

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.09.2012

SC ISTRU SA actioneaza pe piata locala avand o dotare corespunzătoare pentru a desfasura activitate de alimentatie publica in conformitate cu legislatia in vigoare.

In perioada analizata societatea a desfasurat activitate proprie in 3 unitati de alimentatie publica, respectiv restaurant Continental, restaurant Capitol si cofetaria Macu Roșu cu laborator propriu, restul spatiilor fiind oferite spre inchiriere, la data de 30.09.2012 fiind incheiate un număr de 41 contracte de inchiriere.

La data de referința a raportului SC ISTRU SA deține un număr de 36 spatii, din care 34 sunt amplasate la parterul blocurilor din municipiul Braila, un spațiu se afla pe soseaua Braila-Galati la km.5 si un spațiu se afla situat in zona portuara a orașului. Gradul de uzura este cuprins intre 33% si 66%. Toate spatiile sunt intabulate si nu avem probleme privind dreptul de proprietate.

Prin cele 36 spatii comerciale SC ISTRU SA , in perioada analizata, a obtinut venituri totale de 2.109.201 lei, a înregistrat cheltuieli totale de 1.794.072 lei, rezultând un profit brut de 315.129 lei, respectiv un profit de 246.814 lei. (anexa 1)

Analizand in structura veniturile se observa ca 45% reprezintă venituri din vanzarea mărfurilor, 50% reprezintă venituri din inchirieri spatii, iar diferența de 5% o reprezintă veniturile din producție produse de cofetărie si venituri financiare. Comparativ cu perioada similara a anului trecut s-au obtinut venituri totale cu 5,8% mai mici si acest lucru s-a datorat pe de o parte faptului ca in perioada analizata nu au mai fost obtinute venituri financiare la același nivel ca in anul 2011, intrucat disponibilitățile bănești constituite in depozite bancare la termen au fost consumate, conform hotararii AGA la sfarsitul anului 2011, pentru plata dividendelor si pe de alta parte adancirii crizei economice care a afectat si afecteaza in continuare toate domeniile de activitate. Veniturile din exploatare, in schimb, sunt cu 0,5% mai mari fata de anul 2011 si aceasta datorita creșterii veniturilor cu 2,65% din activitatea de inchiriere unde s-a actionat pentru identificarea de agenți economici in vederea încheierii de contracte de inchiriere astfel incat la data de 30.09.2012 gradul de ocupare al spatiilor oferite spre inchiriere era de 93%.

Detaliind veniturile obtinute pe activitati, in perioada analizata, prin spatiile aflate in administrare directa s-au obtinut venituri totale de 1.007.666 lei, s-au înregistrat cheltuieli de 1.230.358 lei, ceea ce a condus la o pierdere de 222.692 lei.

Prin comparație cu perioada similara a anului trecut, veniturile obtinute sunt mai mici cu 1,7%, cheltuielile s-au diminuat cu 6,85%, iar pierderea înregistrata este mai mica decât cea din anul 2011 cu 21%.

Analitic , pe fiecare unitate , situatia se prezintă astfel (anexa 2):

- restaurant Continental - venituri in valoare de 508.174 lei, cheltuieli in suma de 634.741 lei, pierdere 126.567 lei, mai mica cu 2,5 % fata de pierderea inregistrata in anul 2011;
- restaurant Capitol - venituri in valoare de 301.129 lei, cheltuieli in suma de 389.994 lei, pierdere de 88.865 lei, mai mica cu 29% fata de pierderea inregistrata in aceeași perioada a anului trecut;

- cofetaria Macu Roșu - venituri in valoare de 198.363 lei, cheltuieli in suma de 205.623 lei, pierdere de 7.260 lei, cu 65% mai mica fata de anul 2011.

In ceea ce privește activitatea de inchiriere, s-au obtinut venituri totale in valoare 1.057.882 lei, cheltuielile care au stat la baza realizarii acestor venituri au fost de 563.714 lei , mai mari cu 10% fata de perioada similara a anului trecut, datorita faptului ca la sfarsitul anului 2011 au fost reevaluate toate clădirile proprietate a societatii si ca urmare au crescut cheltuielile cu amortizarea acestora, si s-a obtinut un profit brut de 494.619 lei. Situatia detaliata este prezentata in anexa 3 la prezentul raport.

La data de raportare exista un număr de 3 spatii neocupate, care insumeaza o suprafata totala de 791.21 mp, spatii care sunt situate astfel : unul in cartierul Vidin - un cartier sarac si fara activitate economica, un spațiu la etaj si ultimul in suprafata de 47,89 mp este fara acces la strada, intrarea facandu-se din holul cinematografului Central care nu mai functioneaza.

Pentru ocuparea acestora s-au dat repetate anunțuri in mijloacele media de informare locale, au fost postate anunțuri pe site-ul firmei, tarifele pentru închirierea acestora au fost scăzute pana la 50 centi/mp. Urmare acestor demersuri , s-au interesat mulți agenți economici locali , le-au vizitat, dar niciunul dintre aceștia nu a dorit încheierea unui contract de închiriere.

Mai facem precizarea ca au fost totuși cativa agenți economici care au incheiat contracte de închiriere la tarife rezonabile pentru ei, dar neavand activitate care sa le acopere costurile , au renuntat dupa o perioada de maxim 4 luni de zile si au reziliat contractul. De exemplu, la unitatea 117 Egreta situata la etaj in zona pietei centrale a orasului, am incheiat un contract de inchiriere la un tarif de 1€/mp cu SC PETROGRIG SRL Bacau. Contractul a fost semnat la data de 12.03.2012, iar incepand cu data de 31.05.2012 a solicitat rezilierea contractului. Cu acelasi agent economic am incheiat contract si pentru o suprafata de 217,99 mp din unitatea 28 Primaverii la data de 01.03.2012, la un tarif de 1,15€/mp. Contractul s-a derulat pana la data de 30.06.2012 cand s-a produs rezilierea la solicitarea SC PETROGRIG SRL.

La data de 30.09.2012 societatea are disponibilități bancare in suma de 1.103.149 lei , din care : 970.000 lei constituite in depozite bancare la termen, 91.425 lei in conturi curente la banei si 41.724 lei in casierie.

Din punctul de vedere al consiliului de administrație, societatea dispune de un capital bun pentru desfasurarea activitatii curente si realizarea bugetului de venituri si cheltuieli , dar conjunctura economica a determinat obținerea rezultatelor prezentate mai sus, care sunt mai mici decat prevederile bugetare. In accepțiunea noastra nu este necesara capitalizarea societatii la acest moment.

In perioada analizata s-au efectuat investitii in suma de 58.296 lei, scopul acestora fiind acela de reabilitare a spatiilor inchiriate, de imbunatatire a gradului de confort a acestora pentru a putea fi inchiriate, si de asemenea pentru modernizarea terasei restaurantului Continental. Pe obiective, sumele repartizate au fost urmatoarele:

- 15.729 lei montare tamplarie PVC cu bariera termica si refacere branșament electric unitatea 46 Microlaborator; reabilitare acoperiș terasa Marinarul ;
- 42.567 lei modernizare terasa Continental si reabilitare acoperiș restaurant.

La data de 30.09.2012 volumul creanțelor înregistrat de societate a fost de 266.365 lei, din care 29.427 lei sunt creanțe mai vechi de 3 ani si pentru care societatea a actionat in instanta recuperarea acestora, iar restul sunt creanțe curente provenite din chirii de incasat si pentru care societatea depune toate eforturile in vederea incasarii la timp a acestora.

Datoriile înregistrate de societate la aceasta data sunt in valoare totala de 347.900 lei. Dintre acestea 73.980 lei reprezintă garanțiile materiale constituite de chiriași conform clauzelor contractuale si care sunt restituite la rezilierea contractelor in cazul in care aceștia nu inregistreaza datorii la societate. Celelalte datorii le reprezintă impozitele , taxele si contribuțiile la bugetul statului si bugetul asigurărilor sociale de stat, care sunt achitate conform termenelor legale si datoriile la furnizori in suma de 109.493 lei , care sunt achitate conform scadelor contractuale. Societatea nu inregistreaza datorii restante.

Principalii indicatori economico-financiari la aceasta data, se prezintă astfel:

*Indicatorul lichiditatii curente*, care oferă garanția acoperirii datorilor curente din activele curente are valoarea de 5,16.

*Indicatorul lichiditatii imediate* are valoarea de 5.

De mentionat este faptul ca, in cazul acestor indicatori de lichiditate, valoarea recomandata acceptata este in jurul valorii de 2.

*Viteza de stocare a debitelor-clienți*, care exprima eficacitatea unitatii in colectarea creanțelor sale, este de 25 zile.

*Viteza de rotatie a creditelor-furnizori*, care estimeaza creditarea obtinuta de la furnizori, este de 9 zile.

*Marja bruta din vanzari*, indicator care exprima eficienta unitatii in realizarea de profit din resursele disponibile, are valoarea de 21.

La solicitarea acționarului SIF Moldova, privind justificarea propunerii de retragere de la tranzacționare a acțiunilor emise de SC ISTRU SA, prezentam in cele ce urmeaza care au fost aspectele ce au determinat consiliul de administrație sa faca aceasta propunere:

- eliminarea raportărilor trimestriale, semestriale, anuale si a celorlalte raportari de evenimente către CNVM, Bursa de Valori București, respectiv Piața Rasdaq;

- reducerea cheltuielilor in sensul ca nu se mai plătesc taxele impuse de CNVM, Depozitarul Central, cu eventualele amenzi si penalitati aferente;

- nu mai este necesara urmarirea si respectarea cu strictete a legislației pieței de capital, care este intr-o permanenta schimbare si este de o complexitate care impune asistenta unui specialist;

- menținerea valorii de piața a societatii pe criterii de productivitate si active detinute, evitandu-se astfel expunerea foarte mare in fata speculanților de conjunctura pe piața de capital. O subapreciere a valorii societatii pe piața Rasdaq poate avea efecte negative asupra productivitatii si imaginii societatii;

- transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor se va face in forma mult simplificata, prevăzută de legea 31/1990 - republicata, prin cesiune directa, evitandu-se circuitele specifice pieței de capital, inclusiv comisioanele eferente tranzacțiilor prin SSIF, BVB, CNVM etc.

Cu privire la solicitarea aceluiași acționar de identificare a resurselor financiare necesare pentru plata acțiunilor acelor acționari care nu sunt de acord cu retragerea acțiunilor de la tranzacționare, in opinia noastra acest lucru nu se justifica in prezent din urmatoarele motive :

La data întocmirii prezentului raport nu se cunoaște ce hotarare va adopta Adunarea Generala Extraordinara a Acționarilor in data de 03.12.2012, cu privire la propunerea consiliului de administrație referitor la delistarea societatii, daca se va aproba sau se va respinge aceasta propunere. De asemenea, in condițiile in care se aproba acest lucru, nu cunoaștem in acest moment daca exista vreun acționar care va solicita retragerea din societate.

Facem mențiunea ca la precedenta operațiune de delistare, din totalul de 170 acționari, au solicitat retragerea un număr de 18, a căror acțiuni insumate au fost de 599, respectiv 0,1295 % din totalul acțiunilor.

Presedintele Consiliului de Administratie,

heorghe-Bunea Razvan



*heorghe* *Bunea*

Director  
Sorici Gheorghita  
/ general,