



**RAPORT ANUAL AL CONSILIULUI DE  
ADMINISTRATIE  
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022**

MOBEST SA

*Elaborat in conformitate cu Anexa nr. 15 din Regulamentul nr.5/2018 emis*

---

*de Autoritatea de Supraveghere Financiara*

---

## CUPRINS

### PREZENTAREA GENERALA ASUPRA ACTIVITATII SOCIETATII

#### Prezentarea Societatii MOBEST SA

#### 1. Analiza activității de bază a societății comerciale

- 1.1.a) *Descrierea activității de bază a societății comerciale*
- 1.1.b) *Data înființării societății comerciale*
- 1.1.c) *Fuziuni sau reorganizări semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.*
- 1.1.d) *Achiziții sau înstrăinări de active*
- 1.1.e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:*
  - 1.1.1. *Elemente de evaluare principală*
  - 1.1.2. *Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale*
    - a) *Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:*
    - b) *Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3ani*
    - c) *Produse noi*
  - 1.1.3. *Evaluarea activității de aprovizionare tehnico materiala*
  - 1.1.4. *Evaluarea activității de vânzări :*
    - a) *Evoluția vânzărilor pe piața internă și estimarea acestora pe termen mediu și lung*
    - b) *Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:*
    - c) *Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.*
  - 1.1.5. *Evaluarea aspectelor legate de personalul societății*
    - a) *Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:*
    - b) *Raporturile dintre management și angajați:*
  - 1.1.6. *Impactul activității asupra mediului înconjurător-*
  - 1.1.7. *Evaluarea activității de cercetare*
  - 1.1.8. *Evaluarea activității privind managementul riscului*
  - 1.1.9. *Elemente de perspectivă privind activitatea societății*
    - a) *Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:*
    - b) *Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital,curente sau anticipate asupra situației financiare a societății:*
    - c) *Analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:*

#### 2. Activele corporale ale societății

2.1. *Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății*

2.2 *Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății*

2.3 *Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:*

#### 3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. *Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.*

3.2 *Descrierea politicii de dividende a companiei pentru ultimii 3 ani*

3.3 *Descrierea oricărei activități de implicare a companiei in achiziționarea acțiunilor proprii*

3.4 *În cazul în care societatea comercială deține filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale*

3.5 *În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentați modul în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobilia.*

#### 4. Conducerea societății comerciale

4.1 *Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii pentru fiecare membru:*

4.2. *Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății*

4.3. *Eventualele litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate persoanele nominalizate la secțiunile 4.1 și 4.2 în ultimii 5 ani*

#### 5. Situația financiar contabilă

a) *Contul de profit și pierdere*

b) *Elemente de bilanț.*

c) *Cash flow*

Data raportului: 27.03.2023

Denumirea societatii comerciale : SC MOBEST SA

Sediul social: Bucuresti, str.Heliade intre vii,nr 8,sector 2

Numărul de telefon / fax: **0212524127/ 0212527908**

Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului: **J40/288/1991**

Cod unic de înregistrare fiscală: **345**

Capitalul social subscris și vărsat: **1.742.331,50 lei**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise BVB - AeRO simbol MOBE

Codul LEI : 315700VSKO5ME5P1BA92

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:

Actiuni comune cu valoare nominala de 0,1 lei

## **1. Analiza activității de bază a societății comerciale**

### **1.1.a) Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea a desfășurat si in anul 2022 in principal, activitati de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute in proprietate (activitate cod CAEN 6820 inclusa in obiectul de activitate: închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate) cu ponderea cea mai mare in totalul veniturilor, activitati care au inclus si prestari de servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chiriasi, in spatiile inchiriate.

Conform mentiunilor inscrise la Registrul Comertului societatea detine un punct de lucru in strada Oxigenului, nr. 2, Chitila, Ilfov care are ca obiectiv producerea de cherestea cu diferite grosimi, obtinute din busteni de diferite specii forestiere, obiectul de activitate principal fiind cod CAEN 1610 - taierea si rindeluirea lemnului.

Punctul de lucru - Fabrica de cherestea strada Oxigenului, nr. 2, Chitila, este alcatuita din urmatoarele sectii de baza:

- ⇒ Depozitul de busteni;
- ⇒ Hala de fabricatie;
- ⇒ Depozitul de cherestea;
- ⇒ Sectii asociate;
- ⇒ Sectii anexe.

### **1.1.b) Data înființării societății comerciale**

MOBEST SA a fost infiintata in temeiul Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societatii comerciale ,prin Hotararea de Guvern nr 1180 din 1 noiembrie 1990.

MOBEST SA functioneaza in baza Legii societatilor nr 31/1990, republicata, si in baza actului constitutiv, modificat si republicat in anul 2016.

### **1.1.c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar.**

In anul 2022 nu au avut loc fuziuni sau reorganizarii .Societatea nu detine filiale si nici societatii controlate.

### **1.1.d) Achiziții sau înstrăinări de active**

In cursul anului 2022 au fost achizitionate imobilizari corporale noi in valoare de 7260 lei .

Achizitia,acestor imobilizari noi a fost facuta din sursele proprii ale societatii,in scopul asigurarii bunei desfasurari a activitatii societatii.

### **1.1.e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:**

Activul total este structurat astfel:

- Active imobilizate 76.541.0145 lei
- Active circulante 6.274.704 lei

Activul circulant net este 4.533.324 lei  
Datoriile totale sunt in valoare de 1.750.496 lei

#### **1.1.1. Elemente de evaluare principală**

a) Profit

La data de **31.12.2022** societatea inregistreaza un profit net contabil in valoare de **2.924.463** lei.

b) Cifra de afaceri

In anul 2022, a fost de 4.582.147 lei ,in crestere cu 5.26 % fata de 2021 (4.353.174 lei)

d) Export

Societatea Mobest S.A nu realizeaza activitati de export.

d. Costuri

In structura costurilor societatii din anul 2022 o pondere semnificativa de **46.42 %** respectiv 1.058.454 lei, o detine cheltuielile cu forta de munca.Platile au constat in salarii,tichete de masa si contributiile asiguratorii pentru munca, aferente unui numar mediu de 21 de salariatii si cei trei membrii ai consiliului de administratie.

e. % din piața deținută – nu deținem informații

f. Lichiditate (disponibil in cont,etc) = 4.088.014 lei

#### **1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale**

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare ,societatea valorifica in prezent 19.810 mp avand in derulare un numar de 91 contracte de inchiriere. Societatea asigura chiriilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate ( energie electrica,energie termica,gaze naturale,apa/canal).

Cu privire la activitatea de la punctul de lucru din Chitila,jud.Ifov capacitatile de productie sunt:

##### Utilajele de baza la debitarea cherestelei (gatere)

Utilajele de baza (care determina capacitatea de productie a fabricii de cherestea) la transformarea bustenilor in cherestea sunt urmatoarele:

- linie de debitat busteni- gater orizontal, cu ajutorul carora bustenii sunt taiati in lung (1 buc). Se foloseste atat pentru rasinoase cat si pentru foioase;
- ferastrau Banzic Petzing&Hartman-Kassel (1 buc);
- ferastrae circulare de debitat, la care debitarea se face cu panze circulare simple (3 buc);
- masina de ceaprazuit panze (1 buc);
- masina de ascutit panze (1 buc).

#### **a) Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:**

Chiriașii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, producție, depozitare și birouri.

Ofertarea spațiilor se realizează prin intermediul agenților imobiliare și prin publicitate proprie

**b) Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani**

Nr. Crt.	Grupe de produse/Servicii	Ponderea produselor în totalul cifrei de afaceri (%)		
		2020	2021	2022
	Venituri din chirii	95.68	94.90	95.82
	Venituri din activități diverse	3.27	3.03	3.42
	Venituri din vânzarea marfurilor și produselor finite	1.05	2.07	0.76

**c) Produse noi: nu este cazul.**

**1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnică materială**

**a) Surse de aprovizionare**

Pentru energie electrică : Enel Energie Muntenia S.A

Pentru gaze: Premier Energy SRL

Pentru apă și canalizare: APA NOVA București S.A

**b) Materia primă pentru fabricarea cherestelei**

Societatea în anul 2022 nu a mai achiziționat materie primă pentru fabricarea cherestelei. Societatea nu a avut activitatea la punctul de lucru.

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzări :**

**a) Evoluția vânzărilor pe piața internă și estimarea acestora pe termen mediu și lung**

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2023

	2021	2022	BVC 2023
<b>Cifra de afaceri, din care</b>	<b>4.353.174</b>	<b>4.582.147</b>	<b>4.635.000</b>
<b>-activitatea de închiriere</b>	<b>4.347.576</b>	<b>4.579.487</b>	<b>4.628.000</b>
<b>-comert</b>	<b>5.598</b>	<b>2.660</b>	<b>7.000</b>

**b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:**

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial vast. Printre competitori s-au numărat parcurile logistice, spațiile excedentare ale societăților care și-au restrâns activitatea proprie.

**c) Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.**

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății**

**a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:**

La data de 31.12.2022 societatea are un număr de 20 de salariați, din care 14 salariați cu normă întreagă și 6 salariați cu timp parțial. Dintre aceștia 6 au studii superioare, 10 au studii liceale, restul având școli profesionale.

**b) Raporturile dintre management și angajați:**

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu există raporturi conflictuale între director și angajați. La nivelul societății nu este negociat și încheiat un contract colectiv de muncă, având în vedere numărul de salariați actual, inferior numărului minim pentru care legea obligă la încheierea unui contract colectiv de muncă.

Societatea are angajate servicii externe pentru aspectele privind medicina muncii și prestări servicii în domeniul situațiilor de urgență.

#### **1.1.6. Impactul activității asupra mediului înconjurător-**

Activitatea pe care o desfășoară societatea la sediu este reglementată prin autorizația de mediu 466/19.09.2022 și autorizația nr.38/01.03.2019 pentru punctul de lucru de la Chitila, jud. Ilfov.

#### **1.1.7. Evaluarea activității de cercetare – nu este cazul.**

#### **1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului**

##### **Riscul de credit.**

Societatea este expusă, în principal riscului de pierdere financiară care apare, în activitatea de închiriere, în măsura în care un client nu își îndeplinește obligațiile contractuale. În astfel de cazuri se caută soluții amiabile de rezolvare și, după caz, se apelează la soluționarea lor în justiție.

##### **Riscul de lichiditate.**

Societatea nu a avut în anul 2022 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților pentru a-și putea achita la timp obligațiile și a putea efectua investițiile planificate.

##### **Riscul de preț.**

Societatea este supusă riscurilor de preț în ceea ce privește creșterea pretului utilitatilor necesare desfășurării activității: energia electrică, gaze naturale, apă, combustibil. Ca urmare a monitorizării permanente de către Consiliul de Administrație a evoluției preturilor utilitatilor și analizei rezultatelor financiare obținute, s-a acționat în consecință prin renegocierea contractelor atât cu furnizorii, pentru obținerea unor prețuri rezonabile a utilitatilor, cât și cu clienții, pentru recuperarea acestor cheltuieli, în scopul minimizării efectelor acestui tip de risc. euro.

#### **Riscul Operational**

MOBEST este o companie cu un portofoliu de active imobilizate relativ vechi, ale caror dotări/instalații/mentenanță generează cheltuieli semnificative în totalul cheltuielilor angrenate de

societate. O atentie deosebita este acordata riscurilor legate de siguranta in situatii de urgenta, si se depun eforturi sustinute pentru mentinerea activitatii societatii si a sistemelor PSI in conformitate cu noua legislatie ISU.

### **1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății**

#### **a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:**

Principalul factor de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea MOBEST S.A. este acela de scadere brusca si drastica a incasarii chiriilor in urma reducerii cifrei de afaceri a partenerilor MOBEST SA

#### **b) Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății:**

Resursele societatii au fost si sunt orientate prioritar catre finantarea programului de reabilitare, modernizare a cladirilor detinute in proprietate astfel incat acestea sa aiba atractivitatea corespunzatoare unor inchirieri profitabile pentru societate cat si pentru achizitia de materie prima pentru dezvoltarea noului obiect de activitate si anume : 1610 - Taierea si rindeluirea lemnului; 4673 - Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare; 4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții.

#### **c) Analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:**

Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2020	2021	2022
Cifra de afaceri	3.869.289	4.353.174	4.582.147
Profit/pierdere neta	1.733.320	1.953.387	2.924.463

## **2. Activele corporale ale societății**

### **2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății**

Teren in suprafata de 40.189 mp amplasat in Bucuresti, Str, Heliade intre Vii, Nr.8 Sector 2  
Teren in suprafata de 1.000 mp amplasat in statiunea Mamaia, jud. Constanta.  
Teren in suprafata de 2.073 mp amplasat in statiunea Venus, jud. Constanta.

#### **CLADIRII:**

Data document intrare	Denumire	Nr. inv	Nr cadastru	Supraf. constr. desfasurat a mp
01.12.1958	MAGAZIE AMBALAJ (CORP L)	1001	C20	7705,21
01.12.1935	CLAD. TAP. MOB. II INTARSIE (CORP C)	1003	C11	1539,25 NIVEL P+1

01.12.1957	CLAD. MASINI MOB. I LUSTRUIT (D)	1004	C12	2688
01.12.1955	CENTRALA TERMICA CU ABURI (CORP G)	1005	C33	316,55
01.12.1955	CLAD. PT STATIE TRANSFORMARE (CP F)	1006	C7,C8	113,89
01.11.1953	MAGAZIE DEPOZITAT FURNIRE CORP M	1007	C41,C42,C43	796,72
01.12.1964	USCATORIE CAMERA HIDROFOARE (I)	1008	C28,C29	102,43
01.12.1957	STATIE POMPARE SUBTERANA (I)	1009	C30	130,8
01.01.1993	REMIZA PSI (CORP N)	1010	C17	96,63
01.12.1960	DEPOZIT MAT. INFLAMABILE (CORP Q)	1014	C19	193
01.12.1960	PAVILION ADMINISTRATIV (CORP E)	1017	C9	401,14
01.11.1969	BARACA METALICA ZEGRAS	1018	C18	98
01.11.1969	BARACA MET PT PRODUSE FEROUASE	1019	C1	113
01.07.1972	BARACA METALICA (CORP P1)	1022	C13	180
01.09.1972	BARACA METALICA (CORP M2)	1023	C39	203,01
01.12.1972	CABINET MEDICAL	1024	C4	42
01.12.1976	CLADIRE USCATORIE (CORP H)	1030	C24,C25,	490,32
01.05.1984	CLADIRE STATIE COMPRESOARE (CORP I)	1039	C37	50
01.11.1984	CLADIRE INDUSTRIALA (CORP P)	1040	C14	556,14
01.12.1985	CLAD. PT. AT., PROD+VESTIARE CORP A	1041	C6	2285



31.12.1989	CLAD. PT. INTRET. SI GARAJ (CORP B)	1043	C2,C3	245
22.10.2008	HALA DEPOZIT-CORP C50	153001	C50	935

## **2.2 Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății**

Parte din clădirile societății au o vechime apreciabilă (a se vedea tabelul de mai sus) dar au fost supuse în ultimii ani, după privatizare, unor măsuri de consolidare, reabilitare, modernizare, amenajare și întreținere curentă

## **2.3 Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:**

La sfârșitul anului 2022, societatea Mobest SA era parte în următoarele litigii:

1. Dosar 35817/3/2019 – în care reclamant este Zaharescu Adina Ioana cu domiciliul ales la Av. Dragomir Narcis și are ca obiect revendicare teren 5000 mp în baza legii 10/2001 și legii 165/2013 în care societatea apare în calitate de parat alături de Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului, Ministerul Finanțelor Publice, și Municipiul București prin Primarul General; dosarul se afla pe rolul Tribunalului București-sectia IV Civilă –prin Hotărârea nr.1852/2020 pronunțată în 26.11.2020 cererea a fost respinsă, cu drept de apel în 30 de zile de la comunicare, iar în momentul de față s-a făcut apel la Curtea de Apel București sectia a IV a Civilă termen de judecată fiind stabilit la data de 26.04.2023 în vederea administrării unor probe suplimentare;

2. Dosar 28994/3/2019 aflat pe rolul Tribunalului București –sectia a VII Civilă prin care s-a dispus intrarea în faliment prin procedura generală a societății HELIOS PROFESSIONAL LIGHTING SYSTEMS ( HELIOS-P.L.S) SRL la care societatea MOBEST SA este înscrisă la masa credală cu suma de 47.852,63 lei –termen de judecată 31.05.2023 –termen administrativ pentru valorificarea bunurilor debitoarei ;

3. Dosar 20879/3/2018 \*\*\*în care Mobest SA are calitatea de reclamant și prin care se solicită recuperarea sumei de 19.101.786 lei cu titlu de despăgubiri suma actualizată cu indicele de inflație de la data plății efective de la Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului ca urmare a restituirii celor 11.293 mp doamnei Gutzulescu Ioana Ruxandra conform deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție referitoare la dosarul 960/2/2008 .În recursul de la Înalta Curte de Casație și Justiție s-a casat decizia de fond pronunțată prin Hotărârea Tribunalului București nr.3765/2019 din 17.12.2019 și s-a dispus rejudecarea dosarului .  
Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului a formulat recurs care se va judeca la Înalta Curte de Casație și Justiție .La data de 01.03.2023 Înalta Curte de Casație și Justiție a anulat recursul declarat de recurență –parata Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului împotriva deciziei civile nr.988A/2022 din 17.06.2022 pronunțată de Curtea de Apel București-sectia a VI –a Civilă , fara nici o cale de atac.

4. Dosar 10715/3/2021 aflat pe rolul Tribunalului București –sectia a VII Civilă prin care care s-a dispus începerea procedurii insolvenței pentru firma CARDO ADEVERTISING SRL la care societatea MOBEST SA este înscrisă la masa credală cu suma de 24.709,71 lei –termen de judecată 06.10.2023- termen administrativ pentru valorificarea bunurilor debitoarei ;

## **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

**3.1. Precizarea pietelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.**

Societatea MOBEST SA este listata in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB ,Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS,Sectorul Titluri de Capital,Categoria Actiuni,incepand cu data de 26.06.2015 cand prin Decizie a autoritatii de Supraveghere Financiara ( ASF) actiunile societatii ( symbol MOBE pe piata de capital)au fost admise la tranzactionare, in urma finalizarii demersurilor legale conform Legii 151/2014 privind clarificarea statutului Juridic al actiunilor care se tranzactioneaza pe Piata Rasdaq sau pe piata valorilor mobiliare necotate.

### ***1.2 Descrierea politicii de dividende a companiei pentru ultimii 3 ani***

Prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor societatii MOBEST SA din data de 29.04.2020 s-a hotarat distribuirea sub forma de dividende a sumei de 1.568.098,35 lei

Prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor societatii MOBEST SA din data de 28.04.2021 s-a hotarat distribuirea sub forma de dividende a sumei de 1.916.564,65 lei

Prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor societatii MOBEST SA din data de 28.04.2022 s-a hotarat distribuirea sub forma de dividende a sumei de 1.916.564,65 lei

Prin hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor societatii MOBEST SA din data de 28.04.2022 au foste prescrise si inregistrate in contul de venituri ale societatii dividendele neridicate la 31.12.2016, precum si cele distribuite in anul 2018 si neridicate pana la 23.06.2021 , valoarea totala fiind de 711.098,59 lei

Soldul la 31.12.2022 in valoare de 1.178.037 lei reprezinta contravaloarea dividendelor neridicate de catre actionari,din care 1.178.037 sunt dividende nete.

### ***3.3 Descrierea oricărei activități de implicare a companiei in achiziționarea acțiunilor proprii – Nu este cazul***

### ***3.4 În cazul în care societatea comercială deține filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale- Nu este cazul.***

### ***3.5 În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentați modul în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobilia. -Nu este cazul.***

## ***4. Conducerea societății comerciale***

4.1 Prezentarea listei administratorilor societatii si a urmatoarelor informatii pentru fiecare membru:

In perioada 01.01.2022 – 31.12.2022, in baza Hotarari AGA numarul 11/29.04.2020 Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:

- Raducanu Daniela -Presedinte
- Pridon Cristian-Angelo- Membru
- Talpeanu Daniel Marian – Membru

Domnul Pridon Cristian Angelo, cetatean roman, [REDACTED] este absolvent al Universitatii din București – Facultatea de Științe Politice

Doamna Raducanu Daniela, cetatean roman, [REDACTED] este absolventa a Facultatii de Marketing din cadrul Academiei de Studii Economice-Bucuresti

Domnul Talpeanu Marian Daniel, cetatean roman, [REDACTED] este absolvent al Facultatii de Economie si Gestiunea Productiei Agricole si Alimentare -Academia de Studii Economice Bucuresti

#### **Activitatea Consiliului de Administratie**

Evaluarea activitatii Consiliului de Administratie in 2022 a fost facuta sub supravegherea Presedintelui Consiliului de Administratie, in persoana Doamnei Raducanu Daniela. Atat Consiliul de Administratie, ca si organ colectiv statutar, cat si membrii Consiliului, si-au exercitat atributiile in conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislatia aplicabila si hotararile Adunarii Generale.

In anul 2022, Consiliul s-a intrunit in conditiile legii de 5 ori in componenta Pridon Cristian-Angelo , Talpeanu Daniel Marian si Raducanu Daniela.

**b) Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană, datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator - Nu este cazul.**

**c) Participarea administratorilor la capitalul social al companiei- Nu este cazul**

**d) Lista persoanelor afiliate societatii – Nu este cazul**

#### **4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății**

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea societatii.

Conducerea executiva a societatii este asigurata de Raducanu Daniela, Presedintele Consiliului de Administratie care are, conform actului constitutiv si functia de DIRECTOR GENERAL al societatii. Directorul General reprezinta legal societatea in raporturile cu tertii si in justitie precum si la incheierea oricaror acte juridice.

Departamentul Economic al societatii este condus de un Dir.Economic in persoana d-nei Dinu Luminita numita in functie la data de 01.05.2015 pe durata nedeterminata.

**b) Orice acord, înțelegere sau legătura familială între persoana respectivă și altă persoană care este responsabilă de apropierea de un membru al conducerii executive -Nu este cazul.**

**c) Participarea membrilor conducerii executive la capitalul social al companiei - Nu este cazul**

#### **4.3. Eventualele litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate persoanele nominalizate la secțiunile 4.1 și 4.2 în ultimii 5 ani -Nu este cazul**

#### **5. Situația financiar contabilă**

Situațiile financiare la 31.12.2022 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2022, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

**a)Elemente de bilanț.**

- lei-

Denumire indicator	2020	2021	2022
1.Imobilizari corporale	77.388.260	76.942.977	76.463.580
2.Imobilizari necorporale	57	183	106
3.Imobilizari financiare	77.329	77.329	77.329
<b>a.ACTIVE IMOBILIZATE_TOTAL</b>	<b>77.465.646</b>	<b>77.020.489</b>	<b>76.541.015</b>
1.Stocuri	1.584.178	1.445.027	1.403.764
2.Creante	1.130.459	1.022.656	782.926
3.Investitii pe termen scurt	650.000	1.300.000	2.680.000
4.Casa si conturi la banci	1.262.858	1.545.250	1.408.014
<b>b.ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL</b>	<b>4.627.495</b>	<b>5.312.933</b>	<b>6.274.704</b>
c.Cheltuieli in avans	9.412	7.788	12.971
d.Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	2.063.598	2.268.613	1.750.496
e.Active circulante/datorii curente nete	2.572.059	3.048.808	4.533.324
f.Total active minus datorii curente	80.037.705	80.069.651	81.076.300
g.Datorii ce trebuie platite in > 1 an	-	-	-
h.Provizioane	-	-	-
i.Venituri in avans	4.271	4.715	2.414
1.Capital subscris varsat	1.742.332	1.742.332	1.742.332
2.Prime de capital	-	-	-
3.Rezerve din reevaluare	71.305.488	71.232.883	71.160.277
4.Rezerve	490.110	490.110	490.110
Actiuni proprii	-	-	-
5.Rezultatul reportat	4.763.434	4.649.170	4.758.598
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>1.733.320</b>	<b>1.953.387</b>	<b>2.924.463</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
<b>CAPITALURI-TOTAL</b>	<b>80.034.684</b>	<b>80.067.882</b>	<b>81.075.780</b>

**b) Contul de profit și pierdere**

lei -

Indicatori	2020	2021	2022
Venituri din Exploatare	3.956.030	4.279.595	5.270.384
Cheltuieli pentru exploatare	2.199.729	2.291.209	2.278.371
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.756.301</b>	<b>1.988.386</b>	<b>2.992.013</b>
Venituri Financiare	14.662	7.876	72.892
Cheltuieli Financiare	1.569	133	1.854
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>13.093</b>	<b>7.743</b>	<b>71.038</b>
<b>REZULTATUL CURENT AL EXERCITIULUI</b>	<b>1.769.394</b>	<b>1.996.129</b>	<b>3.063.051</b>
Venituri exceptionale-total	-	-	-
Cheltuieli exceptionale- total	-	-	-
<b>REZULTATUL EXCEPTIONAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Venituri totale	3.970.692	4.287.471	5.343.276
Cheltuieli totale	2.201.298	2.291.342	2.280.225
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>1.769.394</b>	<b>1.996.129</b>	<b>3.063.051</b>
Impozit pe profit si impozit pe venit micrintreprinderi	36.074	42.742	138.588
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>1.733.320</b>	<b>1.953.387</b>	<b>2.924.463</b>

**c) Cash flow.**

Numerar la inceputul perioadei 2.845.250 (casa si banca )

Numerar la sfarsitul perioadei 4.088.014 (casa si banca)

### Declaratie privind principiile de guvernanta corporativa

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/ observatii
<b>A.1.</b> 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		
<b>A.2.</b> Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	x		
<b>A.3.</b> 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 are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	x		
<b>A.4.</b> 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		
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in			

care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti			
<b>B.1.</b> 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.	x		
<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre 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.	x		
<b>C.1.</b> 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 bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus		X	Politica de remunerare a membrilor consiliului/Dir.General este stabilita prin actul constitutiv.Nivelul remuneratiei fiind stabilit prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		x	Pe site-ul societatii avem o sectiune „Actionariat”. Documentele in limba engleza nu sunt publicate, momentan
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	x		
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare		x	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	x		

<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	x		
<b>D.1.5.</b> Informatii cu privire la evenimente 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	x		
<b>D.1.6.</b> 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 Maker	x		
<b>D.1.7.</b> 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, informatiile corespunzatoare	x		
<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		x	Adunarea Generala a Actonarilor hotaraste acordarea de dividende.
<b>D.3.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele		x	Posibilitati solutionare - intocmire politica cu privire la prognoze si emitere HCA

ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.			
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	x		
<b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		x	Rapoartele au fost intocmite si postate numai in limba romana
<b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		x	Societatea programeaza astfel de intalniri la cerere

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE  
RADUCANU DANIELA