

**RAPORTUL ADMINISTRATORULUI**  
**pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021**

Situatiile financiare ale SC TCE SEF PETROFOREST SA pentru anul 2021 au fost intocmite in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare si cu respectarea principiilor continuitatii activitatii, permanentei metodelor, prudentei, contabilitatii de angajamente, intangibilitatii, evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv, necompensarii, contabilizarii si prezentarii elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza, evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie si pragului de semnificatie.

**A. Prezentarea Societatii**

S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. („Societatea”) este o societate pe actiuni infiintata in 1994, sediul social fiind inregistrat la adresa Bucuresti, sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, sector 1, Romania. Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/11374/2018.

Principala activitate a S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. este „Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” (cod CAEN 6820). Societatea este parte a grupului TCE 3 Brazi. Situatiile financiare anuale consolidate sunt intocmite la nivelul societatii - mama Holding Investment SRL avand sediul social in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 172-176, Cladirea A, Corp A2, etaj 2.

**B. Evaluare generala**

Daca in anul 2018 , societatea a obtinut pierdere de 18.763.551 lei, in 2019 o pierdere de 843.808 lei , in 2020 se inregistreaza un profit net in valoare de 349.749 lei, iar in 2021 un profit net de 559.047 lei Aceasta variatie fost determinata in principal de faptul ca incepind in anii 2019, 2020 s au efectuat investitii in vederea crearii si modernizarii capacitatilor de inchiriere de spatii comerciale conform obiectului de activitate al Societatii ceea ce a dus la crearea de venituri substantiale din redevente si chirii.

Evidenta contabila este organizata si condusa in conformitate cu prevederile Regulamentului de aplicare a Legii Contabilitatii. Bilantul si contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 s-au intocmit pe baza balantei de verificare, respectandu-se normele metodologice in vigoare.

Structura cifrei de afaceri a Societatii pe activitati se prezinta astfel:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Venituri din vanzarea produselor reziduale	3.833	114
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	2.135.904	3.300.311
Venituri activitati diverse	25.950	50.922
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.165.687</u></b>	<b><u>3.351.347</u></b>

## SC TCE SEF PETROFOREST SA

### Raportul Administratorului pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021

<toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel >

#### C. Contingente

##### Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si in continua schimbare, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcari ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcari ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

##### Preturi de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”. Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

##### Pretentii de natura juridica

La data acestor situatii financiare individuale, Societatea are un nr de 3 liticii in curs ,in valoare totala de 112.700,31 lei inregistrate in cont 4118 „Clienti incerti sau litigiu, reprezentind servicii si marfuri neincasate conform contractului, pentru care nu sint sanse prea mari de recuperare.

##### Active contingente

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

##### Riscuri financiare

Riscul ratei dobanzii - Expunerea Societatii la riscul modificarilor ratei dobanzii se refera in principal la imprumuturile purtatoare de dobanda variabila pe care Societatea le are pe termen lung. Societatea nu este expusa riscului de rata a dobanzii variabile. Pentru creditele achizitionate de la GARANTI BANK, dobanda se plateste conform graficului de rambursare.

Riscul variatiilor de curs valutar – Societatea are tranzactii (chirii) si imprumuturi in euro . Se gestioneaza acest risc prin analiza fiecarei posibile tranzactii inaintea semnarii oricaror angajamente, in conditiile in care cursul valutar este in continua crestere. Societatea este expusa riscului variatiilor de curs intrucat are imprumut bancar in eur .

Riscul de credit – Societatea desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai multe decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

#### D. Administrarea Societatii

La 31 decembrie 2021, administratorul societatii este SC HOLDING INVESTMENT SRL, prin reprezentantul sau legal, domnul Mihai Tarata. La data de 07.04.2022, prin AGA se numeste un nou administrator primn persoana domnului ABABEI VASILE –salariat al societatii.

**Descrierea principalelor riscuri si incertitudini cu care societatea se confrunta**

*Cadrul general privind gestionarea riscurilor*

In conformitate cu prevederile legale aplicabile, conducerea societatii considera ca este expusa unei serii de riscuri din utilizarea instrumentelor financiare pentru care decide prezentarea si analiza de senzitivitate:

- riscul de credit;
- riscul de lichiditate;
- riscul de piata;
- riscul valutar;
- riscul ratei dobanzii;
- riscul aferent obligatiilor de mediu;
- riscul aferent legislatiei fiscale

Societatea are doua angajamente financiare catre GARANTI BANK . Riscurile financiare sunt monitorizate de catre conducerea executiva a societatii, punandu-se accent pe nevoile acesteia pentru a compensa eficient oportunitatile si amenintarile. Politicile societatii de gestionare a riscului sunt definite astfel incat sa asigure identificarea si analiza riscurilor cu care se confrunta societatea, stabilirea limitelor si controalelor adecvate, precum si monitorizarea riscurilor si a respectarii limitelor stabilite. Politicile si sistemele de gestionare a riscului sunt revizuite in mod regulat pentru a reflecta modificarile survenite in conditiile de piata si in activitatile societatii. Societatea, prin standardele si procedurile sale de instruire si conducere, incearca sa dezvolte un mediu de control ordonat si constructiv, in cadrul caruia toti angajatii isi inteleg rolurile si obligatiile.

Nivele scazute de lichiditate in sectorul bancar romanesc si rate de imprumut interbancare relativ ridicate., nu ar putea afecta capacitatea societatii de a obtine imprumuturi noi si refinantari ale facilitatilor existente in conditii similare celor aplicabile tranzactiilor anterioare. Astfel societatea obtine un nou credit in 2021 pe langa cel din 2020 fara probleme.

Creditorii societatii pot fi de asemenea afectati de situatii de criza de lichiditate care le-ar putea afecta capacitatea de a-si onora datoriile curente. Cresterea cursului valutar, lipsa de lichiditatea , ar putea crea riscul de neincasare la timp

a contravalorii chiriilor, ceea ce nu a fost cazul pina in prezent. Ca o prima masura a fost constituirea de garantii din partea chiriasilor prin „scrisori de garantie bancara,, sau chiar depozite bancare la dispozitia societatii .

Conducerea societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un efect asupra sectorului bancar din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea nu poate estima credibil efectele asupra situatiilor financiare ale societatii rezultate din deteriorarea lichiditatii pietei financiare, deprecierea activelor financiare influentate de conditii de piata nelichide si volatilitatea ridicata a monedei nationale si a pietelor financiare. Conducerea Societatii crede ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii Societatii in conditiile de piata curente prin:

- pregatirea unor strategii de gestionare a crizei de lichiditate si stabilirea unor masuri pentru a intampina eventuale crize de lichiditate;
- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;
- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie

*Riscul de credit*

Riscul de credit este riscul ca societatea sa suporte o pierdere financiara ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre un client sau o contrapartida la un instrument financiar, iar acest risc rezulta in principal din creantele comerciale si investitiile financiare ale societatii. Societatea a achitat ratele de credit bancar conform scadentarii.

## SC TCE SEF PETROFOREST SA

Raportul Administratorului pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021

<toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel >

### *Creante comerciale si alte creante*

Expunerea societatii la riscul de credit este influentata in principal de caracteristicile individuale ale fiecarui client. Societatea a stabilit o politica de credit conform careia fiecare client nou este analizat individual din punct de vedere al bonitatii inainte de a ii fi oferite conditiile de plata standard ale Societatii.

Analiza efectuata de catre reprezentantii Societatii include pe langa evaluarea clientului si, unele referinte furnizate de banci. In scopul monitorizarii riscului de credit aferent clientilor, Societatea monitorizeaza lunar intarzierile la plata.

Referintele privind bonitatea clientilor sunt obtinute in mod normal pentru toti clientii noi. Data de scadenta a creantelor este atent monitorizata, iar sumele datorate dupa depasirea termenului sunt urmarite cu promptitudine.

### *Numerar si echivalente de numerar*

La 31 decembrie 2021, Societatea a detinut numerar si echivalente de numerar in suma de 500.126.lei (31 decembrie 2020: 628.613 lei). Numerarul si echivalentele de numerar sunt mentinute in bancile din Romania.

### *Riscul de lichiditate*

Riscul de lichiditate este riscul ca societatea sa intampine dificultati in indeplinirea obligatiilor asociate datoriilor financiare care sunt decontate in numerar sau prin transferul altui activ financiar.

Abordarea societatii cu privire la riscul de lichiditate este de a se asigura, in masura in care este posibil, ca detine in orice moment lichiditati suficiente pentru a onora datoriile atunci cand acestea devin scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia societatii.

### *Riscul de piata*

Riscul de piata este riscul ca variatia preturilor pietei, cum ar fi cursul de schimb valutar, rata dobanzii si pretul instrumentelor de capitaluri proprii, sa afecteze veniturile societatii sau valoarea instrumentelor financiare detinute. Contractele de inchiriere ale societatii sint intocmite in eur pe perioade mai mari de timp al carui curs e in crestere , ceea ce duce la inexistenta riscului de piata. In cazul achizitiilor , riscul creste ca urmare a majorarii preturilor de cumparare a materialelor de constructii si a utilitatilor.

### *Riscul valutar*

Societatea este expus riscului valutar datorita imprumuturilor care sunt exprimate intr-o alta valuta decat cea functionala a entitatilor societatii (leul romanesc), in primul rand euro.

Principalele cursuri de schimb valutar utilizate in cursul anului au fost:

	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
EUR 1	4,8694	4,9486
USD 1	3.9660	4.3735

### *Riscul de rata a dobanzii*

Fluxurile de numerar operationale ale societatii nu sunt afectate de variatiile ratei dobanzilor. Societatea nu a incheiat in cursul anului 2020 contracte de acoperire a riscului valutar si al riscului ratei dobanzii. La 31 decembrie 2020, societatea are active monetare purtatoare de dobanda fixa sau nepurtatoare de dobanda, valoarea acestora nefiind influentata de variatiile ratelor de dobanda.

### *Analiza de senzitivitate a valorii juste pentru instrumentele cu rata de dobanda fixa*

Societatea nu contabilizeaza active si datorii financiare cu rata de dobanda fixa la valoare justa prin contul de profit sau pierdere si nu desemneaza instrumente financiare derivate (swap-uri pe rata dobanzii) ca instrumente de acoperire a riscurilor in cadrul unui model de contabilizare a operatiunilor de acoperire a valorii juste impotriva riscurilor. Prin urmare, o modificare a ratelor de dobanda la data raportarii nu ar afecta contul de profit sau pierdere.

### *Riscul aferent obligatiilor de mediu*

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia in vigoare a Comunitatii Economice Europene. La 31 decembrie 2021, societatea nu a inregistrat nicio datorie referitoare la costuri anticipate, incluzand taxe legale si de consultanta, studii, proiectare si implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu. Societatea nu considera costurile asociate cu problemele mediului inconjurator ca fiind semnificative.

## SC TCE SEF PETROFOREST SA

Raportul Administratorului pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021

<toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel >

### *Riscul aferent legislatiei fiscale*

Legislatia fiscala in Romania si aplicarea in practica a masurilor fiscale se schimba frecvent si fac obiectul unor interpretari, uneori diferite, ale diferitelor autoritati. Guvernul Romaniei are in subordine un numar de agentii autorizate sa controleze atat entitati romanesti, cat si cele straine care desfasoara activitati in Romania. Aceste controale sunt in mare masura similare cu cele desfasurate in multe alte tari dar se pot extinde si asupra unor arii legale sau de reglementare in care autoritatile romanesti pot fi interesate. In plus, aceste autoritati par a fi mai putin supuse unor reguli stricte, iar companiile supuse controlului par sa fie mai putin protejate decat este obisnuit in alte tari. Declaratiile privind impozitele si taxele pot fi supuse controlului si revizuirii pe o perioada de 5 ani, in general, dupa data depunerii lor. Conducerea societatii considera ca a inregistrat valori corecte in conturile de taxe, impozite si alte datorii catre stat, totusi exista un risc ca autoritatile sa vina in control si sa aiba o pozitie diferita de cea a societatii.

### *Preturi de transfer*

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

### *E. Situatia financiar-contabila*

La data si pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2021, principalii indicatori economico-financiar se prezinta dupa cum urmeaza:

INDICATOR	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
<b>Lichiditatea curenta</b>		
Active circulante (A)	1.463.945	1.290.125
Datorii pe termen scurt (B)	2.365.708	4.454.121
<i>A/B-in numar de ori</i>	0,62	0,29
<b>Lichiditatea imediata(test acid)</b>		
Active circulante (A)	1.463.945	1.290.125
Stocuri (B)	172	171
Datorii pe termen scurt (C)	2.365.708	4.454.121
<i>A/B</i>	0.62	0..
<b>Viteza de rotatie a debitelor-clienti</b>		
Sold mediu clienti (creante comerciale) (A)	611.176	645.018
Cifra de afaceri neta (B)	2.165.687	3.351.347
<i>(A/B)*365-in numar de zile</i>	103	70
<b>Viteza de rotatie a stocurilor</b>		
Sold mediu stocuri (A)	77.494	171
Cheltuieli din exploatare (B)	1.943.196	2.197.065
<i>(A/B)*365-in numar de zile</i>	15	0
<b>Viteza de rotatie a creditelor-furnizori</b>		
418.564Sold mediu furnizori (datorii comerciale) (A)	1.186.448	418.565
Cifra de afaceri neta (B)	2.165.687	3.351.347
<i>(A/B)*365-in numar de zile</i>	200	46

**SC TCE SEF PETROFOREST SA**

Raportul Administratorului pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021

&lt;toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel &gt;

**Principalele elemente de bilant si evolutia lor:**

	2019	2020	2021
Active imobilizate	28.816.516	27.418.882	30.499.653
Active circulante	2.135.052	1.463.945	1.290.125
Datorii pana 1 an	11.271.535	2.365.708	4.454.121
Datorii peste 1 an	0	14.488.947	14.743.874
Venituri in avans -	53.661	61.651	49.795
Capital total	11.633.192	11.982.941	12.541.988
Venituri totale din care	956.408	2.455.618	3.458.959
Cifra de afaceri	498.129	2.165.687	3.351.347
Cheltuieli totale	1.792.660	2.083.404	2.865.959
Impozit pe venit	7.556	22.465	33.953
Profit/ pierdere net	-843.808	+349.749	+559.047

Societatea nu are datorii restante catre salariatii sai ce reprezinta datorii salariale , nu are datorii restante fata de stat, banca , bugetul asigurarilor sociale , primarii,sau alti furnizori. Datoriile peste un an reprezinta ratele lunare privind creditele bancare conform graficului de plati. Avansurile platite pentru achizitii de materiale sint de 72.475,00 lei.

**F. Dezvoltarea previzibila a Societatii**

In anul 2021, Societatea se concentreaza in efortul de terminare si receptionare a investitiilor incepute in anii anteriori, si inceperea de noi lucrari pentru spatiul comercial nou de la BISTRITA destinat inchirierii, pentru care s au incheiat deja contracte de inchiriere, si s au obtinut aprobarile si avizele legale, lucrari pentru modernizarea si alimentarea cu energie prin panouri voltaice la Cabana FALON.

In 2021 s au efectuat investitii in valoare de 3.331.876,40 lei, s au receptionat lucrari finalizate in valoare de 5.612.061,78 lei , ( Spatiu comercial p+1 , Totem publicitar, Cabana Borca) ramanind in sold lucrari in valoare de 5.112.502,78 lei ce se vor finaliza in anul 2022, reprezentind , amenajare curte Bistrita cu utilitatile ei de apa, gaz , curent electric si caile de acces conform proiectului.

S a cumparat o suprafata de 580 mp teren necesar extinderii parcarii la Bistrita , si s a vindut 613 mp teren la Poiana Teiului.

Activele corporale ale societatii sint amplasate in in zona orasului Piatra Neamt, Poiana Teiului Comuna Borca, Garcina,Bicaz. fiind asigurate cu paza sau sisteme de supravechere SOS Security.

Societatea obtine venituri in principal din activitati de inchirieri si subinchirieri, domeniu ce nu a fost afectat in mod direct semnificativ de epidemia de COVID-19. Pentru a proteja activitatile operationale neinterupte si pozitia de lichiditate a Societatii, conducerea a implementat o serie de masuri, care includ in special implementarea programului de lucru de la domiciliu pe baza de rotatie pentru o parte din personal, dar si instruirea tuturor angajatilor cu privire la respectarea normelor de preventie foarte stricte (distantarea sociala, purtatul mastilor de protectie si a manusilor in spatii inchise, masurarea temperaturii la intrarea in unitate, vaccinarea salariatilor etc.)

In anul 2021, nu au existat clienti care sa solicite sau sa li se ofere reducerea chiriilor percepute. pe perioada starii de urgenta .

Societatea isi propune o crestere a activitatii si implicit a cifrei de afaceri, avand in vedere urmatoarele principale directii de actiune:

- Finalizarea „ investitiilor in curs”
- Demararea lucrarilor de bransare cu curent electric si aductiune apa la Cabana Falon construirea unei noi cladiri moderne in vederea inchirierii turistilor.
- Amenajare terenului de la 1 Mai si Bistricioara in vederea redarii si cresterii valorii comerciale.
- Continuarea lucrarilor la noua cladire din Centrul Comercial TERRA SHOPPING CITY .
- Dezvoltarea functiilor interne de control si supraveghere, in vederea monitorizarii activitatii Societatii;
- Consolidarea pozitiei pe piata;

## SC TCE SEF PETROFOREST SA

Raportul Administratorului pentru aprobarea situatiilor financiare anuale incheiate la 31.12.2021

<toate sumele sunt exprimate in RON, daca nu este indicat altfel >

- Extinderea canalelor de distributie – identificarea de clienti noi si consolidarea relatiilor de piata cu clientii actuali.

### **G. Repartizarea profitului net**

Societatea prin administratorul ei, propune A.G.A. ca profitul net realizat in anul 2021 in suma de 559.047 lei, sa fie destinat acoperirii pierderii contabile din anii anteriori 2019, 2018, conform normelor legale.

### **H. Continuarea activitatii**

Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumptii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la continuarea investitiilor de active corporale in vederea inchirierii lor. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea si mai profitabil in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Raportul Administratorului de la pagina 1 la 7 a fost semnat in numele societatii de catre:

ADMINISTRATOR

ABABEI VASILE



10.05.2022