

R A P O R T U L
ADMINISTRATORULUI UNIC
pentru exercițiul financiar 2021

CAP. 1. Prezentare generală

1.1. Îndeplinirea condițiilor legale de funcționare

SOCIETATEA VIROLA - INDEPENDENȚA S.A. SIBIU înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J32/49/2008, CUI RO 23058320, este persoană juridică română deținută public.

Funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legii 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având drept activitate principală închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, cod CAEN 6820.

SOCIETATEA Virola - Independența S.A. s-a înființat în urma divizării societății S.C. Independența S.A..

Este societate deținută public, acțiunile tranzacționându-se pe piața Bursa de Valori București – Segment SMT, Categoria AeRo Standard.

Din punct de vedere al întocmirii situațiilor financiare societatea aplică reglementările contabile armonizate cu directivele europene și Standardele Internaționale de contabilitate.

Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2021 este realizată de către SOCIETATEA A.B.A. Audit S.R.L. Timișoara.

1.2. Conducerea societății

În perioada 01 ianuarie -23 aprilie 2021 societatea a fost administrată pe bază de contract de administrare de un Consiliu de administrație format din trei membri, după cum urmează:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Roșca Radu-Claudiu | - președinte |
| - Constantin Teodorescu | - membru |
| - Gavrilă Alexandru | - membru |

Din data de 24 aprilie – 30 noiembrie 2021 societatea a fost administrată pe bază de contract de administrare de un Consiliu de administrație format din trei membri, după cum urmează:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Roșca Radu-Claudiu | - președinte |
| - Constantin Teodorescu | - membru |
| - Gavrilă Alexandru | - membru |

În data de 01.12.2021 a încetat contractul de administrare a domnului Gavrilă Alexandru.

Din data de 13.12.2021 la solicitarea acționarului majoritar SIF Transilvania societatea este administrată de către administratorul unic Teodorescu Constantin.

Consiliul de administrație s-a întrunit în ședințe în care au fost analizate și s-au luat hotărâri privind activitatea societății.

1.3. Capitalul social și structura acționariatului. Acțiuni.

Capitalul subscris și vărsat la data de 31.12.2021 este de 346.480 lei reprezentând 138.592 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei.

Toate acțiunile societății sunt nominative, ordinare, dematerializate și indivizibile. Acțiunile societății se tranzacționează pe piața Bursa de Valori București, – Segment SMT, Categoria AeRo Standard

Structura sintetică consolidată a acționariatului la 31.12.2021 se prezintă astfel:

	Număr de acțiuni	Suma –lei-	%
SIF Transilvania	74.307	185.767,50	53,6156
Georgescu Ioan	16.431	41.077,50	11,8557
Trestok Goup Limited	13.880	34.700,00	10,0150
Persoane Fizice	25.931	64.827,50	18,7103
Persoane Juridice	8.043	20.107,50	5,8034
Total	138.592	346.480,00	100,0000

CAP. 2. Rezultatele economico-financiare

2.1. Realizarea principalilor indicatori economico-financiar

Lei

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Profit din exploatare	-59.159	-81.836	138,33
2	Profit financiar	21.500	48.032	223,40
3	Profit brut	-37.659	-33.804	89,76
4	Impozit profit	-	-	-
5	Profit net	-37.659	-33.804	89,76

2.1.2. Indicatorul de venituri și cheltuieli

Venituri din exploatare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Producția vândută (ct 701, 702, 703, 704, 705, 706, 708)	20.000	23.333	116,67
2	Venituri din vânzarea mărfurilor (ct 707)	-	-	-
3	Cifra de afaceri (01+02)	20.000	23.333	116,67
4	Venituri din producția stocată: ct.711 – sold creditor - sold debitor	-	-	-
5	Venituri din prod.de imobilizări (ct.721+722)	-	-	-
6	Alte venituri din expl.(ct. 754,758)	-	1.683	-
III.1	Total venituri exploat. (rd.03+04+05+06)	20.000	25.016	125,08

Venituri financiare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Venituri din dobânzi(766)	21.500	48.032	223,40
2	Alte venituri financ. (765,768)	-	-	-
III.2	Total venituri financiare	21.500	48.032	223,40

Cheltuieli din exploatare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Cheltuieli cu materii prime și materiale (ct.601,602)	-	-	-
2	Alte cheltuieli materiale (ct.603,604,608)	-	-	-
3	Alte cheltuieli din afară (cu energie și apă) (ct.605)	-	-	-
4	Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	-	-	-
5	Cheltuieli cu personalul (ct.621,641,642)	51.500	73.874	143,44
6	Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	1.159	1.660	143,23
7	Cheltuieli cu personalul (rd. 05+06)	52.659	75.534	143,44
8	Amortizări și provizioane (ct.6811+6813-7813)	-	-	-
9	Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611,612,613,614,622,623,624,625,626,627,628)	15.500	23.624	152,41
10	Cheltuieli cu impozite, taxe și alte vărsăminte asimilate (ct.635)	10.000	7.450	74,50
11	Cheltuieli cu dobânzi, despăgubiri și active cedate (ct.658)	1.000	244	24,40
12	Alte cheltuieli de exploatare (rd.09+10+11)	26.500	31.318	118,18
13	Ajustări privind provizioanele pentru riscuri și cheltuieli (ct.6812-7812)	-	-	-
14	Ajustarea valorii activelor circulante (ct.654+6814-754-7814)	-	-	-
II.3	Cheltuieli din exploatare Total	79.159	106.852	134,98

Cheltuieli financiare

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	-	-	-
2	Alte cheltuieli financiare (ct.665)	-	-	-
II.4	Cheltuieli financiare- Total	-	-	-
	TOTAL CHELTUIELI	79.159	106.852	134,98

2.1.3. Rezultatele exercițiului financiar

Nr. Crt	Indicatori	Prevăzut BVC 2021	Realizat 31.12.2021	% Real/Prevăzut 2021
1	Rezultat din exploatare - profit - pierdere	59.159	81.836	138,33
2	Rezultat financiar - profit - pierdere	21.500	48.032	223,40
3	Rezultatul brut - profit - pierdere	37.659	33.804	89,76
4	Impozit pe profit	-	-	-
5	Rezultatul net al exercițiului financiar - profit - pierdere	37.659	33.804	89,76

În anul 2021 societatea a obținut venituri în valoare de 73.048 lei.

Structura veniturilor totale se prezintă astfel:

1. Venituri din exploatare

- realizat 2021	25.016
- prevăzut BVC 2021	20.000

2. Venituri financiare

- realizat 2021	48.032
- prevăzut BVC 2021	21.500

Din analiza indicatorului cheltuieli totale rezultă o creștere a cheltuielilor în sumă de 65.465 lei față de prevederile bugetului de venituri și cheltuieli.

În cazul cheltuielilor totale situația se prezintă astfel:

1. Cheltuieli de exploatare

- realizat 2021	106.852
- prevăzut BVC 2021	79.159

Societatea nu a înregistrat cheltuieli financiare în cursul anului 2021.

Din analiza indicatorilor rezultatului exercițiului financiar rezultă că societatea a înregistrat o pierdere de 33.804 lei.

2.1.4. Inventarierea anuală a patrimoniului

În baza Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și pasiv și a prevederilor din Legea Contabilității nr. 82/1991 s-a efectuat inventarierea întregului patrimoniu al societății, iar rezultatele au fost înregistrate în contabilitate.

2.1.5. Situația imobilizărilor corporale

Valoarea imobilizărilor corporale este în sumă de 9.847.805 lei.

La finele anului 2021 societate deținea în patrimoniu un singur activ, un teren în suprafață de 11.684 mp, la fel ca și la începutul anului. Acest teren este amplasat în zona mediană a municipiului Sibiu. Vă informăm că ultimele construcții din proprietatea Virola – Independența S.A. Sibiu (fosta cazangerie a Independenței Sibiu) au fost demolate în cursul anului 2010.

Conform aprobării adunării generale a acționarilor din anul 2018 Consiliul de administrație a fost împuternicit să valorifice restul terenului din proprietatea Virola - Independența SA la un preț nu mai mic de 230 euro / mp, nivel de preț obținut cu ocazia vânzării diferenței de teren de 8.795 mp.

Printre motivele nerealizării planului inițial de vânzare integrală a terenurilor enumerăm:

- În primul rând PUZ-ul aprobat pentru zona Rusciorului, nu permite realizarea unor construcții mai înalte decât P+3 și un grad de ocupare a terenului de 40 %, ceea ce reduce în mare măsură prețul terenurilor din zonă,

- În al doilea rând, cumpărătorul primului lot de 8.785 mp de teren a întâmpinat numeroase dificultăți în realizarea proiectului dorit, din partea Direcției de Cultură a Județului Sibiu (deși au fost obținute anterior avizele și autorizațiile necesare construcției unui supermarket).

Construirea a înregistrat mari întârzieri, din cauza unor cercetări arheologice începute de specialiștii de la cultură pe locul unde au început săpăturile pentru fundații, pe un amplasament unde au existat hale industriale specifice unei cazangerii.

În final, nu am reușit valorificarea terenului Virola- Independenta Sibiu, până la sfârșitul anului 2021, cu respectarea restricțiilor de preț stabilite și aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor.

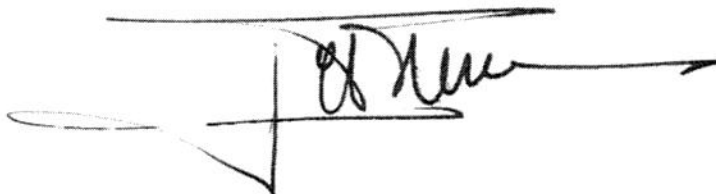
Consiliul de administrație depune în continuare tot efortul pentru valorificarea în cel mai înalt grad posibil a terenului rămas, fie prin vânzare ca activ, fie prin asociere cu un potențial investitor. În ambele variante vom consulta acționarii înainte de a lua o decizie finală, pentru a obține rezultatul dorit de aceștia.

În cursul anului 2021, societatea nu a achiziționat sau vândut acțiuni.

Contabilitatea se conduce în conformitate cu Legea nr. 82/1991, Legea contabilității, modificată și completată prin republicarea în MO nr. 48/14.01.2005 precum și cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministerului Finantelor nr. 1802/2014.

Prin semnarea prezentului raport de gestiune, certificăm că situația indicatorilor economico-financiari la 31.12.2021, reflectă realitatea și se bazează pe evidențele sintetice și analitice ținute la zi în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Administrator unic
Teodorescu Constantin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Teodorescu Constantin', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Prevederile Codului		Respecta	Nu Respecta Sau Respecta partial	Motivul neconformitatii
1		2	3	4
A.1	Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa include 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		
A.2	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		
A.3	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		
A.4	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		
A.5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele :	X		
A.5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat;	X		

A.5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel inca Consultantul Autorizat sa poata fi consultat;	X		
A.5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin;	X		
A.5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	X		
B.1	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.2	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		
C.1	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		

D.1	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	Societatea va intreprinde toate diligentele pentru a se conforma acestui principiu.
D.1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	X		
D.1.2	CV-urile membrilor organelor statutare	X		
D.1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5	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		
D.1.6	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		
D.1.7	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		
D.2	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 Actionarilor hotaraste acordarea de dividende

D.3	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 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.	X		
D.4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5	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.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant, in limba romana. Estimam ca pe viitor societatea se va conforma acestui principiu.
D.6	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 momentum respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	

ADMINISTRATOR UNIC,
TEODORESCU CONSTANTIN

