.</b>	<p>Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.</p>			Nu exista filiale – nu este cazul
<b>B.2.</b>	<p>Auditul intern trebuie sa fie realizat de o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar in cadrul societatii, ii va raporta direct directorului general.</p>	x		

<b>C.1.</b>	<p>Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor</p>	x		
-------------	--	---	--	--

	bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
<b>D.1.</b>	<p>Societatea trebuie sa organizeze un serviciu de Relatii cu investitorii – facut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorica. In afara de informatiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie sa includa pe pagina sa de internet o sectiune dedicata Relatia cu Investitorii, in limbile romana si engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare.</li> <li>- Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare.</li> <li>- CV-urile membrilor organelor statutare.</li> <li>- Rapoarte curente si rapoarte periodice.</li> <li>- Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de</li> </ul>		x	Se va avea in vedere conformarea

<p>zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Informatii cu privire la evenimentele corporative, precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni.</li><li>- Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat, semnarea/reinnoirea/terminarea unui acord cu un Market Marker.</li><li>- Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatii corespunzatoare.</li></ul>			
--	--	--	--

**Presedinte Consiliu de Administratie,**  
**Gheorghe Aldea**





## DECLARATIE PRIVIND RAPORTAREA ANUALA

Subsemnatul Gheorghe ALDEA, presedinte al Consiliului de Administratie al RETEZAT SA declar ca dupa cunostintele mele, raportarea contabila anuala care a fost intocmita in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor si pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale RETEZAT SA, iar Raportul anual al societatii la 31.12.2019 prezinta in mod corect si complet informatiile despre RETEZAT SA.

Gheorghe ALDEA  
Presedinte Consiliu de Administratie

