

RAPORT
al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
Pentru exercitiul financiar 2020

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 2020 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 04.11.2020 (data ultimei tranzactii din 2020) este de 14.095.981,90 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 14,30 lei/ actiune la data de 04.11.2020 (ultima tranzactie din 2020).

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 | 01.01.2020-31.12.2020 |
| Miclea Tatiana Carmen | - Administrator 01.01.2020-31.12.2020 |
| Oradan Schutz Diana Lucia | - Administrator 01.01.2020-31.12.2020 |

Consiliul de Administratie a adoptat decizii privind activitatea societății, in cele 6 dezbateri care au avut loc în anul 2020.

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 Consiliul 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 au fost încheiate acte aditionale la contractele de administrare, conform hotarârilor AGOA din 27.04.2020.

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 (88 % 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 2020 au fost închirieri spații și prestări servicii.

In 2020 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 50 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 26.000 mp.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (51%), birouri (4%)si platforme betonate (45%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2020 de peste 90% pentru spatiile de tipul depozite.

In 2020 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 2 luni pentru spatiile din categoria “depozite”. Veniturile din inchirieri de spatii realizate in 2020 au fost cu 4,7 % mai mari fata de nivelul realizat in 2019.

In 2020 a avut loc o crestere semnificativa, respectiv cu 17,8 % fata de anul 2019, a veniturilor asociate serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuitoare, monitorizare si control acces, alte).

Prin planul de investitii aprobat de AGOA din 27.04.2020, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu.

In cursul anului 2020 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere pe amplasamentele din str. Traian Vuia 206 si Cantonului 30, valorile fiind contabilizate ca si cheltuieli.

In 2020 cifra de afaceri este cu 5,1 % peste cea realizata in 2019. Profitul net cu 9 % peste cel realizat in 2019.

La finalul anului 2020 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 3 litigii. Pentru reprezentarea in instanta sunt angajate colaborari cu personal specializat.

b) Data de înființare a societății

SIFI CJ LOGISTIC SA s-a înființat conform HG nr.1176/02.11.90 și a legii nr.15/1990 și funcționează în baza Legii 31/1990 și a actului constitutiv al societății.

c) Fuziuni sau reorganizări semnificative în timpul exercitiului financiar.

SIFI CJ LOGISTIC SA nu a făcut obiectul unei fuziuni în timpul exercitiului financiar.

d) Achiziții sau instrainări de active.

În cursul anului 2020 nu au avut loc achiziții sau instrainări de active, așa cum sunt definite acestea în legislația specifică.

Lucrarile de reparații și modernizări făcute în 2020 au avut ca scop îmbunătățirea condițiilor de funcționare în unele active din patrimoniu.

Au fost reevaluate terenurile și construcțiile aflate în patrimoniul societății la data de 31.12.2020. Informații privind valorile contabile aferente acestor operațiuni sunt precizate în notele la situațiile financiare.

e) Evaluarea activității

La 31.12.2020 societatea înregistrează profit net.

1.1.1. Elementele de evaluare generală- exercitiul financiar 2020:

- | | |
|--|----------------|
| a) Profitul net | 811.652 lei; |
| b) Cifra de afaceri | 2.411.840 lei; |
| c) Nu s-au efectuat activități de export în cursul anului 2020; | |
| d) Totalul cheltuielilor | 1.637.993 lei; |
| e) Nu detinem informații statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piață. | |
| f) Disponibilitățile bănești (casa + banca) la 31.12.2020 | 1.431.486 lei. |

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al Societății

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii.

a) Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire.

Clientii pentru activitatea de închiriere spații sunt persoane juridice cu sediul social în România și care și-au deschis puncte de lucru sau sedii sociale în activele închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt comerț, producție, servicii.

Ofertarea se realizează prin intermediul agenților specializate sau a site-ului societății.

b) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății pentru ultimii 3 ani.

Ponderea veniturilor aferente principalelor grupe de produse și servicii în cifra de afaceri în ultimii 3 ani se prezintă astfel:

Indicator	2018 [lei]	2018 [%]	2019 [lei]	2019 [%]	2020 [lei]	2020 [%]
Cifra de afaceri	1.971.042		2.294.454		2.411.840	
Venituri totale, din care	1.982.622	100	2.335.486	100	2.472.569	100
Venituri exploatare	1.973.768		2.299.983		2.422.194	
1) venituri închirieri	1.816.712	91,63	2.079.094	89,02	2.176.611	88,03
2) venituri prestări servicii	153.838	7,76	215.296	9,22	253.635	10,26
3) vânzări de marfuri, deseuri	492	0,02	64	-	-	
4) reduceri acordate	-		-		-18.406	-0,74
5) alte venituri din exploatare	2.726	0,14	5.529	0,24	10.354	0,42
Venituri financiare	8.854	0,45	35.503	1,52	50.375	2,03

		2019	2020
Indicatori financiari			
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	9,25	14,33
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	9,24	14,32
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	0%	0%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	517,23	-
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti (fara clienti incerti)	20 zile	37 zile
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	10 zile	10 zile
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,08	0,08
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,07	0,07
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	2,29%	2,41%
	-Marja bruta din vanzari	32	32,5

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	2018	2019	2020	2021-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.971.042	2.294.454	2.411.840	2.635.000
-venituri din inchirieri	1.816.712	2.079.094	2.176.611	2.380.000
-venituri prestari servicii,monitoriz	153.838	215.296	253.635	260000
-venituri vanz	492	64	-	-
-reduceri acordate			-18.406	-5.000

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

c) Dependența semnificativă a societății.

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății.

Numarul angajatilor cu contract de munca al SIFI CJ LOGISTIC SA la 31.12.2020 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 pregătire 5 au studii superioare, ceilalti au un nivel de pregătire situat între studii gimnaziale (2 persoane) si studii liceale (3 persoane). Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

In 2020, 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 variatiile 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.

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 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. Clientii societatii activeaza in domenii variate, acest aspect constituind un aspect pozitiv din punct de vedere al dependentei de o anumita ramura de activitate afectata de situatia generala in contextul 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 2020:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	55.948	139.870,00	5,68
Persoane fizice	94.440	236.100,00	9,58
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Rezultatul net al exercițiului financiar 2020 a fost de 811.651,94 lei.

Consiliul de Administrație al societății SIFI CJ LOGISTIC SA propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor repartizarea profitului net aferent exercițiului financiar 2020, în sumă **811.651,94 lei**, pe următoarele destinații:

		[lei]
	Repartizare profit net 2020	811.651,94
1.	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	41.728,80
2.	Dividende	768.871,74
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	1.051,40

Numar actiuni 985.733

Potrivit propunerii avansate, dividendul brut se fixează la **0,78 lei/acțiune**, ceea ce reprezintă o rată de distribuire de **94,73 %** din profitul net 2020.

Acționarii îndreptățiți să primească dividendele distribuite din profitul net realizat în exercițiul financiar 2020, sunt cei ce vor fi înregistrați în registrul consolidat al acționarilor la data de înregistrare **17.06.2021**, supusă aprobării adunării generale ordinare a acționarilor.

Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ca **data plății** dividendelor să fie stabilită la data de **30.06.2021** iar costurile aferente plății dividendelor să fie suportate de către acționari din valoarea dividendului net.

Plata dividendelor se va efectua în conformitate cu prevederile legale.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

Nr	Cheltuieli	2018	2019	2020
1.	Cheltuieli cu marfurile	6.586	55	-
2.	Cheltuieli materiale	53.008	47.397	40.075
3.	Cheltuieli cu personalul	491.149	450.425	473.958
4.	Cheltuieli cu amortizare	312.487	265.647	240.894
5.	Ajustari provizioane	-14.438	-7.597	-5.093
6.	Alte cheltuieli exploatare	720.920	809.600	888.159
	TOTAL	1.569.712	1.565.527	1.637.993

Planul de investitii pentru 2021 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2020, 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 2021 ce va fi supus aprobarii AGOA, prevede o crestere cu 9,25% a cifrei de afaceri in 2021 fata de 2020.

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,
- Schimbarea atitudinii clientilor – clienti documentati si cu cerinte precise.
- Competitie in crestere prin demararea unor proiecte noi in dezvoltarea de spatii industriale logistice.

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

- cunoasterea pietei specifice atat prin prisma cererii dar si a ofertelor existente,
- cunoasterea cerintelor clientilor si flexibilitate in asigurarea conditiilor de functionare ale acestora in spatiile inchiriate prin efectuarea unor investitii ,
- mentinerea unui grad de diversitate atat in ce priveste caracteristicile spatiilor inchiriabile dar si in ceea ce priveste activitatile clientilor chiriasi.

Amplasarea favorabila si facilitatile conferite de spatiile societatii, la care se adauga aspectele de mai sus, au permis ca in 2020 cifra de afaceri a societatii sa creasca fata de cea realizata in 2019.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

Indicator	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	1.971.042	2.294.454	2.411.840
Profit net	379.625	744.917	811.652

[lei]

2. Actiunile corporale ale societatii

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniul deposedate 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 31.12.2020 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2020 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 237.231 lei. De asemenea s-au inregistrat venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare de 7.409,88 lei precum si venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobilizarilor in valoare de 5.092,56 lei.

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

2.2. Gradul de uzura al proprietatilor societatii

Gradul de uzura al activelor este diferit functie de categoria fondurilor fixe .

Cladirile din patrimoniul societatii au fost puse in functiune in perioada 1936-2009, corespunzand scopului pentru care au fost edificate. Pentru asigurarea conditiilor de exploatare, in timp au fost efectuate investitii in modernizarea acestora prin lucrari de reabilitare termica, refacere a instalatiilor si inlocuirea tamplariilor. Pentru toate categoriile de active se realizeaza lucrari de intretinere si se efectueaza reviziile necesare.

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 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. Pentru exercitiul financiar 2019 societatea nu a distribuit dividende, profitul net aferent fiind distribuit ca rezultat reportat, conform hotararii AGOA din 27.04.2020.

3.3. Achiziționare a propriilor acțiuni.

Nu este cazul.

3.4. Filiale și numărul și a valoarea nominală a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. Obligațiuni și/sau alte titluri de creanță emise de societate:

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Lista administratorilor societății în 2020. Pentru fiecare prezentați următoarele informații:

a) Funcțiile deținute în cadrul societății comerciale:

Consiliul de administrație a avut în 2020 următoarea componență:

- | | | | |
|-------------------------------|---|---|-----------------------|
| Administrație Imobiliare S.A. | - | Presedintele Consiliului de Administrație | |
| | - | prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin | 01.01.2020-31.12.2020 |
| Miclea Tatiana Carmen | - | Administrator | 01.01.2020-31.12.2020 |
| Oradan Schutz Diana Lucia | - | Administrator | 01.01.2020-31.12.2020 |

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

Nu este cazul.

c) participarea administratorilor la capitalul social al societății comerciale .

- Miclea Tatiana Carmen - deține 80 acțiuni, reprezentând 0,008 % din capitalul social.

d) lista persoanelor afiliate societății.

Administrație Imobiliare SA este parte afiliată societății.

4.2. Membrii conducerii executive a societății pentru 2020. Pentru fiecare, prezentați următoarele informații:

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

Conducerea executivă este asigurată de :

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

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

Nu este cazul.

c) Participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

- Misan Calin Marius - deține 60 acțiuni, reprezentând 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. Situația financiar-contabilă

5.1 Situațiile financiare la 31.12.2020 și rezultatele înregistrate în ultimii 3 ani evidențiază evoluția societății.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2018	2019	2020
1. Imobilizari necorporale	326	-	-
2. Imobilizari corporale	30.235.799	30.229.849	30.238.689
3. Imobilizari financiare	-	-	--
A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL	30.236.125	30.229.849	30.238.689
1. Stocuri	871	871	871
2. Creante	1.477.707	1.507.196	1.617.481
3. Investitii pe termen scurt	-	-	705.021
4. Casa si conturi la banci	657.854	1.210.698	1.431.486
B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	2.136.432	2.718.765	3.754.859
C. Cheltuieli in avans	7.034	6.636	7.039
D. Datorii ce trebuie platite < 1An	381.900	294.013	262.111
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE	1.761.566	2.431.388	3.499.787
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	31.997.691	32.661.237	33.738.476
G. Datorii ce trebuie platite >1AN	168.538	174.954	203.310
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	28.683.894	28.950.972	29.188.203
4. Rezerve din care:	321.279	364.478	406.207
- Rezerve legale	247.669	286.085	327.814
- Surplus din reevaluare	-	-	-
- Alte rezerve	73.610	78.393	78.393
5. Profit-Pierdere reportata	-	-	706.500
6. Profitul sau pierderea exercitiului	379.625	744.917	811.652
Repartizarea profitului	19.978	38.417	41.729
CAPITALURI - TOTAL	31.829.153	32.486.283	33.535.166

b) Contul de profit si pierderi:

[lei]

Denumire indicator	2018	2019	2020
VENITURI totale, din care:	1.982.622	2.335.486	2.472.569
Venituri din exploatare, din care:	1.973.768	2.299.983	2.422.194
- din vanzarea marfurilor;	-	56	-
- din inchirieri,prestatii,deseuri,rec.cheltuieli;	1.971.042	2.294.398	2.430.246
- reduceri acordate	-	-	-18.406
- alte venituri din exploatare	2.726	5.529	10.354
Venituri financiare	8.854	35.503	50.375
CIFRA DE AFACERI	1.971.042	2.294.454	2.411.840
CHELTUIELI totale, din care:	1.583.060	1.567.158	1.637.993
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.569.712	1.565.527	1.637.993
- cheltuieli cu marfurile	6.586	55	-
- cheltuieli materiale	53.008	47.397	40.075
- cheltuieli cu personalul, din care:	491.149	450.425	473.958
salarii si indemnizatii	470.199	432.629	452.556
asigurari si protectie sociala	20.950	17.796	21.402
- cheltuieli amortizari	312.487	265.647	240.894
- ajustari provizioane	-14.438	-7.597	-5.093
- alte cheltuieli de exploatare	720.920	809.600	888.159
Cheltuieli financiare	13.348	1.631	-
Rezultat din exploatare	404.056	734.456	784.201
Rezultat financiar	-4.494	33.872	50.375
REZULTAT BRUT	399.562	768.328	834.576
Impozit pe profit-micro	19.937	23.411	22.924
REZULTAT NET	379.625	744.917	811.652

c) *Cash flow:*

[lei]

DENUMIREA ELEMENTULUI	2018	2019	2020
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	1.628.234	657.854	1.210.698
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	2.668.681	3.090.956	3.161.711
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1.114.270	-1.194.858	-1.303.464
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-486.503	-458.968	-479.181
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-105.998	-132.055	-131.163
Dobanzi platite	-13.348	-1.631	
Impozit pe profit + TVA platit	-270.680	-361.844	-326.668
Rambursari sume			
Trezorerie neta din activitati de exploatare	677.882	941.600	921.235
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	7.685	3.033	12.766
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	-52.942	3.033	12.766
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	-1.490.909	-79.545	
Dividende platite	-104.411	-312.244	-8.192
Trezoreria neta din activitati de finantare	-1.595.320	-391.789	-8.192
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	-970.380	552.844	925.809
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	657.854	1.210.698	2.136.507

5.2 *Politici contabile si dispozitii legale in vigoare*

Rezultatele inregistrate si evidentiate in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31decembrie 2020, 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. Situatiile financiare la 31.12.2020 au fost auditate.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2020 s-a facut in conformitate cu politicile consemnate in nota anexata la situatiile financiare.

Declaratia de guvernanta corporativa este anexata prezentului raport.

Totodata a fost asigurata:

- 1) concordanta dintre evidenta analitica si cea sintetica reflectata in balanta de verificare incheiata la 31 decembrie 2020.
- 2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2020.

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.58/2021 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 2020 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 2020.

In cursul anului 2020 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

6. Obiectivele societatii in 2021.

1. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.
2. Modernizarea activelor din patrimoniu prin efectuarea de investitii cu scopul de a creste atractivitatea spre inchiriere.
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