

RAPORT
al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
Pentru exercitiul financiar 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 2017 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

– Valoarea totala de piata la 14.07.2017 (data ultimei tranzactii din 2017) este de 6.702.984 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,80 lei/ actiune la data de 14.07.2017 (ultima tranzactie din 2017).

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 8 dezbateri care au avut loc in 2017.

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:

- directiile principale de activitate si de dezvoltare a societatii;
- organizarea adunarilor generale ale actionarilor ;
- indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati;
- situatia economico financiara –concepere buget de venituri si cheltuieli, analiza indeplinire indicatori, contractare credite bancare, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare;
- intocmire plan investitii, analiza si selectie oferte; monitorizarea achizitiilor de lucrari si servicii reparatii, intretinere;
- analiza aspectelor juridice ;
- probleme de personal;
- analiza, incheierea si rezilierea contractelor de inchiriere.

In AGOA din 27.04.2017 a avut loc alegerea membrilor Consiliului de Administratie pentru un mandat de 4 ani, componenta Consiliului de Administratie ramanand aceeasi. Prin hotararea Consiliului de Administratie nr 1/27.04.2017 a fost ales ca Presedinte al Consiliului de Administratie, Administrare Imobiliare SA prin reprezentant legal Ion Alexandru Sorin.

Intre societate si membrii Consiliului de Administratie a fost incheiat contract de administrare, conform hotararilor AGOA din 27.04.2017

Prin hotararea Consiliului de Administratie nr 1/26.07.2017 a fost prelungit mandatul directorului general pe o perioada de 4 ani incepand cu 7.08.2017, incheindu-se act aditional la contractul de mandat din 7.08.2013.

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 2017 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 57 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 22.000 mp, suprafata mai mare fata de anul 2016.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (63%), birouri (6%)si platforme betonate (31%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2017 de peste 90% pentru spatiile de tipul depozite, soproane/ birouri si de 25% pentru platforme. Tarifele medii inregistrate la 31.12.2017 au inregistrat o crestere cuprinsa intre 7-10% fata de cele inregistrate la 31.12.2016, functie si de categoria spatiului.

In 2017 eliberarile de spatii nu au implicat timpuri mari de neocupare. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene relativ mici, 2-3 zile pana la 1 luna. Veniturile din inchirieri de spatii realizate in 2017 au fost cu 8% mai mari fata de nivelul realizat in 2016.

In 2017 a avut loc o crestere semnificativa, respectiv cu 20 % fata de anul 2016, a veniturilor asociate serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuator, monitorizare si control acces, alte).

Prin planul de investitii aprobat de AGOA din 27.04.2017, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu. Pe parcursul acestui an s-au efectuat lucrari pentru care s-au utilizat 92.589 lei(studiu de piata, inventariere arhiva, achizitie obiecte de inventar, etc).

In cursul anului 2017 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere, valorile contabilizate ca si cheltuieli fiind 16.049 lei in activul Traian Vuia (reparatii, verificari, revizii, contorizari, executii instalatii electrice, hidroizolatii) si 34.965 lei in activul Cantonului (reparatii instalatii electrice, apa canal, decolmatari, igienizari, hidroizolatii, toaletari, indepartare ziduri).

Impact semnificativ asupra evolutiei societatii in anul 2017, au avut :

- Evolutia pozitiva a pietei specifice, oportunitate ce a generat obtinerea de venituri prin majorari de tarife si rate mici de neocupare .
- Lipsa unor spatii suplimentare inchiriabile, de marime semnificativa, care sa acopere cererea in crestere.
- Investitiile efectuate in anul 2016 pentru reabilitarea unui spatiu, avand ca rezultat birouri in suprafata de 120 mp si inchirierea integrala a acestei suprafete in 2017.
- 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 2017 cifra de afaceri este cu 3,7 % peste nivelul bugetat si cu 9 % peste cea realizata in 2016. Profitul net este cu 51 % peste cel bugetat si cu 28 % peste cel realizat in 2016. Depasirea semnificativa a nivelului de profit bugetat se datoreaza si inregistrarii de venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobiliarilor in valoare de 44.678,28 lei ca urmare a reevaluarii activelor din categoriile terenuri si constructii la 31.12.2017.

La finalul anului 2017 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. Prin Hotararea 2246/08.06.2017 instanta de fond, in speta Tribunalul Bucuresti, a respins actiunea reclamantilor, aceasta hotarare nefiind comunicata partilor, inca. 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 2017 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii si modernizari facute in 2017 au avut ca scop imbunatatirea conditiilor de functionare in unele active din patrimoniu.

Au fost reevaluate terenurile si constructiile aflate in patrimoniul societatii la data de 31.12.2017. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2017 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2017:

- | | |
|--|----------------|
| a) Profitul net | 264.533 lei; |
| b) Cifra de afaceri | 1.783.876 lei; |
| c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2017; | |
| d) Totalul cheltuielilor | 1.502.468 lei; |
| e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata. | |
| f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2017 | 1.628.234 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 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	2015 [lei]	2015 [%]	2016 [lei]	2016 [%]	2017 [lei]	2017 [%]
Cifra de afaceri	1.541.785		1.634.342		1.783.876	
Venituri totale, din care	1.548.460	100	1.644.438	100	1.789.917	100
Venituri exploatare	1.546.183		1.643.286		1.786.425	
1) venituri inchirieri	1.437.091	92,81	1.517.760	92,30	1.644.608	91,88
2) venituri prestari servicii	104.189	6,73	115.952	7,05	139.071	7,77
3) vanzari de marfuri, deseuri	505	0,03	630	0,04	197	0,01
4) alte venituri din exploatare	4.398	0,28	8.944	0,54	2.549	0,14
Venituri financiare	2.277	0,15	1.152	0,07	3.492	0,20

Indicatori financiari		2016	2017
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	3,23	3,42
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	3,23	3,42
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	0,76%	0,25%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	8,38 ori	15,6
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti)	14 zile	19
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	12 zile	11
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,05	0,06
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,05	0,05
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	0,66 %	0,88%
	-Marja bruta din vanzari	18,9	17,3

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:

[lei]

Indicator	2015	2016	2017	2018-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.541.785	1.634.342	1.783.876	1.882.000
-venituri din inchirieri	1.437.091	1.517.760	1.644.608	1.740.000
-venituri prestari servicii, monitoriz	104.189	115.952	139.071	140.000
-venituri vanz.marfuri,deseuri	505	630	197	2.000

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, spatiile excedentare ale diferitelor societati care si-au restrans activitatea proprie si inchiriaza halele si depozitele din patrimoniu dar si noile investitii in spatii logistice. 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 31.12.2017 a fost de 10 persoane (pe parcursul anului 10-11 persoane). Dintre acestia, 9 persoane aveau contract de munca de 8 ore ar 1 persoana avea contract de munca de 1 ora. Referitor la pregatire 5 au studii superioare, ceilalti au un nivel de pregatire situat intre studii gimnaziale (2 persoane) si studii liceale (3 persoane). Directorul general are incheiat cu societatea contract de mandat.

In 2017, 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, sanatate si securitate in munca si situatii de urgenta.

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 linii de credit curente, respectiv credit pentru investitii. Pe parcursul anului 2017 variatia dobanzii a fost in limitele previzionate.

b) Riscul de creditare -societatea este expusa acestui risc prin activele de tipul creantelor. Incasarea creantelor a fost mai dificila in conditiile crizei economice din 2008-2012 si ca urmare pentru creantele incerte sunt constituite provizioane.

c) Riscul lichidității -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 incheiate o parte din contracte in valuta (euro), existand riscul diferentelor de valori (venituri) generate de varitiile cursului 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 nefavorabile si la rapiditate in aplicarea masurilor corective.

1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societății.

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

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.

Societatea a angajat servicii de consultanta de specialitate 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 societății, subscris și varsat, este în valoare de 2.464.332,50 lei, divizat în 985.733 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data 31 decembrie 2017:

	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 2017 a fost de **264.532,89 lei**.

Având în vedere înregistrarea de pierderi în perioada precedentă, Consiliul de Administrație propune, conform dispozițiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

	[lei]
Repartizare profit net 2017	
1 Rezerve legale 5%, cf L 31/90	14.372,44
2 Lichidare pierderi perioada precedentă	130.474,53
3 Dividende	118.287,96
4 Rezerve pentru creșterea surselor proprii	1.397,96
Total profit net	264.532,89

Numar total acțiuni = 985.733

Dividendul brut / acțiune propus este de 0,12 lei/ acțiune.

Termenul de plată propus este data de 15.06.2018.

Categoriile de cheltuieli curente și evoluția lor se prezintă astfel:

Nr	Cheltuieli	2015	2016	2017
1.	Cheltuieli cu marfurile	48	140	101
2.	Cheltuieli materiale	42.580	54.360	61.395
3.	Cheltuieli cu personalul	394.925	432.163	492.314
4.	Cheltuieli cu amortizare	413.353	316.563	322.252
5.	Ajustări provizioane	-2.477	705	-45.606
6.	Alte cheltuieli exploatare	448.129	530.926	647.303
	TOTAL	1.296.558	1.334.857	1.477.759

Planul de investiții pentru 2018 ce va fi supus aprobării AGOA de aprobare a situațiilor financiare 2017, prevede efectuarea unor investiții pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu, având în vedere vechimea, starea dar și utilitatea acestora. Pentru aceste investiții se vor aloca 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 si Cheltuieli 2018 ce va fi supus aprobarii AGOA, prevede o crestere a cifrei de afaceri cu 6 % fata de 2017.

c) *Analizarea evenimentelor, tranzactiilor, 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.
- Competitie in crestere prin demararea unor proiecte noi in dezvoltarea 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	[lei]		
	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	1.541.785	1.634.342	1.783.876
Profit net	133.462	206.113	264.533

2. Activele corporale ale societatii

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniul depozite situate pe 2 amplasamente, dupa cum urmeaza:

- Activ Traian Vuia- Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.206, suprafata incinta 21.150 mp,
- Activ Cantonului- Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, suprafata incinta 95.448mp.

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2017 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2017 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa. Valoarea diferentelor in minus din reevaluare, care a fost inregistrata este de 3.342.338,50 lei. De asemenea s-au inregistrat cheltuieli din reevaluare imobilizarilor corporale in valoare 13.223,67 lei precum si venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobilizarilor in valoare de 44.678,28 lei.

Reevaluarea terenurilor si a constructiilor a fost efectuatata de catre o societate autorizata 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.

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 2017. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2017 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Ion Alexandru Sorin:

-Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-31.12.2017

Miclea Carmen Tatiana -Director general, administrator-01.01-31.12.2017

Oradan Schutz Diana -Administrator - 01.01-31.12.2017.

In 8.03.2018 a avut loc schimbarea reprezentantului permanent al persoanei juridice care detine functia de Presedinte al Consiliului de Administratie, noul reprezentant fiind Tic-Chiliment Valentin.

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, reprezentand 0,008 % din capitalul social.

d) lista persoanelor afiliate societatii.

Administrare Imobiliare SA este parte afiliata societatii.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii pentru 2017. 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, reprezentand 0,006 % din capitalul social.

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 31.12.2017 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2015	2016	2017
1. Imobilizari necorporale	47.138	24.871	814
2. Imobilizari corporale	34.749.688	34.543.869	30.934.791
3. Imobilizari financiare	-	-	-
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	34.796.826	34.568.740	30.935.605
1. Stocuri	882	882	871
2. Creante	74.762	109.313	115.759
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	994.772	1.242.489	1.628.234
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	1.070.416	1.352.684	1.744.864
C. Cheltuieli in avans	8.671	8.817	9.314
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	430.125	419.135	509.497
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	648.125	941.731	1.244.681
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	35.444.951	35.510.471	32.180.286
G. Datorii ce trebuie platite >1AN	587.873	446.435	194.056
H. Provizioane	1.937.292	-	-
I. Venituri in avans	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	32.444.647	29.102.309
4. Rezerve din care:	271.945	285.531	299.903
- Rezerve legale	199.733	213.319	227.691
- Surplus din reevaluare	-	-	-
- Alte rezerve	72.212	72.212	72.212
5. Pierdere reportata	446.729	323.002	130.475
6. Profitul sau pierderea exercitiului	133.462	206.113	264.533
Repartizarea profitului	9.736	13.586	14.373
CAPITALURI - TOTAL	32.919.786	35.064.036	31.986.230

b) Contul de profit si pierderi:

[lei]

Denumire indicator	2015	2016	2017
VENITURI totale, din care:	1.548.460	1.644.438	1.789.917
Venituri din exploatare, din care:	1.546.183	1.643.286	1.786.425
- din vanzarea marfurilor;	52	58	101
- din inchirieri,prestatii,deseuri,rec.cheltuieli;	1.541.733	1.634.284	1.783.775
- alte venituri din exploatare	4.398	8.944	2.549
Venituri financiare	2.277	1.152	3.492
CIFRA DE AFACERI	1.541.785	1.634.342	1.783.876
CHELTUIELI totale, din care:	1.353.743	1.372.720	1.502.468
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.296.558	1.334.857	1.477.759
- cheltuieli cu marfurile	48	140	101
- cheltuieli materiale	42.580	54.360	61.395
- cheltuieli cu personalul, din care:	394.925	432.163	492.314
salarii si indemnizatii	318.098	347.309	397.320
asigurari si protectie sociala	76.827	84.854	94.994
- cheltuieli amortizari	413.353	316.563	322.252
- ajustari provizioane	-2.477	705	-45.606
- alte cheltuieli de exploatare	448.129	530.926	647.303
Cheltuieli financiare	57.185	37.863	24.709
Rezultat din exploatare	249.625	308.429	308.666
Rezultat financiar	-54.908	-36.711	-21.217
REZULTAT BRUT	194.717	271.718	287.449
Impozit pe profit-micro	61.255	65.605	22.916
REZULTAT NET	133.462	206.113	264.533

c) Cash flow:

DENUMIREA ELEMENTULUI	2015	2016	2017
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	582.857	994.772	1.242.489
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.244.813	2.230.896	2.384.533
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-758.560	-801.206	-961.251
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-404.928	-432.466	-488.053
Plati privind impozite,taxe apartinand exploitarii	-82.887	-87.053	-111.193
Dobanzi platite	-53.685	-36.113	-22.958
Impozit pe profit + TVA platit	-353.521	-263.751	-240.842
Rambursari sume	9.478		14.458
Trezorerie neta din activitati de exploatare	600.710	610.307	574.694
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale		-172.832	
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	2.114	1.151	1.960
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	2.114	-171.681	1.960
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	411.915	247.717	385.745
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	994.772	1.242.489	1.628.234

5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele inregistrate si evidentiatare in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2017, 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 & Consultant SRL.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2017 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 2017.
- 2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2017.

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.470/2018 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 2017 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
2017.

In cursul anului 2017 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2018.

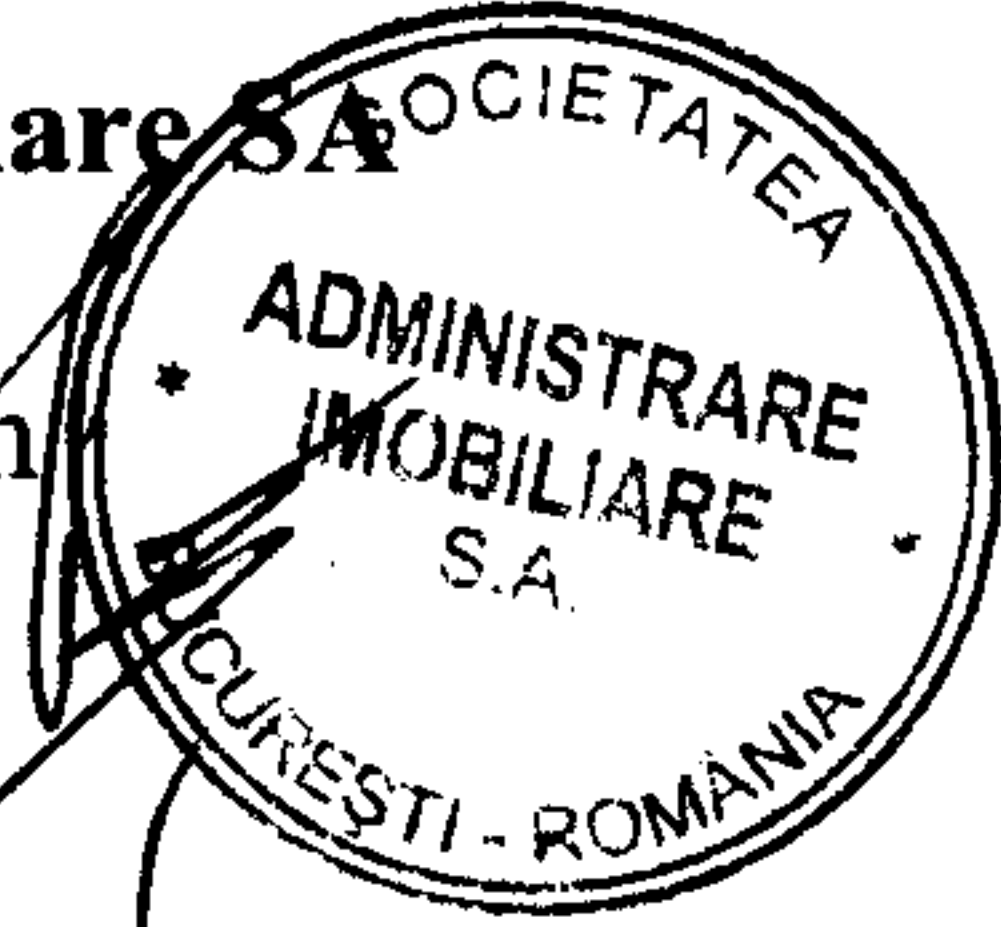
1. Cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor cu 2 %.
2. Realizarea de investitii pentru modernizarea activelor din patrimoniu si dezvoltare
3. Gestionarea prudenta a incasarilor, cheltuielilor si fluxurilor de numerar.
4. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.

Presedinte Consiliu de Administratie

Administrare Imobiliare S.A.

Prin reprezentant

Țic-Chiliment Valentin



Director general

Miclea Carmen

Director economic

Misan Calin

