

**RAPORT TRIMESTRIAL****TRIMESTRUL I -2019****CONFORM REGULAMENTULUI ASF NR 5/ 2018****SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA****Cluj Napoca, Strada Tăietura Turcului, nr 47, etaj 3****Nr tel/fax: 0264/416597; 0264-592229;****Nr de inreg la Oficiul Registrului Comertului: J12/8/1991****CIF: RO 199044;****Capital social subscris si varsat: 26.391.783 lei;**

Actiunile se tranzactioneaza pe BURSA DE VALORI BUCURESTI, categoria standard .

**Evenimente importante petrecute in primele 3 luni din anul 2019:**

La data de 21.01.2019 Consiliul de Administratie a decis schimbarea obiectului principal de activitate al societatii, din 4120 „Lucrari de constructii cladiri rezidentiale si nerezidentiale” in 6820 „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate”. Aceasta decizie a fost aprobata de catre Adunarea Generala Extraordinara a Asociatilor”, din data de 24.04.2019. Acest eveniment nu are impact asupra pozitiei financiare a societatii, sau asupra rezultatelor financiare.

**1.Situatii financiare individuale interimare**, intocmite in conformitate cu standardele internationale de raportare financiare (aplicabile raportarilor financiare interimare)

**a) Situatiile pozitiei financiare la 31.03.2019-in lei**

in lei	<b>31-mar.-19</b>	<b>31-dec.-18</b>
<b>ACTIVE</b>		
Imobilizari corporale	7.723.081	8.125.925
Investitii imobiliare	180.702.766	179.207.822
Imobilizari necorporale	58.621	64.623
Investitii in instrumente de capitaluri proprii-societati afiliate	3.548.470	3.548.470
Investitii in instrumente de capitaluri proprii-alte societati	4.360.891	4.360.891
Creante comerciale si similare pe termen lung	16.862.786	16.858.985
<b>Total active imobilizate</b>	<b>213.256.615</b>	<b>212.166.716</b>
Stocuri	37.962	32.320
Creante comerciale pe termen scurt	11.970.908	4.229.687
Alte creante	4.469.527	4.397.257
Cheltuieli in avans	968.038	42.552
Numerar si echivalente de numerar	2.681.348	9.038.737
<b>Total active curente</b>	<b>20.127.783</b>	<b>17.740.553</b>

<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>233.384.398</b>	<b>229.907.269</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>		
Capital social	26.391.783	26.391.783
Ajustari ale capitalului social	27.019.805	27.019.805
Rezerve	7.335.508	7.276.054
Rezultatul reportat	35.477.081	34.561.997
Actiuni proprii	-104.544	-104.544
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>96.119.633</b>	<b>95.145.095</b>
<b>DATORII</b>		
Imprumuturi pe termen lung	101.877.862	103.044.602
Datorii privind impozitul pe profit amanat	11.011.495	11.031.382
Provizioane pe termen lung	83.126	83.126
<b>Total Datorii pe termen lung</b>	<b>112.972.483</b>	<b>114.159.110</b>
Datorii comerciale	10.926.667	7.902.884
Imprumuturi pe termen scurt	12.421.954	10.001.460
Alte datorii	943.661	2.698.720
<b>Total datorii curente</b>	<b>24.292.282</b>	<b>20.603.064</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>137.264.765</b>	<b>134.762.174</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>	<b>233.384.398</b>	<b>229.907.269</b>

**b) Situatia rezultatului global la 31.03.2019-in lei**

in lei	31-mar.-19	31-mar.-18
Venituri din Cifra de Afaceri	9.362.514	8.732.187
Alte venituri din exploatare	132.410	80.359
Variatia stocurilor de produse finite si prod in curs de ex.	0	0
<b>Total Venituri din exploatare</b>	<b>9.494.924</b>	<b>8.812.546</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	1.430.311	1.911.536
Cheltuielile cu serviciile executate de terti	895.202	1.169.069
Cheltuieli cu personalul	680.861	562.021
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	1.922.652	2.851.045
Cheltuieli privind marfurile	18.814	11.759
Alte cheltuieli din exploatare	639.133	141.728
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>5.586.973</b>	<b>6.647.158</b>
<b>Profitul operational</b>	<b>3.907.951</b>	<b>2.165.388</b>

Venituri financiare	12	34.325
Cheltuieli privind dobanzile	647.436	963.503
Alte cheltuieli financiare	2.066.091	0
<b>Total Cheltuieli financiare</b>	<b>2.713.527</b>	<b>963.503</b>
<b>Pierdere financiara</b>	<b>-2.713.515</b>	<b>-929.178</b>
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>1.194.436</b>	<b>1.236.210</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	239.785	229.384
Venituri din impozitul amanat	19.887	19.887
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>974.538</b>	<b>1.026.713</b>
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
<b>REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI</b>	<b>974.538</b>	<b>1.026.713</b>
<b>Rezultatul pe actiune</b>		
De baza	1,22	1,28
Diluat	1,22	1,28

## Note explicative selectate

### Achizitii si instrainari de active

In primele 3 luni ale anului 2019, societatea a efectuat urmatoarele achizitii de active imobilizate (achizitionate de la terti sau realizate in regie proprie)

#### 1. Active imobilizate receptionate:

Tip activ	Denumire activ	Valoare-lei	Operatiune
Utilaje si echipamente	Echipamente IT	21.318	investitie noua
<b>Total General achizitii active</b>		<b>21.318</b>	

### Tranzactii cu partile afiliate

Societatea are ca si parti afiliate urmatoarele societati:

1.SC Melisa Prod SRL, cu sediul social in localitatea Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10, judetul Cluj, CUI: RO 17597400, J12/1857/2005.

Capitalul social al societatii este compus din 20 de parti sociale, din care 19 sunt detinute de SC Transilvania Constructii SA si o parte de catre dl Timofte Andrei.

Incepand cu anul 2011 societatea respectiva nu a desfasurat nicio activitate.

Incepand cu August 2018 societatea a intrat in dizolvare voluntara , urmand sa fie lichidata.

In Perioada 01.01.2019-31.03.2019 societatea nu a desfasurat nicio tranzactie cu SC Melisa Prod SRL.

2.ABC Facility Management, avand CUI 35226834, cu sediul in Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;



In aceasta societate Transilvania Constructii detine 95% din capital social.

In perioada 01.01.2019-31.03.2019 societatea nu a desfasurat tranzactii cu ABC Facility Management

La data de 31.03.2019 soldul imprumutului pe care Transilvania Constructii SA l-a acordat societatii ABC Facility Management este de 5.830.221,94 lei.

In perioada 01.01.2018-31.03.2018 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu ABC Facility Management -acordare imprumut catre ABC Facility Management:

Sold initial debitor cont 4511:	1.420.000 lei;
Rulaj debitor cont 4511:	550.000 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	1.407.000 lei;
Sold final debitor cont 4511:	563.000 lei

3.Novis Plaza, avand CUI 35226850, cu sediul in Cluj Napoca, strada Tăietura Turcului, nr 47, etaj 3;

In aceasta societate Transilvania Constructii detine 98% din capital social.

In perioada 01.01.2019-31.03.2019 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu Novis Plaza:

-acordare imprumut catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4511:	10.937.162,78 lei;
Rulaj debitor cont 4511:	3.800,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	10.940.962,78 lei

-achizitii de servicii efectuate de la Novis Plaza (chirie spatiu si refacturare cheltuieli),

Sold initial creditor cont 401:	477.406,42 lei;
Rulaj creditor cont 401:	132.887,03 lei;
Rulaj debitor cont 401:	520.486,91 lei;
Sold final creditor cont 401:	89.806,54 lei

-prestari servicii efectuate catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4111:	184.548,76 lei;
Rulaj debitor cont 4111:	2.685,18 lei;
Rulaj creditor cont 4111:	184.625,07 lei;
Sold final debitor cont 4111:	2.608,87 lei

In perioada 01.01.2018-31.03.2018 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu Novis Plaza:

-acordare imprumut catre Novis Plaza:

**TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SA**

C.I.F: RO199044

Nr. ord. reg.com./an: J12/8/1991

IBAN: RO13 CECE CJ01 I5RO N055 8518

CEC Bank Cluj

Capital Social: 26 391 783 RON

Str. Tăietura Turcului nr. 47, Etaj 3, Cluj-Napoca

Tel: 0264-416597

Fax: 0264-592229

office@transilvaniaconstructii.ro

Sold initial debitor cont 4511: 10.930.551,83 lei;  
 Rulaj debitor cont 4511: 0,00 lei;  
 Rulaj creditor cont 4511: 0,00 lei;  
 Sold final debitor cont 4511: 10.930.551,83 lei

-achizitii de servicii efectuate de la Novis Plaza (chirie spatiu si refacturare cheltuieli),

Sold initial creditor cont 401: 10.513,27 lei;  
 Rulaj creditor cont 401: 166.098,79 lei;  
 Rulaj debitor cont 401: 56.085,77 lei;  
 Sold final creditor cont 401: 120.526,29 lei

-prestari servicii efectuate catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4111: 415.192,67 lei;  
 Rulaj debitor cont 4111: 0,00 lei;  
 Rulaj creditor cont 4111: 56.085,77 lei;  
 Sold final debitor cont 4111: 359.106,90 lei

4. Invincible Real Estate, avand CUI 35226842, cu sediul in Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;

In aceasta societate Transilvania Constructii detine 95% din capital social.  
 Societatea nu a realizat tranzactii cu Invincible Real Estate SRL.

**Raportarea pe segmente**

Societatea gestioneaza urmatoarele segmente de activitate:

-Parc Logistic Transilvania;

-Parc Logistic TRC Park Cluj;

-Divizia de Constructii Montaj (asigura antreprenoriatul general pentru dezvoltarile realizate de societate in regie proprie, precum si activitatea de mentenanta in parcurile logistice operate de societate). Nu realizeaza venituri de la clientii externi

Element	Segmente de activitate									
	Parc logistic Transilvania		TRC Park Cluj		Lucrari CM		Alte segmente		Total segmente	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Venit. de la cl. externi	6.831.519	5.918.036	2.311.689	2.644.718	0	0	219.306	169.433	9.362.514	8.732.187
Veni. din tranz. cu alte segm	0	0	0	0	0	2.974.516	281.854	203.241	281.854	3.177.757
Profitul pe segment	3.562.235	1.702.645	1.054.592	562.570	0	150.645	-95.042	-109.415	4.521.785	2.306.445

*Reconcilierea veniturilor, profitului sau pierderii aferente segmentelor raportabile*

**Venituri**

**în lei**

	2019	2018
Total venituri aferente segmentelor raportabile	9.143.208	11.537.270
Venituri aferente altor segmente	501.160	372.674
Eliminarea veniturilor din tranzacții cu alte segmente	-281.854	-3.177.757
<b>Venituri consolidate</b>	<b>9.362.514</b>	<b>8.732.187</b>

**Profit sau pierdere**
**în lei**

	2019	2018
Total profit sau pierdere aferent(ă) segmentelor raportabile	4.616.827	2.415.860
Profit sau pierdere din alte segmente	-95.042	-109.415
<b>Subtotal profit</b>	<b>4.521.785</b>	<b>2.306.445</b>

Eliminarea profitului din tranzacții cu alte segmente

Sume nealocate:

Alte venituri

134.481

58.917

Alte cheltuieli

-3.461.830

-1.129.152

**Profit sau pierdere înainte de impozitare**
**1.194.436**
**1.236.210**
**Politici contabile**

Situațiile financiare la 31.03.2019 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și prezintă informații comparative cu perioadele precedente.

La întocmirea situațiilor financiare aferente perioadei 01.01.2019-31.03.2019 s-a ținut cont de prevederile IAS 34 privind raportarea financiară interimară.

Politicele contabile nu s-au modificat față de politicile contabile utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare la 31.12.2018.

Activitatea societății se desfășoară de o manieră continuă, având o evoluție uniformă pe parcursul exercitiului financiar. Singurul tratament contabil care nu se aplică în cazul raportărilor interimare este analiza clientilor incerti sau în litigiu. Această operațiune se efectuează la închiderea exercitiului financiar și tot atunci are loc estimarea deprecierei creanțelor.

**2. Indicatori economico-financiar, în conformitate cu Anexa 13A la Regulamentul ASF nr 5/2018**

Denumire indicator	Formula de calcul	Valoare
Indicatorul lichidității curente	Active circulante/Datorii Curente	0,83
Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/Capital angajat*100	54,03 %
Viteza de rotație a debitelor clienți	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri*90	17
Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/ Active imobilizate	0,04

**3. Situațiile financiare aferente Trimestrului I din anul 2019 nu au fost auditate.**

#### 4. Alte informatii relevante:

In primele 3 luni ale anului 2019 societatea a realizat o Cifra de Afaceri de 9.362.514 lei.

Veniturile din exploatare sunt de 9.494.924 lei.

Societatea a inregistrat un profit operational in suma de 3.907.951 . Rata profitului operational a fost de 42 %, societatea avand o rentabilitate ridicata a activitatii de exploatare.

EBITDA realizata in primele 3 luni din an este de 5.830.603 lei (62 % din Cifra de Afaceri).

In ceea ce priveste activitatea financiara, societatea a inregistrat o pierdere de 2.713.515 lei, datorita ,in principal costurilor cu diferentele nefavorabile de curs valutar aferente creditelor bancare (2.066.091 lei) .

Rezultatul net al societatii pe primele 3 luni a fost de 974.538 lei.

Cifra de Afaceri a fost realizata in procent majoritar din inchirierea spatiilor din Parcul Logistic Transilvania Societatea a mai obtinut venituri din gestionarea parcului logistic TRC Park Cluj (inaugurat la sfarsitul anului 2016), precum si a Clubului Sportiv Transilvania.

O defalcare a Cifrei de Afaceri pe principalele activitati este prezentata mai jos:

Activitate	31/03/2019	
	Valoare	% din total
Parc Logistic Transilvania	6.831.519	72,97
TRC Park Cluj	2.311.689	24,69
Baza sportiva	216.760	2,32
Diverse	2.546	0,03
<b>Total</b>	<b>9.362.514</b>	<b>100,00</b>

In primele 3 luni societatea a distribuit urmatoarele dividende:

-in data de 16 Ianuarie 2019 societatea a achitat dividende in suma totala de 1.519.526,9 lei, dividendul brut/actiune fiind de 1,9 lei. Aceasta distribuire de dividende fusese aprobata de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din data de 17 Decembrie 2018.

Director General  
Timofte Andrei Iancu

Director Economic  
Barz Lucian