

**RAPORT**  
**al**  
**CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
**Pentru exercitiul financiar 2021**

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 2021 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 30.12.2021 (data ultimei tranzactii din 2021) este de 17.743.194 lei.

Valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 18 lei la data de 30.12.2021 (ultima tranzactie din 2021).

## **I. Raportul administratorilor**

Consiliul de Administrație al societății este format din 3 membri.

Consiliul de Administratie a avut urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin:
  - Presedintele Consiliului de Administratie - 01.01-31.12.2021
- Miclea Carmen Tatiana -Administrator-01.01-21.04.2021
- Nasra Gabriel-Horia -Administrator - 22.04-31.12.2021
- Oradan Schutz Diana -Administrator - 01.01-31.12.2021

Consiliul de Administratie a adoptat decizii privind activitatea societății, in cele 8 dezbateri care au avut loc în anul 2021.

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:

- o 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 adiționale la contractele de administrare, conform hotărârilor AGOA din 22.04.2021.

## 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 (97 % 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 2021 au fost închirieri spații și prestări servicii.

In 2021 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 54 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 29.400 mp.

In structura spatiilor inchiriate figureaza: depozite, baraci, soproane (52%), birouri (3%)si platforme betonate (45%).

Gradul de ocupare a spatiilor a fost la 31.12.2021 de peste 91% pentru spatiile de tipul depozite.

In 2021 eliberarile de spatii au implicat timpi mai mari de neocupare. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene cuprinse intre 2-3 zile pana la 4 luni pentru spatiile din categoria “depozite”. Veniturile din inchirieri de spatii realizate in 2021 au fost cu 7,8 % mai mari fata de nivelul realizat in 2020.

In 2021 a avut loc o crestere semnificativa, respectiv cu 18,6 % fata de anul 2020, a veniturilor asociate serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex- prestare servicii cu motostivuitoar, monitorizare si control acces, alte).

Prin planul de investitii aprobat de AGOA din 22.04.2021, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu.

In cursul anului 2021 s-au executat lucrari de reparatii/intretinere pe amplasamentele din str. Traian Vuia 206 si Cantonului 30, valorile fiind contabilizate ca si cheltuieli.

In 2021 cifra de afaceri este cu 9,8 % peste cea realizata in 2020, iar profitul net cu 26,5 % peste cel realizat in 2020.

La finalul anului 2021 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 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 2021 nu au avut loc achizitii sau instrainari de active, asa cum sunt definite acestea in legislatia specifica.

Lucrarile de reparatii si modernizari facute in 2021 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 31.12.2021. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

*e) Evaluarea activitatii*

La 31.12.2021 societatea inregistreaza profit net.

*1.1.1. Elementele de evaluare generala- exercitiul financiar 2021:*

a) Profitul net	1.027.086 lei;
b) Cifra de afaceri	2.647.216 lei;
c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2021;	
d) Totalul cheltuielilor	1.643.546 lei;
e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f) Disponibilitatile banesti (casa + banca) la 31.12.2021	1.074.774 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	2019 [lei]	2019 [%]	2020 [lei]	2020 [%]	2021 [lei]	2021 [%]
Cifra de afaceri	2.294.454		2.411.840		2.647.216	
Venituri totale, din care	2.335.486	100	2.472.569	100	2.697.056	100
Venituri exploatare	2.299.983		2.422.194		2.653.616	
1) venituri inchirieri	2.079.094	89,02	2.176.611	88,03	2.346.399	87,00
2) venituri prestari servicii	215.296	9,22	253.635	10,26	300.817	11,15
3) vanzari de marfuri, deseuri	64	-	-	-	-	-
4) reduceri acordate	-		-18.406	-0,74	-	-
5) alte venituri din exploatare	5.529	0,24	10.354	0,42	6.400	0,24
Venituri financiare	35.503	1,52	50.375	2,03	43.440	1,61

Indicatori financiari		2020	2021
Indicatori de lichiditate	-Indicatorul lichiditatii curente	14,33	10,51
	-Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid)	14,32	10,50
Indicatori de risc	-Indicatorul gradului de indatorare	0%	0%
	-Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-	-
Indicatori de activitate	-Viteza de rotatie a debitelor clienti ( fara clienti incerti)	37 zile	23 zile
	-Viteza de rotatie a creditelor furnizori	10 zile	8 zile
	-Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,08	0,09
	-Viteza de rotatie a activelor totale	0,07	0,08
Indicatori de profitabilitate	-Rentabilitatea capitalului angajat	2,41%	3%
	-Marja bruta din vanzari	32,5	38,2

*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	2019	2020	2021
Cifra de afaceri, din care:	2.294.454	2.411.840	2.647.216
-venituri din inchirieri	2.079.094	2.176.611	2.346.399
-venituri prestari servicii	215.296	253.635	300.817
-venituri vanz	64	-	-
-reduceri acordate		-18.406	-

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 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 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.

*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 31.12.2021 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 (4 persoane) si studii liceale (1 persoana). Directorul general are incheiat cu societatea contract de mandat.

In 2021, 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:

**Riscul de schimb valutar**-Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor calculate in functie de cursul valutar. In 2021, evolutia monedei nationale fata de EUR a fost fluctuanta, deprecindu-se fata de euro.

**Riscul de credit**-Diminuarea potentiala a cash-ului societatii poate conduce la accesarea de linii de credit sau imprumuturi solicitate catre actionarul majoritar/parti afiliate, in completarea propriilor disponibilitati monetare. De asemenea, conducerea societatii supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditati.

**Riscul de lichiditate**-Riscul de lichiditate reprezinta riscul ca Societatea sa fie in imposibilitatea de a-si putea achita datoriile la scadenta in conditii normale. La data prezentelor situatii financiare creantele societatii reprezinta in special creante comerciale de recuperat de la clienti. Conducerea societatii supravegheaza permanent aceasta expunere in vederea mentinerii riscului la un nivel cat mai redus.

**Riscul mediului fiscal**-Legislatia fiscala romaneasca este in permanenta adaptare la provocarile generate de mediul economic. In interpretarea textului de lege precum si in implementarea practica a acestuia exista riscul ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

**Mediul economic**-Conducerea Societatii nu poate estima toate evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare dar continuitatea activitatii societatii reprezinta obiectivul strategic al managementului.

*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 si riscurile asociate acesteia.

Estimam ca efectele pandemiei COVID 19 vor fi resimtite si in anul 2022.

Suplimentar, cresterea semnificativa a pretului utilitatilor poate impacta anumiti parteneri.

Razboiul din Ucraina poate duce la dificultati ale anumitor linii de business, la o potentiala stagnare economica in anul 2022.

*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 2021:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
S.I.F. Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	56.948	142.370,00	5,78
Persoane fizice	93.440	233.600,00	9,48
<b>TOTAL</b>	<b>985.733</b>	<b>2.464.332,50</b>	<b>100</b>

Rezultatul net al exercițiului financiar 2021 a fost de 1.027.086,02 lei.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

[lei]				
Nr	Cheltuieli	2019	2020	2021
1.	Cheltuieli cu marfurile	55	-	-
2.	Cheltuieli materiale	47.397	40.075	41.150
3.	Cheltuieli cu personalul	450.425	473.958	471.402
4.	Cheltuieli cu amortizare	265.647	240.894	230.189
5.	Ajustari provizioane	-7.597	-5.093	-1.907
6.	Alte cheltuieli exploatare	809.600	888.159	902.712
	<b>TOTAL</b>	<b>1.565.527</b>	<b>1.637.993</b>	<b>1.643.546</b>

Planul de investitii pentru 2022 ce va fi supus aprobarii AGOA de aprobare a situatiilor financiare 2021, 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.

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

Aspectele cu potential impact semnificativ in veniturile societatii, sunt:

- Contextul creat de razboiul din Ucraina,
- Cresterea tarifelor la utilitati,
- 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 industrial 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 inchiriable 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 2021 cifra de afaceri a societatii sa creasca fata de cea realizata in 2020.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

[lei]			
Indicator	2019	2020	2021
Cifra de afaceri	2.294.454	2.411.840	2.647.216
Profit net	744.917	811.652	1.027.086

## **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 31.12.2021 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2021 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 859.234,68 lei. De asemenea s-au inregistrat cheltuieli din

reevaluarea imobilizarilor corporale in valoare de 9.806,43 lei precum si venituri din reluarea provizioanelor pentru deprecierea imobilizarilor in valoare de 1.906,80 lei.

Reevaluarea terenurilor si a constructiilor a fost efectuatata 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- ATS, categoria AeRO standard, societatea avand simbolul CACU.

### *3.2. Politica societății cu privire la dividende:*

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. Pentru exercitiul financiar 2020 societatea a distribuit dividende, respectiv dividendul brut / actiune fiind de 0,78 lei/ actiune, conform Hotararii AGOA din 22.04.2021. De asemenea societatea a distribuit dividende aferente rezultatului reportat 2019, respectiv dividendul brut/ actiune fiind de 0,71 lei/ actiune, conform Hotararii AGOA din 22.04.2021.

### *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 2021. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:*

#### *a) Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:*

Consiliul de administratie a avut in 2021 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare S.A.	- Presedintele Consiliului de Administratie
- prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin	01.01.2021-31.12.2021
Miclea Tatiana Carmen	- Administrator 01.01.2021-21.04.2021
Nasra Gabriel-Horia	- Administrator 22.04.2021-31.12.2021
Oradan Schutz Diana Lucia	- Administrator 01.01.2021-31.12.2021

*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.*

Societatea face parte dintr-un grup de firme al carui actionar majoritar este SIF Imobiliare PLC. De asemenea societatea desfasoara relatii comerciale si cu Vrancart Adjud, cu care este de asemenea parte afiliata.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii pentru 2021. 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; durata mandatului pana la 6.08.2022.

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.

- Miclea Tatiana Carmen - detine 80 actiuni, reprezentand 0,008 % 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 31.12.2021 si rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani evidentiaza evolutia societatii.

a) Elemente de bilant

[lei]

Denumire indicator	2019	2020	2021
1. Imobilizari necorporale	-	-	-
2. Imobilizari corporale	30.229.849	30.238.689	30.859.835
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE -TOTAL</b>	<b>30.229.849</b>	<b>30.238.689</b>	<b>30.859.835</b>
1. Stocuri	871	871	871
2. Creante	1.507.196	1.617.481	1.628.908
3. Investitii pe termen scurt	-	705.021	1.000.000
4. Casa si conturi la banci	1.210.698	1.431.486	1.074.774
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL</b>	<b>2.718.765</b>	<b>3.754.859</b>	<b>3.704.553</b>
<b>C. Cheltuieli in avans</b>	<b>6.636</b>	<b>7.039</b>	<b>10.067</b>
<b>D. Datorii ce trebuie platite &lt; 1An</b>	<b>294.13</b>	<b>262.111</b>	<b>352.569</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE</b>	<b>2.431.388</b>	<b>3.499.787</b>	<b>3.362.051</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>32.661.237</b>	<b>33.738.476</b>	<b>34.221.886</b>
<b>G. Datorii ce trebuie platite &gt;1AN</b>	<b>174.954</b>	<b>203.310</b>	<b>269.142</b>
<b>H. Provizioane</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I. Venituri in avans</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Capital subscris si varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	28.950.972	29.188.203	30.047.437
4. Rezerve din care:	264.478	406.207	466.564
- Rezerve legale	286.085	327.814	380.490
- Surplus din reevaluare	-	-	-
- Alte rezerve	78.393	78.393	86.074
5. Profit-Pierdere reportata	-	706.500	-
<b>6. Profitul sau pierderea exercitiului</b>	<b>744.917</b>	<b>811.652</b>	<b>1.027.086</b>
Repartizarea profitului	38.417	41.729	52.676
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>32.486.283</b>	<b>33.535.166</b>	<b>33.952.744</b>



## b) Contul de profit si pierderi:

[lei]

Denumire indicator	2019	2020	2021
<b>VENITURI totale, din care:</b>	<b>2.335.486</b>	<b>2.472.569</b>	<b>2.697.056</b>
Venituri din exploatare, din care:	2.299.983	2.422.194	2.653.616
- din vanzarea marfurilor;	56	-	-
- din inchirieri, prestatii, deseuri, rec. cheltuieli;	2.294.398	2.430.246	2.647.216
- reduceri acordate	-	-18.406	-
- alte venituri din exploatare	5.529	10.354	6.400
Venituri financiare	35.503	50.375	43.440
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>2.294.454</b>	<b>2.411.840</b>	<b>2.647.216</b>
<b>CHELTUIELI totale, din care:</b>	<b>1.567.158</b>	<b>1.637.993</b>	<b>1.643.546</b>
Cheltuieli din exploatare, din care:	1.565.527	1.637.993	1.643.546
- cheltuieli cu marfurile	55	-	-
- cheltuieli materiale	47.397	40.075	41.150
- cheltuieli cu personalul, din care:	450.425	473.958	471.402
salarii si indemnizatii	432.629	452.556	453.253
asigurari si protectie sociala	17.796	21.402	18.149
- cheltuieli amortizari	265.647	240.894	230.189
- ajustari provizioane	-7.597	-5.093	-1.907
- alte cheltuieli de exploatare	809.600	888.159	902.712
Cheltuieli financiare	1.631	-	-
Rezultat din exploatare	734.456	784.201	1.010.070
Rezultat financiar	33.872	50.375	43.440
<b>REZULTAT BRUT</b>	<b>768.328</b>	<b>834.576</b>	<b>1.053.510</b>
Impozit pe profit-micro	23.411	22.924	26.424
<b>REZULTAT NET</b>	<b>744.917</b>	<b>811.652</b>	<b>1.027.086</b>

## c) Cash flow:

[lei]

DENUMIREA ELEMENTULUI	2019	2020	2021
<b>Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei</b>	<b>657.854</b>	<b>1.210.698</b>	<b>2.136.507</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:</b>			
Incasari de la client, valori de incasat	3.090.956	3.161.711	3.645.997
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1.194.858	-1.303.464	-1.356.484
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-458.968	-479.181	-454.157
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-132.055	-131.163	-206.527
Dobanzi platite	-1.631		
Impozit pe profit + TVA platit	-361.844	-326.668	-384.149
Rambursari sume			
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>941.600</b>	<b>921.235</b>	<b>1.244.680</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:</b>			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	3.033	12.766	15.467
Dividende incasate			
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>3.033</b>	<b>12.766</b>	<b>15.467</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat	-79.545		
Dividende platite	-312.244	-8.192	-1.321.880
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>-391.789</b>	<b>-8.192</b>	<b>-1.321.880</b>
<b>Cresterea neta a trezoreiei si echival. de trezorerie</b>	<b>552.844</b>	<b>925.809</b>	<b>-61.733</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>1.210.698</b>	<b>2.136.507</b>	<b>2.074.774</b>

## 5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele inregistrate si evidentiata in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2021, 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 ARYA Consulting SRL. Situatiile financiare la 31.12.2021 au fost auditate.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2021 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 2021.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2021.

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.85/2022 al Ministerului Finantelor Publice.

Gestiunile de valori materiale, evidenta sintetica si analitica a elementelor patrimoniale sunt organizate corespunzator cu respectarea integritatii patrimoniului.

Administratorii si directorul general au incheiate asigurari de raspundere profesionala conform prevederilor legale.

Toate operatiunile economico-financiare din anul 2021 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 2021.

In cursul anului 2021 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

## 6. Obiectivele societatii in 2022.

1. Cresterea gradului de ocupare, imbunatatirea performantelor financiare.
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

