

**RAPORT TRIMESTRIAL****TRIMESTRUL I -2020****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 2020:**

Incepand cu data de 16.03.2020, In baza Decretului nr 195/16.03.2020 emis de Presedintele Romaniei si aprobat de Parlamentul Romaniei, in Romania s-a instituit starea de urgenta, ca urmare a efectelor negative produse de pandemia provocata de virusul SARS -CoV-2. Ca urmare, autoritatile publice au luat o serie de masuri , respectiv:

- limitarea drastica a circulatiei persoanelor;
- inchiderea unor activitati economice (in special in domeniul HORECA si in cel al activitatilor sportive si de servicii);

Aceste masuri au creat efecte negative in lant in ceea ce priveste majoritatea activitatilor economice. La data aprobarii prezentelor situatii financiare pandemia generata de virusul SARS-CoV-2 este in plina desfasurare, asadar efectele ei asupra activitatii economice nationale si mondiale sunt imposibil de estimat.

Pana la data aprobarii prezentelor situatii financiare activitatea societatii nu a fost afectata semnificativ de aceste evenimente, astfel incat in primele 3 luni ale anului 2020 rezultatele financiare ale societatii sunt in linie cu cele bugetate pentru T1 2020.

**1. Situatii financiare individuale interimare**, intocmite in conformitate cu standardele internationale de raportare financiare (aplicabile raportarilor financiare interimare)**a) Situatiea pozitiei financiare la 31.03.2020-in lei**

in lei	<b>31-mar.-20</b>	<b>31-dec.-19</b>
<b>ACTIVE</b>		
Imobilizari corporale	8.479.658	8.940.064
Investitii imobiliare	194.675.575	195.319.780
Imobilizari necorporale	261.450	277.998
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	15.101.269	17.996.269
<b>Total active imobilizate</b>	<b>226.427.313</b>	<b>230.443.472</b>

Stocuri	19.416	25.601
Creante comerciale pe termen scurt	8.467.903	7.671.233
Alte creante	4.084.975	4.164.893
Cheltuieli in avans	1.016.752	41.557
Numerar si echivalente de numerar	18.407.783	7.615.957
<b>Total active curente</b>	<b>31.996.829</b>	<b>19.519.241</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>258.424.142</b>	<b>249.962.713</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>		
Capital social	26.391.783	26.391.783
Ajustari ale capitalului social	27.019.805	27.019.805
Rezerve	9.795.603	9.659.359
Rezultatul reportat	40.289.325	38.058.247
Actiuni proprii	-663.536	-663.536
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>102.832.980</b>	<b>100.465.658</b>
<b>DATORII</b>		
Imprumuturi pe termen lung	120.617.276	117.710.571
Datorii privind impozitul pe profit amanat	11.005.103	11.024.990
Provizioane pe termen lung	83.126	83.126
<b>Total Datorii pe termen lung</b>	<b>131.705.505</b>	<b>128.818.687</b>
Datorii comerciale	8.444.538	7.947.682
Imprumuturi pe termen scurt	12.157.465	11.201.180
Alte datorii	3.283.654	1.529.506
<b>Total datorii curente</b>	<b>23.885.657</b>	<b>20.678.368</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>155.591.162</b>	<b>149.497.055</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>	<b>258.424.142</b>	<b>249.962.713</b>

**b) Situatia rezultatului global la 31.03.2020-in lei**

in lei	31-mar.-20	31-mar.-19
Venituri din Cifra de Afaceri	10.410.354	9.362.514
Alte venituri din exploatare	222.923	132.410
<b>Total Venituri din exploatare</b>	<b>10.633.277</b>	<b>9.494.924</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	1.995.759	1.430.311
Cheltuielile cu serviciile executate de terti	1.093.639	895.202
Cheltuieli cu personalul	245.570	680.861
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	2.095.890	1.922.652

Cheltuieli privind marfurile	17.445	18.814
Alte cheltuieli din exploatare	628.635	639.133
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>6.076.938</b>	<b>5.586.973</b>
<b>Profitul operational</b>	<b>4.556.339</b>	<b>3.907.951</b>
Venituri financiare	9	12
Cheltuieli privind dobanzile	716.119	647.436
Alte cheltuieli financiare	1.107.984	2.066.091
<b>Total Cheltuieli financiare</b>	<b>1.824.103</b>	<b>2.713.527</b>
<b>Pierdere financiara</b>	<b>-1.824.094</b>	<b>-2.713.515</b>
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>2.732.245</b>	<b>1.194.436</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	384.810	239.785
Venituri din impozitul amanat	19.887	19.887
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>2.367.322</b>	<b>974.538</b>
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
<b>REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI</b>	<b>2.367.322</b>	<b>974.538</b>
<b>Rezultatul pe actiune</b>		
De baza	2,96	1,22
Diluat	2,96	1,22

**TRANSILVANIA CONSTRUCȚII SA**

C.I.F: RO199044

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

IBAN: RO13 CECE CJ01 15RO 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

**c) Situatia modificarilor capitalurilor proprii**

<i>în lei</i>	Capital social	Ajustări ale capitalului social	Actiuni proprii	Rezerve	Rezultatul reportat	Rezultatul reportat provenit din adoptarea IFRS, mai puțin IAS 29	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29	Total capitaluri proprii
<b>Soldul la Ianuarie 2020</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(663.536)</b>	<b>9.659.359</b>	<b>7.186.512</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>100.465.658</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>								-
<b>Achizitii actiuni proprii</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezultatul net al perioadei	-	-	-	-	2.367.322	-	-	<b>2.367.322</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								-
Repartizare la rezerva legală	-	-	-	136.244	(136.244)	-	-	-
Repartizare la alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartizare pt plata dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldul la 31 Martie 2020</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(663.536)</b>	<b>9.795.603</b>	<b>9.417.590</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>102.832.980</b>
<hr/>								
<b>Soldul la Ianuarie 2019</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(104.544)</b>	<b>7.276.054</b>	<b>3.690.262</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>95.145.095</b>
<b>Total rezultat global aferent perioadei</b>								-
Rezultatul net al perioadei	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								<b>974.538</b>
Repartizare la rezerva legală	-	-	-	59.454	(59.454)	-	-	-
Repartizare la alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartizare pt plata dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Soldul la 31 Martie 2019</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(104.544)</b>	<b>7.335.508</b>	<b>4.605.346</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>96.119.633</b>

**d) Situatia fluxurilor de trezorerie**

in lei	Trimestrul I 2020	Trimestrul I 2019
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare</b>		
Incasari de la clienti	12.158.446	11.709.902
Plati catre furnizori	-4.605.534	-10.192.428
Plati catre angajati	-158.336	-289.061
Plati catre bugetul statului	-1.071.313	-3.243.772
Alte plati aferente activitatii din exploatare	-434.275	-623.861
Impozit pe profit platit	-5.913	-351.910
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile din exploatare</b>	<b>5.883.075</b>	<b>-2.991.130</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii</b>		
Dobanzi incasate	0	0
incasari din vanzarea de imobilizari corporale	139.403	871.592
Recuperarea imprumuturilor acordate societatilor afiliate	3.000.000	
Plati pt achizitionarea de imobilizari corporale	-121.583	-2.569.441
Plati pentru finantarea societatilor afiliate	-105.000	-3.800
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de investitii</b>	<b>2.912.820</b>	<b>-1.701.649</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare</b>		
Incasari din credite bancare contractate pe termen lung	4.779.800	0
Plata datoriilor aferente creditelor bancare	-2.610.610	-1.307.389
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-188.090	-106.070
Plata altor datorii aferente activitatii de finantare	-35.708	-251.736
Rascumpararea actiunilor proprii	0	0
plata dividendelor	0	0
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de finantare</b>	<b>1.945.392</b>	<b>-1.665.195</b>
<b>Cresterea neta a numerarului si ecivalentelor de numerar</b>	<b>10.741.287</b>	<b>-6.357.974</b>
Efectul variatiei cursului de schimb asupra numerarului	50.539	585
<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>7.615.957</b>	<b>9.038.737</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>18.407.783</b>	<b>2.681.348</b>



## Note explicative selectate

### Achizitii si instrainari de active

In primele 3 luni ale anului 2020, societatea a efectuat urmatoarele achizitii de active imobilizate (achizitionate de la terti sau realizate in regie proprie)

Active imobilizate receptionate:

Tip investitie in curs	Denumire	Valoare-lei
Echipamente	Statii de incarcare pt auto electrice-2 bucati	19.898,00
Echipamente	Pompa de apa	6.850,00
Alte active	Echipamente IT	6.218,00
<b>Total</b>		<b>32.966,00</b>

La data de 31.03.2020 societatea are in curs de executie urmatoarele active imobiliare:

- Modernizare depozite in cadrul Parcului Logistic Transilvania, investitie care la data raportarii insumeaza cca 270.000 EUR;
- Reparatii infrastructura Parc Logistic Transilvania, in suma de cca 100.000 EUR;
- Pregatire extindere parc logistic TRC PARC Cluj (in cadrul parcului industrial TETAROM 3 Jucu). Pana la data prezentei s-au facut demersuri in vederea obtinerii proiectelor de executie si a autorizatiilor de construire. Costurile insumate se ridica la cca 135.000 EUR

In perioada 01.01.2020-31.03.2020 societatea a instrainat urmatoarele active:

- un autoturism BMW . Venitul din vanzare a fost de 112.445 lei, iar valoarea neamortizata a bunului instrainat a fost de 33.242 lei;

### 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 .

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 01.01.2020-31.03.2020 societatea nu a desfasurat nicio tranzactie cu SC Melisa Prod SRL.

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 01.01.2020-31.03.2020 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu ABC Facility Management



acordare imprumut catre ABC Facility Management:

Sold initial debitor cont 4511:	6.130.006,94 lei;
Rulaj debitor cont 4511:	100.000,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	6.230.006,94 lei;

La data de 31.03.2020 soldul imprumutului pe care Transilvania Constructii SA l-a acordat societatii ABC Facility Management este de 6.230.006,94 lei

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

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 01.01.2020-31.03.2020 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu Novis Plaza:

-acordare imprumut catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4511:	11.774.662,78 lei;
Rulaj debitor cont 4511:	5.000,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	3.000.000,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	8.779.662,78 lei

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

Sold initial creditor cont 401:	47.856,81 lei;
Rulaj creditor cont 401:	175.048,36 lei;
Rulaj debitor cont 401:	178.745,06 lei;
Sold final creditor cont 401:	44.160,11 lei

-prestari servicii efectuate catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4111:	734,62 lei;
Rulaj debitor cont 4111:	0,00 lei;
Rulaj creditor cont 4111:	734,62 lei;
Sold final debitor cont 4111:	0,00 lei

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

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;
- Clubul Sportiv Transilvania

Element	Segmente de activitate									
	Parc logistic Transilvania		TRC Park Cluj		Club Sportiv		Alte segmente		Total segmente	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Venit. de la cl. externi	7.875.422	6.831.519	2.356.867	2.311.689	178.065	216.760	0	2.546	10.410.354	9.362.514
Veni. din tranz. cu alte segm	0	0	0	0	0	0	248.092	281.854	248.092	281.854
Profitul pe segment	3.990.402	3.562.235	1.067.233	1.054.592	38.319	29.086	-57.353	-124.128	5.038.601	4.521.785

*Reconcilierea veniturilor, profitului sau pierderii aferente segmentelor raportabile*

#### Venituri

*în lei*

	2020	2019
Total venituri aferente segmentelor raportabile	10.410.354	9.359.968
Venituri aferente altor segmente	248.092	284.400
Eliminarea veniturilor din tranzacții cu alte segmente	-248.092	-281.854
<b>Venituri consolidate</b>	<b>10.410.354</b>	<b>9.362.514</b>



**Profit sau pierdere**

în lei

	2020	2019
Total profit sau pierdere aferent(ă) segmentelor raportabile	5.095.954	4.645.913
Profit sau pierdere din alte segmente	-57.353	-124.128
<b>Subtotal profit</b>	<b>5.038.601</b>	<b>4.521.785</b>
Eliminarea profitului din tranzacții cu alte segmente		
Sume nealocate:		
Alte venituri	222.922	134.481
Alte cheltuieli	-2.529.278	-3.461.830
<b>Profit sau pierdere înainte de impozitare</b>	<b>2.732.245</b>	<b>1.194.436</b>

**Politici contabile**

Situațiile financiare la 31.03.2020 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și prezintă informații comparative cu perioadele precedente.

La întocmirea situațiilor financiare aferente perioadei 01.01.2020-31.03.2020 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 31.12.2019.

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 clienților incerti sau în litigiu. Această operațiune se efectuează la închiderea exercitiului financiar și tot atunci are loc estimarea deprecierei creanțelor.

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

Denumire indicator	Formula de calcul	Valoare
Indicatorul lichidității curente	Active circulante/Datorii Curente	1,34
Indicatorul gradului de îndatorare	Capital împrumutat/Capital angajat*100	56,16 %
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	0,05

**3.Situațiile financiare aferente Trimestrului I din anul 2020 nu au fost auditate.**
**4.Alte informații relevante:**

În primele 3 luni ale anului 2020 societatea a realizat o Cifra de Afaceri de 10.410.354 lei.

Veniturile din exploatare sunt de 10.633.277 lei.

Societatea a înregistrat un profit operational în suma de 4.556.339 lei . Rata profitului operational a fost de 44 %, societatea având o rentabilitate ridicată a activității de exploatare.

EBITDA realizată în primele 3 luni din an este de 6.652.229 lei (64 % din Cifra de Afaceri).

**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

In ceea ce priveste activitatea financiara, societatea a inregistrat o pierdere de 1.824.094 lei, datorita costurilor cu diferentele nefavorabile de curs valutar aferente creditelor bancare (1.107.984 lei), respectiv costurilor cu dobanzile (716.119 lei).

Rezultatul net al societatii pe primele 3 luni a fost de 2.367.322 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 Martie 2020	
	Valoare	% din total
Parc Logistic Transilvania	7.875.422	75,65
TRC Park Cluj	2.356.867	22,64
Baza sportiva	178.065	1,71
<b>Total</b>	<b>10.410.354</b>	<b>100,00</b>

In primele 3 luni societatea nu a distribuit dividende:

Director General  
Timofte Andrei Iancu

Director Economic  
Barz Lucian