

RAPORT
al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exercitiul financiar 2018

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**

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 2018 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 27.12.2018 (data ultimei tranzactii din 2018) este de 6.407.264,5 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 6,50 lei/ actiune la data de 27.12.2018 (ultima tranzactie din 2018).

I. Raportul administratorilor

Consiliul de Administrație al societății este format din 3 membri. In 08.03.2018 a avut loc schimbarea reprezentantului permanent al persoanei juridice care detine functia de Presedinte al Consiliului de Administratie, noul reprezentant fiind dl. Țic-Chiliment Valentin.

Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare S.A.	- Presedintele Consiliului de Administratie
- prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	01.01.2018-07.03.2018
- prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin	08.03.2018-31.12.2018
Miclea Tatiana Carmen	- Administrator 01.01.2018-31.12.2018
Oradan Schutz Diana Lucia	- Administrator 01.01.2018-31.12.2018

Consiliul de Administratie a adoptat decizii privind activitatea societății, in cele 8 dezbateri care au avut loc în anul 2018.

Consiliul de Administrație și-a ghidat acțiunile și fundamentat deciziile prin prisma competențelor de bază pe care le deține în temeiul legii și contractului de administrare. Principalele decizii ale Consiliului de Administrație 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.

Între Societate și membrii Consiliul de Administrație a fost încheiat contract de administrare, conform hotarârilor AGOA din 27.04.2017.

II. Informatii detaliate

1. Analiza activitatii societatii

1.1 a) Descrierea activitatii de baza a societatii

Societatea are ca obiect principal de activitate “Intermedieri in comertul cu produse diverse” Cod CAEN 4619. 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.

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.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2018 au fost închirieri spații și prestări servicii.

In 2018 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 53 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 25.000 mp. Cresterea suprafetei medii inchiriate in 2018 se datoreaza inchirierii unor suprafete mai mari de platforme betonate.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (57%), birouri (4%)si platforme betonate (38%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2018 de peste 90% pentru spatiile de tipul depozite, soproane/ birouri si de 47% pentru platforme. Tarifele medii inregistrate la 31.12.2018 au inregistrat o crestere fata de cele inregistrate la 31.12.2017 pentru spatiile din categoriile depozite si birouri.

In 2018 eliberarile de spatii nu au implicat timpi mari de neocupare. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene relativ mici, 2-3 zile pana la 2 lunI. Veniturile din inchirieri de spatii realizate in 2018 au fost cu 10,5 % mai mari fata de nivelul realizat in 2017.

In 2018 a avut loc o crestere semnificativa, respectiv cu 10,6 % fata de anul 2017, a veniturilor asociate serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuitor, monitorizare si control acces, alte).

Prin planul de investitii aprobat de AGOA din 26.04.2018, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu. Pe parcursul acestui an s-au pus in functiune mijloace fixe (nou sistem supraveghere video - 20.615 lei si instalatie incalzire cladire depozit 1004 - 11.658 lei) si s-au efectuat modernizari la mijloace fixe existente (centrale defumare – 9.542 lei). Deasemenea s-au achizitionat obiecte de inventar in valoare de 4.705 lei.

In cursul anului 2018 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere pe amplasamentele din str. Traian Vuia 206 si Cantonului 30, valorile fiind contabilizate ca si cheltuieli.

Impact semnificativ asupra evolutiei societatii in anul 2018, 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.

In 2018 cifra de afaceri este cu 4,7 % peste nivelul bugetat si cu 10,5 % peste cea realizata in 2017. Profitul net este cu 90 % peste cel bugetat si cu 44 % peste cel realizat in 2017.

La finalul anului 2018 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 3 litigii din care 2 litigii pentru recuperari debite. 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 2018 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii si modernizari facute in 2018 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 31.12.2018. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2018 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2018:

a) Profitul net	379.625 lei;
b) Cifra de afaceri	1.971.042 lei;
c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2018;	
d) Totalul cheltuielilor	1.583.060 lei;
e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2018	657.854 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	2016 [lei]	2016 [%]	2017 [lei]	2017 [%]	2018 [lei]	2018 [%]
Cifra de afaceri	1.634.342		1.783.876		1.971.042	
Venituri totale, din care	1.644.438	100	1.789.917	100	1.982.622	100
Venituri exploatare	1.643.286		1.786.425		1.973.768	
1) venituri inchirieri	1.517.760	92,30	1.644.608	91,88	1.816.712	91,63
2) venituri prestari servicii	115.952	7,05	139.071	7,77	153.838	7,76

3) vanzari de marfuri, deseuri	630	0,04	197	0,01	492	0,02
4) alte venituri din exploatare	8.944	0,54	2.549	0,14	2.726	0,14
Venituri financiare	1.152	0,07	3.492	0,20	8.854	0,45

Indicatori financiari		2017	2018
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	3,42	5,59
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	3,42	5,59
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	0,25%	0%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	15,6	33,9
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti)	19 zile	21 zile
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	11 zile	11 zile
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,06	0,07
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,05	0,06
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	0,88%	1,22%
	-Marja bruta din vanzari	17,3	20,5

c) *Produce 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	2016	2017	2018	2019-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.634.342	1.783.876	1.971.042	2.112.000
-venituri din inchirieri	1.517.760	1.644.608	1.816.712	1.950.000
-venituri prestari servicii,monitoriz	115.952	139.071	153.838	160.000
-venituri vanz.marfuri,deseuri	630	197	492	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 motostivuator 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 puternic. 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 31.12.2018 a fost de 10 persoane. Dintre acestia, 4 persoane aveau contract de munca de 8 ore, 4 persoane aveau contract de munca de 4 ore, 1 persoana avea contract de munca de 2 ore iar 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 2018, 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 activitatii de baza asupra mediului inconjurator.

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

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare

Nu este cazul.

1.1.8 Evaluarea activitatii privind managementul riscului.

Activitatea societatii a fost expusa urmatoarelor riscuri:

a) Riscul 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.

b) 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.

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

d) 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 necoforme si la rapiditate in aplicarea masurilor corective.

1.1.9 Elemente de perspectiva privind activitatea societatii.

a) Factori de incertitudine ce afecteaza 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.

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 2018:

	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 2018 a fost de 379.625 lei.

Consiliul de Administratie propune, conform dispozitiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

		[lei]
	Repartizare profit net 2018	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	19.978
2	Dividende	354.864
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	4.783
	Total profit net	379.625

Numar total actiuni = 985.733

Dividendul brut / actiune propus este de 0,36 lei/ actiune.

Termenul de plata propus este data de 18.06.2019.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

		[lei]		
Nr	Cheltuieli	2016	2017	2018
1.	Cheltuieli cu marfurile	140	101	6.586
2.	Cheltuieli materiale	54.360	61.395	53.008
3.	Cheltuieli cu personalul	432.163	492.314	491.149
4.	Cheltuieli cu amortizare	316.563	322.252	312.487
5.	Ajustari provizioane	705	-45.606	-14.438
6.	Alte cheltuieli exploatare	530.926	647.303	720.920
	TOTAL	1.334.857	1.477.759	1.569.712

Planul de investitii pentru 2019 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2018, 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 .

Bugetul de Venituri si Cheltuieli 2019 ce va fi supus aprobarii AGOA, prevede o crestere a cifrei de afaceri cu 7 % fata de 2018.

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.
- 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 :

		[lei]		
Indicator	2016	2017	2018	
Cifra de afaceri	1.634.342	1.783.876	1.971.042	
Profit net	206.113	264.533	379.625	

2. Activele 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 la data de 31.12.2018 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2018 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 418.415 lei. De asemenea s-au inregistrat cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare 20.226 lei, venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare de 2.600 lei precum si venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobilizarilor in valoare de 7.233 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 60 %.

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:

Pentru exercitiile financiare 2015 si 2016 societatea nu a distribuit dividende, existand pierdere din exercitiu financiar precedente. Pentru exercitiul financiar 2017 societatea a distribuit dividende, respectiv dividendul brut / actiune fiind de 0,12 lei/ actiune, conform Hotararii AGOA din 26.04.2018.

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 2018. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2018 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare S.A.	- Presedintele Consiliului de Administratie
- prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	01.01.2018-07.03.2018
- prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin	08.03.2018-31.12.2018
Miclea Tatiana Carmen	- Administrator 01.01.2018-31.12.2018
Oradan Schutz Diana Lucia	- Administrator 01.01.2018-31.12.2018

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 2018. 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, 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 31.12.2018 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2016	2017	2018
1. Imobilizari necorporale	24.871	814	326
2. Imobilizari corporale	34.543.869	30.934.791	30.235.799
3. Imobilizari financiare	-	-	--
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	34.568.740	30.935.605	30.236.125
1. Stocuri	882	871	871
2. Creante	109.313	115.759	1.477.707
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	1.242.489	1.628.234	657.854
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	1.352.684	1.744.864	2.136.432
C. Cheltuieli in avans	8.817	9.314	7.034
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	419.135	509.497	381.900
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	941.731	1.244.681	1.761.566
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	35.510.471	32.180.286	31.997.691
G. Datorii ce trebuie platite >1AN	446.435	194.056	168.538
H. Provizioane	-	-	-
I. Venituri in avans	635	-	-
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	32.444.647	29.102.309	28.683.894
4. Rezerve din care:	285.531	299.903	321.279
- Rezerve legale	213.319	227.691	247.669
- Surplus din reevaluare	-	-	-
- Alte rezerve	72.212	72.212	73.610
5. Pierdere reportata	323.002	130.475	-
6. Profitul sau pierderea exercitiului	206.113	264.533	379.625
Repartizarea profitului	13.586	14.373	19.978
CAPITALURI - TOTAL	35.064.036	31.986.230	31.829.153

b) Contul de profit si pierderi:

[lei]

Denumire indicator	2016	2017	2018
VENITURI totale, din care:	1.644.438	1.789.917	1.982.622
Venituri din exploatare, din care:	1.643.286	1.786.425	1.973.768
- din vanzarea marfurilor;	58	101	-
- din inchirieri,prestatii,deseuri,rec.cheltuieli;	1.634.284	1.783.775	1.971.042
- alte venituri din exploatare	8.944	2.549	2.726
Venituri financiare	1.152	3.492	8.854
CIFRA DE AFACERI	1.634.342	1.783.876	1.971.042
CHELTUIELI totale, din care:	1.372.720	1.502.468	1.583.060
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.334.857	1.477.759	1.569.712
- cheltuieli cu marfurile	140	101	6.586
- cheltuieli materiale	54.360	61.395	53.008
- cheltuieli cu personalul, din care:	432.163	492.314	491.149
salarii si indemnizatii	347.309	397.320	470.199
asigurari si protectie sociala	84.854	94.994	20.950
- cheltuieli amortizari	316.563	322.252	312.487
- ajustari provizioane	705	-45.606	-14.438
- alte cheltuieli de exploatare	530.926	647.303	720.920
Cheltuieli financiare	37.863	24.709	13.348
Rezultat din exploatare	308.429	308.666	404.056
Rezultat financiar	-36.711	-21.217	-4.494
REZULTAT BRUT	271.718	287.449	399.562
Impozit pe profit-micro	65.605	22.916	19.937
REZULTAT NET	206.113	264.533	379.625

c) Cash flow:

[lei]

DENUMIREA ELEMENTULUI	2016	2017	2018
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	994.772	1.242.489	1.628.234
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.230.896	2.384.533	2.668.681
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-801.206	-961.251	-1.114.270
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-432.466	-488.053	-486.503
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-87.053	-111.193	-105.998
Dobanzi platite	-36.113	-22.958	-13.348
Impozit pe profit + TVA platit	-263.751	-240.842	-270.680
Rambursari sume	-	14.458	
Trezorerie neta din activitati de exploatare	610.307	574.694	677.882
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	-172.832		-60.627
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	1.151	1.960	7.685
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	-171.681	1.960	-52.942
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor,imprumut acordat	-190.909	-190.909	-1.490.909
Dividende platite			-104.411
Trezoreria neta din activitati de finantare	-190.909	-190.909	-1.595.320
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	247.717	385.745	-970.380
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	1.242.489	1.628.234	657.854

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 2018, 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 2018 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 2018.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2018.

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 2018 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 2018.

In cursul anului 2018 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2019.

1. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.
2. Realizarea de investitii pentru modernizarea activelor din patrimoniu si dezvoltare
3. Gestionarea prudenta a incasarilor, cheltuielilor si fluxurilor de numerar.

Presedinte Consiliu de Administratie

Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant

Țic-Chiliment Valentin

Director general

Miclea Carmen

Director economic

Misan Calin