

Societatea Virola- Independența S.A. Sibiu
CUI: RO 23058320

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE pentru exercițiul financiar 2020

Societatea VIROLA – INDEPENDENȚA S.A. Sibiu este un emitent care funcționează în conformitate cu Legea nr.31/1990 republicată, modificată și completată, având obiectul principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobile proprii sau închiriate, CAEN 6820.

Societatea este deținută public, fiind tranzacționată pe Bursa de Valori București, segmentul SMA, Categoria AeRo Standard. Ea a emis un număr de 138.592 acțiuni nominative, cu valoare nominală de 2,50 lei / acțiune, cu un capital social de 346.480 lei, având la data de 31.12.2020 o capitalizare de 12.889.056 lei.

În evidența contabilă Societatea aplică reglementările contabile armonizate cu directivele europene și Standardele Internaționale de contabilitate.

Situațiile financiare ale societății sunt auditate de Societatea ABA Audit SRL Timișoara.

Din data de 25.10.2018 Societatea este condusă de un Consiliu de administrație formată din 3 membrii, Suci Casiana, Teodorescu Constantin și Szitas Ștefan, cu un mandat de 4 ani.

Structura acționariatului la finele anului 2020 :

acționari persoane juridice	88.187 acțiuni	63,63 %
acționari persoane fizice	50.405 acțiuni	36,37 %.

Acționarul majoritar al Societății Virola – Independența SA Sibiu este SIF Transilvania, cu o deținere de 53,62 % din capitalul social și din totalul drepturilor de vot în AGA.

La finele anului 2020 societate deține 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.

În cadrul adunării generale a acționarilor din anul 2020 de aprobare a situațiilor financiare aferente anului 2019, a fost aprobată premierea celor care au contribuit la realizarea aceluși contract de vânzare prin care Societatea Virola – Independența S.A. a obținut un profit brut de 9.190.200 lei și un profit net de 7.718.187 lei. Din această sumă au fost repartizate către fondul de rezervă legal 68.193 lei și 373.914 lei pentru acoperirea pierderilor din anii precedenți.

Toată sumă rămasă a fost distribuită sub formă de dividend către acționarii societății. Astfel s-a obținut un dividend brut de 52,50 lei / acțiune (la o valoare nominală de 2,5 lei / acțiune) în valoare totală de 7.276.080 lei. Practic profitul net obținut din valorificarea unei părți de teren a fost distribuit acționarilor. Disponibilitățile din contul curent urmează a se utiliza pentru acoperirea diferitelor plăți curente, către BVB, Depozitarul Central, Bugetele Locale, alte cheltuieli curente până la valorificarea diferenței de teren în suprafață de 11.684 mp.

Dorim să vă reamintim că distribuirea dividendelor a fost realizată prin intermediul Depozitarului Central, cu agentul de plată BCR ERSTE Bank, în așa fel încât toți acționarii societății să poată accesa în mod egal fructele cuvenite pentru investiția realizată.

În tot cursul anului 2020 membrii consiliului de administrație au avut mai multe contacte cu potențiali investitori / dezvoltatori imobiliari în vederea valorificării restului de 11.684 mp de teren în condițiile aprobate de adunarea generală a acționarilor, dar fără succes. 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). Construcția 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 al treilea rând criza provocată de pandemia Covid 19 a diminuat elanul unor antreprenori de construcții rezidențiale, cu care începusem discuții pentru viitoare colaborări.

În final, nu am reușit valorificarea terenului Virola- Independența Sibiu, până la finele anului 2020, cu respectarea restricțiilor de preț stabilite și aprobate de adunarea generală a acționarilor.

În acest timp, din disponibilitățile noastre am împrumutat Societatea Casa Albă – Independența S.A. Sibiu, care se afla într-un amplu proces de modernizare a sediului central în scopul unei închirieri, conform unui contract încheiat, după câștigarea unei licitații. Astfel, am acordat un împrumut în suma de 430.000 lei la dobânda pieței, unei societăți care are un acționariat identic cu societatea Virola – Independența S.A.

În aceste condiții noi ne-am asigurat un câștig ferm și sigur de la o societate care are un chirieș solid și bun platnic, Ministerul Justiției. Sediul Societății Casa Albă – Independența S.A. a fost închiriat Judecătoriei și Tribunalului Sibiu, pentru o perioadă determinată, cu posibilități de prelungire.

În condițiile date, societatea noastră nu dispune de un sediu propriu, motiv pentru care avem închiriat un birou de la Societatea Independența S.A. Sibiu, unde este și adresa noastră de corespondență.

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 BVC-ul anului 2021 am prevăzut 21.500 lei venituri financiare aferente împrumutului către Casa albă Independența S.A Sibiu și 20.000 venituri dintr-un posibil contract de închiriere a unui teren, cu constructorul Supermarketului LIDL, pentru depozitarea temporară a unor materiale de construcții.

La data întocmirii acestui proiect de BVC nu avem încă informații certe privind nivelul impozitului pe teren, stabilit de Consiliul Local al Municipiului Sibiu, aferent anului 2021. În afară de aceste impozite am proiectat cheltuieli pentru acoperirea indemnizațiilor consiliului de administrație, salariul economistului societății (unicul angajat), cheltuielile de menținere la cota BVB a acțiunilor emise de societate, cheltuielile aferente Depozitarului Central pentru evidența acțiunilor, a acționarilor și a transacțiilor efectuate pe piața de capital.

În mod cert avem disponibilitățile pentru acoperirea acestora și cu siguranță le vom vira la termenele legale.

În cursul lunii decembrie 2020 a fost efectuată inventarierea anuală și nu au fost constatate diferențe față de evidența contabilă.

Consiliul de administrație confirmă că situațiile financiare și anexele la acestea, încheiate la data de 31.12.2020 reflectă realitatea și se bazează pe evidența sintetică și analitică, în conformitate cu cerințele legale.

Președintele Consiliului de administrație

Ștefan Szitas

