

R A P O R T A N U A L
Conform Regulamentului CNVM 1/2006
Pentru exercitiul financiar 2013
Data raportului 28.04.2014

Denumirea : **COMAT CLUJ S.A.**
Sediul social: **Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206, Jud. Cluj**
Nr tel/fax: **0264-416663 / 0264-416657**
CUI: **RO 201624**
Nr ORC Cluj: **J12/131/01.03.1991**

Piata organizata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare: BVB- Sectiunea Rasdaq, Categoria III R.
Capitalul social subscris si integral varsat: 2.464.332,50 lei.

Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de COMAT CLUJ S.A.:

- nr actiuni - 985.733 actiuni, nominative, dematerializate si indivizibile
- valoare nominala - 2,5 lei/ actiune
- 1 actiune - 1 drept de vot in AGA.

In 2013 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 03.03.2014 (data ultimei tranzactii) este de 5.421.531,50 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 5,5 lei/ actiune la data de 03.03.2014 (ultima tranzactie).

1. Analiza activitatii societatii

1.1 a) Descrierea activitatii de baza a societatii

Societatea are ca obiect principal de activitate "Intermedieri in comertul cu produse diverse" Cod CAEN 4619. O pondere importanta in cifra de afaceri a societatii o reprezinta veniturile din inchirieri de spatii "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" - cod CAEN 6820. Societatea realizeaza venituri si din prestari servicii.

Consiliul de Administratie al societatii a fost format in 2013 din 3 membri. Componenta Consiliului de Administratie s-a schimbat prin hotararile AGOA din 7.08.2013.

Consiliul de Administratie si-a ghidat actiunile si fundamentat deciziile prin prisma competentelor de baza pe care le detine in temeiul legii si contractului de administrare. Principalele decizii ale Consiliului de Administratie au vizat :

- o directiile principale de activitate si de dezvoltare a societatii;
- o organizarea adunarilor generale ale actionarilor;
- o indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati;
- o situatia economico financiara -concepere BVC, analiza indeplinire indicatori, contractarea credite bancare, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare;
- o asigurare cu infrastructura necesara -concepere plan investitii, analiza si selectie oferte;
- o analiza aspectelor juridice- initierea actiunilor in instanta;

- o incheierea si rezilierea contractelor de inchiriere, implementarea unui nou contract de inchiriere in trimestrul III 2013.

Intre societate si Consiliul de Administratie a fost incheiat contractul de administrare nr 284/19.03.2012. In AGOA din 18.11.2013 s-a aprobat actul aditional la contractul de administrare.

In anul 2013 prioritatile au fost cresterea veniturilor prin inchirierea tuturor spatiilor disponibile, o gestionarea cat mai atenta a fluxurilor de numerar si efectuarea investitiilor necesare pentru mentinerea clientilor actuali si castigarea de noi clienti.

In 2013 societatea a avut incheiate in medie 42 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 20.000 mp, in structura spatiilor inchiriate figurand: depozite, baraci, soproane, birouri si platforme betonate. Gradul mediu anual de inchiriere a spatiilor a fost de 95 % pentru activul din str. Traian Vuia si 47 % pentru activul din str. Cantonului, media la nivel de societate fiind de 63 %.

Planul de investitii aprobat de AGOA din 21.03.2013, prevedea alocarea de sume pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu – depozite, cai de acces, imprejmui. Efectuarea investitiilor a fost conditionata de existenta surselor proprii de finantare si de prioritatea executiei in sensul castigarii unor noi clienti sau mentinerii clientilor existenti. Investitiile realizate in 2013 au fost in valoare de 141.128 lei iar fondurile alocate au fost fonduri proprii. Tinand cont de investitiile incepute in 2012 si finalizate in 2013 in valoare de 41.760 lei, valoarea totala receptionata in cursul anului 2013, care a majorat valoarea activelor este de 182.888 lei.

Nr crt	Denumire	Realizat 2013 (Lei)
1.	Modernizare cai acces – etapa 3- activ T. Vuia (~1000 mp)	86.903
2.	Modernizare 2 depozite – etapa 2- activ T. Vuia – hidroizolatii, ,tenc. ext, zugraveli (1400mp)	43.650
3.	Modernizare cai de acces , retele utilitati, cladiri –activ Cantonului	8.815
4.	Sistem supraveghere video incinta- extindere	1760
Total		141.128

In 2013 s-au executat si lucrari de reparatii/intretinere, valorile contabilizate ca si cheltuieli fiind 14.532 lei in activul Traian Vuia (reparatii, verificari, revizii, contorizari, executii instalatii electrice) si 18.231 lei in activul Cantonului (lucrari demolare, reparatii instalatii electrice, apa canal, decolmatari, igienizari, hidroizolatii). Toate lucrarile suplimentare de investitii/ reparatii s-au executat pentru asigurarea unor conditii bune de functionare pentru clientii actuali si/sau pentru inchirierea spatiilor disponibile.

La finalul anului 2013 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 12 litigii din care 10 litigii pentru recuperari debite si 2 litigii cu obiect rectificari CF. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

Impact semnificativ asupra performantelor societatii in anul 2013, au avut :

- Masurile de restructurare adoptate de clienti-firmele chiriase (relocare –1 client, intrare in procedura insolventei- 1 client), care au influentat veniturile din inchirieri. Veniturile medii lunare din chirii au crescut pentru activul Cantonului insa cresterea nu a compensat influenta in veniturile activului Traian Vuia a relocarii unor clienti.

- Concurenta de pe piata specifica- ce a influentat tarifele obtenabile in conditiile existentei ofertelor alternative in piata.

- Evolutia sectorului constructiilor afectat puternic de criza economica, ceea ce a condus la diminuarea drastica a veniturilor din comert.

- Efortul financiar aferent achitarii cheltuielilor de rambursare a creditului de investitii contractat in 2009.

- Evolutia pozitiva a fluxurilor de numerar fapt ce a permis efectuarea investitiilor de relativ mica dimensiune dar prioritare pentru buna functionare a societatii.

b) Data de infiintare a societatii

Comat Cluj SA s-a infiintat conform HG nr.1176/02.11.90 si a legii nr.15/1990 si functioneaza in baza Legii 31/1990 si a actului constitutiv al societatii.

c) Fuziuni sau reorganizari semnificative in timpul exercitiului financiar.

Comat Cluj nu a facut obiectul unei fuziuni sau al unei reorganizari semnificative in timpul exercitiului financiar.

In cursul anului 2013 a avut loc o schimbare semnificativa in actionariatul societatii. In semestrul II al anului, actiunile Comat Cluj detinute de SIF Banat-Crisana SA au fost preluate de catre SIF Imobiliare PLC.

d) Achizitii sau instrainari de active.

In anul 2013 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Investitiile facute in 2013 au avut ca scop modernizarea unor active din patrimoniu.

Au fost reevaluate terenurile si constructiile aflate in patrimoniul societatii la data de 31.12.2013. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2013 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2013:

- a) Profitul net 103.163 lei;
- b) Cifra de afaceri 1.656.952 lei;
- c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2013;
- d) Totalul cheltuielilor 1.574.669 lei;
- e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.
- f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12. 282.688 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al Societatii

Societatea dispune de spatiile si logistica necesara desfasurarii activitatii proprii. In 2013 au fost facute investitii in vederea modernizarii suprafetelor inchiriabile si a cailor de acces.

a) Principalele piete de desfacere si metodele de distribuire.

Clientii pentru activitatea de inchiriere spatii sunt persoane juridice cu sediul social in Romania si care si-au deschis puncte de lucru sau sedii sociale in activele inchiriate. Activitatile desfasurate de acestia in spatiile inchiriate sunt comert, productie, servicii.

Ofertarea spatiilor se realizeaza prin intermediul agentilor imobiliare sau a site-ului societatii.

b) Ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii pentru ultimii 3 ani.

Ponderea veniturilor aferente principalelor grupe de produse si servicii in cifra de afaceri in ultimii 3 ani se prezinta astfel:

Indicator	2011 [lei]	2011 [%]	2012 [lei]	2012 [%]	2013 [lei]	2013 [%]
Cifra de afaceri	1.496.539		1.712.820		1.656.952	
Venituri totale, din care	1.537.215	100	1.714.935	100	1.719.270	100
Venituri exploatare	1.536.686		1.713.936		1.715.945	
1) venituri inchirieri	1.244.431	80,95	1.392.415	81,19	1.345.895	78,28
2) venituri prestari servicii	232.992	15,16	267.821	15,62	307.566	17,89
3) vanzari de marfuri, alte venituri	59.263	3,86	53.700	3,13	62.484	3,64
Venituri financiare	529	0,03	999	0,06	3.325	0,19

c) Produse noi:

Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare

Aprovizionarea se efectueaza de pe piata interna.

1.1.4 Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor

Evolutia cifrei de afaceri:

Indicator	2011	2012	2013	2014-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.496.539	1.712.820	1.656.952	1.469.500
-venituri din inchirieri	1.244.431	1.392.415	1.345.895	1.400.000
-venituri prestari servicii,refact.	232.992	267.821	307.566	65.000

-venituri comert,alte	19.116	52.584	3.491	4500
-----------------------	--------	--------	-------	------

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății și a principalilor competitori

Activitatea Comat Cluj s-a desfășurat într-un mediu concurențial vast. Printre competitorii locali, în domeniul închirierilor de spații industriale logistice s-au numărat: parcurile logistice din zonă dar și spațiile excedentare ale diferitelor societăți care și-au restrâns activitatea proprie și închiriază halele și depozitele din patrimoniu. În domeniul comerțului cu materiale de construcții, competiția s-a accentuat prin extinderea firmelor din alte zone ale țării către piața clujeană.

c) Dependența semnificativă a societății.

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății.

Numărul angajaților cu contract de muncă al Comat Cluj la 31.12.2013 a fost de 9 persoane. Dintre aceștia 3 au studii superioare, ceilalți au un nivel de pregătire situat între școala gimnazială (4 persoane) și liceu (2 persoane). Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

În 2013, raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern, legislația muncii. Nu au fost conflicte de muncă.

Societatea are angajate servicii externe pentru aspectele privind medicina muncii și SSM-SU.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază asupra mediului înconjurător.

Activitatea de bază nu afectează mediul înconjurător și nu există litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8 Evaluarea activității privind managementul riscului.

Activitatea societății a fost expusă următoarelor riscuri:

a) Riscul ratei dobânzilor -societatea are contractate linii de credit curente, respectiv credit pentru investiții. Pe parcursul anului 2013 variația dobânzii a fost în limitele previzionate.

b) Riscul de creditare -societatea este expusă acestui risc prin activele de tipul creanțelor. Incasarea creanțelor a devenit mai dificilă în condițiile de criză economică și ca urmare pentru creanțele incerte sunt constituite provizioane.

c) Riscul lichidității -societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților pentru a-și putea achita obligațiile la data la care deveneau scadente și pentru a putea efectua investițiile programate.

d) Riscul fluxului de numerar -societatea monitorizează fluxurile de numerar astfel încât acestea să asigure desfășurarea activității în bune condiții.

e) Riscul valutar -societatea are încheiate o parte din contracte în valută (euro), existând riscul diferențelor de curs valutar.

Indicatorii de lichiditate sunt prezentați în notele situațiilor financiare.

Procedurile interne de lucru, monitorizarea și controlul respectării acestora de către toți angajații duc la diminuarea probabilității de apariție a unor aspecte nefavorabile și la rapiditate în aplicarea măsurilor corective.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății.

a) Factori de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății

Criza economică și urmările acesteia, pot afecta capacitatea de plată a clienților societății și implicit lichiditatea societății.

În 2013, s-a urmărit cu prioritate :

- Gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor și a fluxurilor de numerar,
- Exploatarea spațiilor închiriate și modernizarea acestora pentru satisfacerea cerințelor clienților.

Plecarile unor clienți din spații la finalizarea contractelor sunt evenimente posibile, societatea fiind pregătită și capabilă să gestioneze situațiile fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății

Capitalul social al societății, subscris și varsat, este în valoare de 2.464.332,50 lei, divizat în 985.733 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2013 :

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	16.136	40.340,00	1,64
Persoane fizice	134.252	335.630,00	13,62
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Rezultatul net al exercitiului financiar 2013 a fost de **103.163,16 lei**.

Avand in vedere inregistrarea de pierderi in perioada precedenta, Consiliul de Administratie propune, conform dispozitiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

[lei]		
	Repartizare profit net 2013	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	7.230,06
2	Diminuare pierderi perioada precedenta	95.933,10
3	Total profit net	103.163,16

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

[lei]				
Nr	Cheltuieli	2011	2012	2013
1.	Cheltuieli cu marfurile	51.262	46.597	60.373
2.	Cheltuieli materiale	217.192	245.429	254.938
3.	Cheltuieli cu personalul	364.555	382.230	402.556
4.	Cheltuieli cu amortizare	323.610	340.525	342.080
5.	Ajustari provizioane	-99.805	-21.257	20.568
6.	Alte cheltuieli exploatare	381.531	317.831	367.007
	TOTAL	1.238.345	1.311.355	1.447.522

Planul de investitii pentru 2014 ce va fi supus aprobarii AGOA din. 25.04.2014, prevede efectuarea unor investitii pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu, avand in vedere vechimea, starea dar si utilitatea acestora. Pentru investitii se vor aloci surse proprii, in limita fluxurilor de numerar generate de activitatea societatii. Prin efectuarea investitiilor si prin o gestionare prudenta a cheltuielilor de capital societatea va fi capabila sa isi indeplineasca obiectivele .

c) *Analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază.*

Criza economica a avut ca efecte pe piata inchirierilor de spatii industrial logistice:

- diminuari de tarife,
- pierderi de clienti in urma intrarii in insolventa a acestora,
- pierderi de clienti in urma deciziilor acestora de reorganizare a activitatii- restrangere retele teritoriale de depozite,
- diminuarea investitiilor in construirea de noi spatii.

Aceste efecte ale crizei precum si deciziile de repositionare ale firmelor de logistica pot influenta activitatea societatii in urmatoarea perioada.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

[lei]			
Indicator	2011	2012	2013
Cifra de afaceri	1.496.539	1.712.820	1.656.952
Profit net	89.514	231.401	103.163

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

Comat Cluj SA are in patrimoniu depozite situate pe 2 amplasamente, dupa cum urmeaza:

- Activ Traian Vuia- Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.206, suprafata incinta 21.150 mp,

- Activ Cantonului- Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, suprafata incinta 95.448mp.

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2013 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2013 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa. Valoarea diferentelor in minus din reevaluare, care a fost inregistrata este de 811.265,44 lei.

Reevaluarea terenurilor si a constructiilor a fost efectuata de catre un evaluator autorizat ANEVAR.

2.2. Gradul de uzura al proprietatilor societatii

Gradul de uzura al activelor este diferit functie de categoria fondurilor fixe dupa cum urmeaza:

Cladiri: - au un grad de uzura mediu de aproximativ 85%. Constructiile au fost puse in functiune in perioada 1973-2009, corespunzand scopului pentru care au fost edificate.

Constructii speciale: - au un grad mediu de uzura de aproximativ 85 %.

Utilaje, echipamente, etc: - au fost achizitionate in mare parte in perioada 1973-1987, prezentand un grad de uzura mediu de aproximativ 40 %.

Mijloace de transport: - au un grad mediu de uzura de 95%.

2.3. Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii :

Societatea are efectuate inregistrarile privind dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii. Societatea este implicata in doua litigii care vizeaza inregistrari in cartea funciara pentru o suprafata de teren de aproximativ 2000 mp.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Pietele pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societate:

Actiunile Comat Cluj se tranzactioneaza in Romania pe BVB Piata Rasdaq, Cat III-R, societatea avand tickerul CACU.

3.2. Politica societății cu privire la dividende:

In ultimii 3 ani societatea nu a distribuit dividende, existand pierdere din exercitii financiare precedente.

3.3. Achiziționare a propriilor acțiuni.

Nu este cazul.

3.4. Filiale si numărui și a valoarea nominala a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. Obligațiuni și/sau alte titluri de creanță emise de societate:

Nu este cazul.

4. Conducerea societatii comerciale

4.1. Lista administratorilor societatii in 2013. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2013 urmatoarea componenta:

Miclea Carmen Tatiana	-Director general, administrator-01.01-31.12.2013 -Presedintele Consiliului de Administratie- 01.01-07.08.2013
Oradan Schutz Diana	-Administrator - 01.01-31.12.2013
Popa Lucian	-Administrator -01.01-07.08.2013
Administrare Imobiliare SA	-prin reprezentant Ion Alexandru Sorin: -Administrator -07.08-31.12.2013 -Presedintele Consiliului de Administratie - 07.08-31.12.2013

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita administrator.

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul social al societatii comerciale .

- Miclea Tatiana Carmen - detine 80 actiuni 0,008 %

d) lista persoanelor afiliate societatii.

Nu este cazul.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii pentru 2013. Pentru fiecare, prezentati urmatoarele informatii:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva:

Conducerea executiva este asigurata de :

- Miclea Tatiana Carmen, director general incepand cu 01.12.2005. In 2013 s-a incheiat intre societate si directorul general un nou contract de mandat, durata mandatului fiind de la 07.08.2013 si pana la 06.08.2017.

- Misan Calin Marius, director economic, angajat al societatii cu contract pe durata nedeterminata.

b) orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.

Nu este cazul.

c) Participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale.

- Misan Calin Marius - detine 60 actiuni 0,006 %

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu este cazul.

5. Situatia financiar-contabila

5.1 Situatiile financiare la 31.12.2013 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

Denumire indicator	2011	2012	2013
			[lei]
1. Imobilizari necorporale	67.943	67.309	66.674
2. Imobilizari corporale	36.561.860	36.481.702	35.459.142
3. Imobilizari financiare	-	-	-
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	36.629.803	36.549.011	35.525.816
1. Stocuri	12.370	7.529	4.491
2. Creante	116.708	146.211	68.589
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	5.168	41.413	282.688
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	134.246	195.153	355.768
C. Cheltuieli in avans	103.136	74.086	47.038
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	402.040	291.928	316.851
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	-331.429	-202.108	-85.961
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	36.298.374	36.346.903	35.439.855
G. Datorii ce trebuie platite > 1AN	1.225.000	1.034.091	843.182
H. Provizioane	1.944.372	1.952.409	1.937.292
I. Venituri in avans	166.771	179.419	171.916
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	31.337.710	31.337.710	30.506.510
4. Rezerve din care:	233.720	245.290	279.535
- Rezerve legale	161.508	173.078	180.308
- Surplus din reevaluare	-	-	27.015
- Alte rezerve	72.212	72.212	72.212
5. Pierdere reportata	991.799	906.761	686.930
6. Profitul sau pierderea exercitiului	89.514	231.401	103.163
Repartizarea profitului	4.476	11.570	7.230
CAPITALURI - TOTAL	33.129.002	33.360.403	32.659.381

b) Contul de profit si pierderi:

	[lei]		
Denumire indicator	2011	2012	2013
VENITURI totale, din care:	1.537.215	1.714.935	1.719.270
Venituri din exploatare, din care:	1.536.686	1.713.936	1.715.945
- din vanzarea marfurilor;	14.649	84	2.461
- din inchirieri, rec.cheltuieli;	1.477.423	1.660.236	1.653.461
- alte venituri din exploatare	44.614	53.616	60.023
Venituri financiare	529	999	3.325
CIFRA DE AFACERI	1.496.539	1.712.820	1.656.952
CHELTUIELI totale, din care:	1.447.701	1.483.534	1.574.669
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.238.345	1.311.355	1.447.522
- cheltuieli cu marfurile	51.262	46.597	60.373
- cheltuieli materiale	217.192	245.429	254.938
- cheltuieli cu personalul, din care:	364.555	382.230	402.556
salarii si indemnizatii	284.137	298.544	312.942
asigurari si protectie sociala	80.418	83.686	89.614
- cheltuieli amortizari	323.610	340.525	342.080
- ajustari provizioane	-99.805	-21.257	20.568
- alte cheltuieli de exploatare	381.531	317.831	367.007
Cheltuieli financiare	209.356	172.179	127.147
Rezultat din exploatare	298.341	402.581	268.423
Rezultat financiar	-208.827	-171.180	-123.822
REZULTAT BRUT	89.514	231.401	144.601
Impozit pe profit	-	-	41.438
REZULTAT NET	89.514	231.401	103.163

c) Cash flow:

	[lei]		
DENUMIREA ELEMENTULUI	2011	2012	2013
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	4.653	5.168	41.413
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la clienti	1.879.064	2.069.867	2.065.426
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	567.850	579.979	581.986
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	367.129	391.895	411.123
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	71.466	69.869	78.270
Dobanzi platite	203.774	168.679	123.650
Impozit pe profit + TVA platit	195.053	241.597	244.998
Rambursari sume	6.747		22.524
Trezorerie neta din activitati de exploatare	480.539	617.848	647.923
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	225.175	302.953	221.701
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	8.864	47.181	3.715
Dobanzi incasate		224	2.246
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	-216.311	-255.548	-215.740
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung	97.157	38.234	2
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	360.870	364.289	190.910

Dividende platite			
Trezoreria neta din activitati de finantare	-263.713	-326.055	-190.908
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	515	36.245	241.275
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	5.168	41.413	282.688

5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele inregistrate si evidentiata in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2013, au fost facute cu respectarea prevederilor Legii 82/91 si OMFP 3055/2009.

Societatea are angajat serviciul de audit financiar, serviciul fiind prestat de catre KPMG Audit Bucuresti.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2013 s-a facut in conformitate cu politicile consemnate in nota anexata la situatiile financiare.

Totodata a fost asigurata:

1) concordanta dintre evidenta analitica si cea sintetica reflectata in balanta de verificare incheiata la 31 decembrie 2013.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2013.

S-au respectat prevederile Legii nr.82/1991 cu privire la organizarea si conducerea corecta si la zi a evidentei contabile. S-au respectat regulile de intocmire a bilantului contabil cuprinse in Normele Metodologice ale M.F.

Gestiunile de valori materiale, evidenta sintetica si analitica a elementelor patrimoniale sunt organizate corespunzator cu respectarea integritatii patrimoniului.

Administratorii au incheiate asigurari de raspundere profesionala conform prevederilor legale.

Toate operatiunile economico-financiare din anul 2013 au fost consemnate in documente legale si contabilizate corect.

Toate sumele inscrise in Situatiile financiare corespund cu datele inregistrate in contabilitate, puse de acord cu situatia reala a elementelor patrimoniale pe baza balantei de verificare a conturilor si respectarea normelor metodologice cu privire la intocmirea acestuia si a anexelor sale.

Nu s-au facut compensari intre conturile bilantiere de venituri si cheltuieli.

Evaluarea elementelor patrimoniale s-a facut in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Contul de profit si pierdere reflecta fidel veniturile, cheltuielile si rezultatele financiare ale anului 2013.

In cursul anului 2013 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2014.

1. Cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor prin inchirierea spatiilor existente cu 5 %.
2. Realizarea de investitii pentru modernizarea depozitelor existente.
3. Gestionarea prudenta a incasarilor si fluxurilor de numerar.
4. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.

7. Anexe

Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:

a) *actul constitutiv al societății comerciale*

Se ataseaza copii ale CIM 51686/02.09.2013 , CIM 60435/18.10.2013, Actul constitutiv al societatii actualizat la 07.08.2013.

b) *contractele importante încheiate de societatea comercială în anul pentru care se face raportarea;*
Nu este cazul.

c) *actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații în rândul membrilor administrației, conducerii executive, cenzorilor;*

Nu este cazul

d) *lista filialelor societății comerciale și a societăților controlate de aceasta;*

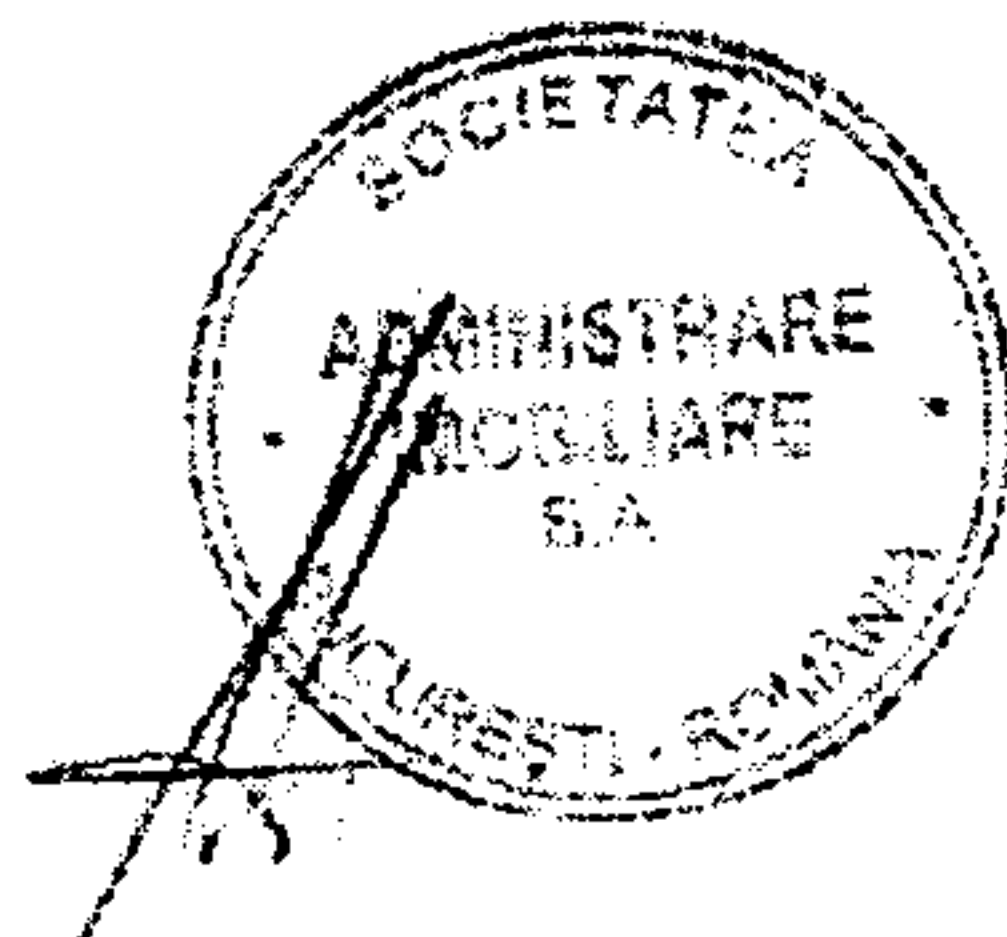
Nu este cazul.

e) *lista persoanelor afiliate societății comerciale- Anexa .*

- f) *Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2013-Anexa*
 - g) *Situatiile financiare la 31.12.2013-Anexa*
 - h) *Declaratia conducerii conform Reg 1/2006-Anexa*
 - i) *Situatiile a,b,c mentionate la punctul 5*
- Situatiile sunt inserate in raport la pct 5.

Presedinte Consiliu de Administratie

Administrare Imobiliare SA
Prin reprezentant legal
Ion Alexandru Sorin



Director general
Miclea Carmen

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Miclea".

Director economic
Misan Calin

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Misan".

