

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

S.C. SIFI CLUJ LOGISTIC S.A.

pe AeRO
piata de actiuni a Bursei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (SIFI CJ LOGISTIC SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nici o garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditile de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar care pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultanti, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nici o responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, Directorul General al emitentului (SC SIFI CJ LOGISTIC SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca SIFI CJ LOGISTIC SA este corespunzatoare din punct de vedere al admiterii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul "Factori de Risc".

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I
PERSOANE RESPONSABILE

1. Numele si denumirea persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

SIFI CJ LOGISTIC SA cu sediul social in Bucuresti, Calea Floreasca, Nr. 175, Etaj 7, camera A7, sector 1, reprezentata de dna. Miclea Tatiana Carmen – Director general.

Verificand informatiile, SIFI CJ LOGISTIC SA reprezentata de Dna. Miclea Tatiana Carmen accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Dl. Octavian Molnar, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. [PJR01SSIF/020065](#) ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2011, si 31 decembrie 2012 au fost auditate de societatea NEW AUDIT SRL, iar situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 au fost auditate de societatea KPMG AUDIT SRL.

NEW AUDIT SRL cu sediul in Arad, Piata Arenei nr. 4 bl. C ap. 15, cod unic de inregistrare RO 14490620, inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 382/2003 este reprezentata de Dna.Mariana Dumitrescu, auditor financiar, nr. Inregistrare CAFR 548/2001.

KPMG AUDIT SRL, are sediul in Bucuresti, Victoria Business Park, DN1, Sos. Bucuresti - Ploiesti, nr. 69-71, sector 1. **KPMG AUDIT SRL** este inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 9/2001. Raportul de audit a fost semnat pentru si in numele KPMG Audit SRL de catre dl. Grecu Tudor Alexandru, auditor financiar inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 2368/2008.

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

Denumirea	SIFI CJ LOGISTIC SA
<i>Sediul</i>	ROMÂNIA - Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, etaj 7, camera A7
<i>Punct de lucru</i>	ROMÂNIA – Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206, jud. Cluj
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J40/13896/2014
<i>Cod unic de identificare</i>	RO 201624
<i>Telefon</i>	0264.416.663
<i>Fax</i>	0264.416.657
<i>E-mail</i>	comat@comatcluj.ro
<i>Web</i>	www.comatcluj.ro
<i>Obiect de activitate si cod CAEN</i>	4619 - Intermedieri in comertul cu produse diverse (obiect principal de activitate inregistrat la Oficiul Registrului Comertului) 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (obiect secundar de activitate inregistrat la Oficiul Registrului Comertului)
<i>Simbol de tranzactionare</i>	CACU
<i>Cod ISIN</i>	ROCACUACNOR8
<i>Numele persoanei de legatura cu BVB</i>	MICLEA TATIANA CARMEN

2.2. Scurt istoric al societatii

SIFI CJ LOGISTIC S.A. este persoana juridica româna, constituita ca societate pe actiuni în 1991.

Sediul social este în Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr. 175, etaj 7, camera A7, activitatea principala desfasurandu-se in Cluj Napoca, pe amplasamentele din str. Traian Vuia nr.206 si str. Cantonului nr 30.

SIFI CJ LOGISTIC SA a luat fiinta în 1973, ca unitate judeteana de aprovizionare tehnico-materiala, fiind specializata în comertul en gros si en detail cu produse diverse: materiale feroase si neferoase, produse chimice, piese auto, armaturi, organe de asamblare, produse electrice, scule, echipamente de protectie si materiale PSI, hârtie si produse din hârtie, materiale de constructii.

Pana in 1989 unitatea si-a schimbat denumirea fiind cunoscuta de-a lungul timpului ca IEGAD, BAD, BJATM Cluj. Unitati de acelasi tip existau in aproape toate judetele tarii.

Prin HG 1176/1990 denumirea unitatii a devenit COMAT CLUJ, fosta intreprindere devenind societate pe actiuni.

Dupa 1990, COMAT CLUJ a continuat sa desfasoare activitate de comert, iar pentru utilizarea capacitatilor de depozitare devenite excedentare s-a procedat la inchirierea acestora.

In baza hotararii AGEA din 10.11.2014 societatea COMAT CLUJ SA si-a schimbat denumirea in **SIFI CJ LOGISTIC SA** iar sediul social a fost mutat la Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et.7 camera A7, inregistrarea la ORC Bucuresti facandu-se cu numarul J40/13896/2014. A fost inregistrat ca punct de lucru, sediul secundar al societatii din Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206.

In anul infiintarii (1991) actionarul unic a fost statul roman. Incepand cu anul 1993 SIF 1 si-a majorat detinerea ajungand la 84,74%. In cursul anului 2013 actiunile detinute de SIF 1 la emitentul Comat Cluj SA au fost preluate de catre SIF IMOBILIARE PLC.

In cursul anului 2010 Societatea a incheiat cu RaiffeisenBank sucursala Cluj un contract de credit imobiliar in suma de 1.750.000 lei utilizat pentru constructia halei depozitare, girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate - constructii si teren. Perioada de rambursare a creditului este 25.04.2010-25.05.2019. Pe perioada de rambursare valoarea ratelor este egala, respectiv 190.909 lei / an si dobanda se calculeaza lunar in functie de rata ROBOR la 1 luna. La data de 31.12.2014 societatea mai avea de rambursat suma de 843.182 lei din soldul creditului.

De asemenea Societatea are incheiat cu Raiffeisen Bank sucursala Cluj un contract pentru o linie de credit global de exploatare, pentru activitatea curenta, in suma de 350.000 lei girat cu drept de ipoteca asupra unora din activele imobilizate (constructii si teren). La data de 31 decembrie 2014 societatea nu avea trageri realizate din linia de credit.

Garantiile clienti reprezinta garantii constituite de catre clienti-chiriasi, acestea fiind in suma de 210.785 lei (31 decembrie 2014).

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 51104/04.02.2015, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 2.464.332,5 lei, varsat integral de actionari, divizat in 985.733 actiuni nominative cu valoarea nominala de 2,50 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 07.02.2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF IMOBILIARE PLC loc. NICOSIA CYP	835.345	84,7435%
Persoane fizice	143.926	14,6009%
Persoane juridice	6.462	0,6556%
TOTAL	985.733	100,00%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 07.02.2015

Capitalizarea anticipata: 1.662 mii Euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu determinat prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an. (01.04.2014 - 02.04.2015)

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul, exprimat in valoare absoluta, este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;
- Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;
- Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numarul de actiuni inclus in free-float-ul exprimat in valoare absoluta si numarul total de actiuni emise si inregistrate in registrul actionarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 07.02.2015 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0 %
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari, din care: - SIF IMOBILIARE PLC: 835.345 actiuni (84,74%)	835.345 actiuni	84,74 %
Detinerile de cel putin 30% ale societatilor de asigurari, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0 %
Detinerile de cel putin 5% ale altor categorii de investitori, din care:	0 actiuni	0%
Free Float	150.388 actiuni	15,26 %

Numar actionari: 868

2.4. Conducerea societatii

La data de 27.02.2015 componenta Consiliului de Administratie al SIFI CJ LOGISTIC SA este:

Nume	Calitate
Administrare Imobiliare SA-prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	Presedinte Consiliu de Administratie
Miclea Tatiana Carmen	Membru Consiliu de Administratie
Oradan Schutz Diana Lucia	Membru Consiliu de Administratie

Conducerea executiva a SIFI CJ LOGISTIC SA este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Miclea Tatiana Carmen	Director General
Misan Marius Calin	Director Economic

Sursa: Emitentul

CV-uri

Administrare Imobiliare SA este o persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, Calea Floreasca nr. 175, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/8567/2013, CUI 20919450. Reprezentantul societatii in Consiliul de Administratie al Emitentului este dl.

Ion Alexandru

Calificare:

1997 - 2001 Academia de Studii Economice – Relatii Internationale

2003 – 2005 Universitatea Romano Americana – Master

2006 – 2008 City University of Seattle Washington, USA – MBA Management Financiar

Experienta profesionala:

iunie 2013 – prezent SIF Imobiliare - CEO

nov. 2008 – iunie 2013 Bancpost Romania SA – Relationship Manager – Project Finance & Real Estate Division / Local Key Accounts

iunie 2007 – nov. 2008 Alpha Bank Romania SA – Head of Credit Department

iunie 2005 – iulie 2007 Alpha Bank Romania SA – SME and Corporate Credit Analyst

aug. 2003 – iunie 2005 Credit Europe Bank Romania – SME & Corporate Credit Analyst

ian. 2003 – aug. 2003 SC IRIDEX Group SRL – Head of Sales and Marketing Department

2002 – ian. 2003 Michelin Romania SA – Logistic Department

Miclea Tatiana Carmen

Calificare:

2009 Management de proiect – curs CODECS Romania

2008 Management competitiv – curs CODECS Romania

2006 Auditor intern SR EN ISO 9001:2001

2006 Curs „Modalitati de Accesare a fondurilor structurale si de coeziune ale UE in perioada 2007 – 2013” organizat de Camera de Comert si Industrie a Romaniei

1996 Curs „Initiere in tranzactii bursiere si nebursiere. Piete de capital”, organizat de Universitatea Babes Bolyai, Institutul de Administrare a Intreprinderilor
1993 Curs de programare limbaj Pascal, organizat de IM Soft
1993 Evaluator absolvent al cursurilor de evaluare organizate de ANP si ANEVAR

Experienta profesionala:

2013 - prezent Comat Cluj – actuala SIFI CJ LOGISTIC SA - Director General si membru in Consiliu de Administratie
2005 - 2013 – Comat Cluj – Director general si presedinte al Consiliul de Administratie
1995 – prezent Administrator la societati pe actiuni
1994 – 2005 – - SIF Banat Crisana SA - referent si consilier expert
1987 – 1993 – Intreprinderea Unirea Cluj Napoca - inginer tehnolog si proiectant SDV

Oradan Schutz Diana Lucia

Varsta: 59 ani

Calificare:

Institutul Politehnic Traian Vuia Timisoara, Facultatea de Constructii Civile, Industriale si Agricole
Evaluator, expert, membru ANEVAR, legitimatie 14901 (evaluare intreprinderi, evaluare proprietati imobiliare)
Auditor energetic in constructii
Consultant Investitii
Manager in activitatea turistica (Brevet Turism nr. 12217/03.04.2007)

Experienta profesionala:

1992 - prezent SIF Banat Crisana SA – Referent, Sef birou, Consilier expert, Analist investitii
1990 - 1992 Regia Autonoma Apa Canal – Sef birou
1982 - 1990 Schela de Foraj Zadareni - Inginer
1980 - 1982 Exploatarea Miniera Banatul Oravita - Inginer

Cursuri specializare:

2009 Curs auditor energetic, Timisoara
2006 Curs management in tursim, Timisoara
2005 Curs Evaluarea proprietatilor imobiliare, ANEVAR
Curs Consultant de investitii, Centrul de pregatire Financiara Millenium
2004 Seminar Standarde Internationale de Evaluare, ANEVAR
2003 Curs privind Standarde Internationale de Contabilitate – Institutul Financiar Roman

Misan Marius Calin

Varsta: 49 ani

Calificare:

Universitatea Babes Bolyai Cluj Napoca, Facultatea de Stiinte Economice

Experienta profesionala:

2004 – prezent SIFI CJ LOGISTIC (fosta Comat Cluj SA) – Director economic
1998 – 2004 SIFI CJ LOGISTIC (fosta Comat Cluj SA) – Economist
1994 – 1998 SIFI CJ LOGISTIC (fosta Comat Cluj SA) – Revizor contabil
1987 – 1994 SIFI CJ LOGISTIC (fosta Comat Cluj SA) – lucrator comercial
1983 – 1987 SIFI CJ LOGISTIC (fosta Comat Cluj SA) - electrician

Actiuni detinute de membrii conducerii :

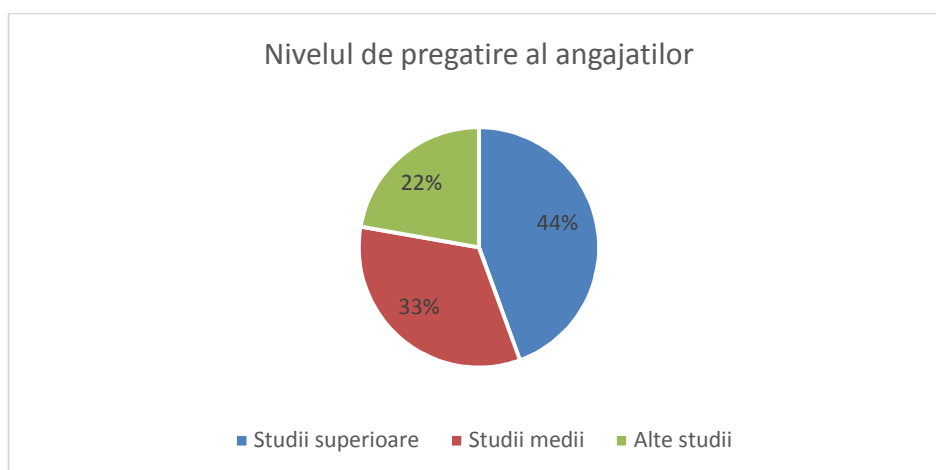
Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Miclea Carmen Tatiana	80	0,008%
Misan Marius Calin	60	0,006%
Ion Alexandru Sorin	0	0

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creează un mediu de lucru in care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregatirea lor.

Numarul mediu al angajatilor societatii in anul 2014 a fost 10, din care:

Numar angajati	10
Numar mediu angajati	10
Angajati cu studii superioare	4
Angajati cu studii medii	3
Angajati cu alte studii	2



Raporturile intre managementul societatii si angajati sunt cele reglementate de legislatia muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au inregistrat elemente, stari conflictuale de natura afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, intre conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca.

Nu exista Sindicat.

2.6. Descrierea activitatii

Domeniul principal de activitate inregistrat la ORC este: Alte activitati de intermediere in comertul cu ridicata, cod CAEN 461

Obiectul principal de activitate inregistrat la ORC este: Intermedieri in comertul cu produse diverse, cod CAEN 4619.

Obiect secundar de activitate care genereaza o pondere importanta din veniturile societatii este: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate“, cod CAEN 6820.

Societatea realizeaza venituri si din prestari servicii.

REPLIEREA a fost cuvântul de ordine al managementului **SIFI CJ LOGISTIC SA** care a constientizat la timp repercursiunile generate de criza economico-financiara, resimtita si in Romania, incepand cu finele anului 2008, diminund componenta de activitate cu cel mai mare risc in conditiile de criza.

Avantajul competitiv generat atat de patrimoniul axat in principal pe spatii industrial-logistice cat si de locatiile excelente ale spatiilor in apropierea celor mai importante cai de transport rutier, feroviar si aeronautic, a fost fructificat in ultimii ani prin initierea si finalizarea unor investitii in noi capacitati de depozitare ce pot fi utilizate atat pentru activitatea proprie de comert cat si pentru a fi inchiriate altor companii.

Astazi, segmentul de inchiriere a spatiilor industrial-logistice a capatat valente importante în strategia de dezvoltare pe termen mediu a companiei.

Produsele societatii

In domeniul comertului cu produse diverse, veniturile se inregistreaza in principal prin vanzarea de materiale de constructii.

In 2014 societatea a avut incheiate 56 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aproximativ 20.000 mp, in structura spatiilor inchiriate figurand: depozite, baraci, soproane (70%), birouri (5%) si platforme betonate (25%).

Gradul mediu anual de inchiriere a spatiilor a fost de 88 % pentru activul din str. Traian Vuia si 35 % pentru activul din str. Cantonului, media la nivel de societate fiind de 50 %. Societatea dispune de suprafete relativ mari de platforme betonate a caror suprafata (mare) influenteaza indicatorul privind ocuparea spatiilor. Gradul de ocupare ajunge la aproximativ 90% daca se efectueaza calculul numai raportat la constructii.

In 2014 au avut loc eliberari de spatii ce au insumat suprafete de aproximativ 10% din suprafata inchirziata. Respectiv au iesit 11 clienti si au intrat 17 clienti noi. Ocuparea cu noi clienti s-a produs in termene ce au variat intre 0 zile si 2 luni, fapt ce a dus la atingerea parametrilor bugetati cu atat mai mult cu cat amenajarea spatiilor pentru clientii noi a insemnat un efort financiar suplimentar neprevazut in bugetul anual.

In 2014 a avut loc o crestere semnificativa (130%) a serviciilor suplimentare oferite clientilor (ex - prestare servicii cu motostivuitoare), segment pe care am castigat noi clienti.

2.7. Cota de piata / Principali competitori

Emitentul este in competitie cu alte societati de profil active pe plan local.

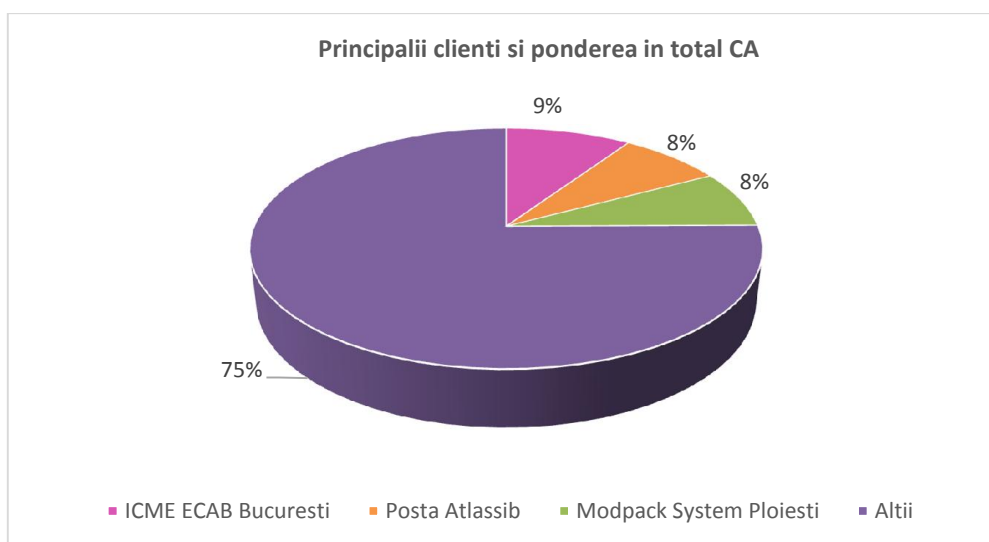
Activitatea SIFI CJ LOGISTIC SA s-a desfasurat intr-un mediu concurential vast. Printre competitorii locali, in domeniul inchirierilor de spatii industriale logistice s-au numarat: parcurile logistice din zona dar si spatiile excedentare ale diferitelor societati care si-au restrans activitatea proprie si inchiriaza halele si depozitele din patrimoniul. In domeniul comerului cu materiale de constructii, competitia s-a accentuat prin extinderea firmelor din alte zone ale tarii catre piata clujeana. Emitentul nu detine suficiente date pentru a stabili cota de piata.

2.8. *Cienti principali / Contracte semnificative*

Principali clienti in sunt: ICME ECAB Bucuresti, Posta Atlassib Curier Rapid Sibiu, Modpack System Ploiesti.

Ponderea celor mai importanti clienti in cifra de afaceri a emitentului:

Client	Pondere in total cifra de afaceri pe anul 2014(%)
ICME ECAB Bucuresti	9,44%
Posta Atlassib Curier Rapid Sibiu	7,70%
Modpack System Ploiesti	7,67%



2.9. *Principali indicatori operationali*

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

Indicatori operationali	
Suprafata Activ Traian Vuia	21.150 mp
Suprafata Activ Cantonului	95.448mp
Suprafata medie lunara de inchiriat, din care:	20.000 mp
- depozite,baraci, soproane	70%
- birouri	5%
- platforme betonate	25%
Gradul mediu anual de inchiriere pe societate	50%
- activ str. Traian Vuia	88%
- activul din str. Cantonului	35%

2.10. Societati afiliate si procentul de societati detinute

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

In cursul anului 2014 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate. Clientii Biofarm Bucuresti si Vrancart Adjud precum si furnizorii Administrare Imobiliare, SIF Hoteluri si Beta Transport sunt parti afiliate prin prisma actionarului comun SIF Banat Crisana.

CAP. III REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1.Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Cifra de afaceri pe anul 2013 comparativ cu anul 2012 prezinta o depreciere de cca. 3,3%, o depreciere in valoare neta de 55.868 lei. Rezultatul operational inregistrat in 2013 este pozitiv, consemnandu-se un profit operational de 268.423 lei, astfel rezultand un profit net de 103.163 lei.

Actiunile imobilizate, care reprezinta cca. 99% din totalul activelor, marcheaza o depreciere de cca. 2,8% in 2013, atingand o valoare neta de 35.525.816 lei.

Activul total marcheaza o scadere de cca. 2,4% fata de 2012, rezultand o scadere in valoare neta de 889.628 lei.

Capitalurile proprii, care reprezinta cca. 90,9% din totalul pasivelor, marcheaza o scadere de cca. 2,1% in 2013, atingand o valoare neta de 32.659.381 lei.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1 2014
Cifra de afaceri	1.496.539	1.712.820	1.656.952	727.172
Cheltuieli din exploatare	1.238.345	1.311.355	1.447.522	634.157
Rezultatul operational	298.341	402.581	268.423	130.129
Rezultatul financiar	-208.827	-171.180	-123.822	-38.377
Rezultatul brut	89.514	231.401	144.601	91.752
Rezultatul net	89.514	231.401	103.163	56.122
Rezultatul net pe actiune (lei)	0,0908	0,2348	0,1047	0,0569

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
Elemente de activ				
Active imobilizate	36.629.803	36.549.011	35.525.816	35.348.973
Active circulante	134.246	195.153	355.768	451.619
Cheltuieli in avans	103.136	74.086	47.038	71.252
Total activ	36.867.185	36.818.250	35.928.622	35.871.844
Elemente de pasiv				
Capitaluri proprii	33.129.002	33.360.403	32.659.381	32.715.503
Datorii - total, din care:	1.627.040	1.326.019	1.160.033	1.033.553
sub 1 an	402.040	291.928	316.851	285.826
peste 1 an	1.225.000	1.034.091	843.182	747.727
Provizioane	1.944.372	1.952.409	1.937.292	1.937.292
Venituri in avans	166.771	179.419	171.916	185.496
Total pasiv	36.867.185	36.818.250	35.928.622	35.871.844

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Indicator	2012	2013	2014
Cifra de afaceri, din care:	1.712.820	1.656.952	1.500.725
-venituri din inchirieri	1.392.415	1.345.895	1.395.899
-venituri prestari servicii,refact.	267.821	307.566	96.238
-venituri comert,alte	52.584	3.491	8.588

[lei]

3.3 O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumate ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.

3.4. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Emitentul declara ca respecta Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

In ultimii 3 ani societatea nu a distribuit dividende, existand pierdere din exercitii financiare precedente.

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

Emitentul promoveaza o crestere profitabila prin atingerea obiectivelor financiare asumate prin bugetul votat de adunarea generala a actionarilor. Strategia de dezvoltare pe termen mediu si lung are ca si componenta importanta segmentul spatiilor industriale logistice.

Planul de investitii pentru anul 2015 include lucrari privind:

1. Modernizarea imobilelor in scopul cresterii calitatii spatiilor inchiriate si/sau inchiriable.
2. Cresterea sigurantei in exploatarea imobilelor din patrimoniul societatii.

In anul 2015 se au in vedere modernizari de active suma alocata fiind de maxim 700.000 lei.

Angajarea lucrarilor se va face in ordinea prioritatii, in baza deciziilor Consiliului de Administratie.

Se va urmari in special:

- atragerea unor noi clienti, caz in care de obicei exista conditia de a efectua lucrari de modernizare a spatiilor,
- generarea de venituri suplimentare, respectiv cresterea tarifului de inchiriere in urma efectuării lucrarilor de modernizare.

Sursele alocate vor fi surse proprii si/sau credite bancare.

CAP. IV ALTE INFORMATII

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate în două categorii principale, în functie de posibilitatea diminuării sau evitării lor de către agentul economic sau de către investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente întregii piete sau întregului segment al pietei pe care actionează emitentul și nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piață constă în posibilitatea ca portofoliul investitorului să se diminueze datorită fluctuațiilor zilnice ale preturilor. Actiunile sunt oprite de la tranzactionare în cazul în care emitentii raportează evenimente deosebite sau apar situatii litigioase între actionari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde actiunile în orice moment dorit și induce riscul unei pierderi de valoare după reluarea tranzactionării.

Riscul politic constă în posibilitatea ca guvernul țării să-și schimbe brusc și neașteptat politicile. Include și riscul de țară, care vizează posibilitatea ca aceasta să nu-și poată onora angajamentele financiare, afectând toate instrumentele financiare interne, cât și unele instrumente externe. Datorită tranziției sale relativ recente către o economie de piață, România a experimentat fluctuații ale economiei și unele inconsecvențe în politica adoptată de Guvern. Totuși, tendința României de a se ralia la legislația europeană diminuează acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ și modificări ale cadrului legislativ. Emitentul se află sub incidența cadrului legislativ din România. Autoritățile de reglementare sunt preocupate mai ales de protecția consumatorilor și nu atât de cea a actionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. În plus, legile, regulamentele și politicile se modifică periodic, iar asemenea modificări pot afecta activitatea desfășurată de emitent.

Riscul de inflație și riscul dobânzii afectează costul de oportunitate. Este necesar ca deținătorii de actiuni să ia în considerare faptul că rata inflației poate fluctua și că operațiunile, condițiile financiare și rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie să țină seama de aceste riscuri în calculul profitului real, neinflaționat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevăzut sau de controlat, precum schimbările tehnologice radicale, concurența, evenimentele catastrofice sau condițiile economice generale, pot să influențeze activitatea emitentului sau cursul acțiunilor.

Riscurile nesistematice afectează numai anumite companii sau active (riscuri specifice).

Riscul de pret este specific acțiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Pretul de piață al acțiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile acționarilor emitentului pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferența dintre rezultatele anunțate de emitent și estimările analiștilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum și, ca urmare a volatilității generale care poate caracteriza Bursa de Valori București la un moment dat.

Emitentul a început demersurile necesare admiterii la tranzacționare a acțiunilor pe sistemul alternativ de tranzacționare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creată din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativă de finanțare pentru dezvoltare și este segmentul dedicat titlurilor de capital (acțiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București (BVB).

Potențialii investitori în companiile listate pe AeRO trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul că un sistem alternativ de tranzacționare este o piață desemnată în principal pentru companii de mici dimensiuni și start-up-uri, pentru care există tendința să se ataseze un risc investițional mai ridicat decât pentru companiile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Sistemul alternativ de tranzacționare nu este o piață reglementată în sensul Directivelor Europene și a legislației românești privind piața de capital, însă este reglementată prin regulile și cerințele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost înființat de BVB cu scopul de a oferi o piață cu mai puține cerințe de raportare din partea emitentilor, dar în același timp cu un nivel suficient de transparență pentru investitori, pentru a-i motiva să tranzacționeze.

Cerințele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai puțin stricte față de Piața Reglementată.

BVB are caracteristici specifice în ceea ce privește lichiditatea și volatilitatea pieței și a valorii titlurilor cotate. Acești factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzacționare al acțiunilor.

Riscurile operaționale însumează toate riscurile pe care compania și le asumă în demersul de a opera într-un domeniu sau industrie. Este riscul rămas după eliminarea celui financiar și a celor sistematice. El ține cont de posibilitatea eșecului privind procedurile interne, staff-ul și sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratării afacerilor datorită erorilor umane.

Atragerea și păstrarea angajaților calificați. Nereușita în a atrage un număr suficient de mare de personal calificat corespunzător, migrarea, neadaptarea sau scăderea pieței de personal, dar și creșterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfășurată de emitent. Concurența în privința atragerii de personal calificat este ridicată.

Unul dintre riscurile legate de personalul și conducerea emitentului îl reprezintă posibilitatea pierderii angajaților de înaltă calificare către companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale și compensații peste nivelul actual oferit de către emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implică riscuri, legate atât de eficiența proiectelor cât și de obținerea surselor de finanțare. Emitentul va analiza

în detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare și va încerca, de fiecare dată, să-și stabilească un raport optim între sursele proprii, cele atrase și cele împrumutate.

Prin **natura activitatilor efectuate**, societatea este expusa unor riscuri variate, dintre care amintim:

Riscul de schimb valutar Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor si datoriilor denumite in moneda straina. In acest sens, conducerea societatii depune eforturi in a mentine echilibrul dintre creantele si datoriile in valuta.

Riscul de credit Pentru clientii contractati se realizează urmariri lunare. Creantele aferente operatiunilor de inchiriere sunt in principiu incasate integral, in termenul scadent.

Riscul de dobanda Riscul de dobanda reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze in timp ca rezultat al schimbarilor in nivelul dobanzilor survenite pe piata financiar-bancara. In acest sens, tinand cont ca imprumaturile primite de Societate de la banci sunt purtatoare de dobanda variabila (ex. ROBOR la 1 luna) exista un risc reprezentat de fluctuatia ratei de dobanda.

Riscul de lichiditate reprezinta riscul ca Societatea sa fie in imposibilitatea de a-si putea achita datoriile la scadenta in conditii normale. In vederea evitarii acestui risc, Societatea poate atrage lichiditati de la banci in completarea propriilor disponibilitati monetare si, de asemenea, supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditate.

Riscul mediului fiscal. Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Mediul economic In ultimii ani, sectorul financiar european s-a confruntat cu o criza a datoriei publice, declansata de dezechilibre fiscale majore si datorii publice mari in cateva tari europene. Temerile actuale, ca deteriorarea conditiilor financiare, ar putea contribui intr-o etapa ulterioara la o diminuare suplimentara a increderei, au determinat un efort comun al guvernelor si bancilor centrale in vederea adoptarii unor masuri speciale pentru a contracara cercul vicios al cresterii aversiunii la risc si pentru a asigura functionarea normala a pietei.

Identificarea si evaluarea investitiilor influentate de o piata de creditare lipsita de lichiditati, analiza respectarii contractelor de creditare si a altor obligatii contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea unei entitati de a continua sa functioneze pentru o perioada rezonabila de timp, toate acestea ridica la randul lor alte provocari.

Debitorii Societatii pot fi afectati de situatii de criza de lichiditate, care i-ar putea impiedica sa-si onoreze datoriile curente. Deteriorarea conditiilor de operare a clientilor ar putea afecta si previziunile conducerii privind fluxurile viitoare de numerar.

Conducerea Societatii nu poate estima evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare.

Conducerea Societatii crede ca ia toate masurile necesare pentru a sprijini cresterea activitatii in conditiile de piata curente prin:

- monitorizarea constanta a lichiditatii;
- previzionari ale lichiditatii curente;
- monitorizarea zilnica a fluxurilor de trezorerie si evaluarea efectelor asupra creditorilor sai a accesului limitat la fonduri si posibilitatea de crestere a operatiunilor in Romania.

Datorita faptului ca actualele conditii de piata si incertitudini se vor mentine si in anul 2015, efecte suplimentare pot fi resimtite dincolo de datele din aceste situatii financiare.

Societatea dispune de procese de management al riscului pe care le aplica pentru a identifica, a evalua si a raspunde riscurilor potentiale ce ar putea afecta realizarea obiectivelor, avand proceduri proprii privind achizitiile, vanzarile precum si pentru multe alte operatiuni.

4.2. Litigii

La finalul anului 2014 societatea avea pe rolul instantelor de judecata un numar de 9 litigii din care 6 litigii pentru recuperari debite, 1 litigiu pentru furt (paguba recuperata) si 2 litigii cu obiect rectificari CF. De asemenea exista 2 dosare executionale.

4.3. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Nu este cazul.

4.5. Bugete

Contul de profit si pierdere	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	1.562.000	1.588.000	1.618.000
Cheltuieli de exploatare	1.286.663	1.272.000	1.273.000
Rezultat operational	280.337	322.000	351.000
Rezultat financiar	-70.000	-55.000	-5.000
Rezultat brut	210.337	267.000	306.000
Rezultat net	140.000	167.000	186.000
Rezultat net pe actiune (lei)	0,142	0,169	0,189

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT

SIFI CJ LOGISTIC SA

Miclea Tatiana Carmen – Director General



CONSULTANT AUTORIZAT

SC IFB FINWEST SA

Octavian Molnar – Director general

