RAPORT TRIMESTRIAL

TRIMESTRUL III -2017

CONFORM REGULAMENTULUI CNVM NR 1/2006

SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SA
Cluj Napoca,Strada Taietura 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 .
In primele noua luni ale anului 2017 capitalul social nu a suferit modificari.

In primele noua luni ale exercitiului financiar 2017 societatea nu a efectuat tranzactii semnificative , activitatea desfasurandu-se in mod normal. Achizitiile semnificative de active sunt prezentate in notele explicative.

In conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 10 August 2017, societatea a distribuit dividende in suma de 959.701 lei, dividendul brut/actiune fiind de 1,2 lei. Plata dividendelor a demarat in data de 19 Septembrie 2017.

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

a) Situatia pozitiei financiare la 30.09.2017-in lei

in lei	30-sept.-17	31-dec.-16
ACTIVE		
Imobilizari corporale	13.662.955	13.187.643
Investitii imobiliare	174.224.888	157.877.223
Imobilizari necorporale	88.203	21.293
Investitii detinute pana la scadenta	4.671.436	4.534.235
Creante comerciale si similare pe termen lung	11.935.819	8.993.358
Total active imobilizate	**204.583.301**	**184.613.752**
Stocuri	314.432	326.090
Creante comerciale pe termen scurt	2.694.552	4.662.219
Alte creante	626.378	4.519.399
Cheltuieli in avans	293.545	31.162
Numerar si echivalente de numerar	5.001.978	2.684.550
Total active curente	**8.930.885**	**12.223.420**
TOTAL ACTIVE	**213.514.186**	**196.837.172**

CAPITALURI PROPRII		
Capital social	26.391.783	26.391.783
Ajustari ale capitalului social	27.019.805	27.019.805
Rezerve	6.635.424	6.593.780
Rezultatul reportat	33.746.324	33.948.502
Actiuni proprii	-104.544	-104.544
Total capitaluri proprii	**93.688.792**	**93.849.326**
DATORII		
Imprumuturi pe termen lung	90.340.602	75.506.191
Datorii privind impozitul pe profit amanat	11.418.793	11.479.691
Provizioane pe termen lung	83.126	83.126
Total Datorii pe termen lung	**101.842.521**	**87.069.008**
Datorii comerciale	8.214.378	6.290.618
Imprumuturi pe termen scurt	7.745.204	8.156.211
Alte datorii	2.023.291	1.472.009
Total datorii curente	**17.982.873**	**15.918.838**
TOTAL DATORII	**119.825.394**	**102.987.846**
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII	**213.514.186**	**196.837.172**

b) Situatia rezultatului global la 30.09.2017-in lei

	30 septembrie 2017	**30 septembrie 2016**
	lei	lei
Venituri din Cifra de Afaceri	18.103.586	15.610.219
Alte venituri	137.147	126.362
Variatia stocurilor de produse finite si prod in curs de ex	0	221
Total Venituri din exploatare	**18.240.733**	**15.736.802**
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	2.290.000	2.116.553
Cheltuieli cu serviciile executate de terti	2.703.031	921.058
Cheltuieli cu personalul	1.444.650	1.125.422
Cheltuieli cu amortizarea si deprecierea	6.994.583	5.518.249
Cheltuieli cu provizioanele	0	-43.705
Cheltuieli privind marfurile	100.789	95.797
Alte cheltuieli	636.059	1.009.213
Total cheltuieli din exploatare	**14.169.112**	**10.742.587**

Profitul operational	**4.071.621**	**4.994.215**
Venituri financiare	4.046	2.618.128
Cheltuieli privind dobanzile	1.985.508	2.015.655
Alte cheltuieli financiare	1.168.044	0
Total cheltuieli financiare	**3.153.552**	**2.015.655**
Rezultat financiar	**-3.149.506**	**602.473**
Profitul inainte de impozitare	**922.115**	**5.596.688**
Cheltuiala cu impozitul pe profit	183.847	866.357
Venituri din impozitul amanat	60.898	61.206
Profitul net al perioadei	**799.166**	**4.791.537**
Alte elemente ale rezultatului global	0	0
REZULTATUL GLOBAL AL PERIOADEI	**799.166**	**4.791.537**
Rezultatul pe actiune		
De baza	1,00	5,99
Diluat	1,00	5,99

Note explicative selectate

Achizitii si instrainari de active

In primele 9 luni ale anului 2017, 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
Activ imobiliar	Hala Depozitare Corp C1-Jucu	6.697.886	majorare de valoare
Activ imobiliar	Platforma betonata-Jucu	1.211.976	majorare de valoare
Activ imobiliar	Hala Depozitare Corp C2-Jucu	4.766.339	investitie noua
Activ imobiliar	Teren 13.120 mp-Str Orastiei , nr 10	4.907.171	investitie noua
Activ imobiliar	Teren fotbal-Club Sportiv Transilvania-3	170.760	investitie noua
Activ imobiliar	Teren fotbal-Club Sportiv Transilvania-4	170.760	investitie noua
Activ imobiliar	Teren fotbal-Club Sportiv Transilvania-5	170.760	investitie noua
Activ imobiliar	Depozit C1-1709,9 mp-Orastiei nr 10	412.118	investitie noua
Activ imobiliar	Depozit C2-2571,52 mp-Orastiei nr 10	1.239.434	investitie noua
Activ imobiliar	Magazie C5-64 mp-Orastiei nr 10	10.806	investitie noua
Activ imobiliar	Linie CF-849,13 mp-Orastiei nr 10	10.531	investitie noua
Alte active corporale	Echipamente IT	15.756	investitie noua
Echipamente si utilaje	Autoturism	804.878	investitie noua

Echipamente si utilaje	Autoturism	171.644	leasing financiar
Echipamente si utilaje	Dotari hala depozitare Jucu	406.019	investitie noua
Mobilier	Amenajare sediu	148.667	investitie noua
Programe informatice	Licenta Charisma ERP	78.423	investitie noua
Total General		**21.393.929**	

In perioada 01.01.2017-30.09.2017 au iesit din patrimoniul societatii o serie de active imobilizate (echipamente IT), prin casare.Valoarea acestor active casate a fost de 24.279 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 si o parte de catre dl Timofte Andrei.

Incepand cu anul 2011 societatea respectiva nu a desfasurat nicio activitate.
In Perioada 01.01.2017-30.09.2017 societatea nu a desfasurat nicio tranzactie cu SC Melisa Prod SRL.

2. SC Brieta Industrial Com SRL, cu sediul in localitatea Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10, Judetul Cluj, CUI RO 6839037, J12/4795/1994.Societatea are un capital social in suma de 17.480 lei, compus din 1748 parti sociale, detinute in modul urmator:

874 parti sociale-D-na Timofte Gabriela;
874 parti sociale:Dl Timofte Mircea

Societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu SC Brieta Industrial Com:

-in perioada 01.01.2017-30.09.2017 societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu Brieta Industrial Com:

Achitare imprumut contractat de la Brieta Industrial Com in anul 2013:
Sold initial imprumut la 01.01.2017 : 790.000 lei;
Rulaj debitor : 790.000 lei
Sold final imprumut la 30.09.2017 : 0 lei

-in perioada 01.01.2016-30.09.2016 societatea a desfasurat urmatoarele operatiuni cu SC Brieta Industrial Com SRL:achitare dobanda aferenta imprumutului contractat de la Brieta Industrial Com.Suma achitata drept dobanda in primele 9 luni ale anului 2016 a fost de 11.464,54 lei;

3.Societatea are contractat un credit de la Dl Timofte Andrei Iancu, actionar cu un procent de 57,72 % din capitalul social.

Situatia acestui credit, in primele 9 luni ale anului 2017 a fost urmatoarea:

Sold initial creditor: 4.070,60 lei;
Rulaj debitor : 4.070,60 lei;- inchidere imprumut actionar
Rulaj creditor: 0,00 lei;
Sold final creditor: 0,00 lei

Imprumutul actionar nu este purtator de dobanda.

Alte parti afiliate:

ABC Facility Management, avand CUI 35226834, cu sediul in Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;
Invincible Real Estate, avand CUI 35226842, cu sediul in Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;
Mega Property for Rent, avand CUI 35226850, cu sediul in Cluj Napoca, strada Orastiei, nr 10;

In aceste societati Transilvania Constructii detine 95% din capital social.

Societatea a desfasurat urmatoarele tranzactii cu aceste societati , in primele 9 luni din anul 2017:

a) Tranzactii efectuate cu SC Mega Property for Rent:

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

-acordare imprumut catre Mega Property for Rent:

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 Mega Property for Rent(chirie spatiu si refacturare cheltuieli),precum si achzitie 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 Mega Property for Rent

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:

-acordare imprumut catre ABC Facility Management:

Sold initial debitor cont 4511: 0,00 lei;
Rulaj debitor cont 4511: 620.000,00 lei;
Rulaj creditor cont 4511: 0,00 lei;
Sold final debitor cont 4511: 620.000,00 lei

In primele 9 luni din 2016 societatea nu a desfasurat tranzactii cu cele 3 societati mentionate mai sus:

Raportarea pe segmente

Incepand cu anul 2017 societatea gestioneaza urmatoarele segmente de activitate:
-Parc Logistic Transilvania;
-Parc Logistic TRC Park Cluj;
-Divizia de Constructii Montaj (asigura antreprenoriatul general pentru dezvoltarile realizate de societate in regie proprie, precum si activitatea de mentenanta in parcurile logistice operate de societate). Nu realizeaza venituri de la clientii externi

Element	Segmente de activitate									
	Parc logistic Transilvania		TRC Park CLuj		Lucrari CM		Alte segmente		Total segmente	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Venit. de la cl. externi	14.766.922	14.696.176	2.452.957	0	0	0	883.707	914.043	18.103.586	15.610.219
Veni. din tranz. cu alte segm	0	0	0	0	15.526.388	24.862.617	674.605	608.157	16.200.993	25.470.774
Profitul pe segment	4.738.936	4.253.306	226.028	0	414.296	1.076.660	-171.065	210.349	5.208.195	5.540.315

Reconcilierea veniturilor, profitului sau pierderii aferente segmentelor raportabile

Venituri
în lei

	2017	2016
Total venituri aferente segmentelor raportabile	32.746.267	39.558.793
Venituri aferente altor segmente	1.558.312	1.522.200
Eliminarea veniturilor din tranzacții cu alte segmente	-16.200.993	-25.470.774
Venituri consolidate	**18.103.586**	**15.610.219**

Profit sau pierdere
în lei

	2017	2016
Total profit sau pierdere aferent(ă) segmentelor raportabile	5.379.260	5.329.966
Profit sau pierdere din alte segmente	-171.065	210.349
Subtotal profit	**5.208.195**	**5.540.315**
Eliminarea profitului din tranzacții cu alte segmente		
Sume nealocate:		
Alte venituri	98.260	2.716.698
Alte cheltuieli	-4.384.340	-2.660.325
Profit sau pierdere înainte de impozitare	**922.115**	**5.596.688**

Politici contabile

Situatiile financiare la 30.09.2017 au fost intocmite in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara si prezinta informatii comparative cu perioadele precedente.
La intocmirea situatiile financiare aferente perioadei 01.01.2017-30.09.2017 s-a tinut cont de prevedeile IAS 34 privind raportarea financiara interimara.
Politicile contabile nu s-au modificat fata de politicile contabile utilizate pentru intocmirea situatiilor financiare la 31.12.2016.
Activitatea societatii se desfasoara de o maniera continua, avand o evolutie uniforma pe parcursul exercitiului financiar.Singurul tratament contabil care nu se aplica in cazul raportarilor interimare este analiza clientlor incerti sau in litigiu.Aceasta operatiune se efectueaza la inchiderea exercitiului financiar si tot atunci are loc estimarea deprecierii creantelor.

Evenimente ulterioare datei raportarii:

In data de 6 Noiembrie 2017, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a hotarat acordarea de dividende. Suma totala distribuita pentru plata dividendelor este de 1.319.589,15 lei, dividendul brut /actiune fiind de 1,65 lei. Dividendele vor fi achitate incepand cu data de 14 Decembrie 2017.

2. Indicatori economico -financiari, in conformitate cu Anexa 30B la Regulamentul ASF nr 1/2006

Denumire indicator	Formula de calcul	Valoare
Indicatorul lichiditatii curente	Active circulante/Datorii Curente	0,50
Indicatorul gradului de indatorare	Capital imprumutat/Capital angajat*100	52,10 %
Viteza de rotatie a debitelor clienti	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri*270	59
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/ Active imobilizate	0,09

3.**Situatiile financiare aferente Trimestrului III din anul 2017 nu au fost auditate.**

4.Alte informatii relevante:

In primele 9 luni ale anului 2017 societatea a realizat o Cifra de Afaceri de 18.103.586 lei.

Veniturile din exploatare sunt de 18.240.733 lei.

Societatea a inregistrat un profit operational in suma de 4.071.621 lei . Rata profitului operational a fost de 22,32 %, societatea avand o rentabilitate ridicata a activitatiii de exploatare.

In ceea ce priveste activitatea financiara, societatea a inregistrat o pierdere de 3.149.506 lei, datorita ,in principal costurilor cu dobanda aferente creditelor bancare (1.985.508 lei) , precum si diferentelor nefavorabile de curs valutar (1.168.044 lei);

Rezultatul net al societatii pe primele 9 luni a fost de 799.166 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	**30.09.2017**	
	Valoare	**% din total**
Parc Logistic Transilvania	14.766.922	81,57
TRC Park Cluj	2.452.957	13,55
Baza sportiva	777.721	4,30
Diverse	105.986	0,59
Total	**18.103.586**	**100,00**

Director General
Timofte Andrei Iancu

Director Economic
Barz Lucian