

## RAPORT SEMESTRIAL SEMESTRUL I 2020

### Conform Regulamentului 5/2018 emis de A.S.F.

Denumirea societatii comerciale: **SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA**

Sediul social: localitatea Cluj Napoca, str Taietura Turcului, nr 47, etaj 3, jud Cluj;

Numar de telefon/fax 0264-416597 / 0264-592229;

Cod de inregistrare fiscala: RO 199044;

Numar de ordine in Registrul Comertului: J12-8-1991;

Capital social subscris si varsat: 26.391.783 LEI;

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori Bucuresti, categoria standard.**

### I. Evenimente importante care au avut loc in primele 6 luni ale anului 2020:

#### *-pandemia generata de virusul SARS-CoV-2*

Incepand cu luna Martie 2020 in Romania s-a instalat pandemia generata de virusul SARS-CoV-2. Odata cu efectele deosebit de periculoase pe plan sanitar, aceasta pandemie a generat efecte negative in economia mondiala si bineinteles ca si in cea nationala.

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);

Starea de urgenta a fost ridicata in 15 Mai 2020, fiind inlocuita cu starea de alerta, in vigoare la data aprobarii prezentelor situatii financiare. O buna parte din restrictiile cu impact direct asupra activitatii economice s-au pastrat si in starea de alerta.

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 dificil de estimat.

Pana la data aprobarii prezentelor situatii financiare activitatea curenta a societatii nu a fost afectata semnificativ. Astfel, desi au existat o serie de cereri din partea chiriasilor de amanare plati sau reduceri de chirie, aceste solicitari au avut doar un efect marginal asupra cash-flow-ului. Nu s-au inregistrat intreruperi de contracte incheiate cu clientii importanti.

Astfel, in primul Semestru al anului 2020, principalii indicatori financiari ai societatii (Cifra de Afaceri, Profit Operational, Profit Net) sunt in linie cu cei bugetati, abaterile fiind nesemnificative. Profitul net inregistrat in primul semestru este de 5.478.273 lei, cu 7 % mai mare decat cel estimat .

Cu toate acestea, societatea a luat o serie de masuri, in vederea gestionarii riscurilor financiare generate de pandemie. Cele mai importante masuri finaciare implementate de societate au fost:

-in ceea ce priveste relatia cu chiriasii, societatea a incheiat o serie de acorduri cu acestia, prin care au fost acordate amanari la plata sau reduceri de chirie, pe perioada determinate.

-in ceea ce priveste managementul trezoreriei, societatea a incheiat acorduri cu finantatorul , prin care s-au obtinut perioade de gratie la plata principalului. Aceste acorduri au asigurat un plus de lichiditati, ce urmeaza a fi utilizate de societate pentru continuarea programelor de investitii aflate in derulare;

-societatea a amanat o serie de investitii , programate pentru anul 2020 si care nu demaraseră la debutul pandemiei.

Avand in vedere ca societatea nu a inregistrat pierderi semnificative generate de neplata facturilor de catre clienti , nu a considerat necesar sa ajusteze politicile de evaluare a riscului de credit .

#### ***-aprobarea de catre Adunarea Generala a Actionarilor a operatiunii de delistare***

La data de 22 Iunie 2020, Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a aprobat retragerea actiunilor societatii de la tranzactionare in cadrul Bursei de Valori Bucuresti, categoria standard si transformarea societatii Transilvania Constructii SA intr-o societate de tip inchis. In prezent operatiunea este in desfasurare. Societatea estimeaza ca va fi incheiata complet pana la sfarsitul anului 2020. Impactul financiar asupra societatii este estimat la cca 100.000 EUR (sume pe care societatea le va achita actionarilor care-si vor exercita dreptul de retragere din societate), suma cu care se vor diminua disponibilitatile banesti si capitalurile proprii ale societatii.

#### ***Tranzactii cu partile afiliate.***

Societatea are ca si parti afiliate urmatoarele societati:

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

Novis Plaza este societatea care detine si opereaza cladirea de birouri Novis Plaza, situata pe strada Taietura Turcului, nr 47, Cluj Napoca (in cadrul parcului industrial TETAROM I Cluj).

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

In perioada 01.01.2020-30.06.2020 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:	7.000,00	lei;
Rulaj creditor cont 4511:	3.000.000,00	lei;
Sold final debitor cont 4511:	8.781.662,78	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:	305.501,62	lei;
Rulaj debitor cont 401:	307.442,67	lei;
Sold final creditor cont 401:	45.915,76	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 01.01.2019-30.06.2019 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:	5.500,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	10.942.662,78 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:	261.808,61 lei;
Rulaj debitor cont 401:	734.652,44 lei;
Sold final creditor cont 401:	4.562,59 lei

-prestari servicii efectuate catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4111:	184.548,76 lei;
Rulaj debitor cont 4111:	810,93 lei;
Rulaj creditor cont 4111:	184.625,07 lei;
Sold final debitor cont 4111:	734,62 lei

**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.

ABC Facility Management este societatea care va dezvolta primul parc logistic construit in afara judetului Cluj (un parc logistic ce urmeaza a fi dezvoltat in Comuna Sarata, langa Municipul Bacau).

In perioada 01.01.2020-30.06.2020 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:	1.590.000,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	7.720.006,94 lei

In perioada 01.01.2019-30.06.2019 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu ABC Facility Management

-acordare imprumut catre ABC Facility Management:

Sold initial debitor cont 4511:	5.830.221,94 lei;
Rulaj debitor cont 4511:	25.000,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511:	0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511:	5.855.221,94 lei

**3.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 o persoana fizica..

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 01.01.2020-30.06.2020 societatea nu a desfasurat nicio tranzactie cu SC Melisa Prod .

In Perioada 01.01.2019-30.06.2019 societatea nu a desfasurat nicio tranzactie cu SC Melisa Prod .

**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.

## II. Prezentarea activitatii societatii , in primul Semestru al anului 2020

### 1. Situatia economico financiara:

Situatia economico financiara a societatii, comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut se prezinta in felul urmatoar:

#### a) Bilant

Denumire element	lei		
	30/06/2019	31/12/2019	30/06/2020
Imobilizari necorporale	52.775	277.998	246.367
Imobilizari corporale	194.761.688	204.259.844	203.620.831
Imobilizari financiare	24.798.847	25.905.630	24.502.632
<b>Total active imobilizate</b>	<b>219.613.310</b>	<b>230.443.472</b>	<b>228.369.830</b>
Stocuri	51.815	25.601	17.910
Creante	12.746.571	11.836.126	8.522.244
Disponibil	5.450.455	7.615.957	18.508.185
Cheltuieli in avans	642.686	41.557	974.342
<b>Total active curente</b>	<b>18.891.527</b>	<b>19.519.241</b>	<b>28.022.681</b>
Datorii pe termen scurt	23.830.160	20.678.368	27.398.642
Datorii pe termen lung	119.143.488	128.818.687	130.764.225
<b>Total datorii</b>	<b>142.973.648</b>	<b>149.497.055</b>	<b>158.162.867</b>
Capital social	26.391.783	26.391.783	26.391.783
Ajustari capital social	27.019.805	27.019.805	27.019.805
Rezerve	7.530.341	9.659.359	9.973.221
Rezultat reportat	34.693.804	38.058.247	35.508.371
Actiuni proprii	-104.544	-663.536	-663.536
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>95.531.189</b>	<b>100.465.658</b>	<b>98.229.644</b>

#### *Interpretare:*

**Nota:** analiza se refera la situatia de la data de 30.06.2020, comparativ cu situatia de la data de 30.06.2019

## A) ANALIZA ACTIVULUI

**1.Activele imobilizate** au crescut cu suma de 8.756.520 lei.

Cresterea se datoreaza in principal majorarii activelor imobilizate. In perioada analizata societatea a dezvoltat un depozit de cca 14.000 mp, in cadrul Parcului Logistic Transilvania. Valoarea investitiei s-a ridicat la cca 4.000.000 EUR.

De asemenea, societatea a efectuat lucrari de amenajare si modernizare depozite.

**2.Activele circulante** au crescut cu suma de 9.131.154 lei. Aceasta crestere provine din majorarea disponibilitatilor banesti, cu suma de cca 13.000.000 lei. In interalul de timp analizat, societatea a finantat depozitul de cca 14.000 mp, livrat in S2 2019, prin trageri din credite bancare. De asemenea, a recuperate o parte din imprumuturile acordate societatilor din grup. Suma neta recuperate a fost de 1.403.000 lei.

Cheltuielile in avans reprezinta sume inregistrate la inceputul anului 2020 , care se vor esalona pe tot parcursul anului 2020.

## B. ANALIZA PASIVULUI

### 1. Capitaluri proprii

In perioada analizata capitalurile proprii au crescut fata de Semestrul I 2019 cu suma de 2.698.455 lei.

Principalele operatiuni care au modificat capitaluri proprii in perioada 01.07.2019-30.06.2020 au fost:

- inregistrarea profitului net , in suma de 10.655.144 lei; (majorare capitaluri proprii)
- repartizarea de dividende , in suma de 7.397.697 lei; (diminuare capitaluri proprii);
- achizitia de actiuni proprii, in suma de 558.992 lei (diminuare capitaluri proprii);

### 2.Datorii totale

Per ansamblu datoriile au crescut in Semestrul I 2020 fata de perioada precedenta.

Denumire element	Semestrul I 2019	Semestrul I 2020	Diferente (2020-2019)
<b>Datorii pe termen lung</b>	<b>119.143.488</b>	<b>130.764.225</b>	<b>11.620.737</b>
Imprumuturi pe termen lung	108.068.754	119.695.883	11.627.129
Datorii privind impozitul pe profit amanat	10.991.608	10.985.216	-6.392
Proizioane pe termen lung	83.126	83.126	0
<b>Datorii pe termen scurt</b>	<b>23.830.160</b>	<b>27.398.642</b>	<b>3.568.482</b>
Datorii comerciale	14.378.573	13.924.760	-453.813
Imprumuturi pe termen scurt	8.389.252	11.534.135	3.144.883
Alte datorii	1.062.335	1.939.747	877.412
<b>Total</b>	<b>142.973.648</b>	<b>158.162.867</b>	<b>15.189.219</b>

Datoriile cu termen de rambursare mai mare de un an au valoare de 130.764.225 lei si sunt cu 11.620.767 lei mai mari decat cele din 2019.

- Credite de investitii, contractate in EURO

Nr crt	Banca	Destinatie	Suma acordata	Sold la 30.06.2019	Sold la 30.06.2020
1	CEC Bank	refinantare credite BT	6.693.437	6.214.284	5.994.284
2	CEC Bank	finantare depozit 10.000 mp	3.900.000	3.744.801	3.592.302
3	CEC Bank	finantare lucrari refacere infrastructura PLT	1.078.129	975.856	889.110
4	CEC Bank	finantare TRC Park Cluj	8.142.000	8.001.965	7.655.562
5	CEC Bank	finantare investitii 2017-PLT	869.953	649.348	549.448
6	CEC Bank	Amenajare Depzit 8	643.420	550.051	488.934
7	CEC Bank	refinantare credit BRD	493.160	378.899	355.187
8	CEC Bank	achizitii punctuale de active	3.000.000	682.250	749.592
9	CEC Bank	Dezvoltare Depozit 39	5.763.801	0	4.452.731
<b>Total</b>			<b>30.583.900</b>	<b>21.197.453</b>	<b>24.727.150</b>

In afara acestor credite pentru investitii, societatea mai are contractate de la CEC Bank SA:

- linie de credit in suma de 4.500.000 lei, cu scadenta in August 2021;
- facilitate de credit la termen pentru investitii, in suma totala de 9.000.000 lei. Din acest plafon, la data de 30.06.2020 , creditul in sold era de 4.194.660 lei. Scadenta acestei facilitati este la 30.08.2022
- plafon pentru emitere de scrisori de garantie bancara in suma de 5.550.000 lei, cu scadenta in August 2020.

Aceste credite sunt garantate de societate cu bunuri imobiliare.

Datoriile pe termen scurt sunt in suma de 27.398.642 lei, cu 3.568.482 lei mai mari decat in perioada anterioara.Cresterea acestor datorii a fost influentata de cresterea imprumuturilor pe termen scurt.

**b) Situatia rezultatului global**

Rezultatele financiare inregistrate in primul semestru al anului 2020 , comparativ cu aceeasi perioada a anului trecut sunt prezentate mai jos:

Element	30 June 2020	30 June 2019
Cifra de Afaceri	19.909.882	18.163.834
Alte venituri din exploatare	223.427	308.856
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>20.133.309</b>	<b>18.472.690</b>
<b>Cheltuieli din exploatare-total-din care</b>	<b>10.927.660</b>	<b>10.549.460</b>
Ch cu materiile prime si materialele	2.852.115	2.511.019
Ch cu serviciile executate de terti	2.332.433	2.195.468
Ch cu personalul	460.126	1.054.952
Ch cu amortizarile	4.179.443	3.893.429

<b>Profit operational</b>	<b>9.205.649</b>	<b>7.923.230</b>
Venituri financiare	9	35
Cheltuieli financiare	2.916.837	2.785.853
<b>Rezultat financiar</b>	<b>-2.916.828</b>	<b>-2.785.818</b>
<b>Rezultat inainte de impozitare</b>	<b>6.288.821</b>	<b>5.137.412</b>
Cheltuieli cu impozitul pe profit	810.548	832.538
<b>Rezultat net</b>	<b>5.478.273</b>	<b>4.304.874</b>

Cifra de afaceri inregistrata in semestrul I al anului 2020 a fost de 19.909.882 lei, mai mare decat cea inregistrata in aceeasi perioada a anului trecut.

Veniturile totale din exploatare au fost de 20.133.309 lei, mai mari decat cele inregistrate in semestrul I al anului precedent.

Profitul operational a fost de 9.205.649 lei, cu 16 % mai mare decat cel inregistrat in Semestrul I 2019.

Rata profitului din exploatare la 30.06.2020 a fost de 46 %.

EBIDTA inregistrata in primul semestru din 2020 a fost de 13.385.092 lei, respectiv 67 % din Cifra de afaceri.

EBIDTA inregistrata in primul semestru din 2019 a fost de 11.816.659 lei, respectiv 65 % din Cifra de afaceri.

Pierderea financiara a fost de 2.916.828 lei. Societatea a inregistrat cheltuieli cu dobanzile in suma de 1.420.897 lei si cheltuieli cu diferentele de curs valutar in suma de 1.495.940 lei.

Profitul inainte de impozitare inregistrat in primul semestru al anului 2020 a fost de 6.288.821 lei, iar profitul net a fost de 5.478.273 lei.

### c) Analiza cash-flow-lui

in lei	Semestrul I 2020	Semestrul I 2019
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare</b>		
Incasari de la clienti	29.383.643	22.375.998
Plati catre furnizori	-9.008.711	-16.882.217
Plati catre angajati	-267.421	-641.258
Plati catre bugetul statului	-3.769.368	-2.020.396
Alte plati aferente activitatii din exploatare	-2.591.750	-993.738
Dobanzi platite	0	0
Impozit pe profit platit	-607.869	-591.695
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile din exploatare</b>	<b>13.138.524</b>	<b>1.246.694</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii</b>		
Recuperari din imprumuturi acordate societatilor afiliate	3.000.000	0
incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	118.998

Plati pentru finantarea societăților afiliate	-1.597.000	-30.500
Plati pt achizitionarea de imobilizari corporale	-68.916	-3.259.795
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de investitii</b>	<b>1.334.084</b>	<b>-3.171.297</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare</b>		
Incasari din credite bancare contractate pe termen lung	4.779.800	3.248.533
Plata datoriilor aferente creditelor bancare	-4.857.119	-2.916.195
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-377.862	-247.812
Plata dividendelor	-3.113.764	-1.476.705
Plata altor datorii aferente activitatii de finantare	-55.708	-266.002
plata dividendelor	0	0
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de finantare</b>	<b>-3.624.653</b>	<b>-1.658.181</b>
<b>Cresterea neta a numerarului si ecivalentelor de numerar</b>	<b>10.847.955</b>	<b>-3.582.784</b>
Efectul variatiei cursului de schimb asupra numerarului	44.273	-5.498
<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>18.508.185</b>	<b>5.450.455</b>

La inceputul perioadei disponibilul era de **7.615.957** lei.

**Activitatea de exploatare** a generat un excedent de numerar in suma de 13.138.524 lei.

**Activitatea de investitii** a firmei a generat plati in suma de 1.665.916 lei si incasari in suma de 3.000.000 lei.

**Activitatea de finantare** a generat intrari de numerar in suma de 4.779.800 lei, iesiri de numerar (rambursarea datoriilor financiare) in valoare de 8.404.453 lei, rezultand un deficit in suma de 3.624.653 lei.

Intrarile de numerar din activitatea de finantare au fost utilizate pentru finantarea platilor aferente activitatii de dezvoltare.

La sfarsitul perioadei disponibilul era de **18.508.185 lei**, in crestere fata de inceputul anului. Disponibilul aflat la dispozitia societatii este suficient pentru ca societatea sa-si desfasoare activitatea in cele mai bune conditii si sa-si onoreze toate obligatiile scadente.

## 2 Analiza activitatii societatii comerciale

### 2.1. Analiza factorilor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea societatii

In prezent activitatea principala a societatii o constituie activitatea de inchiriere spatii logistice si industriale, concretizata in gestionarea Parcului Logistic Transilvania, precum si a parcului logistic TRC Park Cluj, situat in TETAROM III Jucu.

Aceasta activitate inregistreaza o tendinta crescatoare, concretizata prin cresterea suprafetei spatiilor inchiriable, precum si a portofoliilor de contracte.



De asemenea sunt in pregatire viitoarele etape de dezvoltare ale parcului logistic TRC Park Cluj (s-au obtinut autorizatii de contruire, se desfasoare activitati de proiectare, discutii cu viitorii chiriasi) .

Societatea are in continuare planuri de extindere si dezvoltare de noi spatii industriale.

De asemenea societatea va dezvolta parcuri industriale si in alte zone ale tarii. In prezent societatea efectueaza demersurile initiale, urmand ca in viitorul apropiat sa inceapa efectiv etapele de constructie a noilor depozite, situate in localitatea Sarata, langa Municipiul Bacau.

Societatea are acces facil la surse de finantare , costurile incadrandu-se in marjele normale ale pietei.

In ceea ce priveste riscul de neincasare a creantelor, societatea are implementate politici clare si eficiente de gestionare a relatiei cu clientii , astfel incat nu inregistreaza intarzieri majore in incasarea creantelor .

Modalitatea in care pandemia generate de virusul SARS-CoV-2 a afectat activitatea societatii, precum si actiunile intreprinse pentru gestionarea riscurilor generate de pandemia sunt prezentate in cadrul Punctului 1 din prezentul raport.

## 2.2 Societatea a efectuat urmatoarele investitii in primul semestru al anului 2020:

Grupa de imobilizari	Semestrul I 2019	Semestrul I 2020
Programe informatice	0	0
Terenuri	0	0
Constructii	0	0
Masini si utilaje	11.663	26.748
Mijloace de transport	359.836	1.144.383
Mobilier, birotica	95.086	799.598
Imobilizari corporale in curs	10.831.480	2.651.436
<b>Total investitii</b>	<b>11.298.065</b>	<b>4.622.165</b>

In semestrul I al anului 2020 societatea si-a finantat investitiile doar din surse proprii.

Societatea a demarat un amplu program de modernizare al Parcului Logistic Transilvania, program multianual care va fi implementat in perioada 2020-2021 si va consta in amenajarea si modernizarea unor depozite ce compun parcul logistic, lucrari de reparatii infrastructura, precum si lucrari de conformare cu reglementarile in materie de prevenire si stingere incendiu.

## 2.3 Evenimente care afecteaza veniturile din exploatare:

### Componenta Cifrei de afaceri

Activitate	Semestrul 1 2019		Semestrul 1 2020	
	Valoare	% din total	Valoare	% din total
Parc logistic Transilvania	13.190.918	72,62%	15.015.704	75,42%
TRC Park Cluj	4.364.815	24,03%	4.527.955	22,74%
Baza sportiva	604.781	3,33%	263.557	1,32%
Activitati diverse	3.320	0,02%	102.666	0,52%
<b>Total</b>	<b>18.163.834</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.909.882</b>	<b>100,00%</b>

Activitatea principala a societatii este cea de de inchiriere spatiu, societatea detinand si operand 2 parcuri logistice.

In ceea ce priveste veniturile din inchirierea spatiilor, acestea au crescut fata de semestrul I 2019, intrucat fata de aceeași perioada a anului trecut societatea a dezvoltat spatii suplimentare in suprafata de 14.000 mp. De asemenea, au fost modernizate o serie de spatii mai vechi, societatea majorand nivelul chiriilor pentru acele spatii

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

In perioada analizata, societatea nu a fost in situatia de a nu-si putea respecta obligatiile financiare. In ceea ce priveste schimbarile in actionariatul societatii comerciale, in primul semestru al anului 2020 nu au avut loc schimbari semnificative.

Situatiile financiare aferente semestrului I al anului 2020 nu au fost supuse auditului statutar.

DIRECTOR GENERAL  
TIMOFTE ANDREI

DIRECTOR ECONOMIC  
BARZ LUCIAN

## **S.C. Transilvania Construcții S.A.**

Situații Financiare  
la 30 Iunie 2020

Întocmite în conformitate cu Standardele  
Internaționale de Raportare Financiară adoptate  
de Uniunea Europeană

**Situatia pozitiei financiare  
la 30.06.2020**

in lei

**ACTIVE**

	<b>30-iun.-20</b>	<b>31-dec.-19</b>
Imobilizari corporale	9.193.959	8.940.064
Investitii imobiliare	194.426.872	195.319.780
Imobilizari necorporale	246.367	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	16.593.271	17.996.269
<b>Total active imobilizate</b>	<b>228.369.830</b>	<b>230.443.472</b>

Stocuri	17.910	25.601
Creante comerciale pe termen scurt	8.407.414	7.671.233
Alte creante	114.830	4.164.893
Cheltuieli in avans	974.342	41.557
Numerar si echivalente de numerar	18.508.185	7.615.957
<b>Total active curente</b>	<b>28.022.681</b>	<b>19.519.241</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>256.392.511</b>	<b>249.962.713</b>

**CAPITALURI PROPRII**

Capital social	26.391.783	26.391.783
Ajustari ale capitalului social	27.019.805	27.019.805
Rezerve	9.973.221	9.659.359
Rezultatul reportat	35.508.371	38.058.247
Actiuni proprii	-663.536	-663.536
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>98.229.644</b>	<b>100.465.658</b>

**DATORII**

Imprumuturi pe termen lung	119.695.883	117.710.571
Datorii privind impozitul pe profit amanat	10.985.216	11.024.990
Provizioane pe termen lung	83.126	83.126
<b>Total Datorii pe termen lung</b>	<b>130.764.225</b>	<b>128.818.687</b>

Datorii comerciale	13.924.760	7.947.682
Imprumuturi pe termen scurt	11.534.135	11.201.180
Alte datorii	1.939.747	1.529.506
<b>Total datorii curente</b>	<b>27.398.642</b>	<b>20.678.368</b>

<b>TOTAL DATORII</b>	<b>158.162.867</b>	<b>149.497.055</b>
----------------------	--------------------	--------------------

<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>	<b>256.392.511</b>	<b>249.962.713</b>
--	--------------------	--------------------

## Situatia Rezultatului Global

la 30.06.2020

in lei

	30 iunie 2020	30 iunie 2019
Venituri din Cifra de Afaceri	19.909.882	18.163.834
Alte venituri din exploatare	223.427	308.856
<b>Total Venituri din exploatare</b>	<b>20.133.309</b>	<b>18.472.690</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	2.852.115	2.511.019
Cheltuielile cu serviciile executate de terti	2.332.433	2.195.468
Cheltuieli cu personalul	460.126	1.054.952
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	4.179.443	3.893.429
Cheltuieli privind marfurile	34.241	84.184
Alte cheltuieli din exploatare	1.069.302	810.408
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>10.927.660</b>	<b>10.549.460</b>
<b>Profitul operational</b>	<b>9.205.649</b>	<b>7.923.230</b>
Venituri financiare	9	35
Cheltuieli privind dobanzile	1.420.897	1.299.256
Alte cheltuieli financiare	1.495.940	1.486.597
<b>Total Cheltuieli financiare</b>	<b>2.916.837</b>	<b>2.785.853</b>
<b>Pierdere financiara</b>	<b>-2.916.828</b>	<b>-2.785.818</b>
<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>6.288.821</b>	<b>5.137.412</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	850.322	872.312
Venituri din impozitul amanat	39.774	39.774
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>5.478.273</b>	<b>4.304.874</b>
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
<b>REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI</b>	<b>5.478.273</b>	<b>4.304.874</b>
<b>Rezultatul pe actiune</b>		
De baza	6,85	5,38
Diluat	6,85	5,38

## 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>								-
Rezultatul net al perioadei	-	-	-		5.478.273		-	<b>5.478.273</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								-
corectare erori contabile	-	-	-	-	(316.592)	-	-	<b>(316.592)</b>
Repartizare la rezerva legală	-	-	-	177.618	(177.618)	-	-	-
Repartizare la alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartizare pt plata dividende					(7.397.695)	-	-	<b>(7.397.695)</b>
<b>Soldul la 30 Iunie 2020</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(663.536)</b>	<b>9.836.977</b>	<b>4.772.880</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>98.229.644</b>
<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	-	-	-		4.304.874		-	<b>4.304.874</b>
<b>Alte elemente ale rezultatului global</b>								-
Repartizare la rezerva legală	-	-	-	254.287	(254.287)	-	-	-
Repartizare la alte rezerve	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartizare pt plata dividende					(3.918.780)	-	-	<b>(3.918.780)</b>
<b>Soldul la 30 Iunie 2019</b>	<b>26.391.783</b>	<b>27.019.805</b>	<b>(104.544)</b>	<b>7.530.341</b>	<b>3.822.069</b>	<b>57.891.540</b>	<b>(27.019.805)</b>	<b>95.531.189</b>

## **Situatia fluxurilor de trezorerie**

la 30.06.2020

in lei

in lei

### **Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare**

	<b>Semestrul I 2020</b>	<b>Semestrul I 2019</b>
Incasari de la clienti	29.383.643	22.375.998
Plati catre furnizori	-9.008.711	-16.882.217
Plati catre angajati	-267.421	-641.258
Plati catre bugetul statului	-3.769.368	-2.020.396
Alte plati aferente activitatii din exploatare	-2.591.750	-993.738
Dobanzi platite	0	0
Impozit pe profit platit	-607.869	-591.695
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile din exploatare</b>	<b>13.138.524</b>	<b>1.246.694</b>

### **Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitii**

Recuperari din imprumuturi acordate societatilor afiliate	3.000.000	0
incasari din vanzarea de imobilizari corporale	0	118.998
Plati pentru finantarea societatilor afiliate	-1.597.000	-30.500
Plati pt achizitionarea de imobilizari corporale	-68.916	-3.259.795
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de investitii</b>	<b>1.334.084</b>	<b>-3.171.297</b>

### **Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare**

Incasari din credite bancare contractate pe termen lung	4.779.800	3.248.533
Plata datoriilor aferente creditelor bancare	-4.857.119	-2.916.195
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-377.862	-247.812
Plata dividendelor	-3.113.764	-1.476.705
Plata altor datorii aferente activitatii de finantare	-55.708	-266.002
plata dividendelor	0	0
<b>Numerar net din (utilizat in) activitatile de finantare</b>	<b>-3.624.653</b>	<b>-1.658.181</b>

### **Cresterea neta a numerarului si ecivalentelor de numerar**

Efectul variatiei cursului de schimb asupra numerarului	44.273	-5.498
---	--------	--------

### **Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar**

	<b>7.615.957</b>	<b>9.038.737</b>
--	------------------	------------------

### **Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar**

	<b>18.508.185</b>	<b>5.450.455</b>
--	-------------------	------------------

## Note explicative selectate la situațiile financiare

Pentru semestrul I 2020

### 1. Entitatea care raportează

S.C. Transilvania Construcții S.A. („Societatea”) este o societate comercială pe acțiuni care funcționează în România în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale și care s-a înființat în data de 30 noiembrie 1990, în baza Deciziei Prefecturii Cluj nr. 54, prin reorganizarea TRCL Cluj.

Societatea are sediul social în Cluj Napoca, str. Taietura Turcului, nr.47, etaj 3, județul Cluj, cod unic de înregistrare RO 199044, nr. înregistrare O.R.C. J12/8/1991.

Societatea are ca obiect de activitate principal, înscris la Oficiul Registrului Comertului Cluj „Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”.

Activitatea principală efectiv desfășurată de societate este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acțiunile Societății sunt înscrise la Cota Bursei de Valori București, categoria standard, cu indicativul COTR, începând cu luna august 2008.

La 30 Iunie 2020, Societatea avea următoarea componentă a capitalului social:

Nr crt	Denumire actionar	Nr actiuni	%	Valoare
1	Timofte Andrei Iancu	473.121	59,16%	15.612.993
2	Timofte Mircea	285.072	35,65%	9.407.376
3	Alti actionari	41.558	5,20%	1.371.414
	<b>Total</b>	<b>799.751</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.391.783</b>

Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută în condițiile legii de către S.C. Depozitarul Central S.A. București.

### 2. Bazele întocmirii

#### a) Declarația de conformitate

Situațiile financiare individuale se întocmesc de către Societate în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“IFRS”) avizate de Uniunea Europeană. Societatea aplică reglementările cuprinse în Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr 2844/din 12 decembrie 2016 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară

Data tranziției la Standardele Internaționale de Raportare Financiară a fost 1 ianuarie 2011.

Începând cu exercițiul financiar al anului 2012, societățile comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată au obligația de a aplica IFRS la întocmirea situațiilor financiare.

**b) Prezentarea situațiilor financiare** Situațiile financiare individuale sunt prezentate în conformitate cu cerințele IAS 1 *Prezentarea situațiilor financiare*. Societatea a adoptat o prezentare bazată pe lichiditate în cadrul situației poziției financiare și o prezentare a veniturilor și cheltuielilor în funcție de natura lor în cadrul situației rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt credibile și mai relevante decât cele care ar fi fost prezentate în baza altor metode permise de IAS 1.



La întocmirea situațiilor financiare aferente semestrului 1 2020 s-a ținut cont de prevederile IAS 34 privind raportarea financiară interimară.

#### (c) Moneda funcțională și de prezentare

Conducerea Societății consideră că moneda funcțională, așa cum este aceasta definită de IAS 21 *Efectele variației cursului de schimb valutar*, este **leul românesc** (lei). Situațiile financiare individuale sunt prezentate în lei, rotunjite la cel mai apropiat leu, monedă pe care conducerea Societății a ales-o ca monedă de prezentare.

#### (d) Bazele evaluării

Situațiile financiare individuale au fost întocmite pe baza costului istoric cu excepția terenurilor și clădirilor care sunt evaluate utilizând modelul costului presupus. Politicile contabile definite mai jos au fost aplicate consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare respectiv la întocmirea situației poziției financiare la data de 1 ianuarie 2011 în scopul tranziției la IFRS. Aceste situații financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

#### (e) Utilizarea estimărilor și judecăților

Pregătirea situațiilor financiare individuale în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (“IFRS”) presupune utilizarea din partea conducerii a unor estimări, judecăți și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile precum și valoarea raportată a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Judecățile și ipotezele asociate acestor estimări sunt bazate pe experiența istorică precum și pe alți factori considerați rezonabili în contextul acestor estimări. Rezultatele acestor estimări formează baza judecăților referitoare la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu pot fi obținute din alte surse de informații. Rezultatele obținute pot fi diferite de valorile estimărilor.

Judecățile și ipotezele ce stau la baza lor sunt revizuite periodic de către Societate. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimările sunt revizuite, dacă revizuirile afectează doar acea perioadă, sau în perioada în care estimările sunt revizuite și perioadele viitoare dacă revizuirile afectează atât perioada curentă cât și perioadele viitoare.

Pregătirea situațiilor financiare individuale în conformitate cu IFRS presupune utilizarea de către conducere a unor raționamente profesionale, estimări și ipoteze care afectează aplicarea politicilor contabile și valoarea raportată a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Rezultatele efective pot diferi de valorile estimate.

Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite periodic. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea a fost revizuită și în perioadele viitoare afectate.

#### **Politicile contabile nu s-au modificat fata de politicile contabile utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare la 31.12.2019.**

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

### 3. Evenimente semnificative.

Evenimentele semnificative ale Semestrului I 2020 sunt prezentate pe larg la Punctul I din Raportul conducerii, întocmit pentru Semestrul I 2020, în conformitate cu prevederile Regulamentului ASF 5/2018.

### 4. Achiziții și cedări de imobilizări corporale.

În cursul primului semestru societatea a efectuat o serie de investiții în imobilizări corporale, necorporale și active imobiliare. Situația investițiilor efectuate este următoarea:

Tip investiție în curs	Denumire	Valoare-lei
Echipamente	Stații de încărcare pt auto electrice-2 bucăți	19.898,00
Echipamente	Pompa de apă	6.850,00
Alte active	Echipamente IT	23.230,00
Echipamente	Sistem blocatoare parcuri-Parc Logistic	7.305,00
Mijloace de transport	Autoturism	687.666,00
Mijloace de transport	Autoturism	451.575,00
<b>Total</b>		<b>1.196.524,00</b>

În perioada 01.01.2020-30.06.2020 societatea a înstrăinat următoarele active:

- un autoturism BMW. Venitul din vânzare a fost de 112.445 lei, iar valoarea neamortizată a bunului înstrăinat a fost de 33.242 lei;

**5. Tranzacțiile cu părțile afiliate** sunt prezentate detaliat în cadrul raportului semestrial, întocmit în concordanță cu prevederile Regulamentului 5/2018 emis de ASF.

### 6. Raportarea pe segmente

În primul semestru al anului 2020 societatea a realizat o Cifra de Afaceri în valoare de 19.909.882 lei.

Componenta Cifrei de afaceri este prezentată mai jos.

Activitate	Semestrul 1 2019		Semestrul 1 2020	
	Valoare	% din total	Valoare	% din total
Parc logistic Transilvania	13.190.918	72,62%	15.015.704	75,42%
TRC Park Cluj	4.364.815	24,03%	4.527.955	22,74%
Baza sportiva	604.781	3,33%	263.557	1,32%
Activități diverse	3.320	0,02%	102.666	0,52%
<b>Total</b>	<b>18.163.834</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.909.882</b>	<b>100,00%</b>

Rezultatele segmentelor de activitate ale societății sunt prezentate mai jos:

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	15.015.704	13.190.918	4.527.955	4.364.028	263.557	608.888	102.666	0	19.909.882	18.163.834
Veni. din tranz. cu alte segm	0	0	0	0	0	0	503.358	597.430	503.358	597.430
Profitul pe segment	8.223.328	7.159.745	2.034.485	1.999.787	10.756	0	-248.448	-20.000	10.020.121	9.139.532

*Reconcilierea veniturilor, profitului sau pierderii aferente segmentelor raportabile*

**Venituri**

*în lei*

	2020	2019
Total venituri aferente segmentelor raportabile	19.807.216	18.163.834
Venituri aferente altor segmente	606.024	597.430
Eliminarea veniturilor din tranzacții cu alte segmente	-503.358	-597.430
<b>Venituri consolidate</b>	<b>19.909.882</b>	<b>18.163.834</b>

**Profit sau pierdere**

*în lei*

	2020	2019
Total profit sau pierdere aferent(ă) segmentelor raportabile	10.268.569	9.159.532
Profit sau pierdere din alte segmente	-248.448	-20.000
<b>Subtotal profit</b>	<b>10.020.121</b>	<b>9.139.532</b>
Eliminarea profitului din tranzacții cu alte segmente		
Sume nealocate:		
Alte venituri	223.428	308.856
Alte cheltuieli	-3.954.728	-4.310.976
<b>Profit sau pierdere înainte de impozitare</b>	<b>6.288.821</b>	<b>5.137.412</b>

**Situațiile financiare aferente semestrului I al anului 2020 nu au fost supuse auditului statutar.**

## DECLARATIE

### In conformitate cu prevederile art 30 din Legea Contabilitatii nr 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare semestriale la 30.06.2020 pentru:

Entitate : SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.A.

Judetul : 12-:Cluj;

Adresa: Localitatea Cluj Napoca, str Taietura Turcului, nr 47, etaj 3

Telefon: 0264-416597;

Numar din Registrul Comertului: J12-8-1991;

Forma de proprietate: 34 Societati Comerciale pe Actiuni

Activitatea preponderanta: 4120-Lucrari de constructii cladiri rezidentiale si nerezidentiale

Cod unic de inregistrare:RO 199044

Presedintele Consiliului de Administratie al societatii, TIMOFTE MIRCEA , isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare semestriale la 30.06.2020 si confirma ca :

- Politicele contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare semestriale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- Situatiile financiare semestriale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;
- Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate;

Presedinte CA

Timofte Mircea