

**RAPORT TRIMESTRIAL****TRIMESTRUL III -2018****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 .

**1. Situatii financiare individuale interimare**, intocmite in conformitate cu standardele internationale de raportare financiare (aplicabile raportarilor financiare interimare)**a) Situatia pozitiei financiare la 30.09.2018-in lei**

in lei	<u>30-sept.-18</u>	<u>31-dec.-17</u>
<b>ACTIVE</b>		
Imobilizari corporale	13.033.092	14.299.380
Investitii imobiliare	175.350.263	177.139.696
Imobilizari necorporale	72.651	81.761
Investitii detinute pana la scadenta	6.001.436	5.909.835
Creante comerciale si similare pe termen lung	14.488.163	11.408.951
<b>Total active imobilizate</b>	<b>208.945.605</b>	<b>208.839.623</b>
Stocuri	216.574	315.861
Creante comerciale pe termen scurt	3.253.860	1.887.844
Alte creante	2.709.936	1.874.532
Cheltuieli in avans	268.936	39.683
Numerar si echivalente de numerar	7.623.626	4.980.516
<b>Total active curente</b>	<b>14.072.932</b>	<b>9.098.436</b>
<b>TOTAL ACTIVE</b>	<b>223.018.537</b>	<b>217.938.059</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>		
Capital social	26.391.783	26.391.783
Ajustari ale capitalului social	27.019.805	27.019.805
Rezerve	7.120.096	6.871.156
Rezultatul reportat	33.391.907	31.669.213
Actiuni proprii	-104.544	-104.544
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>93.819.047</b>	<b>91.847.413</b>

**DATORII**

Imprumuturi pe termen lung	97.883.114	103.239.576
Datorii privind impozitul pe profit amanat	11.142.551	11.395.445
Provizioane pe termen lung	83.126	83.126
<b>Total Datorii pe termen lung</b>	<b>109.108.791</b>	<b>114.718.147</b>
Datorii comerciale	4.191.886	5.840.217
Imprumuturi pe termen scurt	10.648.202	3.788.515
Alte datorii	5.250.611	1.743.767
<b>Total datorii curente</b>	<b>20.090.699</b>	<b>11.372.499</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>129.199.490</b>	<b>126.090.646</b>
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII</b>	<b>223.018.537</b>	<b>217.938.059</b>

**b) Situatia rezultatului global la 30.09.2018-in lei**

	30 -sep- 2018	30 -sep- 2017
	lei	lei
Venituri din Cifra de Afaceri	29.426.829	18.103.586
Alte venituri	303.837	137.147
Variatia stocurilor de produse finite si prod in curs de ex		0
<b>Total Venituri din exploatare</b>	<b>29.730.666</b>	<b>18.240.733</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	7.767.201	2.290.000
Cheltuieli cu serviciile executate de terti	3.841.215	2.703.031
Cheltuieli cu personalul	1.649.030	1.444.650
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	8.531.067	6.994.583
Cheltuieli privind marfurile	111.549	100.789
Alte cheltuieli	503.769	636.059
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>22.403.831</b>	<b>14.169.112</b>
<b>Profitul operational</b>	<b>7.326.835</b>	<b>4.071.621</b>
Venituri financiare	1.340	4.046
Cheltuieli privind dobanzile	2.158.637	1.985.508
Alte cheltuieli financiare	124.463	1.168.044
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>2.283.100</b>	<b>3.153.552</b>
<b>Rezultat financiar</b>	<b>-2.281.760</b>	<b>-3.149.506</b>

<b>Profitul inainte de impozitare</b>	<b>5.045.075</b>	<b>922.115</b>
Cheltuiala cu impozitul pe profit	1.087.033	183.847
Venituri din impozitul amanat	252.894	60.898
<b>Profitul net al perioadei</b>	<b>4.210.936</b>	<b>799.166</b>
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
<b>REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI</b>	<b>4.210.936</b>	<b>799.166</b>
<b>Rezultatul pe actiune</b>		
De baza	5,27	1,00
<b>Diluat</b>	<b>5,27</b>	<b>1,00</b>

## Note explicative selectate

### Achizitii si instrainari de active

In primele 9 luni ale anului 2018, 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
Active imobiliare	Casa de locuit Orastiei , nr 10	26.903	investitie noua
Active imobiliare	Anexe Gospodaresti, Orastiei nr 10	12.611	investitie noua
Active imobiliare	Teren 500 mp. Str Orastiei, nr 10	360.328	investitie noua
Active imobiliare	Modernizare Depozit 8	2.758.808	modernizare
Echipamente si utilaje	Autoturism Audi A3	69.400	investitie noua
Echipamente si utilaje	Schela Mobila	3.384	investitie noua
Echipamente si utilaje	Echipamente IT	82.809	investitie noua
Echipamente si utilaje	Grup Electrogen trifazat	27.437	investitie noua
Programe informatice	Licente Back-up server	13.528	investitie noua
<b>Total General achizitii active</b>		<b>3.355.208</b>	

In perioada 01.01.2018-30.09.2018 societatea a demolat 2 constructii vechi, care nu mai prezentau utilitate economica (o magazie, respectiv o anexa pod bascula). Valoarea de inventar a acestor constructii a fost de 1.095.048 lei, valoarea neamortizata fiind de 33.642 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 societății este compus din 20 de părți sociale, din care 19 sunt deținute de SC Transilvania Constructii SA și o parte de către dl Timofte Andrei.

Începând cu anul 2011 societatea respectivă nu a desfășurat nicio activitate.

În perioada 01.01.2018-30.09.2018 societatea nu a desfășurat nicio tranzacție cu SC Melisa Prod SRL.

2. SC Brieta Industrial Com SRL, cu sediul în localitatea Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10, Județul Cluj, CUI RO 6839037, J12/4795/1994. Societatea are un capital social în sumă de 17.480 lei, compus din 1748 părți sociale, deținute în modul următor:

874 părți sociale-D-na Timofte Gabriela;

874 părți sociale: Dl Timofte Mircea

Societatea a desfășurat următoarele tranzacții cu SC Brieta Industrial Com:

-în perioada 01.01.2018-30.09.2018 societatea a desfășurat următoarele tranzacții cu Brieta Industrial Com:

Sold initial creditor cont 404:	0,00 lei;
Rulaj creditor cont 404:	69.400,00 lei;
Rulaj debitor cont 404:	69.400,00 lei;
Sold final creditor cont 404:	0,00 lei

Tranzacțiile au constat în achiziția de către Transilvania Constructii a unui autoturism AUDI A3. Tranzacția s-a realizat la valori de piață, pe baza raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat.

- în perioada 01.01.2017-30.09.2017 societatea a desfășurat următoarele tranzacții cu Brieta Industrial Com:

Achitare împrumut contractat de la Brieta Industrial Com în anul 2013:

Sold initial împrumut la 01.01.2017 :	790.000 lei;
Rulaj debitor :	790.000 lei
Sold final împrumut la 30.09.2017 :	0 lei

*Alte părți afiliate:*

ABC Facility Management, având CUI 35226834, cu sediul în Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;

Invincible Real Estate, având CUI 35226842, cu sediul în Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;

Novis Plaza, având CUI 35226850, cu sediul în Cluj Napoca, strada Taiatura Turcului, nr 47, etaj 3;

În aceste societăți Transilvania Constructii deține 95% din capital social.

Societatea a desfășurat următoarele tranzacții cu aceste societăți, în primele 9 luni din anul 2018:

a) Tranzacții efectuate cu SC Novis Plaza:

-acordare împrumut către Novis Plaza:



Sold initial debitor cont 4511: 10.930.551,83 lei;  
Rulaj debitor cont 4511: 610,95 lei;  
Rulaj creditor cont 4511: 0,00 lei;  
Sold final debitor cont 4511: 10.931.162,78 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: 440.041,97 lei;  
Rulaj debitor cont 401: 230.885,48 lei;  
Sold final creditor cont 401: 219.669,76 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: 230.885,48 lei;  
Sold final debitor cont 4111: 184.307,19 lei

-tranzactii desfasurate cu Novis Plaza in perioada 01.01.2017-30.09.2018:

In primele 9 luni din anul 2017 societatea si-a majorat participatia detinuta in capitalul social al Novis Plaza, de la 190 lei la 45.790 lei. Intrucat si asociatul minoritar si-a majorat participatia, procentul detinut in capitalul social al Novis Plaza a ramas neschimbat, respectiv 95%.

-acordare imprumut catre Novis Plaza:

Sold initial debitor cont 4511: 8.599.701,83 lei;  
Rulaj debitor cont 4511: 2.339.450,00 lei;  
Rulaj creditor cont 4511: 5.100,00 lei;  
Sold final debitor cont 4511: 10.934.051,83 lei

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

Sold initial creditor cont 401: 28.021,87 lei;  
Rulaj creditor cont 401: 658.059,11 lei;  
Rulaj debitor cont 401: 317.490,45 lei;  
Sold final creditor cont 401: 368.590,53 lei

Sold initial creditor cont 404: 0 lei;  
Rulaj creditor cont 404: 137.461,18 lei;  
Rulaj debitor cont 404: 0,00 lei;  
Sold final creditor cont 404: 137.461,18 lei

-prestari servicii efectuate catre Novis Plaza

Sold initial debitor cont 4111: 3.439.474,84 lei;  
 Rulaj debitor cont 4111: 50.407,40 lei;  
 Rulaj creditor cont 4111: 2.417.490,45 lei;  
 Sold final debitor cont 4111: 1.072.391,79 lei

b) Tranzactii efectuate cu ABC Facility Management:

-perioada 01.01.2018-30.09.2018

-acordare imprumut catre ABC Facility Management:

Sold initial debitor cont 4511: 1.420.000 lei;  
 Rulaj debitor cont 4511: 3.544.000 lei;  
 Rulaj creditor cont 4511: 1.407.000 lei;  
 Sold final debitor cont 4511: 3.557.000 lei

-in perioada 01.01.2017-30.09.2017 societatea nu a realizat tranzactii cu ABC Facility Management

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 log. Transilvania		TRC Park Cluj		Lucrari CM		Alte segmente		Total segmente	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Venit. de la cl. externi	17.870.352	14.766.922	10.748.031	2.452.957	0		808.446	883.707	29.426.829	18.103.586
Veni. din tranz. cu alte segm	0	0	0	0	4.901.378	15.526.388	594.653	674.605	5.496.031	16.200.993
Profitul pe segment	6.497.554	4.738.936	1.912.867	226.028	292.898	414.296	-188.774	-171.065	8.514.545	5.208.195

*Reconcilierea veniturilor, profitului sau pierderii aferente segmentelor raportabile***Venituri***în lei*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Total venituri aferente segmentelor raportabile	33.519.761	32.746.267
Venituri aferente altor segmente	1.403.099	1.558.312
Eliminarea veniturilor din tranzacții cu alte segmente	-5.496.031	-16.200.993
<b>Venituri consolidate</b>	<b>29.426.829</b>	<b>18.103.586</b>

**Profit sau pierdere***în lei*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Total profit sau pierdere aferent(ă) segmentelor raportabile	8.703.319	5.379.260
Profit sau pierdere din alte segmente	-188.774	-171.065
<b>Subtotal profit</b>	<b>8.514.545</b>	<b>5.208.195</b>

Eliminarea profitului din tranzacții cu alte segmente

Sume nealocate:

Alte venituri 205.296 98.260

Alte cheltuieli -3.674.766 -4.384.340

**Profit sau pierdere înainte de impozitare 5.045.075 922.115****Politici contabile**

Situațiile financiare la 30.09.2018 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară și prezintă informații comparative cu perioadele precedente.

La întocmirea situațiilor financiare aferente perioadei 01.01.2018-30.09.2018 s-a ținut cont de prevederile IAS 34 privind raportarea financiară interimară.

Politicile contabile nu s-au modificat față de politicile contabile utilizate pentru întocmirea situațiilor financiare la 31.12.2017.

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.

**Evenimente ulterioare datei raportării:**

În data de 7 Noiembrie 2018, Consiliul de Administrație a convocat Adunarea Generală a Acționarilor, în vederea aprobării distribuirii de dividende provizorii, din profitul net acumulat înregistrat în perioada 01.01.2018-30.09.2018. Suma totală propusă pentru distribuirea de dividende este de 1.519.526,90 lei, dividendul brut/acțiune fiind de 1,9 lei. Adunarea Generală a Acționarilor a fost convocată pentru data de 17 Decembrie 2018.

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

Denumire indicator	Formula de calcul	Valoare
Indicatorul lichiditatii curente	Active circulante/Datorii Curente	0,7
Indicatorul gradului de indatorare	Capital imprumutat/Capital angajat*100	53,77 %
Viteza de rotatie a debitelor clienti	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri*270	23
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/ Active imobilizate	0,14

**3.Situatiile financiare aferente Trimestrului III din anul 2018 nu au fost auditate.****4.Alte informatii relevante:**

In primele 9 luni ale anului 2018 societatea a realizat o Cifra de Afaceri de 29.426.829 lei.

Veniturile din exploatare sunt de 29.730.666 lei.

Societatea a inregistrat un profit operational in suma de 7.326.835 lei . Rata profitului operational a fost de 24,9 %, societatea avand o rentabilitate ridicata a activitatii de exploatare.

EBITDA realizata in primele 9 luni din an este de 15.857.902 lei (53,9 % din Cifra de Afaceri).

In ceea ce priveste activitatea financiara, societatea a inregistrat o pierdere de 2.281.760 lei, datorita ,in principal costurilor cu dobanda aferente creditelor bancare (2.158.637 lei) .

Rezultatul net al societatii pe primele 9 luni a fost de 4.210.936 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	30/09/2018	
	Valoare	% din total
Parc Logistic Transilvania	17.870.352	60,73
TRC Park Cluj	10.748.031	36,52
Baza sportiva	794.296	2,70
Diverse	14.150	0,05
<b>Total</b>	<b>29.426.829</b>	<b>100,00</b>

In primele 9 luni societatea a distribuit urmatoarele dividende:

-in data de 26 aprilie 2018 Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat distribuirea de dividende, in suma totala de 2.239.303 lei, dividendul brut/actiune fiind de 2,8 lei,Plata dividendelor a fost efectuata in 5 iunie 2018;



**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

- în data de 4 septembrie 2018 Adunarea Generala a Actionarilor a aprobat distribuirea de dividende, in suma totala de 2.399.253 lei, dividendul brut/actiune fiind de 3 lei .Plata dividendelor a fost efectuata in 12 octombrie 2018;

Director General  
Timofte Andrei Iancu

Director Economic  
Barz Lucian