

RAPORT ANUAL
Conform Regulamentului CNVM 1/2006
Pentru exercitiul financiar 2016
Data raportului 28.04.2017

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 2016 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 23.12.2016 (data ultimei tranzactii din 2016) este de 7.866.149 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 7,98 lei/ actiune la data de 23.12.2016 (ultima tranzactie din 2016).

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii (92% 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 9 dezbateri care au avut loc in 2016.

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 intocmire plan investitii, analiza si selectie oferte;
- o analiza aspectelor juridice ;
- o probleme de personal, angajari, modificare organigrama,
- 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 si actul aditional 1 la contract in baza hotararilor AGOA din 25.04.2016.

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 2016 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 50 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 21.700 mp, suprafata mai mare cu 3% fata de anul 2015.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (64%), birouri (5%)si platforme betonate (31%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2016 de peste 90% pentru spatiile de tipul depozite/ birouri si de 26% pentru platforme. Tarifele medii inregistrate la 31.12.2016 au inregistrat o crestere cuprinsa intre 5-10% fata de 31.12.2015, functie si de categoria spatiului.

In 2016 eliberarile de spatii nu au implicat timpi mari de neocupare. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene relativ mici, fapt ce a dus la depasirea cu 3% a veniturilor din inchirieri bugetate in 2016.

In 2016 a avut loc o crestere semnificativa (11,29 %) a serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex-prestare servicii cu motostivuitor, monitorizare si control acces, alte).

Prin planul de investitii aprobat de AGOA din 25.04.2016, s-au alocate resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu. Dintre lucrarile cuprinse in PI 2016 s-au efectuat lucrari pentru care s-au utilizat 131.163 lei. Modernizarea unui spatiu cu grad mare de uzura s-a finalizat la finele anului, rezultand o suprafata de 120 mp birouri inchiriabile. Veniturile obtinute si obtenabile din inchirierea acestor spatii fac posibila recuperarea investitiei in maxim 3 ani.

De asemenea in 2016 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere, valorile contabilizate ca si cheltuieli fiind 75.060 lei in activul Traian Vuia (reparatii, verificari, revizii, contorizari, executii instalatii electrice,etc) si 12.322 lei in activul Cantonului (reparatii instalatii electrice, apa canal, decolmatari, igienizari, hidroizolatii).

Impact semnificativ asupra evolutiei societatii in anul 2016, au avut :

- Cresterea cererii in piata specifica, oportunitate ce a generat obtinerea de venituri prin majorari de tarife, in lipsa unor spatii suplimentare inchiriabile, de marime semnificativa.
- Reglementarile multiple si stricte pe linie SSM-SU,
- Clientii foarte bine documentati si cu cerinte foarte precise in ce priveste produsele solicitate,

- 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 2016 cifra de afaceri este la 103,2 % fata de nivelul bugetat si cu 6 % peste cea realizata in 2015. Profitul net este la 114,5 % fata de cel bugetat si cu 54,4 % peste cel realizat in 2015.

La finalul anului 2016 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 7 litigii din care 4 litigii pentru recuperari debite. Societatea are calitatea de parata in dosarul 33286/3/2015 inregistrat la Tribunalul Bucuresti, reclamantii fiind actionari persoane fizice, care solicita retragerea din societate. In 2016 nu s-au inceput dezbaterile de fond. 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 2016 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii si modernizari facute in 2016 au avut ca scop imbunatatirea conditiilor de functionare in unele active din patrimoniu.

In cursul anului 2016 nu au fost reevaluate terenurile si constructiile aflate in patrimoniul societatii.

Ultima reevaluare a fost efectuata la data de 31.12.2013.

S-a efectuat o lucrare de evaluare a valorii de impunere a activelor, necesara pentru plata impozitelor si taxelor locale. Aceasta nu va modifica valoarea contabila inregistrata in evidentele societatii.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2016 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2016:

a) Profitul net	206.113 lei;
b) Cifra de afaceri	1.634.342 lei;
c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2016;	
d) Totalul cheltuielilor	1.372.720 lei;
e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2016	1.242.489 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 agentilor specializate 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	2014 [lei]	2014 [%]	2015 [lei]	2015 [%]	2016 [lei]	2016 [%]
Cifra de afaceri	1.500.725		1.541.785		1.634.342	
Venituri totale, din care	1.547.090	100	1.548.460	100	1.644.438	100
Venituri exploatare	1.542.245		1.546.183		1.643.286	
1) venituri inchirieri	1.395.899	90,23	1.437.091	92,81	1.517.760	92,30
2) venituri prestari servicii	96.238	6,22	104.189	6,73	115.952	7,05
3) vanzari de marfuri, deseuri	8.588	0,56	505	0,03	630	0,04
4) alte venituri din exploatare	41.520	2,68	4.398	0,28	8.944	0,54
Venituri financiare	4.845	0,31	2.277	0,15	1.152	0,07

Indicatori financiari		2015	2016
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	2,49	3,23
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	2,49	3,23
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	1,38%	0,76%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	4,12 ori	8,38 ori
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti)	18 zile	14 zile
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	7 zile	12 zile
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,04	0,05
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,04	0,05
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	0,53 %	0,66%
	-Marja bruta din vanzari	16,2	18,9

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	2014	2015	2016	2017-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.500.725	1.541.785	1.634.342	1.720.000
-venituri din inchirieri	1.395.899	1.437.091	1.517.760	1.600.000
-venituri prestari servicii,monitoriz	96.238	104.189	115.952	117.000
-venituri vanz.marfuri,deseuri	8.588	505	630	3.000

Se remarca o crestere a cifrei de afaceri de-a lungul perioadei de 3 ani. Aceasta crestere se bazeaza atat pe cresterea veniturilor din inchirieri dar si pe seama cresterii veniturilor din prestari servicii incarcare-descarcare cu motostivuitor si a altor servicii contractuale prestate.

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 patrimoniul. In domeniul comertului 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 31.12.2016 a fost de 11 persoane (pe parcursul anului 10-11 persoane). Dintre acestia, 9 persoane aveau contract de munca de 8 ore, 1 persoana avea contract de munca de 2 ore, iar 1 persoana avea contract de munca de 1 ora. Referitor la pregătire 6 au studii superioare, ceilalți au un nivel de pregătire situat între studii gimnaziale (2 persoane) și studii liceale (3 persoane). Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

În 2016, raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu au fost conflicte de munca.

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 2016 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 necoforme 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

Plecările unor clienți din spații la finalizarea contractelor sau înainte de termenul final, sunt evenimente posibile, societatea fiind pregătită și capabilă să gestioneze situațiile fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

Societatea a angajat servicii de consultanță de specialitate pentru reprezentarea în instanță pentru a răspunde solicitărilor 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 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 actionari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data 31 decembrie 2016:

	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
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Rezultatul net al exercițiului financiar 2016 a fost de **206.113,47 lei**.
Având în vedere înregistrarea de pierderi în perioada precedentă, Consiliul de Administrație propune, conform dispozițiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

	Repartizare profit net 2016	[lei]
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	13.585,92
2	Diminuare pierderi perioada precedentă	192.527,55
3	Total profit net	206.113,47

Categoriile de cheltuieli curente și evoluția lor se prezintă astfel:

Nr	Cheltuieli	[lei]		
		2014	2015	2016
1.	Cheltuieli cu marfurile	6.041	48	140
2.	Cheltuieli materiale	37.128	42.580	54.360
3.	Cheltuieli cu personalul	407.612	394.925	432.163
4.	Cheltuieli cu amortizare	393.776	413.353	316.563
5.	Ajustări provizioane	-19.503	-2.477	705
6.	Alte cheltuieli exploatare	446.320	448.129	530.926
	TOTAL	1.271.374	1.296.558	1.334.857

Planul de investiții pentru 2017 ce va fi supus aprobării AGOA de aprobare a situațiilor financiare 2016, prevede efectuarea unor investiții pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu, având în vedere vechimea, starea dar și utilitatea acestora. Pentru aceste investiții se vor alocă surse proprii, în limita fluxurilor de numerar generate de activitatea societății. Apelarea la credite bancare se va face dacă se va aprecia necesitatea și după îndeplinirea procedurilor corespunzătoare. Prin efectuarea investițiilor și prin o gestionare prudentă a cheltuielilor de capital societatea va fi capabilă să își îndeplinească obiectivele.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli 2017 ce va fi supus aprobării AGOA, prevede o creștere a cifrei de afaceri cu 5 % față de 2016 și o creștere a profitului net cu 4% față de nivelul atins în 2016.

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

Aspectele cu potențial impact semnificativ în veniturile societății, sunt:

- Fluctuația tarifelor și alinierea la tendințele pieței în orice moment,
- Schimbarea atitudinii clienților – clienți documentați și cu cerințe precise.
- Demararea unor proiecte noi în construirea de spații industriale logistice.

Aceste aspecte le putem contracara prin documentare și corectă poziționare în piață dar și prin stabilirea unor priorități investitoriale.

Profitul net înregistrat de societate în ultimii ani a fost :

Indicator	[lei]		
	2014	2015	2016
Cifra de afaceri	1.500.725	1.541.785	1.634.342
Profit net	126.942	133.462	206.113

2. Activele corporale ale societății

2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor active din proprietatea societății

SIFI CJ LOGISTIC SA are în patrimoniu depozite situate pe 2 amplasamente, după cum urmează:

- Activ Traian Vuia- Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.206, suprafața incintă 21.150 mp,
- Activ Cantonului- Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, suprafața incintă 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 50 %.

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. In 2016 societatea a fost 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:

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 2016. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2016 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare SA	-prin reprezentant Ion Alexandru Sorin:
	-Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-31.12.2016
Miclea Carmen Tatiana	-Director general, administrator-01.01-31.12.2016
Oradan Schutz Diana	-Administrator - 01.01-31.12.2016

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.

Administrare Imobiliare SA este parte afiliata societatii.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii pentru 2016. 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.
- 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 31.12.2016 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2014	2015	2016
1. Imobilizari necorporale	70.707	47.138	24.871
2. Imobilizari corporale	35.139.471	34.749.688	34.543.869
3. Imobilizari financiare	-	-	-
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	35.210.178	34.796.826	34.568.740
1. Stocuri	886	882	882
2. Creante	101.735	74.762	109.313
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	582.857	994.772	1.242.489
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	685.478	1.070.416	1.352.684
C. Cheltuieli in avans	20.060	8.671	8.817
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	378.942	430.125	419.135
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	319.980	648.125	941.731
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	35.530.158	35.444.951	35.510.471
G. Datorii ce trebuie platite > 1AN	806.543	587.873	446.435
H. Provizioane	1.937.292	1.937.292	-
I. Venituri in avans	6.616	837	635
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.506.511	30.506.511	32.444.647
4. Rezerve din care:	289.223	271.945	285.531
- Rezerve legale	189.996	199.733	213.319
- Surplus din reevaluare	27.015	-	-
- Alte rezerve	72.212	72.212	72.212
5. Pierdere reportata	590.997	446.729	323.002
6. Profitul sau pierderea exercitiului	126.942	133.462	206.113
Repartizarea profitului	9.689	9.736	13.586
CAPITALURI - TOTAL	32.786.323	32.919.786	35.064.036

b) Contul de profit si pierderi:

Denumire indicator	2014	2015	2016
VENITURI totale, din care:	1.547.090	1.548.460	1.644.438
Venituri din exploatare, din care:	1.542.245	1.546.183	1.643.286
- din vanzarea marfurilor;	5.424	52	58
- din inchirieri, prestatii, deseuri, rec. cheltuieli;	1.495.301	1.541.733	1.634.284
- alte venituri din exploatare	41.520	4.398	8.944
Venituri financiare	4.845	2.277	1.152
CIFRA DE AFACERI	1.500.725	1.541.785	1.634.342
CHELTUIELI totale, din care:	1.353.317	1.353.743	1.372.720
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.271.374	1.296.558	1.334.857
- cheltuieli cu marfurile	6.041	48	140
- cheltuieli materiale	37.128	42.580	54.360
- cheltuieli cu personalul, din care:	407.612	394.925	432.163
salarii si indemnizatii	320.965	318.098	347.309
asigurari si protectie sociala	86.647	76.827	84.854
- cheltuieli amortizari	393.776	413.353	316.563
- ajustari provizioane	-19.503	-2.477	705
- alte cheltuieli de exploatare	446.320	448.129	530.926
Cheltuieli financiare	81.943	57.185	37.863
Rezultat din exploatare	270.871	249.625	308.429
Rezultat financiar	-77.098	-54.908	-36.711
REZULTAT BRUT	193.773	194.717	271.718
Impozit pe profit	66.831	61.255	65.605
REZULTAT NET	126.942	133.462	206.113

c) Cash flow:

DENUMIREA ELEMENTULUI	2014	2015	2016
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	282.688	582.857	994.772
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.129.926	2.244.813	2.230.896
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-687.609	-758.560	-801.206
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-411.267	-404.928	-432.466
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-89.672	-82.887	-87.053
Dobanzi platite	-78.443	-53.685	-36.113
Impozit pe profit + TVA platit	-307.563	-353.521	-263.751
Rambursari sume	9.609	9.478	
Trezorerie neta din activitati de exploatare	564.981	600.710	610.307
Fluxuri de trezorerie din activitat de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	-91.104		-172.832
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale	12.400		
Dobanzi incasate	4.801	2.114	1.151
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	-73.903	2.114	-171.681
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	-190.909	-190.909	-190.909
Dividende platite			
Trezoreria neta din activitati de finantare	-190.909	-190.909	-190.909
Cresterea neta a trezoreiei si echival. de trezorerie	300.169	411.915	247.717
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	582.857	994.772	1.242.489

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 2016, 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 2016 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 2016.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2016.

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.166/2017 al Ministerului Finantelor Publice.

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 2016 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 2016.

In cursul anului 2016 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2017.

1. Cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor cu 5 %.
2. Realizarea de investitii pentru modernizarea activelor din patrimoniu si dezvoltare
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: atasat CIM 29373/22.01.2016, CIDMA 207911/17.05.2016, CIM 207928/25.05.2016, CIDMA 443508/22.11.2016.
- 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 2016-Anexa
- g) Situatiile financiare la 31.12.2016-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

A handwritten signature in blue ink.

Director economic
Misan Calin

A handwritten signature in blue ink.



