

**R A P O R T   A N U A L**  
**Conform Regulamentului CNVM 1/2006**  
**Pentru exercitiul financiar 2015**  
**Data raportului 27.04.2016**

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA**  
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- Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard.

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 2015 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 30.12.2015 (data ultimei tranzactii din 2015) este de 6.505.838 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,60 lei/ actiune la data de 30.12.2015 (ultima tranzactie din 2015).

In data de 19 februarie 2015, Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a aprobat admiterea la tranzactionare a actiunilor societatii pe o piata reglementata in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare ATS-AeRO, administrat de Bursa de Valori Bucuresti. La mijlocul anului 2015 societatea a trecut de pe piata Rasdaq pe piata reglementata ATS, categoria AeRO standard.

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerç cu produse diverse. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii (93% din totalul veniturilor), 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 a adoptat decizii privind activitatea companiei in cele 14 dezbateri care au avut loc in 2015.

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 din care 3 s-au desfasurat in 2015 si una in ianuarie 2016;
- o aplicarea prevederilor L151/2014 si admiterea societatii la tranzactionare pe noua piata AeRo a BVB
- o indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati; indeplinirea obligatiilor in relatia cu actionarii societatii;
- o situatia economico financiara –concepere BVC, analiza indeplinire indicatori, contractarea credite bancare, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare;
- o intocmire plan investitii, analiza si selectie oferte;
- o analiza aspectelor juridice - initierea si angajarea reprezentarii in actiunile in instanta;
- o probleme de personal, angajari, pensionari, modificare aprobare regulament intern,
- o analiza, incheierea si rezilierea contractelor de inchiriere.

Intre societate si Consiliul de Administratie a fost incheiat contractul de administrare nr. 508/ 2014 aprobat de AGOA din 25.04.2014..

Prioritatile in activitatea societatii au fost:

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

In 2015 societatea a avut incheiate, in medie lunara, 47 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 21.000 mp, suprafata mai mare cu 2% fata de anul 2014.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (69%), birouri (4%)si platforme betonate (27%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2015 de 97 % pentru activul din str. Traian Vuia si 37% pentru activul din str. Cantonului, la nivel de societate indicatorul fiind de 55 %. Societatea dispune de suprafete relativ mari de platforme betonate a caror suprafata (mare) influenteaza indicatorul privind ocuparea spatiilor. Gradul de ocupare ajunge la peste 90% daca se efectueaza calculul numai raportat la cladiri.

In 2015 au avut loc eliberari si ocupari de spatii ce au insumat suprafete de aproximativ 25% din suprafata inchiriată in activul Traian Vuia si 10% in activul Cantonului. Respectiv au iesit 12 clienti si au intrat 18 clienti noi. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene ce au variat intre 0 zile si 4 luni, fapt ce a dus la atingerea a 99% din veniturile din inchirieri bugetate. Pentru 4 clienti s-a reusit relocarea lor, la solicitare, tot in activele companiei, faptul permitand limitarea timpilor de neocupare. Amenajarea spatiilor pentru clientii noi a insemnat un efort financiar suplimentar neprevazut in bugetul anual.

In 2015 a avut loc o crestere semnificativa (8,26%) a serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuitoare, monitorizare si control acces, alte).

Planul de investitii aprobat de AGOA din 28.04.2015, prevedea alocarea de sume pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu. Pe principiul gestionarii cat mai prudente a disponibilitatilor financiare s-au alocat sume numai lucrarilor care sa permita satisfacerea necesitatilor imperative si imediate ale clientilor.

Ca urmare in 2015 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere, valorile contabilizate ca si cheltuieli fiind 54.556 lei in activul Traian Vuia (reparatii, verificari, revizii, contorizari, executii instalatii electrice, audit si interventie anticondens) si 6.739 lei in activul Cantonului (reparatii instalatii electrice, apa canal, decolmatari, igienizari, hidroizolatii, copertina). 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.

Impact semnificativ asupra evolutiei societatii in anul 2015, au avut :

- Modificarile strategiei clientilor cu aplicabilitate in termene scurte fapt ce a necesitat flexibilitate sporita in satisfacerea noilor cerinte (schimbare rapida a activitatii principale a acestora ca reactie la piata; relocare rapida in spatii cu caracteristici diferite),
- Reglementarile multiple si stricte pe linie SSM-SU,
- Clientii foarte bine documentati si cu cerinte foarte precise in ce priveste produsele solicitate,
- Controalele specifice din partea autoritatilor,
- Concurenta de pe piata specifica care a influentat tarifele obtenabile,
- Efortul financiar aferent achitarii cheltuielilor de rambursare a creditului de investitii din 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.

In 2015 cifra de afaceri este la 99% din nivelul bugetat si cu 3 % peste cea realizata in 2014. Profitul net este la nivelul a 95% din cel bugetat si cu 5 % fata de cel realizat in 2014.

La finalul anului 2015 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 8 litigii din care 4 litigii pentru recuperari debite. In 2015 societatea a fost citata in calitate de parata in dosarul 33286/3/2015 inregistrat la Tribunalul Bucuresti, reclamantii fiind actionari personae fizice, care solicita retragerea din societate. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

*b) Data de infiintare a societatii*

SIFI CJ LOGISTIC 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.*

SIFI CJ LOGISTIC SA nu a facut obiectul unei fuziuni in timpul exercitiului financiar.

*d) Achizitii sau instrainari de active.*

In cursul anului 2015 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii facute in 2015 au avut ca scop imbunatatirea conditiilor de functionare in unele active din patrimoniu.

In cursul anului 2015 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 31.12.2015 societatea inregistreaza profit net.

*1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2015:*

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Profitul net   | 133.462 lei;   |
| b) Cifra de afaceri   | 1.541.785 lei; |
| c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2015; |                |

- d) Totalul cheltuielilor 1.353.743 lei;  
 e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.  
 f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2015 994.772 lei.

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al Societatii

Societatea dispune de spatiile si logistica necesara desfasurarii activitatii proprii.

#### 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 se realizeaza prin intermediul agentiilor specializate sau a site-ului societatii.

#### b) Ponderea fiecărei 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	2013 [lei]	2013 [%]	2014 [lei]	2014 [%]	2015 [lei]	2015 [%]
Cifra de afaceri	1.656.952		1.500.725		1.541.785	
Venituri totale, din care	1.719.270	100	1.547.090	100	1.548.460	100
Venituri exploatare	1.715.945		1.542.245		1.546.183	
1) venituri inchirieri	1.345.895	78,28	1.395.899	90,23	1.437.091	92,80
2) venituri prestari servicii	307.566	17,89	96.238	6,22	104.189	6,73
3) vanzari de marfuri, deseuri	3.491	0,21	8.588	0,56	505	0,03
4) alte venituri din exploatare	58.993	3,43	41.520	2,68	4.398	0,28
Venituri financiare	3.325	0,19	4.845	0,31	2.277	0,15

Indicatori financiari		2014	2015
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	1,81	2,49
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	1,81	2,49
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	1,95%	1,38%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	2,96 ori	4,12 ori
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti ( fara clienti incerti)	20 zile	18 zile
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	6 zile	7 zile
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,04	0,04
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,04	0,04
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	0,57 %	0,53 %
	-Marja bruta din vanzari	18,1	16,2

#### 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 evolutiei vânzărilor

## Evoluția cifrei de afaceri:

Indicator	2013	2014	2015	2016-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.656.952	1.500.725	1.541.785	1.583.000
-venituri din inchirieri	1.345.895	1.395.899	1.437.091	1.475.000
-venituri prestari servicii,refact.	307.566	96.238	104.189	105.000
-venituri vanz.marfuri,deseuri	3.491	8.588	505	3.000

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 anilor 2014-2015 au fost inregistrate prin intermediul creditului contului 461 "Debitori diversi" (valoare 187.283 lei-in 2014, respectiv 206.678 lei-in 2015).

*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 industriale 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 comerțului cu materiale de constructii, competitia s-a accentuat prin extinderea firmelor din alte zone ale tarii catre piata clujeana.

*c) Dependența semnificativă a societății.*

Nu este cazul.

*1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății.*

Numarul angajatilor cu contract de munca al SIFI CJ LOGISTIC SA la 31.12.2015 a fost de 11 persoane (pe parcursul anului 9-11 persoane). Dintre acestia, 10 persoane aveau contract de munca de 8 ore, iar o persoana avea contract de munca de 2 ore. Referitor la pregătire 4 au studii superioare, ceilalti au un nivel de pregătire situat între studii gimnaziale (2 persoane) si studii liceale (5 persoane). Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

In 2015, 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 activității 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 activității de cercetare si dezvoltare*

Nu este cazul.

*1.1.8 Evaluarea activității privind managementul riscului.*

Activitatea societății a fost expusa urmatoarelor riscuri:

- a)Riscul ratei dobanzilor -societatea are contractate linie de credit curenta, respectiv credit pentru investitii. Pe parcursul anului 2015 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 activității in bune conditii.
- e)Riscul valutar -societatea are încheiate 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 respectării 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

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

Societatea a angajat servicii de consultanta de specialitate si pentru reprezentarea in instanta pentru a raspunde solicitarilor persoanelor fizice(actionari) privind retragerea din societate.

#### 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 2015:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	1.462	3.655,00	0,15
Persoane fizice	148.926	372.315,00	15,11
<b>TOTAL</b>	<b>985.733</b>	<b>2.464.332,50</b>	<b>100</b>

Rezultatul net al exercițiului financiar 2015 a fost de **133.462,38 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 2015	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	9.735,87
2	Diminuare pierderi perioada precedenta	123.726,51
3	Total profit net	133.462,38

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

Nr	Cheltuieli	2013	2014	2015
1.	Cheltuieli cu marfurile	60.373	6.041	48
2.	Cheltuieli materiale	254.938	37.128	42.580
3.	Cheltuieli cu personalul	402.556	407.612	394.925
4.	Cheltuieli cu amortizare	342.080	393.776	413.353
5.	Ajustari provizioane	20.568	-19.503	-2.477
6.	Alte cheltuieli exploatare	367.007	446.320	448.129
	<b>TOTAL</b>	<b>1.447.522</b>	<b>1.271.374</b>	<b>1.296.558</b>

Scaderea cheltuielilor cu materiale (implicit a cheltuielilor de exploatare) in 2014-2015 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 anilor 2014-2015 au fost inregistrate prin intermediul debitului contului 461 "Debitori diversi" (valoare 189.182 lei-in 2014, respectiv 227.596 lei-in 2015).

Planul de investitii pentru 2016 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2015, prevede efectuarea unor investitii pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu, avand in vedere

vechimea, starea dar si utilitatea acestora. Pentru aceste investitii se vor aloca surse proprii, in limita fluxurilor de numerar generate de activitatea societatii. Apelarea la credite bancare se va face daca se va aprecia necesitatea si dupa indeplinirea procedurilor corespunzatoare. 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.*

Aspectele cu potential impact semnificativ in veniturile societatii, sunt:

- Fluctuatia tarifelor si alinierea la tendintele pietei in orice moment,
- Schimbarea atitudinii clientilor – clienti documentati si cu cerinte precise.
- Demararea unor proiecte noi in construirea de spatii industrial logistice.

Aceste aspecte le putem contracara prin documentare si corecta pozitionare in piata dar si prin stabilirea unor prioritati investitionale.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

Indicator	2013	2014	2015
Cifra de afaceri	1.656.952	1.500.725	1.541.785
Profit net	103.163	126.942	133.462

## **2. Actiunile corporale ale societatii**

### *2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii*

SIFI CJ LOGISTIC 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 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 parte intr-un litigiu care vizeaza un drept de servitute pentru o suprafata de aproximativ 100 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 reglementata ATS, categoria AeRO standard, societatea avand simbolul CACU.

### 3.2. Politica societății cu privire la dividende:

În ultimii 3 ani societatea nu a distribuit dividende, existând pierdere din exercitii financiare precedente.

### 3.3. Achiziționare a propriilor acțiuni.

Nu este cazul.

### 3.4. Filiale și numărul și a valoarea nominală 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 societății comerciale

### 4.1. Lista administratorilor societății în 2015. Pentru fiecare prezentați următoarele informații:

#### a) Funcțiile deținute în cadrul societății comerciale:

Consiliul de administrație a avut în 2015 următoarea componență:

Administrație Imobiliară SA - prin reprezentant Ion Alexandru Sorin:  
- Președintele Consiliului de Administrație - 01.01-31.12.2015  
Miclea Carmen Tatiana - Director general, administrator-01.01-31.12.2015  
Oradan Schutz Diana - Administrator - 01.01-31.12.2015

#### b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia, persoana respectivă a fost numită administrator.

Nu este cazul.

#### c) participarea administratorilor la capitalul social al societății comerciale

- Miclea Tatiana Carmen - deține 80 acțiuni 0,008 %

#### d) lista persoanelor afiliate societății.

Administrație Imobiliară SA este parte afiliată societății.

### 4.2. Membrii conducerii executive a societății pentru 2015. Pentru fiecare, prezentați următoarele informații:

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

Conducerea executivă este asigurată de :

- Miclea Tatiana Carmen, director general începând cu 01.12.2005.
- Misan Calin Marius, director economic, angajat al societății cu contract pe durată nedeterminată.

#### b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia, persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive.

Nu este cazul.

#### c) Participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- Misan Calin Marius - deține 60 acțiuni 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 Situatia financiare la 31.12.2015 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

*a) Elemente de bilant*

[lei]

Denumire indicator	2013	2014	2015
1. Imobilizari necorporale	66.674	70.707	47.138
2. Imobilizari corporale	35.459.142	35.139.471	34.749.688
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL</b>	<b>35.525.816</b>	<b>35.210.178</b>	<b>34.796.826</b>
1. Stocuri	4.491	886	882
2. Creante	68.589	101.735	74.762
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	282.688	582.857	994.772
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL</b>	<b>355.768</b>	<b>685.478</b>	<b>1.070.416</b>
C. Cheltuieli in avans	47.038	20.060	8.671
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	316.851	378.942	430.125
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE</b>	<b>-85.961</b>	<b>319.980</b>	<b>648.125</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>35.439.855</b>	<b>35.530.158</b>	<b>35.444.951</b>
G. Datorii ce trebuie platite > 1An	843.182	806.543	587.873
H. Provizioane	1.937.292	1.937.292	1.937.292
I. Venituri in avans	171.916	6.616	837
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.506.510	30.506.511	30.506.511
4. Rezerve din care:	279.535	289.223	271.945
- Rezerve legale	180.308	189.996	199.733
- Surplus din reevaluare	27.015	27.015	-
- Alte rezerve	72.212	72.212	72.212
5. Pierdere reportata	686.930	590.997	446.729
6. Profitul sau pierderea exercitiului	103.163	126.942	133.462
Repartizarea profitului	7.230	9.689	9.736
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>32.659.381</b>	<b>32.786.323</b>	<b>32.919.786</b>

*b) Contul de profit si pierderi:*

[lei]

Denumire indicator	2013	2014	2015
<b>VENITURI totale, din care:</b>	<b>1.719.270</b>	<b>1.547.090</b>	<b>1.548.460</b>
Venituri din exploatare, din care:	1.715.945	1.542.245	1.546.183
- din vanzarea marfurilor;	2.461	5.424	52
- din inchirieri, prestatii, deseuri, rec. cheltuieli;	1.653.461	1.495.301	1.541.733
- alte venituri din exploatare	60.023	41.520	4.398
Venituri financiare	3.325	4.845	2.277
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>1.656.952</b>	<b>1.500.725</b>	<b>1.541.785</b>
<b>CHELTUIELI totale, din care:</b>	<b>1.574.669</b>	<b>1.353.317</b>	<b>1.353.743</b>
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.447.522	1.271.374	1.296.558
- cheltuieli cu marfurile	60.373	6.041	48
- cheltuieli materiale	254.938	37.128	42.580
- cheltuieli cu personalul, din care:	402.556	407.612	394.925
salarii si indemnizatii	312.942	320.965	318.098
asigurari si protectie sociala	89.614	86.647	76.827
- cheltuieli amortizari	342.080	393.776	413.353
- ajustari provizioane	20.568	-19.503	-2.477
- alte cheltuieli de exploatare	367.007	446.320	448.129
Cheltuieli financiare	127.147	81.943	57.185
Rezultat din exploatare	268.423	270.871	249.625
Rezultat financiar	-123.822	-77.098	-54.908
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>144.601</b>	<b>193.773</b>	<b>194.717</b>
Impozit pe profit	41.438	66.831	61.255
<b>REZULTAT NET</b>	<b>103.163</b>	<b>126.942</b>	<b>133.462</b>

c) *Cash flow:*

[lei]

DENUMIREA ELEMENTULUI	2013	2014	2015
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	41.413	282.688	582.857
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:</b>			
Incasari de la client, valori de incasat	2.065.426	2.129.926	2.244.813
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-581.986	-687.609	-758.560
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-411.123	-411.267	-404.928
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-78.270	-89.672	-82.887
Dobanzi platite	-123.650	-78.443	-53.685
Impozit pe profit + TVA platit	-244.998	-307.563	-353.521
Rambursari sume	22.524	9.609	9.478
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>647.923</b>	<b>564.981</b>	<b>600.710</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitat de investitie:</b>			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	-221.701	-91.104	
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	3.715	12.400	
Dobanzi incasate	2.246	4.801	2.114
Dividende incasate			
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>-215.740</b>	<b>-73.903</b>	<b>2.114</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung	2		
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	-190.910	-190.909	-190.909
Dividende platite			
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>-190.908</b>	<b>-190.909</b>	<b>-190.909</b>
<b>Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie</b>	<b>241.275</b>	<b>300.169</b>	<b>411.915</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>282.688</b>	<b>582.857</b>	<b>994.772</b>

## 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 2015, au fost facute cu respectarea prevederilor Legii 82/91 si OMFP 1802/2014.

Societatea are angajat serviciul de audit financiar, serviciul fiind prestat de catre JPA Audit & Consultanta SRL.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2015 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 2015.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2015.

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 Ordinul nr.123/2016 al Ministerului de Finante.

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 2015 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 2015.

In cursul anului 2015 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

## 6. Obiectivele societatii in 2016.

1. Cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor cu 3 %.
2. Realizarea de investitii pentru modernizarea activelor din patrimoniu.
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 următoarelor documente:*

- a) *actul constitutiv al societății comerciale: atasat CIM 177193/11.05.2015 , CIM 266279/14.07.2015, CIM 29373/22.01.2016.*
- 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 2015-Anexa*
- g) *Situatiile financiare la 31.12.2015-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.
- j) *Declaratie privind guvernanta corporativa.*

**Presedinte Consiliu de Administratie**

**Administrare Imobiliare SA**  
Prin reprezentant legal  
Ion Alexandru Sorin



**Director general**  
Miclea Carmen

**Director economic**  
Misan Calin



