

SIFI CJ LOGISTIC SA
Bucuresti , Sector 1
Calea Floreasca, Nr 175, Etaj 7, Camera A7
J40/13896/28.11.2014; CUI RO 201624
Capital social subscris si varsat 2.464.332,50 lei

PUNCT DE LUCRU Cluj-Napoca
Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Str. Traian Vuia, Nr. 206; RO-400397
RO81RZBR0000060009102094 - Raiffeisen Bank Cluj
Tel./fax 0264-416663 / 416657
e-mail: comat@comatcluj.ro; www.comatcluj.ro

R A P O R T A N U A L
Conform Regulamentului CNVM 1/2006
Pentru exercitiul financiar 2014
Data raportului 29.04.2015

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA (fosta COMAT CLUJ)**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 1, Calea Floreasca nr.175, etaj 7, Camera A7**
Nr tel/fax: **0264-416663 / 0264-416657**
CUI: **RO 201624**
Nr ORC Cluj: **J40/13896/28.11.2014**

In baza hotararii AGEA din 10.11.2014 societatea Comat Cluj SA si-a schimbat denumirea in SIFI CJ LOGISTIC SA iar sediul social a fost mutat la Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et.7 camera A7, inregistrarea la ORC Bucuresti facandu-se cu numarul J40/13896/2014. A fost inregistrat ca punct de lucru, sediul secundar al societatii din Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206.

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 SIFI CJ LOGISTIC SA.:

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

In 2014 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 23.12.2014 (data ultimei tranzactii din 2014) este de 6.722.699 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,82 lei/ actiune la data de 23.12.2014 (ultima tranzactie din 2014).

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse. Activitatea preponderenta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii (93% conform notei 4 "Analiza Rezultatului din exploatare" din Situatiile financiare ale Societatii), inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate secundara a Societatii.

1. Analiza activitatii societatii

1.1 a) Descrierea activitatii de baza a societatii

Societatea are ca obiect principal de activitate "Intermedieri in comerțul 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 este format din 3 membri iar in timpul anului 2014 componenta Consiliului de Administratie nu s-a schimbat.

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;

- indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati;
- situatia economico financiara –concepere BVC, analiza indeplinire indicatori, contractarea credite bancare, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare;
- asigurare cu infrastructura necesara –concepere plan investitii, analiza si selectie oferte;
- analiza aspectelor juridice- initierea actiunilor in instanta;
- incheierea si rezilierea contractelor de inchiriere, continuarea implementarii unui nou contract de inchiriere, actiune inceputa in trimestrul III 2013.

Intre societate si Consiliul de Administratie a fost incheiat contractul de administrare nr. 508/25.04.2014. In AGOA din 25.04.2014 s-a aprobat contractul de administrare.

In anul 2014 prioritatile au fost cresterea veniturilor prin inchirierea tuturor spatiilor disponibile, gestionarea cat mai atenta a fluxurilor de numerar si efectuarea investitiilor necesare pentru mentinerea clientilor actuali si castigarea de noi clienti in spatiile libere pentru diminuarea timpilor de neocupare.

In 2014 societatea a avut incheiate 56 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(70%), birouri (5%)si platforme betonate(25%). Gradul mediu anual de inchiriere a spatiilor a fost de 88 % pentru activul din str. Traian Vuia si 35 % pentru activul din str. Cantonului, media la nivel de societate fiind de 50 %. Societatea dispune de suprafete relativ mari de platforme betonate a caror suprafata (mare) influenteaza indicatorul privind ocuparea spatiilor. Gradul de ocupare ajunge la aproximativ 90% daca se efectueaza calculul numai raportat la constructii.

In 2014 au avut loc eliberari de spatii ce au insumat suprafete de aproximativ 10% din suprafata inchiriata. Respectiv au iesit 11 clienti si au intrat 17 clienti noi.Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene ce au variat intre 0 zile si 2 luni, fapt ce a dus la atingerea parametrilor bugetati cu atat mai mult cu cat amenajarea spatiilor pentru clientii noi a insemnat un efort financiar suplimentar neprevazut in bugetul anual.

In 2014 a avut loc o crestere semnificativa (130%) a serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuator), segment pe care am castigat noi clienti.

In 2014 s-au purtat negocieri cu furnizorii de utilitati astfel incat sa beneficiem de tarife cat mai bune din piata specifica, iar clientii nostri sa aiba costuri asociate cat mai reduse.

Planul de investitii aprobat de AGOA din 25.04.2014, prevedea alocarea de sume pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu – depozite, cai de acces, bazin PSI, imprejmuiiri, dotari birotica-licente. 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 2014 au fost in valoare de 73.471 lei iar fondurile alocate au fost fonduri proprii.

Nr crt	Denumire	Realizat 2014 (Lei)
1.	Modernizare Depozite comert-birouri- activ T. Vuia	36.681
2.	Modernizare acoperis Cladire depozitare- activ T. Vuia	17.632
3.	Instalatie incalzire termica Depozit circulatia marfurilor –activ T.Vuia	7.902
4.	Sistem supraveghere video incinta- extindere-activ T.Vuia	1.325
5.	Sistem supraveghere video incinta-activ Cantonului	9.931
Total		73.471

In 2014 s-au executat si lucrari de reparatii/intretinere, valorile contabilizate ca si cheltuieli fiind 32.999 lei in activul Traian Vuia (reparatii, verificari, revizii, contorizari, executii instalatii electrice) si 23.031 lei in activul Cantonului (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 2014 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 9 litigii din care 6 litigii pentru recuperari debite, 1 litigiu pentru furt (paguba recuperata) si 2 litigii cu obiect rectificari CF. De asemenea exista 2 dosare executionale. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

Impact semnificativ asupra performantelor societatii in anul 2014, au avut :

- Modificarile strategiei clientilor cu aplicabilitate in termene scurte- achizitia unor active proprii, relocare in spatii mai ample, externalizare servicii.

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

- 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 dar si crearea resurselor disponibile pentru noi investitii mai ample.

b) Data de infiintare a societatii

SIFI CJ LOGISTIC SA (fosta Comat Cluj) 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.

SIFI CJ LOGISTIC SA (fosta Comat Cluj) nu a facut obiectul unei fuziuni in timpul exercitiului financiar.

d) Achizitii sau instrainari de active.

In cursul anului 2014 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Investitiile facute in 2014 au avut ca scop modernizarea unor active din patrimoniu.

In cursul anului 2014 nu au fost reevaluate terenurile si constructiile aflate in patrimoniul societatii. Ultima reevaluare a fost efectuata la data de 31.12.2013.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2014 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2014:

a) Profitul net	126.942 lei;
b) Cifra de afaceri	1.500.725 lei;
c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2014;	
d) Totalul cheltuielilor	1.353.317 lei;
e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2014	582.857 lei.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al Societatii

Societatea dispune de spatiile si logistica necesara desfasurarii activitatii proprii. In 2014 au fost facute investitii in vederea modernizarii suprafetelor inchiriabile si cresterii sigurantei in incinte.

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	2012 [lei]	2012 [%]	2013 [lei]	2013 [%]	2014 [lei]	2014 [%]
Cifra de afaceri	1.712.820		1.656.952		1.500.725	
Venituri totale, din care	1.714.935	100	1.719.270	100	1.547.090	100
Venituri exploatare	1.713.936		1.715.945		1.542.245	
1) venituri inchirieri	1.392.415	81,19	1.345.895	78,28	1.395.899	90,23
2) venituri prestari servicii	267.821	15,62	307.566	17,89	96.238	6,22
3) vanzari de marfuri, alte venituri	53.700	3,13	62.484	3,64	50.108	3,24
Venituri financiare	999	0,06	3.325	0,19	4.845	0,31

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

Evoluția cifrei de afaceri:

Indicator	2012	2013	2014	2015-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.712.820	1.656.952	1.500.725	1.562.000
-venituri din inchirieri	1.392.415	1.345.895	1.395.899	1.450.000
-venituri prestari servicii,refact.	267.821	307.566	96.238	106.000
-venituri cōmert,alte	52.584	3.491	8.588	6.000

[lei]

Scaderea veniturilor din prestari servicii-refacturari (implicit a cifrei de afaceri) este determinata de schimbarea modului contabil de inregistrare a utilitatilor refacturate catre clientii-chiriasi. In cursul anului 2013 aceste refacturari de utilitati erau inregistrate ca venituri prin intermediul contului 708 "Venituri din alte activitati" iar in cursul anului 2014 au fost inregistrate prin intermediul contului 461 "Debitori diversi" (valoare 187.283 lei).

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

Activitatea SIFI CJ LOGISTIC SA s-a desfasurat intr-un mediu concurențial vast. Printre competitorii locali, in domeniul inchirierilor de spatii industrial logistice s-au numarat: parcurile logistice din zona dar si spatiile excedentare ale diferitelor societati care si-au restrans activitatea proprie si inchiriaza halele si depozitele din patrimoniu. In domeniul comertului cu materiale de constructii, competitia s-a accentuat prin extinderea firmelor din alte zone ale tarii catre piata clujeana.

c) Dependența semnificative a societății.

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societatii.

Numarul angajatilor cu contract de munca al SIFI CJ LOGISTIC SA la 31.12.2014 a fost de 8 persoane(pe parcursul anului -9 persoane). Dintre acestia 3 au studii superioare, ceilalti au un nivel de pregatire situat intre scoala gimnaziala (2 persoane) si liceu (3 persoane). Directorul general are incheiat cu societatea contract de mandat.

In 2014, raporturile dintre directorul general si angajati au fost reglementate prin regulamentul intern si legislatia muncii. Nu au fost conflicte de munca.

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

1.1.6.Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului inconjurator.

Activitatea de baza nu afecteaza mediul inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Nu este cazul .

1.1.8 Evaluarea activitatii privind managementul riscului.

Activitatea societatii a fost expusa urmatoarelor riscuri:

a)Riscul ratei dobanzilor -societatea are contractate linie de credit curenta, respectiv credit pentru investitii. Pe parcursul anului 2014 variatia dobanzii a fost in limitele previzionate.

b)Riscul de creditare -societatea este expusa acestui risc prin activele de tipul creantelor. Incasarea creantelor a devenit mai dificila in conditiile de criza economica si ca urmare pentru creantele incerte sunt constituite provizioane.

c)Riscul lichiditatii -societatea a urmarit evolutia nivelului lichiditatilor pentru a-si putea achita obligatiile la data la care deveneau scadente si pentru a putea efectua investitiile programate.

d)Riscul fluxului de numerar -societatea monitorizeaza fluxurile de numerar astfel incat acestea sa asigure desfasurarea activitatii in bune conditii.

e)Riscul valutar -societatea are incheiate o parte din contracte in valuta (euro), existand riscul diferentelor de curs valutar.

Indicatorii de lichiditate sunt prezentati in notele situatiilor financiare.

Procedurile interne de lucru, monitorizarea si controlul respectarii acestora de catre toti angajatii duc la diminuarea probabilitatii de aparitie a unor aspecte necoforme si la rapiditate in aplicarea masurilor corective.

1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii.

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

In 2014, s-a urmarit cu prioritate :

- Gestionarea stricta a costurilor de functionare, a incasarilor si a fluxurilor de numerar,
- Exploatarea spatiilor inchiriabile si modernizarea acestora pentru satisfacerea cerintelor clientilor.

Plecarile unor clienti din spatii la finalizarea contractelor sau inainte de termenul final, sunt evenimente posibile, societatea fiind pregatita si capabila sa gestioneze situatiile fara a fi afectata semnificativ lichiditatea.

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

Capitalul social al societatii, subscris si varsat, este in valoare de 2.464.332,50 lei, divizat in 985.733 actiuni cu o valoare nominal de 2,5 lei fiecare, repartizat pe actionari asa cum rezulta din evidentele inscrise in registrul actionarilor.

Structura acționariatului la data 31 decembrie 2014:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	6.462	16.155,00	0,66
Persoane fizice	143.926	359.815,00	14,60
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Rezultatul net al exercițiului financiar 2014 a fost de **126.942,37 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 2014	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	9.688,67
2	Diminuare pierderi perioada precedenta	117.253,70
3	Total profit net	126.942,37

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

[lei]				
Nr	Cheltuieli	2012	2013	2014
1.	Cheltuieli cu marfurile	46.597	60.373	6.041
2.	Cheltuieli materiale	245.429	254.938	37.128
3.	Cheltuieli cu personalul	382.230	402.556	407.612
4.	Cheltuieli cu amortizare	340.525	342.080	393.776
5.	Ajustari provizioane	-21.257	20.568	-19.503
6.	Alte cheltuieli exploatare	317.831	367.007	446.320
	TOTAL	1.311.355	1.447.522	1.271.374

Scaderea cheltuielilor cu materiale (implicit a cheltuielilor de exploatare) in 2014 fata de 2013 este determinata de schimbarea modului de inregistrare a cheltuielilor cu utilitatile refacturate catre clientii-chiriasi. In cursul anului 2013 aceste cheltuieli cu utilitatile erau inregistrate ca si cheltuieli prin intermediul conturilor 605 "Cheltuieli privind energia si apa", 626 "Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii" si 628 "Alte cheltuieli cu servicii prestate de terti" iar in cursul anului 2014 au fost inregistrate prin intermediul contului 461 "Debitori diversi" (valoare 189.182 lei).

Planul de investitii pentru 2015 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2014, prevede efectuarea unor investitii pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu, avand in vedere vechimea, starea dar si utilitatea acestora. Pentru investitii se vor aloca 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, tranzacțiilor, 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,
- schimbarea comportamentului clientilor si proprietarilor, atentie sporita la orice costuri suplimentare si la conditiile oferite.
- diminuarea investitiilor in construirea de noi spatii.
- construirea de noi spatii numai pentru clienti fermi.

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 :

Indicator	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	1.712.820	1.656.952	1.500.725
Profit net	231.401	103.163	126.942

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu depozitate 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 ultima reevaluare a fost efectuata la data de 31.12.2013, cand a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele sunt prezentate in contabilitate la valoarea justa.

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 45 %.

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 SIFI CJ LOGISTIC SA se tranzactioneaza in Romania pe BVB Piata Rasdaq, Cat III-R, societatea avand simbolul 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 numărul 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 2014. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2014 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Ion Alexandru Sorin:

-Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-31.12.2014

Miclea Carmen Tatiana -Director general, administrator-01.01-31.12.2014

Oradan Schutz Diana ¹Administrator - 01.01-31.12.2014

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 2014. Pentru fiecare, prezentati urmatoarele informatii:

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

Conducerea executiva este asigurata de :

• Miclea Tatiana Carmen, director general incepand cu 01.12.2005.

• 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 31.12.2014 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a)Elemente de bilant

Denumire indicator	[lei]		
	2012	2013	2014
1. Imobilizari necorporale	67.309	66.674	70.707
2. Imobilizari corporale	36.481.702	35.459.142	35.139.471
3. Imobilizari financiare	-	-	-
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	36.549.011	35.525.816	35.210.178
1. Stocuri	7.529	4.491	886
2. Creante	146.211	68.589	101.735
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	41.413	282.688	582.857
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	195.153	355.768	685.478

C. Cheltuieli in avans	74.086	47.038	20.060
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	291.928	316.851	378.942
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	-202.108	-85.961	319.980
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	36.346.903	35.439.855	35.530.158
G. Datorii ce trebuie platite >1AN	1.034.091	843.182	806.543
H. Provizioane	1.952.409	1.937.292	1.937.292
I. Venituri in avans	179.419	171.916	6.616
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	30.506.510	30.506.511
4. Rezerve din care:	245.290	279.535	289.223
- Rezerve legale	173.078	180.308	189.996
- Surplus din reevaluare	-	27.015	27.015
- Alte rezerve	72.212	72.212	72.212
5. Pierdere reportata	906.761	686.930	590.997
6. Profitul sau pierderea exercitiului	231.401	103.163	126.942
Repartizarea profitului	11.570	7.230	9.689
CAPITALURI - TOTAL	33.360.403	32.659.381	32.786.323

b) Contul de profit si pierderi:

	[lei]		
Denumire indicator	2012	2013	2014
VENITURI totale, din care:	1.714.935	1.719.270	1.547.090
Venituri din exploatare, din care:	1.713.936	1.715.945	1.542.245
- din vanzarea marfurilor;	84	2.461	5.424
- din inchirieri, rec.cheltuieli;	1.660.236	1.653.461	1.492.137
- alte venituri din exploatare	53.616	60.023	44.684
Venituri financiare	999	3.325	4.845
CIFRA DE AFACERI	1.712.820	1.656.952	1.500.725
CHELTUIELI totale, din care:	1.483.534	1.574.669	1.353.317
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.311.355	1.447.522	1.271.374
- cheltuieli cu marfurile	46.597	60.373	6.041
- cheltuieli materiale	245.429	254.938	37.128
- cheltuieli cu personalul, din care:	382.230	402.556	407.612
salarii si indemnizatii	298.544	312.942	320.965
asigurari si protectie sociala	83.686	89.614	86.647
- cheltuieli amortizari	340.525	342.080	393.776
- ajustari provizioane	-21.257	20.568	-19.503
- alte cheltuieli de exploatare	317.831	367.007	446.320
Cheltuieli financiare	172.179	127.147	81.943
Rezultat din exploatare	402.581	268.423	270.871
Rezultat financiar	-171.180	-123.822	-77.098
REZULTAT BRUT	231.401	144.601	193.773
Impozit pe profit	-	41.438	66.831
REZULTAT NET	231.401	103.163	126.942

c) Cash flow:

	[lei]		
DENUMIREA ELEMENTULUI	2012	2013	2014
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	5.168	41.413	282.688
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.069.867	2.065.426	2.129.926
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	579.979	581.986	-687.609
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	391.895	411.123	-411.267
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	69.869	78.270	-89.672

Dobanzi platite	168.679	123.650	-78.443
Impozit pe profit + TVA platit	241.597	244.998	-307.563
Rambursari sume		22.524	9.609
Trezorerie neta din activitati de exploatare	617.848	647.923	564.981
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	302.953	221.701	-91.104
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	47.181	3.715	12.400
Dobanzi incasate	224	2.246	4.801
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	-255.548	-215.740	-73.903
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung	38.234	2	
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	364.289	190.910	190.909
Dividende platite			
Trezoreria neta din activitati de finantare	-326.055	-190.908	-190.909
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	36.245	241.275	300.169
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	41.413	282.688	582.857

5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele inregistrate si evidentiate in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2014, 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 2014 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 2014.
- 2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2014.

S-au respectat prevederilor 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 2014 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 2014.

In cursul anului 2014 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2015.

1. Cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor prin inchirierea spatiilor existente cu 3 %.

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 insofit de copii ale urmatoarelor documente:

- a) Actul constitutiv al societății comerciale- modificari in anul pentru care se face raportarea;
Anexat- CIM 67208/21.11.2014, Certificat radiere 68813/28.11.2014, Actul constitutiv al societatii actualizat la 10.11.2014.
- b) Contractele importante incheiate de societatea comercială in anul pentru care se face raportarea;
Nu este cazul.
- c) Actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații in 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 2014-Anexa
- g) Situațiile financiare la 31.12.2014-Anexat
- h) Declarația conducerii conform Reg 1/2006-Anexat.
- i) Situațiile a.b.c mentionate la punctul 5
Situațiile sunt inserate in raport la pct 5.

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
Prin reprezentant legal
Ion Alexandru Serin

Director general
Miclea Carmen

Director economic
Misan Calin

