

## RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORULUI UNIC AL SOCIETATII GASTRONOM S.A. PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2018

### Prezentare generală

Societatea **GASTRONOM S.A.** are sediul social în Buzău, str. Ion Băiesu, bl.4-5, etaj I, număr de telefon/fax: 0238/710196 și este înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J10/60/1991, având cod unic de înregistrare RO 1154474.

Funcționează ca societate pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, având ca obiect principal de activitate **“închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”**, cod CAEN 6820.

Societatea Gastronom S.A. a fost înființată prin Decizia nr. 231/1990 a Prefecturii Buzău, prin reorganizarea I.C.S.A.P. Buzău, în temeiul Legii nr. 15/1990.

Capitalul social este format din 306.528 acțiuni nominative, cu valoarea nominală de 2,50 lei și sunt înscrise și se tranzacționează începând cu data de 19.06.2015 în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, Secțiunea Instrumente Financiare listate pe A.T.S., Sectorul Titluri de Capital, Categoria Acțiuni, având simbolul “GAOY”.

Societatea Gastronom SA, în calitate de emitent de instrumente financiare, a obținut codul LEI: 25490020BGU8RWMTIZ94

Evidența acționarilor este ținută din anul 2007 de către Depozitarul Central (fost Regisco) conform contractului nr. 15669/10.04.2007.

Structura acționariatului la data de 31.12.2018 se prezintă astfel:

- SIF Transilvania SA 215.453 acțiuni reprezentând 70,29 % din capitalul social
- DDN Global SRL 32.534 acțiuni, reprezentând 10,61 % din capitalul social
- Broadhurst Investments Limited 31.622 acțiuni, reprezentând 10,31% din capitalul social
- alți acționari 26.919 acțiuni, reprezentând 8,79 % din capitalul social

Din punct de vedere a întocmirii situației financiare, societatea aplică Ordinul Ministerului de Finanțe nr. 1802/2014 și 10/2019.

Pe parcursul anului 2018 activitatea de audit intern a fost realizată de către societatea Midconsulting SRL care a prezentat cu regularitate rapoarte conducerii societății.

Situațiile financiare anuale pregătite în conformitate cu reglementările contabile aplicabile la nivel individual sunt certificate de către un auditor independent, persoana juridică, Societatea Contexpert S.R.L. în baza contractului nr. 317/03.04.2018.

Pe parcursul exercitiului financiar 2018 nu s-au realizat în cadrul societății nici un fel de fuziuni sau reorganizări și nici nu s-au făcut achiziții.

Elementele de evaluare generală care reflectă activitatea societății pentru anul de referință sunt:

a) profitul net	1.562.857 lei
b) cifra de afaceri	2.056.126 lei
c) cheltuieli	1.797.944 lei
d) lichiditate(disponibilitate în cont)	3.662.352 lei

Societatea avea la 31.12.2018 un număr de 4 angajati cu contract individual de muncă pe perioadă nedeterminată cu nivel de pregătire studii medii.

La nivelul societății nu s-a constituit nicio formă de sindicalizare a salariaților, numărul acestora fiind prea mic față de prevederile referitoare la constituirea unor asemenea organizatii.

Între directorul societății și angajati există raporturi de încredere, colaborare și bună înțelegere.

#### **Conducerea societății.**

Societatea Gastronom SA este societate comercială administrată în sistem unitar.

Conducerea executivă este asigurată de un director care-și exercită atribuțiile în baza contractului de mandat încheiat cu consiliul de administrație.

#### **Consiliul de Administrație / Administrator unic**

În perioada 01.01.2018 - 17.12.2018 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație format din 3 administratori aleși de Adunarea Generală a Acționarilor din data de 29.08.2017, cu următoarea componentă:

Veres Diana	presedinte
Popa Cristina Maria	membru
Boldeanu Florin Teodor	membru

Adunarea Generală Ordinara a Acționarilor din data de 17.12.2018 a hotărât restructurarea Consiliului de Administrație cu consecința administrării societății de către un administrator unic, alegând în funcția de administrator unic pe dna Diana Veres pentru un mandat de 4 ani

Administratorul unic stabilește direcția activităților societății și monitorizează realizarea acestor activități.

#### **Conducerea executivă**

Conducerea executivă coordonează toate activitățile societății, cu excepția activităților de competență Administratorului unic.

Conducerea executivă are următoarea componentă:

Popa Liliana - economist, având funcția de director  
Mihai Aurelia – contabil, șef birou contabilitate.

Pentru îndeplinirea obiectivelor propuse pentru anul 2018, administratorii au continuat aplicarea programului inițiat în anii anteriori constând într-o serie de măsuri, cum ar fi: flexibilitate în negocierea condițiilor contractuale, urmărirea permanentă a încasării veniturilor din chirii și utilități în vederea recuperării integrale a acestora, acțiunea în instanță a debitorilor, stimularea chirișilor buni platnici prin acordarea unor facilități contractuale.

S-a urmărit realizarea programului de activitate propus pentru anul 2018, executia bugetului de venituri si cheltuieli lunar si trimestrial, a programului de investitii si reparatii si indicatorilor de performanta si obiectivele stabilite de AGOA.

In ceea ce priveste repartizarea profitului net, politica societății comerciale a fost de a repartiza dividende conform aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor.

Situatia realizării profitului si a repartizării dividendelor în ultimii trei ani se prezintă astfel:

An	Profit net	Rezerve constituite	Dividende aprobate AGOA	Fond de dezvoltare	Profit net nerepartizat	Dividend brut/act.
2015	636.480	-	634.512,96+ 2.584.031,04 din castigul realizat din surplusul de reevaluare	-	1.967,04	10,50
2016	579.701	-	579.701,00+ 2.702,20 din profit nerepartizat anii anteriori	-	-	1,90
2017	956.441	-	956.367,36	-	73,64	3,12
2018	1.562.857	-	-	-	1.562.857	-

In anul 2018 AGOA a aprobat distribuirea sub forma de dividende a sumei de 956.367,36 lei reprezentand 99,99 % profitul net realizat in anul 2017, astfel incat dividendul brut/actiune sa fie 3,12 lei.

A.G.O.A. 2019 va hotărâ destinația profitului net în sumă de 1.562.857 lei. Propunerea Administratorului unic este de a se distribui sub forma de dividende suma de 1.560.227,52 lei, reprezentand 99,83% din profitul distribuibil, rezultand dividendul brut/actiune de 5,09 lei.

Din prezentarea de mai sus rezultă că în ultimii ani, profitul net realizat s-a alocat distribuirii de dividende în totalitate.

Obținerea de profit care a permis distribuire de dividende actionarilor, în condițiile conjuncturii economice generale, reflectă preocuparea permanentă a conducerii societății pe linia exploatării maxime a activelor acesteia, urmărindu-se închirierea cât mai rapidă a spațiilor rămase libere, astfel încât să se reducă durata de timp în care nu se înregistrează venituri. Deasemeni s-a exercitat un control riguros asupra cheltuielilor, evitându-se cheltuielile neeconomice.

#### **Situatia financiar-contabilă.**

Analiza situației economico-financiare pe perioada 2017-2018 este prezentată în situațiile economice și în raportul auditorului financiar.

Situațiile financiare anuale și balanța de verificare sunt prezentate în Anexele nr. 1 și 2.

Contabilitatea societății a fost și este organizată și condusă în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991 cu modificările ulterioare.

Activitatea societății, așa cum am arătat, constă în închirierea bunurilor imobiliare proprii. În cursul anului trecut s-a derulat un număr de 66 contracte de închiriere.

În anul 2018, pentru îndeplinirea obiectivelor propuse, consiliul de administrație a adoptat o serie de măsuri, cum ar fi: flexibilitate în negocierea condițiilor contractuale, adaptare la condițiile pieței locale, urmărirea permanentă a încasării veniturilor din chirii și utilități în vederea recuperării integrale a acestora, stimularea chirișilor buni plătnici prin acordarea unor facilități contractuale.

Și pentru viitor se impune a se urmări evoluția pieței imobiliare pe plan local în general cât și pe zone, să fie avută în vedere la viitoarele negocieri purtate cu ocazia prelungirii contractelor, precum și atunci când se încheie contracte noi pentru spațiile care au devenit disponibile.

În vederea realizării lucrărilor specifice pentru încheierea unui exercitiu financiar, s-a procedat la inventarierea bunurilor societății.

În baza deciziei nr. 2 din 03.12.2018 s-a procedat la inventarierea mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar din patrimoniu; conform procesului verbal încheiat la data de 31.12.2018, nu s-au constatat diferențe față de evidența contabilă.

Programul de investiții 2018 în suma de 250.000 lei cuprinde amenajări, modernizări și reparații capitale la activele societății. În cursul anului 2018 au fost efectuate o serie de lucrări de întreținere și reparații curente la spațiile proprietatea societății în suma de 22.943 lei și lucrări de modernizare și amenajare în suma de 162.817 lei, constând în lucrări de etanșeizare, impermeabilizare, refacere instalații caldura, montaj tamplarie fatade, la următoarele active:

- Clădire sediu vechi	88.947 lei
- Pizza Unirii	32.596 lei
- Sediu societate	4.481 lei
- Bar Paradis	24.700 lei
- Braserie Dorobanti	4.885 lei
- Bar Micro3	7.208 lei

Analizând rezultatele obținute la 31.12.2018 comparativ cu B.V.C. pentru anul 2018 (anexa 3) se constată o realizare a veniturilor totale de 169,28 %. În cadrul acestui capitol s-au realizat venituri din exploatare 137,34 % și venituri financiare 7.253,48 %. Veniturile din exploatare în suma de 2.741.941 lei, includ vânzarea activului Laborator, Carmangerie, Spalatorie și teren aferent, amplasat în str. Pacii nr. 76.

Depășirea nivelului planificat al veniturilor financiare s-a datorat plasamentelor bancare constituite în condiții avantajoase, a dividendelor în suma de 19.650 lei primite de la SIF2, SIF5, BRD, Biofarm, OMV Petrom, precum și vânzării în totalitate a portofoliului de acțiuni deținut de societate.

În ceea ce privește capitolul de cheltuieli, se înregistrează o realizare de 139,89%, depășire datorată cheltuielilor financiare aferente vânzării portofoliului de acțiuni deținut de societatea Gastronom SA.

Cheltuielile de exploatare au fost realizate 94,13 %, economii semnificative se înregistrează la următoarele categorii: cheltuieli cu întreținerea spațiilor, cheltuieli transport- deplasări, cheltuieli cu utilități și carburanți.

Societatea Gastronom S.A. a realizat la data de 31.12.2018:  
 - profit brut în sumă de 1.596.810 lei, înregistrând o depasire cu 121,75 % față de nivelul planificat  
 -profit exploatare de 1.532.114 lei, depasire cu 115,46 %  
 -profit financiar de 64.696 lei, realizat 718,84 %;  
 -profit net de 1.562.857 lei, depășind nivelul propus cu 123,25 %.

În anul 2018 activul net a crescut cu 1.444.565 lei, urmare în principal a creșterii majorării disponibilului din casa-banca cu 1.421.309 lei

Societatea nu are contractate împrumuturi.

Referitor la Indicatorii și Obiectivele de performanță pentru anul 2018, tabloul realizării acestora se prezintă astfel:

INDICATOR	VALOARE	REALIZARI 2018	GRAD REALIZARE
Profit brut	minim 720.100 lei	1.596.810 lei	221,75%
Profit din exploatare	minim 711.100 lei	1.532.114 lei	215,46%
Marja EBITDA	minim 50,00%	91,61%	183,22%

#### OBIECTIVE

- Gradul de ocupare a spațiilor închiriable pe parcursul anului 2018 a fost de 95,23 %, față de 90% obiectivul propus.
- Obiectivul vânzarea de active s-a îndeplinit; în anul 2018 s-au vândut activele Laborator Carmangerie Laborator cofetarie, Spalatorie și teren aferent, amplasate în str. Pacii nr. 76, Buzău.

Raportându-ne la realizările anului precedent, se constată o creștere a performanțelor societății, profitul brut cu 61,32 %, cifra de afaceri cu 2,19 % veniturile din exploatare cu 35,65 %.

Pe parcursul anului 2018 societatea a distribuit dividende aferente anului 2017 în valoare de 923.490 lei, reprezentând 98,02 % din dividendele de distribuit.

La finele anului 2018 societatea avea disponibilități în sumă de 3.662.352 lei existente în conturile de depozit, conturile curente și casieria unității.

Societatea Gastronom a reținut, înregistrat și virat în 2018 datoriile față de bugetul local și bugetul consolidat al statului după cum urmează:

Contribuții asigurări sociale	123.441 lei
Contribuții asigurări sociale de sănătate	49.387 lei
Contribuție asigurătorie de muncă	11.113 lei
Impozit salarii	31.976 lei
Impozit clădiri, taxă teren, auto, firmă, conces. teren Unirii, bl. O2 parter	153.242 lei
Impozit venit microentități	33.953 lei
T.V.A.	228.520 lei
Impozit venit dividende persoane fizice și juridice	14.208 lei

Consideram că anul 2018 a fost în continuare un an dificil din punct de vedere al administrării și conducerii societății. Societatea s-a confruntat cu multiple probleme începând cu cele legate de exploatarea activelor, cele referitoare la întreținerea acestora, precum și cu o serie de reclamații din partea locatarilor din blocurile în care se află spațiile proprietate ale societății care încearcă să pună în sarcina societății multe neajunsuri cum ar fi disconfortul fonic, precum și cele legate de instalațiile comune.

Ca și până în prezent și în anul 2019, Administratorul unic și conducerea executivă se vor preocupa susținut pentru realizarea obiectivelor prevăzute în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de către AGOA din 17.12.2018, urmărind cu multă fermitate încasarea sumelor cuvenite societății, uzitând în acest sens de toate prevederile contractuale, inclusiv acționarea în judecată și evacuarea chirișilor restanțieri și/sau care creează probleme reale societății precum și a altor aspecte care se vor ivi.

Pentru îmbunătățirea și eficientizarea activității de bază a societății, conducerea acesteia se va concentra asupra adaptării la nivelul pieței locale a chirișilor practicate pentru activele închiriate atât în momentul negocierilor de prelungire a contractelor pentru chirișii actuali cât și în momentul închirierii activelor eliberate. De asemenea se va preocupa de executarea lucrărilor de amenajare a spațiilor pentru a le crește valoarea precum și lucrărilor de întreținere care incumbă, conform legii locatorului.

Ne exprimăm convingerea că procedând consecvent în interesul societății și al acționarilor săi, la finele actualului exercitiu financiar se vor obține rezultatele așteptate și aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli.

ADMINISTRATOR UNIC  
DIANA VERES



**BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI  
REALIZARI 2018**

Anexa 3

Nr. crt.	Indicatori	2018 Prevederi BVC	2018 Realizări	%
<b>I</b>	<b>Venituri totale</b>	<b>2.005.400</b>	<b>3.394.754</b>	<b>169,28</b>
	Venituri din exploatare, din care :	1.996.400	2.741.941	137,34
	-cifra de afaceri	1.995.000	2.056.126	103,06
	-alte venituri din exploatare	1.400	685.815	48.986,79
	Venituri financiare, din care :	9.000	652.813	7.253,48
	-dobanda bancara	9.000	44.686	496,51
	-dividende	-	19.650	-
	- vanzare portofoliu actiuni	-	588.477	-
<b>II</b>	<b>Cheltuieli totale</b>	<b>1.285.300</b>	<b>1.797.944</b>	<b>139,89</b>
	Chelt. pentru exploatare	1.285.300	1.209.827	94,13
	Amortizare	355.000	351.528	99,02
	Impozite si taxe locale	180.000	156.441	86,91
	Asigurari	5.000	4.723	94,46
	Chelt. protocol, reclamă, publicitate	2.000	1.473	73,65
	Cheltuieli priv. utilități	20.000	10.494	52,47
	Chelt.transport,deplasări	1.500	-	-
	Cheltuieli cu Depozitarul Central	1.500	746	49,73
	Comisioane bancare	4.500	3.017	67,04
	Cheltuieli cu întreținerea si repararea spatiilor	35.000	22.943	65,55
	Alte prestatii/colaboratori	260.000	215.994	83,07
	Materiale consumabile	2.300	1.755	76,30
	Obiecte inventar	1.500	462	30,80
	Consum carburanti	2.000	143	7,15
	Chelt. personal din care:	415.000	391.543	94,35
	-salarii brute	405.700	383.127	94,44
	-contrib.asiguratorie pt.munca	9.300	8.416	90,49
	Alte cheltuieli exploatare	-	48.565	-
	<b>Cheltuieli financiare</b>		588.117	-
<b>III</b>	<b>REZULTAT EXPLOATARE</b>	<b>711.100</b>	<b>1.532.114</b>	<b>215,46</b>
<b>IV</b>	<b>REZULTAT FINANCIAR</b>	<b>9.000</b>	<b>64.696</b>	<b>718,84</b>
<b>V</b>	<b>PROFIT BRUT</b>	<b>720.100</b>	<b>1.596.810</b>	<b>221,75</b>
	IMPOZIT VENIT	20.050	33.953	169,34
<b>VI</b>	<b>PROFIT NET</b>	<b>700.050</b>	<b>1.562.857</b>	<b>223,25</b>

