

RAPORT
al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
Pentru exercitiul financiar 2019

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 2, Str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11**
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 2019 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 18.12.2019 (data ultimei tranzactii din 2019) este de 9.857.330 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 10 lei/ actiune la data de 18.12.2019 (ultima tranzactie din 2019).

I. Raportul administratorilor

Consiliul de Administrație al societății este format din 3 membri.

Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare S.A. - Presedintele Consiliului de Administratie
- prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin 01.01.2019-31.12.2019
- Miclea Tatiana Carmen - Administrator 01.01.2019-31.12.2019
- Oradan Schutz Diana Lucia - Administrator 01.01.2019-31.12.2019

Consiliul de Administratie a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 8 dezbateri care au avut loc în anul 2019.

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:

- direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a societății;
- organizarea adunărilor generale ale acționarilor ;
- îndeplinirea obligațiilor de raportare către piața de capital și către alte organisme și autorități;
- situația economico financiară –concepere buget de venituri și cheltuieli, analiza îndeplinire indicatori, contractare credite bancare, încasarea creanțelor, întocmirea situațiilor financiare;
- întocmire plan investiții, analiza și selecție oferte; monitorizarea achizițiilor de lucrări și servicii reparatii, intretinere;
- analiza aspectelor juridice ;
- probleme de personal;
- analiza, încheierea și rezilierea contractelor de închiriere.

Între Societate și membrii Consiliul de Administrație au fost încheiate acte adiționale la contractele de administrare, conform hotărârilor AGOA din 23.04.2019.

II. Informații detaliate

1. Analiza activității societății

1.1 a) *Descrierea activității de bază a societății*

Societatea are ca obiect principal de activitate “Intermedieri în comerțul cu produse diverse” Cod CAEN 4619. Activitatea preponderantă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de Închiriere și subînchiriere de spații (89 % din totalul veniturilor), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

Prioritățile în activitatea societății au fost:

- creșterea veniturilor prin închirierea tuturor spațiilor disponibile;
- gestionarea cât mai atentă a fluxurilor de numerar ;
- efectuarea investițiilor necesare pentru menținerea clienților actuali, castigarea de noi clienți în spațiile libere și diminuarea timpilor de neocupare.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2019 au fost închirieri spații și prestări servicii.

În 2019 societatea a avut încheiate în medie, lunar, 52 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 27.000 mp. Creșterea suprafeței medii închiriate în 2019 se datorează închirierii unor suprafețe mai mari de platforme betonate.

În structura spațiilor închiriate figurează: depozite, baraci, soproane (52%), birouri (4%) și platforme betonate (44%).

Gradul de ocupare a spațiilor a fost la 31.12.2019 de peste 90% pentru spațiile de tipul depozite, soproane/ birouri și de 41% pentru platforme. Tarifele medii înregistrate la 31.12.2019 au înregistrat o creștere față de cele înregistrate la 31.12.2018 pentru Toate categoriile de spații.

În 2019 eliberările de spații nu au implicat timpuri mari de neocupare. Ocuparea cu noi clienți s-a produs în termene relativ mici, 2-3 zile până la 2 luni. Veniturile din închirieri de spații realizate în 2019 au fost cu 14,4 % mai mari față de nivelul realizat în 2018.

În 2019 a avut loc o creștere semnificativă, respectiv cu 40 % față de anul 2018, a veniturilor asociate serviciilor suplimentare oferite clienților (ex- prestare servicii cu motostivuitoare, monitorizare și control acces, altele).

Prin planul de investiții aprobat de AGOA din 23.04.2019, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu.

În cursul anului 2019 s-au executat lucrări de reparatii/intretinere pe amplasamentele din str. Traian Vuia 206 și Cantonului 30, valorile fiind contabilizate ca și cheltuieli.

Impact semnificativ asupra evoluției societății în anul 2019, 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 2019 cifra de afaceri este cu 8,6 % peste nivelul bugetat si cu 16,4 % peste cea realizata in 2018. Profitul net este cu 61,9 % peste cel bugetat si cu 96,2 % peste cel realizat in 2018.

La finalul anului 2019 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 2 litigii din care 1 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 2019 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii si modernizari facute in 2019 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 31.12.2019. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

e) Evaluarea activitatii

La 31.12.2019 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2019:

a) Profitul net	744.917 lei;
b) Cifra de afaceri	2.294.454 lei;
c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2019;	
d) Totalul cheltuielilor	1.567.158 lei;
e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2019	1.210.698 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	2017 [lei]	2017 [%]	2018 [lei]	2018 [%]	2019 [lei]	2019 [%]
Cifra de afaceri	1.783.876		1.971.042		2.294.454	
Venituri totale, din care	1.789.917	100	1.982.622	100	2.335.486	100
Venituri exploatare	1.786.425		1.973.768		2.299.983	
1) venituri inchirieri	1.644.608	91,88	1.816.712	91,63	2.079.094	89,02
2) venituri prestari servicii	139.071	7,77	153.838	7,76	215.296	9,22
3) vanzari de marfuri, deseuri	197	0,01	492	0,02	64	-
4) alte venituri din exploatare	2.549	0,14	2.726	0,14	5.529	0,24
Venituri financiare	3.492	0,20	8.854	0,45	35.503	1,52

Indicatori financiari	2018	2019
Indicatori de lichiditate		
-Indicatorul lichiditatii curente	5,59	9,25
-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	5,59	7,12
Indicatori de risc		
-Indicatorul gradului de indatorare	0%	0%
-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	33,9	517,23
Indicatori de activitate		
-Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti)	21 zile	20 zile
-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	11 zile	10 zile
-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,07	0,08
-Viteza de rotatie a activelor totale	0,06	0,07
Indicatori de profitabilitate		
-Rentabilitatea capitalului angajat	1,22%	2,29%
-Marja bruta din vanzari	20,5	32

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:

Indicator	2017	2018	2019	2020-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.783.876	1.971.042	2.294.454	1.830.000
-venituri din inchirieri	1.644.608	1.816.712	2.079.094	1.660.000
-venituri prestari servicii,monitoriz	139.071	153.838	215.296	170.000
-venituri vanz.marfuri,deseuri	197	492	64	0

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 cresterea veniturilor din prestari servicii incarcare-descarcare cu motostivuitoare 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 semnificative a societății.

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societatii.

Numarul angajatilor cu contract de munca al SIFI CJ LOGISTIC SA la 31.12.2019 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 2019, 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 neconforme si la rapiditate in aplicarea masurilor corective.

e) Riscul aferent pandemiei de coronavirus

Continuitatea activitatii societatii reprezinta obiectivul strategic al managementului in contextul pandemiei.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii atat in perioada de pandemie cat si postpandemie.

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 inainte de termenul final, sunt evenimente posibile, societatea fiind pregatita si capabila sa gestioneze situatiile fara a fi afectata semnificativ lichiditatea. In actualul context epidemiologic, se estimeaza o diminuare a activitatilor economice din anumite ramuri, fapt care va genera cel mai probabil denuntarea unilaterala a unor contracte ale clientilor societatii, intarzieri la plata facturilor, diminuarea tarifelor obtenabile si alte situatii diverse, functie de evolutia in timp a pandemiei.

Societatea are capacitatea de a adopta politici de mentinere a clientilor si de a veni in sprijinul acestora pentru a parcurge perioada critica.

Societatea detine disponibilitatile financiare necesare pentru a face fata situatiilor in derulare. Societatea va adopta flexibilitate si rapiditate pentru a reactiona la situatiile noi ce se estimeaza a apare pe perioada pandemiei.

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 2019:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	20.553	51.382,50	2,09
Persoane fizice	129.835	324.587,50	13,17
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Rezultatul net al exercițiului financiar 2019 a fost de 744.916,58 lei.

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

	[lei]
Repartizare profit net 2019	
1 Rezerve legale 5%, cf L 31/90	38.416,38
2 Dividende	0
3 Rezultat reportat	706.500,20
Total profit net	744.916,58

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

Nr	Cheltuieli	2017	2018	2019
1.	Cheltuieli cu marfurile	101	6.586	55
2.	Cheltuieli materiale	61.395	53.008	47.397
3.	Cheltuieli cu personalul	492.314	491.149	450.425
4.	Cheltuieli cu amortizare	322.252	312.487	265.647
5.	Ajustari provizioane	-45.606	-14.438	-7.597
6.	Alte cheltuieli exploatare	647.303	720.920	809.600
	TOTAL	1.477.759	1.569.712	1.565.527

Planul de investitii pentru 2020 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2019, 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 2020 ce va fi supus aprobarii AGOA, prevede o diminuare a cifrei de afaceri in 2020 fata de 2019 in contextul pandemiei.

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 :

Indicator	2017	2018	2019
Cifra de afaceri	1.783.876	1.971.042	2.294.454
Profit net	264.533	379.625	744.917

[lei]

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 la data de 31.12.2019 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2019 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa. Valoarea diferentelor in plus din reevaluare, care a fost inregistrata este de 267.078 lei. De asemenea s-au inregistrat cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare 14.224 lei, venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare de 3.334 lei precum si venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobilizarilor in valoare de 5.647 lei.

Reevaluarea terenurilor si a constructiilor a fost efectuata de catre evaluator membru ANEVAR.

De asemenea a fost intocmit raportul de reevaluare a terenurilor si constructiilor la 31.12.2019, necesar pentru stabilirea impozitelor si taxelor locale incepand cu anul 2020.

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 70 %.

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 exercitiul financiar 2016 societatea nu a distribuit dividende, existand pierdere din exercitii financiare 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. Pentru exercitiul financiar 2018 societatea a distribuit dividende, respectiv dividendul brut / actiune fiind de 0,36 lei/ actiune, conform Hotararii AGOA din 23.04.2019.

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 2019. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:

a) Funcțiile detinute in cadrul societatii comerciale:

Consiliul de administratie a avut in 2018 urmatoarea componenta:

- | | |
|--|---|
| Administrare Imobiliare S.A. | - Presedintele Consiliului de Administratie |
| - prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin | 01.01.2019-31.12.2019 |
| Miclea Tatiana Carmen | - Administrator 01.01.2019-31.12.2019 |
| Oradan Schutz Diana Lucia | - Administrator 01.01.2019-31.12.2019 |

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 2019. 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 de munca 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 Situatiiile financiare la 31.12.2019 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2017	2018	2019
1. Imobilizari necorporale	814	326	-
2. Imobilizari corporale	30.934.791	30.235.799	30.229.849
3. Imobilizari financiare	-	-	--
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	30.935.605	30.236.125	30.229.849
1. Stocuri	871	871	871
2. Creante	115.759	1.477.707	1.507.196
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	1.628.234	657.854	1.210.698
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	1.744.864	2.136.432	2.718.765
C. Cheltuieli in avans	9.314	7.034	6.636
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	509.497	381.900	294.013
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	1.244.681	1.761.566	2.431.388
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	32.180.286	31.997.691	32.661.237
G. Datorii ce trebuie platite >1AN	194.056	168.538	174.954
H. Provizioane	-	-	-
I. Venituri in avans	-	-	-
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	29.102.309	28.683.894	28.950.972
4. Rezerve din care:	299.903	321.279	364.478
- Rezerve legale	227.691	247.669	286.085
- Surplus din reevaluare	-	-	-
- Alte rezerve	72.212	73.610	78.393
5. Pierdere reportata	130.475	-	-
6. Profitul sau pierderea exercitiului	264.533	379.625	744.917
Repartizarea profitului	14.373	19.978	38.417
CAPITALURI - TOTAL	31.986.230	31.829.153	32.486.283

b) Contul de profit si pierderi:

[lei]

Denumire indicator	2017	2018	2019
VENITURI totale, din care:	1.789.917	1.982.622	2.335.486
Venituri din exploatare, din care:	1.786.425	1.973.768	2.299.983
- din vanzarea marfurilor;	101	-	56
- din inchirieri, prestatii, deseuri, rec. cheltuieli;	1.783.775	1.971.042	2.294.398
- alte venituri din exploatare	2.549	2.726	5.529
Venituri financiare	3.492	8.854	35.503
CIFRA DE AFACERI	1.783.876	1.971.042	2.294.454
CHELTUIELI totale, din care:	1.502.468	1.583.060	1.567.158
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.477.759	1.569.712	1.565.527
- cheltuieli cu marfurile	101	6.586	55
- cheltuieli materiale	61.395	53.008	47.397
- cheltuieli cu personalul, din care:	492.314	491.149	450.425
salarii si indemnizatii	397.320	470.199	432.629
asigurari si protectie sociala	94.994	20.950	17.796
- cheltuieli amortizari	322.252	312.487	265.647
- ajustari provizioane	-45.606	-14.438	-7.597
- alte cheltuieli de exploatare	647.303	720.920	809.600
Cheltuieli financiare	24.709	13.348	1.631
Rezultat din exploatare	308.666	404.056	734.456
Rezultat financiar	-21.217	-4.494	33.872
REZULTAT BRUT	287.449	399.562	768.328
Impozit pe profit-micro	22.916	19.937	23.411
REZULTAT NET	264.533	379.625	744.917

c) Cash flow:

[lei]

DENUMIREA ELEMENTULUI	2017	2018	2019
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	1.242.489	1.628.234	657.854
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.384.533	2.668.681	3.090.956
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-961.251	-1.114.270	-1.194.858
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-488.053	-486.503	-458.968
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-111.193	-105.998	-132.055
Dobanzi platite	-22.958	-13.348	-1.631
Impozit pe profit + TVA platit	-240.842	-270.680	-361.844
Rambursari sume	14.458		
Trezorerie neta din activitati de exploatare	574.694	677.882	941.600
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale		-60.627	
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	1.960	7.685	3.033
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	1.960	-52.942	3.033
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	-1.490.909	-79.545
Dividende platite		-104.411	-312.244
Trezoreria neta din activitati de finantare	-190.909	-1.595.320	-391.789
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	385.745	-970.380	552.844
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	1.628.234	657.854	1.210.698

5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele inregistrate si evidentiate in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31decembrie 2019, 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 2019 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 2019.
- 2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2019.

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.3781/2019 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 2019 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 2019.

In cursul anului 2019 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2020.

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.

Presedintele Consiliului de Administratie

Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant permanent

Țic-Chiliment Valentin

Director general

Miclea Carmen

Director economic

Misan Calin