

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

SIFI CJ STORAGE 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 STORAGE 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, presedintele Consiliului de Administratie al emitentului (SIFI CJ STORAGE 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 STORAGE 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 STORAGE SA cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Calea Floreasca Nr. 175, Et. 7, Camera A11, J40/13820/2014, CUI 201896, reprezentata de Administrare Imobiliare prin Dl. Ion Alexandru Sorin - Presedinte Consiliu de Administratie.

Verificand informatiile, SIFI CJ STORAGE SA reprezentata de Administrare Imobiliare prin Dl. Ion Alexandru Sorin 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 2012, si 31 decembrie 2011 au fost auditate de societatea ARMONIA SRL, iar situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 au fost auditate de societatea KPMG ROMANIA SRL.

SC ARMONIA SRL cu sediul in Arad, str. I. R. Sirianu, nr. 12B, jud. Arad, cod unic de inregistrare RO14312096, inregistrata la Registrul Comertului Arad sub nr. J02/980/1992, CUI 1680908 este reprezentata de Dna. Rodica Iosif.

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 STORAGE SA
Sediul	ROMÂNIA – Bucuresti, Sector 1, Calea Floresti, Nr. 175, et. 7 Camera A11
Numarul de ordine in Registrul Comertului	J40/13820/2014
Cod unic de identificare	RO 201896
Telefon	0264.591.044, 0264.416.629
Fax	0264.416.759
E-mail	office@napotex.ro
Web	www.napotex.ro
Domeniu de activitate	Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
Cod CAEN	6820
Simbol de tranzactionare	NTEX
Cod ISIN	RONTEXACNOR5
Numele persoanei de legatura cu BVB	Daniel Filip

2.2. Scurt istoric al societatii

Societatea a fost fondata in anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca.

Din anul 1990 este societate pe actiuni, functionand sub numele de NAPOTEX S.A. si avand C.U.I. 201896, atribut fiscal RO, număr O.R.C. J12/124/1991. Activitatea de baza a NAPOTEX SA a fost comertul cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei.

In anul 2014, societatea si-a schimbat denumirea in SIFI CJ STORAGE SA, inregistrata la Registrul Comertului sub J40/13820/27.11.2014. Activitatea preponderentă in cifra de afaceri in ultimii ani a devenit cea de inchiriere spații, cod CAEN 6820, astfel actionarii societatii au decis atat schimbarea denumirii societatii cat si a obiectului principal al activitatii.

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 Furnizarii de informatii extinse nr. 2104290/22.12.2014, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 1.172.822,50 lei, varsat integral de actionari, divizat in 469.129 actiuni nominative cu valoarea nominala de 2,50 lei fiecare.

Actiuni restrictionate si fundamentarea aferenta: Urmare Hotararii AGEA din 10.11.2014 cu privire la modificarea obiectului principal de activitate un numar de 13 actionari reprezentand 5,11% din capitalul social au solicitat retragerea din societate in baza dreptului conferit de Legea 31/1990.

Structura actionariatului la data de 10.03.2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF IMOBILIARE PLC loc. Nicosia CYP	409.980	87,3917%
Persoane juridice	330	0,0703%
Persoane fizice	58.819	12,5379%
TOTAL	469.129	100,00%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 10.03.2015

Capitalizarea anticipata: 1,70 mil 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. (22.04.2014 - 23.04.2015)

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 10.03.2015 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari, din care:	409.980 actiuni	87,3917%
- SIF IMOBILIARE PLC: 409.980 actiuni (87,39%)		

Detinerile de cel puțin 30% ale societăților de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel puțin 5% ale altor categorii de investitori, din care:	0 actiuni	0,0000%
Free Float	59.149 actiuni	12,6082%

Numar actionari: 332

2.4. Conducerea societatii

Componenta Consiliului de Administratie al **SIFI CJ STORAGE SA** este:

Nume	Calitate
Administrare Imobiliare prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	Presedinte Consiliu de administratie
Belei Corneliu - Victor	Membru Consiliu de administratie
Buda Dan Florin	Membru Consiliu de administratie

Sursa: Emitentul

Conducerea executiva a **SIFI CJ STORAGE SA** este asigurata de catre:

Nume	Calitate
Nagy Cornelia	Director General

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

Belei Corneliu**Calificare:**

Institutul Politehnic Bucuresti – Facultatea de Electro

Universitatea de Vest Vasile Goldis Arad – Facultatea de Drept

Universitatea Oradea – Facultatea de Drept – Masterat in drept comercial

Universitatea Aurel Vlaicu Arad – Facultatea de Stiinte Economice – Masterat in relatii economice

Experienta profesionala:

1999 - prezent Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Manager de portofoliu

1997 - 1999 Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Sef Serviciu – Evaluari tranzactii

1995 – 1996 Fondul Proprietatii Private I Banat Crisana – Sef serviciu al Agentiei de Consultanta si Management

1994 - 1995 Fondul Proprietatii Private I Banat Crisana – Sef birou Industrii

1992 – 1994 Fondul Proprietatii Private I Banat Crisana – Referent studii superioare Departament actionariat

1978 – 1992 Societatea comerciala SIMTEX SA filiala Arad fostul I.C.S.I.T.Titan – cercetator stiintific

Dan Buda**Calificare:**

Universitatea Tehnica Timisoara – Facultatea de Mecanica, specializarea material rulant de cale ferata

Universitatea Aurel Vlaicu Arad – Facultatea de Inginerie si Stiinte Economice, economist, specializarea finante-asigurari

Universitatea de Vest Vasile Goldis Arad – Facultatea de Stiinte Economice – Masterat in Managementul financiar contabil si juridic al firmei

Experienta profesionala:

2007– prezent Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Manager Portofoliu Cash

2007- prezent Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Membru al Comitetului de Sanatate si Securitate in Munca

2004- prezent Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Secretar al Consiliului de Administratie

2000- prezent Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Consilier Presedinte

1998- 2000 Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Sef Serviciu Cercetare

1994- 1998 Societatea de Investitii Financiare Banat – Crisana – Sef birou privatizare societati comerciale prin oferta publica

1992- 1994 Fondul Proprietatii Private I Banat Crisana – Referent de specialitate

1991- 1992 profesor, inginer

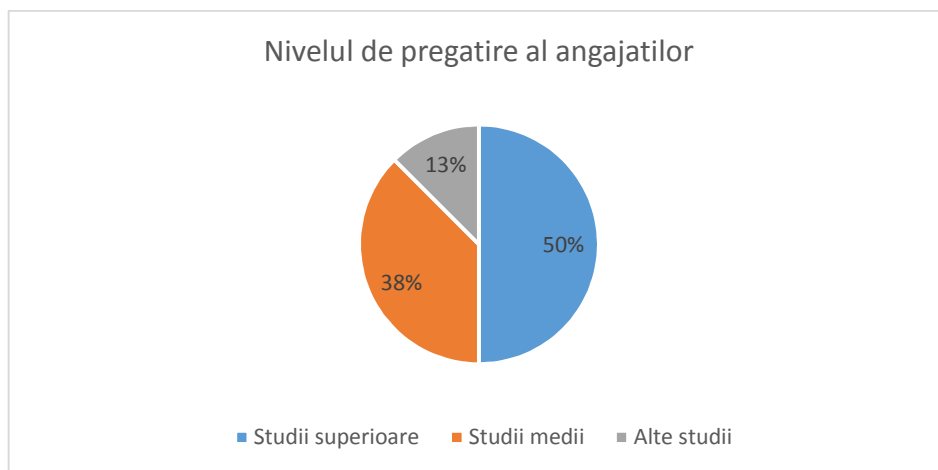
Actiuni detinute de membrii conducerii la data de 10.03.2015

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
NAGY CORNELIA	11665	2,49%

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 fiecarei 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.

Numar angajati (7 cu CIM + 1 mandat + 2 colaboratori)	10
Numar mediu angajati	8
Angajati cu studii superioare	4
Angajati cu studii medii	3
Angajati cu alte studii	1
Angajati fara studii	0



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

Scopul societatii este: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Obiectul principal de activitate este: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, cod CAEN 6820.

Obiecte secundare de activitate sunt: conform codurilor CAEN nominalizate in Actul Constitutiv, din care emitentul pune in evidenta urmatoarele:

Cod CAEN	Denumire
4642	Comert cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei
5210	Depozitari
6810	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
4110	Dezvoltare (promovare) imobiliara
4120	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
8219	Activitatea de fotocopiare, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat
8299	Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a.
6832	Administrarea imobilelor pe baza de comision/contract
4641	Comert cu ridicata a produselor textile

Produsele societatii

SIFI CJ STORAGE SA are în structura sa un număr de 3 active:

1. Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 208, judet Cluj
2. Cluj Napoca, str. Horea nr. 83-87, judet Cluj
3. Bistrita, str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3, judet Bistrita Nasaud

SIFI CJ STORAGE SA are în proprietate o suprafata de teren de 11.096 mp în **Cluj Napoca** si de 2.458 mp in **Bistrita**.

Depozitul din Cluj Napoca (P+2) este amplasat vizavi de Aeroportul International Cluj Napoca si aproape de soseaua de centura Valcele - Apahida. Depozitele din Cluj sunt dotate cu rampa de incarcare - descarcare, grupuri sanitare dedicate, curent mono si trifazic, lifturi de marfa de 2 si 3,2 tone, sistem de supraveghere video si paza prin firma de specialitate, instalatie gaz metan si toate celelalte dotari impuse de legislatia in vigoare.

Societatea dispune de spatii de depozitare si birouri de inchiriat. In cladirile societatii isi desfasoara activitatea 40 agenti economici care se bucura de conditii favorabile de desfasurare a activitatilor proprii, urmare investitiilor facute in ultimii 5 ani.

Societatea functioneaza în concordanta cu cerintele legale privind protectia mediului, protectia muncii, PSI, avizele sanitare si de functionare.

2.7. Cota de piata / Principali competitori

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial puternic afectat de situația economică din țară. Printre competitori, în domeniul închirierilor de spații, s-au numărat: parcurile logistice, spațiile excedentare ale societăților care și-au restrâns activitatea proprie. Segmentul centrelor comerciale si a parcurilor logistice domina piata spatiilor comerciale.

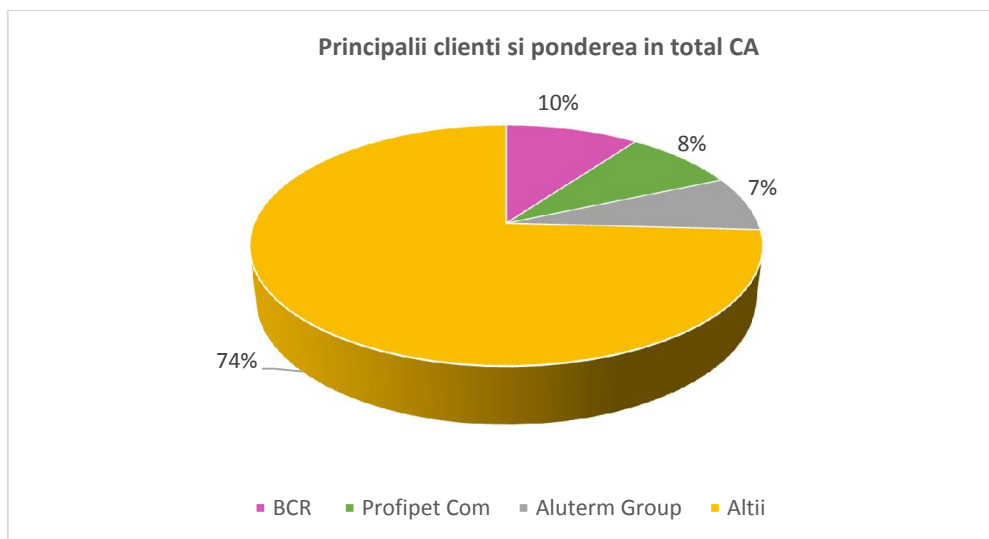
Pozitia economica a societatii pe piata este posibil a fi modificata avand in vedere conditiile de mediu care influenteaza piata spatiilor aferente inchirierii, atat prin cantitate, cat si prin pret.

2.8. *Cienti principali / Contracte semnificative*

Principalii clienti sunt: BCR, Profipet Com, Aluterm Group.

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

Client	Pondere in total cifra de afaceri (%)
BCR	10,02
Profipet Com	8,43
Aluterm Group	7,35



2.9. *Principalii indicatori operationali*

In anul 2014 societatea a vut incheiate in medie 52 contracte de inchiriere pentru spatii ce au totalizat o suprafata medie lunara de aprox. 12.600 mp, in structura spatiilor figurand: depozite, birouri, spatii productie, arhive. Gradul mediu anual de inchiriere a spatiilor a fost de 87% pentru activul din Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 208 si 50% pentru activul din Bistrita str. Dimitrie Cantemir nr. 1 – 3.

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.

Nu este cazul.

CAP. III
REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1.Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Cifra de afaceri pe anul 2014 comparativ cu anul 2013 prezinta o depreciere de cca. 15,5%, o depreciere in valoare neta de 277.462 lei. Rezultatul operational inregistrat in 2014 este pozitiv, consemnandu-se un profit operational de 472.411 lei, astfel rezultand un profit net de 375.423 lei.

Activele imobilizate, care reprezinta cca. 92,3% din totalul activelor, marcheaza o depreciere de cca. 1,7% in 2014, atingand o valoare neta de 11.901.640 lei.

Activul total marcheaza o crestere de cca. 3,1% fata de 2013, rezultand o crestere in valoare neta de 391.602 lei.

Capitalurile proprii, care reprezinta cca. 97,7% din totalul pasivelor, marcheaza o crestere de cca. 3,1% in 2014, atingand o valoare neta de 12.593.362 lei.

Contul de profit si pierdere (lei)	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	1.726.733	1.794.528	1.517.066
Cheltuieli din exploatare	1.170.678	1.492.224	1.050.118
Rezultatul operational	561.892	307.468	472.411
Rezultatul financiar	2.994	2.036	3.525
Rezultatul brut	564.886	309.504	475.936
Rezultatul net	452.659	203.861	375.423
Rezultatul net pe actiune (lei)	0,9649	0,4346	0,8003

(lei)	2012	2013	2014

Elemente de activ

Active imobilizate	10.659.036	12.107.634	11.901.640
Active circulante	744.591	367.263	977.344
Cheltuieli in avans	39.725	28.148	15.663
Total activ	11.443.352	12.503.045	12.894.647

Elemente de pasiv

Capitaluri proprii	11.211.705	12.217.939	12.593.362
Datorii - total, din care:	185.963	247.729	264.964
sub 1 an	185.963	247.729	264.964
peste 1 an	0	0	0
Provizioane	0	0	0
Venituri in avans	45.684	37.377	36.321
Total pasiv	11.443.352	12.503.045	12.894.647

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

Activitatile desfasurate de companie in anul 2014 au fost: inchirieri de spatii, prestari de servicii, comert cu amanuntul al imbracamintei si incaltamintei si produse diverse nealimentare. Ponderea produselor oferite in totalul cifrei de afaceri a companiei:

	2013	2014
Cifra de afaceri, din care	1.794.528	1.517.066
Comert	5.527	-2.740
Activitate de inchiriere	1.789.001	1.519.806

Ponderea categoriilor de produse in venituri si in totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

INDICATOR	mii RON						
	2012	%	%	2013	%	%	2014
Cifra de afaceri	1.727	100		1.795	100		1.517
Venituri totale, din care:	1.736		100	1.802		100	1.526
- venituri exploatare	1.733			1.800			1.523
- vanzare marfuri	37	2,1	2,2	6	0,3	0,3	-3
- venituri chirii	1.690	97,9	97,4	1.789	99,7	99,3	1.520
- alte venituri din exploatare	6		0,3	5		0,3	5
- venituri financiare	3		0,1	2		0,1	4

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 (asumatele 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.

Conform Hotararii AGEA din 22.03.2013 repartizarea profitul net aferent exercitiul financiar 2012 s-a realizat astfel: constituirea rezervelor legale 28.244 lei, dividende 328.390,30 lei, surse proprii de finantare 96.024,69 lei. Dividend brut: 0,7 lei/actiune.

Conform Hotararii AGEA din data de 24.04.2014 repartizarea profitului net inregistrat la 31.12.2013 in suma de 203.861 lei astfel: rezerva legala: 15.475 lei, surse proprii de finantare: 188.386 lei.

Conform Hotararii AGEA din data de 27.04.2015 rezultatul net al exercitiului financiar 2014 a fost de 375.422,89 lei repartizat astfel: rezerva legala: 23.797 lei, dividende: 225.181,92 lei, profit net nerepartizat: 126.443,97 lei. Dividend brut: 0,48 lei/actiune.

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.

Conducerea societatii isi propune:

- indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGA precum si obiectivelor si criteriilor de performanta din contractul de administrare;
- cresterea gradului mediu de ocupare a spatiilor;
- realizarea de investitii pentru modernizarea cladirilor;
- gestionarea prudenta a incasarilor si a fluxurilor de numerar.

Propunerea privind dezvoltarea afacerii in 2015 a fost prevazuta in plan de investitii al Consiliului de Administratie in valoare de 550.000 lei astfel:

- Amenajarea a 50 de locuri de parcare;
- Modernizarea depozitelor si a spatilor comune;
- Semn SIF Imobiliare;

In anul 2015 societatea isi propune vanzarea activului Bistrita pornind de la evaluarea realizata in anul curent de catre Alfa Chim Timisoara in valoare aproximativa de 1,5 mil. Lei.

3.6. Buget

<i>Contul de profit si pierdere</i>	<i>2015</i>
Cifra de afaceri	1560000
Cheltuieli de exploatare	2350000
Rezultat operational	710000
Rezultat financiar	3000
Rezultat brut	713000
Rezultat net	400000
Rezultat net pe actiune (lei)	0,85

CAP. IV ALTE INFORMATII

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate in doua categorii principale, in functie de posibilitatea diminuarii sau evitarii lor de catre agentul economic sau de catre investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente intregii pieti sau intregului segment al pietei pe care actioneaza emitentul si nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piata consta in posibilitatea ca portofoliul investitorului sa se diminueze datorita fluctuatiilor zilnice ale preturilor. Actiunile sunt oprite de la tranzactionare in cazul in care emitentii raporteaza evenimente deosebite sau apar situatii litigioase intre actionari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde actiunile in orice moment dorit si induce riscul unei pierderi de valoare dupa reluarea tranzactionarii.

Riscul politic consta in posibilitatea ca guvernul tarii sa-si schimbe brusc si neasteptat politicile. Include si riscul de tara, care vizeaza posibilitatea ca aceasta sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe. Datorita tranzitiei sale relativ recente catre o economie de piata, Romania a experimentat fluctuatii ale economiei si unele inconsecvente in politica adoptata de Guvern. Totusi, tendinta Romaniei de a se ralia la legislatia europeana diminueaza acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ. Emitentul se afla sub incidenta cadrului legislativ din Romania. Autoritatile de reglementare sunt preocupate mai ales de protectia consumatorilor si nu atat de cea a actionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. In plus, legile, regulamentele si politicile se modifica periodic, iar asemenea modificari pot afecta activitatea desfasurata de emitent.

Riscul de inflatie si riscul dobanzii afecteaza costul de oportunitate. Este necesar ca detinatorii de actiuni sa ia in considerare faptul ca rata inflatiei poate fluctua si ca operatiunile, conditiile financiare si rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de aceste riscuri in calculul profitului real, neinflatat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevazut sau de controlat, precum schimbarile tehnologice radicale, concurenta, evenimentele catastrofice sau conditiile economice generale, pot sa influenteze activitatea emitentului sau cursul actiunilor.

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

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta in posibilitatea ca unele titluri sa intre in declin in viitor. Pretul de piata al actiunilor poate fi volatil si poate inregistra scaderi semnificative si bruste, in consecinta, investitiile actionarilor emitentului pot fi afectate in mod negativ. Scaderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferenta dintre rezultatele anuntate de emitent si estimarile analistilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum si, ca urmare a volatilitatii generale care poate caracteriza Bursa de Valori Bucuresti la un moment dat.

Emitentul a inceput demersurile necesare admiterii la tranzactionare a actiunilor pe sistemul alternativ de tranzactionare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creata din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativa de finantare pentru dezvoltare si este segmentul dedicat titlurilor de capital (actiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzactionare este o piata desemnata in principal pentru companii de mai mici dimensiuni si start-up-uri, pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Sistemul alternativ de tranzactionare nu este o piata reglementata in sensul Directivelor Europene si a legislatiei romanesti privind piata de capital, insa este reglementata prin regulile si cerintele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost infiintat de BVB cu scopul de a oferi o piata cu mai putine cerinte de raportare din partea emitentilor, dar in acelasi timp cu un nivel suficient de transparenta pentru investitori, pentru a-i motiva sa tranzactioneze.

Cerintele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai putin stricte fata de Piata Reglementata.

BVB are caracteristici specifice in ceea ce priveste lichiditatea si volatilitatea pietei si a valorii titlurilor cotate. Acesti factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzactionare al actiunilor.

Riscurile operationale insumeaza toate riscurile pe care compania si le asuma in demersul de a opera intr-un domeniu sau industrie. Este riscul ramas dupa eliminarea celui financiar si a celor sistematice. El tine cont de posibilitatea esecului privind procedurile interne, staff-ul si sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratarii afacerilor datorita erorilor umane.

Atragerea si pastrarea angajatilor calificati. Nereusita in a atrage un numar suficient de mare de personal calificat corespunzator, migrarea, neadaptarea sau scaderea pietei de personal, dar si cresterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfasurata de emitent. Concurenta in privinta atragerii de personal calificat este ridicata.

Unul dintre riscurile legate de personalul si conducerea emitentului il reprezinta posibilitatea pierderii angajatilor de inalta calificare catre companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale si compensatii peste nivelul actual oferit de catre emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implica riscuri, legate atat de eficienta proiectelor cat si de obtinerea surselor de finantare. Emitentul va analiza in detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare si va incerca, de fiecare data, sa-si stabileasca un raport optim intre sursele proprii, cele atrase si cele imprumutate.

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

Riscul de cash flow.

Societatea monitorizeaza fluxurile de numerar astfel incat acestea sa asigure desfasurarea activitatii in bune conditii. Evolutia pozitiva a fluxului de numerar in 2014 a permis efectuarea investitiilor din fonduri proprii.

Riscul de credit

Societatea nu are angajate credite, isi desfasoara activitatea din surse proprii, in consecinta nu prezinta concentrari semnificative ale riscului de credit. Compania are elaborate o serie de proceduri prin aplicarea carora se asigura ca prestarea de servicii se efectueaza catre clienti solvabili. Desi colectarea creantelor poate fi inflentata de factori economici, societatea considera ca nu exista un risc semnificativ de pierdere care sa depaseasca ajustarile deja create.

Riscul Valutar

Compania este expusa fluctuatiilor cursului de schimb valutar datorita contractelor de inchiriere incheiate in euro si dolari.

Riscul de lichiditate

Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient si a unor facilitati de descoperiri de cont disponibile.

Datorita naturii activitatii desfasurate, societatea urmareste mentinerea nivelului lichiditatilor pentru a-si putea onora la timp obligatiilor si a putea efectua la timp investitiile planificate. Societatea nu a avut incidente de plata in 2014.

Evaluarea riscului de faliment:

Scorul obtinut prin metoda Conan Holder plaseaza societatea intr-o situatie favorabila in ultimii 4 ani, nivelul riscului de faliment fiind sub 15%.

Societatea a prezentat in ultimii ani o variatie a valorilor in zona fara risc de faliment, starea firmei neridicand probleme legate de intrarea in faliment. Indicatorul care reflecta influenta de personal si financiare in finantarea activelor circulante are o evolutie favorabila in ultimii 4 ani, ceea ce plaseaza societatea in zona riscului de faliment scazut. Evolutia indicatorului ce reflecta influenta rentabilitatii activitatii asupra finantarii stocurilor, plaseaza, de asemenea societatea in zona sanatoasa, cu un risc de faliment scazut.

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.

4.2. Litigii

Nu este cazul.

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.

4.8. Alte informatii

Actiuni restrictionate si fundamentarea aferenta:

Urmare Hotararii AGEA din 10.11.2014 cu privire la modificarea obiectului principal de activitate un numar de 13 actionari reprezentand 5,11% din capitalul social au solicitat retragerea din societate in baza dreptului conferit de Legea 31/1990.

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 STORAGE SA***Nagy Cornelia – Director general***CONSULTANT AUTORIZAT****SC IFB FINWEST SA***Octavian Molnar – Director general*