

Raportul conducerii

„ZORILE” S.A.

pentru anul 2022

Într-un mediu pe deplin în conformitate cu cerințele legislative și normative, „Zorile” S.A., prin eforturi proprii, a încheiat anul 2022 cu un profit planificat (atingând valoarea de 16653,5 mii lei).

În acest mediu, Societatea se bazează pe personalul său competent și agil și pe conducere care se concentrează în a crea relații de parteneriat cu clienții, pe măsură ce îmbunătățește eficiența operațională, reduce costurile și este orientată către dezvoltare. Consiliul Societății și conducerea executivă a Societății ar dori, cu această ocazie, să își exprime recunoștința față de toți clienții săi pentru încrederea acordată și să mulțumească personalului său pentru dedicarea și angajamentul lor neclintit în a face față tuturor provocărilor.

Indicatori nefinanțari de performanță

„ZORILE ” S.A. este o societate cu o strategie de dezvoltare bazată servicii de închiriere de înaltă calitate, particularizate pentru a acoperi gama extinsă de nevoi ale clienților săi. Societatea urmărește să fie recunoscută drept modernă, flexibilă și inovatoare de către clienți și parteneri. Prin responsabilitate, integritate, inovație către excelență, Societatea dorește să fie prima alegere pentru clienți și parteneri, adăugând valoare și îmbunătățind permanent stabilitatea și securitatea Societății, prin disciplina procesului de închiriere a spațiilor și rezultate financiare superioare.

Sistemul de guvernare. Un sistem de guvernare eficient este esențial pentru îndeplinirea obiectivelor strategice și operaționale în orice entitate. În consecință, este important ca entitatea să se asigure că sistemele de management al riscurilor și de control intern sunt bine organizate și că eficacitatea lor este monitorizată în permanență. Aceste sisteme au rolul de a se asigura că membrii conducerii sunt conștienți de riscurile la care este expusă Societatea, amploarea lor, măsurile de control existente pentru a gestiona aceste riscuri și eficacitatea acestor măsuri, precum și ce măsuri suplimentare sunt necesare. Societatea a implementat un sistem de guvernare eficient care asigură gestionarea solidă și prudentă a activității. Astfel, structura organizatorică a fost stabilită astfel încât să evidențieze rolurile și responsabilitățile corespunzătoare, împreună cu un sistem adecvat de alocare a atribuțiilor. Structura de guvernare a Societății are la bază modelul unei structuri eficiente, asupra căreia sunt poziționate Consiliul Societății și Conducerea Executivă.

„ZORILE ” S.A. este administrată pe baza unui sistem unitar în care toate deciziile strategice semnificative sunt luate de Consiliul Societății. Indiferent de responsabilitățile statutare ale Consiliului Societății (în special responsabilitatea pentru organizarea adecvată a activității Societății), Consiliul Societății este responsabil pentru stabilirea și eficacitatea sistemului de guvernare care cuprinde comitete, strategii, politici, proceduri și reguli de funcționare.

Societatea operează prin intermediul unui oficiu central, spațiile comerciale fiind situate pe aceeași adresă, fără înregistrarea de reprezentanțe.

Pe parcursul anului, Societatea a avut 76 de angajați

Indicatori finanțari de performanță

„ZORILE ” S.A. acționează în vederea respectării principiilor guvernării corporative prin asigurarea transparenței procesului decizional și asumarea răspunderii față de părțile interesate în bunul mers al activității, precum și prin atragerea acestor părți în procesul decizional. „ZORILE ” S.A. elaborează și actualizează anual strategia de dezvoltare bazată pe

obiective clare, termene și responsabilități concrete, împreună cu procedurile de monitorizare și evaluare continuă a progreselor înregistrate în realizarea obiectivelor aferente strategiei.

Principalele linii de business sunt: Real Estate.

Un rezumat al situației financiare pentru finele perioadelor de gestiune 2021 și 2022 este prezentat mai jos:

	31.12.21	31.12.22
Total active	631943868	611727415
Total capital propriu	507657957	505475063
Total datorii	124285911	106252352

Indicatorii cheie de performanță financiari la data de 31.12.2022 comparativ cu bugetul pentru acest an, este prezentat în tabelul de mai jos:

(000 USD)

	2022 Plan	2022 Efectiv
Real Estate		
Venituri	3496,9	3762,8
Costuri Gestiune	-1321,3	-1540,5
Uzura	-1150	-1118,8
Dobinda	-183	-177,1
Profit	843	926
Profit Total	843	926

Principalele riscuri și incertitudini cu care se confruntă Societatea

Definirea categoriilor de riscuri, adoptate de Societate, asigură o imagine de ansamblu a potențialelor riscuri cu care Societatea s-ar putea confrunta. Prin natura activităților efectuate, societatea este expusă unor riscuri variate care includ: riscul de piață (inclusiv riscul monetar, riscul de rată a dobânzii privind valoarea justă, riscul de rată a dobânzii privind fluxul de trezorerie și riscul de preț), riscul de credit și riscul de lichiditate.

Programul societății privind managementul riscului se concentrează asupra imprevizibilității piețelor financiare și caută să minimalizeze potențialele efecte adverse asupra performanțelor financiare ale societății.

Societatea a implementat un sistem de management al riscurilor care este capabil să identifice, să evalueze, să măsoare, să monitorizeze și să raporteze riscurile. Limitele de toleranță la risc sunt stabilite de către Societate în măsura în care aceasta își asumă aceste riscuri. Orice abatere de la limitele de toleranță stabilite este raportată conducerii Societății în timp util, împreună cu un plan de măsuri. Obiectivul Societății este acela de a menține capital suficient în cazul în care se vor produce toate riscurile, pentru a putea să-și acopere datoriile în orice moment. Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja de anumite expuneri la risc.

Riscul de piață

Riscul valutar

Societatea este expusă riscului valutar prin expunerile la diferite devize, în special la

Euro. Riscul valutar este asociat activelor și obligațiilor recunoscute. Societatea nu întreprinde acțiuni formale de minimalizare a riscului valutar aferent operațiunilor sale, așadar, societatea nu aplică contabilitatea acoperirii împotriva riscului.

Riscul de preț

Societatea este expusă riscului prețului de locațiune a spațiilor închiriate

Riscul de rată a dobânzii privind fluxul de trezorerie și valoarea justă

Societatea este expusă riscului ratei dobânzii prin creditele contractate la bănci. Societatea nu a încheiat nici un fel de angajamente în vederea diminuării riscului.

Riscul de credit

Riscul de credit este legat în special de numerar și echivalente de numerar și de creanțele comerciale. Societatea a elaborat o serie de politici prin aplicarea cărora se asigură că vânzările de produse și servicii se efectuează către clienți corespunzători. Valoarea contabilă a creanțelor, netă de ajustările pentru creanțe incerte, reprezintă valoarea minimă expusă riscului de credit.

Numerarul este plasat la instituții financiare, care sunt considerate ca fiind asociate unui risc minim de performanță.

Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient și disponibilitatea de fonduri printr-o valoare adecvată a facilităților de credit angajate.

Societatea previzionează fluxurile de trezorerie. Funcția financiară a Societății monitorizează continuu cerințele de lichidități ale Societății pentru a se asigura că există numerar suficient pentru a răspunde cerințelor operaționale, menținând în același timp un nivel suficient al facilităților de împrumut neutilizate în orice moment, astfel încât Societatea să nu încalce limitele sau acordurile de împrumut (unde e cazul) pentru niciuna din facilitățile sale de împrumut. Aceste previziuni iau în calcul planurile Societății de finanțare a datoriei, respectarea acordurilor, respectarea obiectivelor interne referitoare la indicatorii din bilanțul contabil și, dacă e cazul, a reglementărilor externe sau a dispozițiilor legale - de pildă, restricțiile referitoare la monedă.

Perspectivile de dezvoltare ale entității

Având în vedere evoluția din 2022, Societatea se va concentra în anul 2023 asupra re-proiectării modelului său de afaceri pentru a realiza nivelul necesar de eficiență și control al costurilor, păstrând în același timp orientarea către client și reputația pozitivă a brandului. Începând cu anul 2023, Societatea ar trebui să pună accentul pe continuarea implementării și consolidării modelului său de afaceri sustenabil. Anul 2023 ar trebui să fie observat în aceeași lumină de dezvoltare, Societatea urmărind să ajungă la o dimensiune echilibrată a portofoliului de activități și la un prag de randament ulterior, într-o perspectivă pe termen mediu.

**Director general
„ZORILE” S.A.,**



V. BENDERSCHI