

## RAPORT DE GESTIUNE al ADMINISTRATORILOR pentru exercitiul financiar 2015

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE SA**  
Sediu: **BUCUREȘTI, Calea Floreasca nr. 175, et. 7, cam. A11, sector 1**  
Punct lucru principal: **CLUJ-NAPOCA, str. Traian Vuia nr. 208, jud. Cluj**  
Nr.tel/fax: **0264.591044 / 0264.416759**  
CUI: **201896, atribut fiscal RO**  
Nr.O.R.C.: **J40/13820/2014**

Piața organizată pe care se tranzacționează valori mobiliare: BVB – AeRO, simbol NTEX  
Capitalul social subscris și vărsat integral: 1.172.822,50 RON.

Clasa, tipul, nr. și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:

- nr. acțiuni = 469.129 dematerializate, nominative și indivizibile
- valoare nominală = 2,50 RON / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot.

În anul 2015 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață este de 4.555.161 RON.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 9,00 RON la data de 30.12.2015 (ultima tranzacție).

### 1. Analiza activității societății comerciale

#### 1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

SIFI CJ STORAGE SA are ca obiect principal de activitate “Inchirierea și subinchiirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” cod CAEN 6820.

Consiliul de Administrație este format din 3 membri iar în cursul anului 2015 componența acestuia nu s-a schimbat. Între Societate și Consiliu a fost încheiat Contractul de administrare nr. 183/24.04.2014 aprobat în AGOA din 24.04.2014.

Consiliul de Administrație și-a ghidat acțiunile și fundamentat deciziile prin prisma competențelor de baza pe care le detine în temeiul legii și contractului de administrare. Consiliul de Administrație a adoptat decizii privind activitatea companiei, în cele 7 dezbateri care au avut loc în anul 2015, care au vizat:

- direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a societății
- organizarea adunărilor generale ale acționarilor - în anul 2015 s-au desfășurat 4 ședințe
- aplicarea prevederilor Lg.151/14 și admiterea societății la tranzacționare pe noua piață AeRO a BVB
  - îndeplinirea obligațiilor de raportare către piața de capital și către alte organisme și autorități; îndelinirea obligațiilor în relația cu acționarii societății
  - situația economico-financiară: concepere BVC, analize îndeplinire indicatori, încasarea creanțelor, întocmirea situațiilor financiare
    - întocmire plan investiții, analiză și selecție oferte
    - analiza, încheierea și rezilierea contractelor de închiriere.

## Declaratie privind principiile de guvernanta corporativa

| Prevederile Codului  | Respecta | Nu respecta sau respecta parcial | Motivul pentru neconformitate/ observatii   |
|--|----------|----------------------------------|---|
| <b>A.1.</b> Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.   |          | X                                | Nu detinem regulament intern al CA. In acutl constitutiv al societatii exista prevederi legale privind activitatea CA. Posibilitati solutionare: intocmire si aprobarare in CA a regulamentului CA.   |
| <b>A.2.</b> Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.  |          | Partial                          | Membri CA au informat la data numirii (2012-Belei, 2013-Buda si Alexandru Ion) despre pozitiile detinute la alte entitati. Pe durata mandatului nu s-au facut actualizari ale informatiilor. Posibilitati solutionare - intocmirea de catre fiecare administrator a unei informari a CA , in prima sedinta de CA si apoi cand va fi cazul |
| <b>A.3.</b> Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului. |          | Partial                          | Membri CA au informat la 31.12.13. Pe durata mandatului nu s-au facut actualizari ale informatiilor. Posibilitati solutionare - intocmirea de catre fiecare administrator a unei informari a CA, in prima sedinta de CA si apoi cand va fi cazul  |
| <b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.   |          | X                                | Posibilitati solutionare - precizam in raportul anual numarul de sedinte CA si principalele directii de actiune. Nu a avut loc evaluarea CA de catre PCA  |
| <b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti  |          | Partial                          | Posibilitati solutionare - solicitam consultantul a ne transmite procedura. Contractul si implicit colaborarea cu consultantul s-a prelungit pana in iunie conform noilor reglementari BVB/ASF.   |
| <b>B.1.</b> Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobată de Consiliu.   |          | X                                | Posibilitati solutionare - emitere decizie CA   |
| <b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terce parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.  |          | X                                | Posibilitati solutionare - emitere decizie CA   |
| <b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financial respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus. | X        |                                  | In notele la situatiile financiare s-au publicat informatii privind veniturile directorului general si ale tuturor membrilor CA   |
| <b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:   |          | Partial                          | Pe site-ul societatii avem o sectiune „Investitori”. Documentele in limba engleza nu sunt publicate, momentan.  |

|  |   |         |   |
|--|---|---------|---|
| D.I.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare   |   | Partial | Pe site-ul societatii este postat actul constitutiv actualizat la 16.10.2015.<br>Nu avem Regulament intern organe statutare - posibila solutionare prin decizie CA de la pct. A1.   |
| D.I.2. CV-urile membrilor organelor statutare  | X |         |   |
| D.I.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice  | X |         |   |
| D.I.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale   | X |         |   |
| D.I.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni  | X |         | Nu este cazul.  |
| D.I.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker   |   | X       | Prin HCA nr.1 din 16.03.2015 s-a decis angajarea ca si consultant autorizat a IFB Finwest.<br>Informatiile necesare vor fi posteate pe site.  |
| D.I.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare   |   | Partial | Posibilitati solutionare - relatia cu investitorii a fost pana acum in sarcina DG. Nu avem o functie dedicata.<br>Pe site sunt datele de contact ale societatii. Vom preciza suplimentar si persoana de contact la sectiunea dedicata investitorilor. |
| D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.   |   | X       | Posibilitati solutionare - intocmire politica de dividend si emitere HCA  |
| D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la programe si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitor la o perioada viitoare (asa-numitele 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 programe trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii. |   | X       | Posibilitati solutionare - intocmire politica cu privire la programe si emitere HCA   |
| D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.   | X |         |   |
| D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.  |   | Partial | Rapoartele au fost intocmite si posteate numai in limba romana  |
| D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.  |   | X       | Se doreste a se organiza intalnire cu analisti la nivel de grup, urmand ca informatiile sa se publice de catre fiecare entitate pe site-ul propriu.   |

Pe parcursului anul 2015 prioritățile au fost: creșterea veniturilor prin închirierea tuturor spațiilor disponibile, o gestionare cât mai atentă a fluxurilor de numerar și efectuarea investițiilor necesare pentru menținerea chiriașilor actuali și câștigarea de noi clienți.

În 2015 societatea a avut încheiate în medie 48 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 12.600 mp, în structura spațiilor închiriate figurând: depozite, birouri, arhive. Gradul mediu de anual de închiriere a spațiilor a fost de 85% pentru activul din Cluj Napoca și de 55% pentru activul din Bistrița. La locația din Cluj Napoca societatea a mai avut încheiate în cursul anului 2015 în medie un număr de 11 contracte de închiriere pentru spații publicitare și telefonia mobilă ce au totalizat o suprafață medie lunară de circa 680 mp.

În 2015 s-au încheiat 8 noi contracte de închiriere, s-au reziliat 11 contracte și s-au majorat valorile a 8 contracte de închiriere prin extinderea activității chiriașilor, fapt ce a dus la îndeplinirea parametrilor bugetați.

S-au purtat negocieri cu furnizorii de utilități astfel încât să beneficiem de tarife cât mai bune iar chiriașii noștri să aibă costuri asociate cât mai reduse.

Investițiile realizate în anul 2015 au fost în valoare de 229.060 lei iar fondurile alocate au fost fonduri proprii. Toate lucrările s-au realizat în vederea asigurării unor bune condiții de funcționare pentru chiriașii existenți și pentru închirierea spațiilor disponibile. Situația investițiilor și reparațiilor aprobată în AGOA din 27.04.2015 și realizată în cursul anului este:

| Nr. crt. | Investiție   |          | Suma - lei     |   |
|----------|--|----------|----------------|---|
|          | Aprobat  | Realizat | Aprobat        | Realizat  |
| 1        | Amenajare 50 locuri de parcare   |          | 160.000        | -   |
| 2        | Modernizări depozite și spații comune<br>Instalații apă-canal și instalatii gaze naturale<br>Recompartimentari depozite si amenajari birouri<br>Căi acces directe spre depozit la rampa<br>Copertine catre calea ferata<br>Turnare sapa elicotoperizata pe 1152 mp<br>Reabilitari acoperis, surgeri, canale termice<br>Rezervă apă PSI |          | 340.000        | 17.584<br>43.259<br>6.893<br>20.129<br>35.714<br>16.736<br>66.790 |
| 3        | Semn "SIF Imobiliare"  |          | 50.000         | 21.955  |
| 4        | <b>Total</b>   |          | <b>550.000</b> | <b>229.060</b>  |

In cursul anului 2015 societatea nu a fost implicată în litigii.

b) *Data de înființare a societății*

SIFI CJ STORAGE este o societate înființată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca. Din anul 1990 este societate pe acțiuni, funcționând sub numele de NAPOTEX până în anul 2014 când aceasta și-a schimbat denumirea în SIFI CJ STORAGE.

c) *Fuziuni sau reorganizări în timpul exercițiului financiar:* nu este cazul.

d) *Achiziții sau înstrâinări de active:* nu este cazul.

e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Activitatea societății în anul 2015 a fost profitabilă. Gestionarea patrimoniului societății s-a realizat în condiții de siguranță și au fost valorificate la maxim spațiile de care societatea dispune.

1.1.1 *Elemente de evaluare generală, an 2015:*

- a. Profit net = 395.825 lei
- b. Cifra de afaceri = 1.609.189 lei
- c. Export = 0 lei
- d. Cheltuieli totale = 1.107.161 lei
- e. % din piața deținută – nu deținem informații
- f. Lichiditate (casa+banca) = 287.664 lei

### *1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii. În cursul anului 2015 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriaibile, a spațiilor comune și creșterea siguranței desfășurării activității.

Pentru creșterea siguranței în exploatare este necesara înlocuirea celor 4 lifturi existente din anii 1964 respectiv 1976.

a) *Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:*

Chiriașii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, distribuție, servicii.

Ofertarea spațiilor se realizează prin intermediul agențiilor imobiliare și a site-ului societății

b) *Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:*

| Indicator                        | 2013  | %    | 2014  | %    | 2015  | %    | - mii lei - |
|----------------------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------------|
| Cifra de afaceri                 | 1.795 |      | 1.517 |      | 1.609 |      |             |
| Venituri totale, din care        | 1.802 | 100  | 1.526 | 100  | 1.612 | 100  |             |
| Venituri exploatare              | 1.800 |      | 1.523 |      | 1.609 |      |             |
| - venituri închirieri            | 1.789 | 99,3 | 1.520 | 99,6 | 1.610 | 99,9 |             |
| - vânzare mărfuri, alte venituri | 11    | 0,6  | 3     | 0,2  | -1    | -0,1 |             |
| Venituri financiare              | 2     | 0,1  | 3     | 0,2  | 3     | 0,2  |             |

c) *Produse noi:* nu este cazul.

### *1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare:*

Aprovizionarea se efectuează de pe piață internă.

### *1.1.4. Evaluarea activității de vânzare*

a) *Descrierea evoluției vânzărilor*

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2016:

|                            | 2014      | 2015      | BVC 2016  | - lei - |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Cifra de afaceri, din care | 1.517.066 | 1.609.189 | 1.620.000 |         |
| - activitate de închiriere | 1.519.806 | 1.610.361 | 1.620.000 |         |
| - comerț                   | -2.740    | -1.172    | 0         |         |

b) *Situarea concurențială în domeniul de activitate al societății:*

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial vast. Printre competitori s-au numărat parcurile logistice, spațiile excedentare ale societăților care și-au restrâns activitatea proprie.

c) *Dependență semnificativă a societății:* nu este cazul.

### *1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății*

a) *Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:*

Numărul angajaților cu contract de muncă, la 31.12.2015, a fost de 6 persoane. Dintre aceștia 3 au studii superioare, 2 cu studii liceale, 1 cu studii postliceale.

Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

b) *Raporturile dintre management și angajați:*

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu există raporturi conflictuale între director și angajați.

Societatea are angajate servicii externe pentru aspectele privind medicina muncii și SSM-SU.

### *1.1.6. Impactul activității asupra mediului înconjurător*

Activitatea pe care o desfășoară societatea nu produce impact asupra mediului înconjurător drept urmare nu este necesară autorizarea Inspectoratului de Protecție a Mediului.

### *1.1.7. Evaluarea activității de cercetare – nu este cazul.*

### *1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului*

Expunerea societății la riscurile inerente afacerii prin operațiunile zilnice este protejată de faptul că deciziile majore sunt luate doar de conducerea societății, conform atribuțiilor și prin controlul intern. Procedurile de lucru, monitorizarea și controlul respectării acestora de către toți angajații duc la diminuarea probabilității de apariție a unor aspecte neconforme și la rapiditate în aplicarea de măsuri corective.

Societatea a fost expusă la: riscul de preț, riscul de lichiditate și de cash flow:

a. Riscul de preț:

Societatea este expusă riscului valutar deoarece are o parte din contractele de închiriere încheiate în euro și dolari.

b. Riscul de lichiditate:

Societatea nu a avut în anul 2015 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichiditaților pentru a-și putea achita la timp obligațiile și a putea efectua investițiile planificate.

c. Riscul de cash flow

Societatea monitorizează fluxurile de numerar astfel încât acestea să asigure desfășurarea activității în bune condiții.

Evoluția fluxului de numerar în 2015 a permis efectuarea investițiilor din fonduri proprii.

### *1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății*

a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:

În anul 2015 s-a urmărit gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor, a fluxului de numerar și exploatarea spațiilor închiriaibile.

În anul 2016 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriașilor, de plecarea unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

b) Prezentarea efectelor asupra situației financiare a societății a tuturor cheltuielilor de capital:

Capitalul social al societății, subscris și vărsat, este în valoare de 1.172.822,50 lei, este divizat în 469.129 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 RON fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data de 31.12.2015 a fost:

| Acționar           | Număr acțiuni la 31.12.2015 | Capital social la 31.12.2015 | % capital social |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
| SIF Imobiliare PLC | 409.980                     | 1.024.950,00                 | 87,3917          |
| Actiuni proprii    | 23.977                      | 59.942,50                    | 5,1109           |
| Alți acționari     | 35.172                      | 87.930,00                    | 7,4974           |
| Total              | 469.129                     | 1.172.822,50                 | 100,0000         |

În cursul exercițiului finanțiar 2015 s-a obținut un profit net de 395.825 lei din care, la 31 decembrie 2015, s-a repartizat la rezerva legală suma de 5.413 lei, în limita a 5% din profitul brut, conform Legii 31/1990 republicată.

Cheltuielile curente sunt: cheltuielile privind mărfurile, cheltuieli materiale, cheltuieli cu personalul, cheltuieli cu amortizările, alte cheltuieli. Evoluția acestor cheltuieli se prezintă astfel:

- lei -

| Nr | Cheltuieli               | 2013      | 2014      | 2015      |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | Chelt. privind mărfurile | 47.566    | 75.994    | -2.643    |
| 2  | Chelt. materiale         | 289.164   | 26.810    | 37.626    |
| 3  | Chelt. cu personalul     | 328.340   | 322.744   | 348.711   |
| 4  | Chelt. cu amortizări     | 233.915   | 305.777   | 303.925   |
| 5  | Ajustari provizioane     | 261.462   | -80.795   | -151.709  |
| 6  | Alte chelt.de exploatare | 331.777   | 399.588   | 571.251   |
| 7  | Chelt. exploatare        | 1.492.224 | 1.050.118 | 1.107.161 |

c) *Analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:*

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic afectat de situația economică. Evoluția profitului se prezintă astfel:

| Indicator        | 2013      | 2014      | 2015      | - lei - |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Cifra de afaceri | 1.794.528 | 1.517.066 | 1.609.189 |         |
| Profitul net     | 203.861   | 375.423   | 395.825   |         |

## 2. Activele corporale ale societății

2.1. Terenurile deținute de societate sunt:

- 11.096,00 mp teren Cluj Napoca, str. Traian Vuia 208
- 2.457,75 mp teren Bistrița, str. Dimitrie Cantemir nr.1-3

Clădirile aflate în patrimoniu sunt:

- un depozit situat în Cluj Napoca pe str. Traian Vuia nr. 208 (15.448 mp)
- un spațiu comercial situat în Cluj Napoca pe str. Horea nr. 83-87 (93 mp);
- un depozit situat în Bistrița pe str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3 (3.456 mp).

Ultima reevaluare a terenurilor și clădirilor a fost efectuată la 31.12.2013 de către Diana Oradan evaluator autorizat.

2.2 *Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:*

Societatea nu are probleme juridice legate de proprietatea asupra terenurilor și imobilelor, acestea fiind înregistrate în carteau funciară.

## 3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. *Piețele pe care se negociază valorile mobiliare:*

Piața, din România, pe care se negociază valorile mobiliare emise de societate este BVB – AeRO și are simbolul NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

| Nr | Indicator                   | 2012    | 2014    | - lei - |
|----|-----------------------------|---------|---------|---------|
| 1  | Profit net                  | 452.659 | 375.423 |         |
| 2  | Rezerve legale              | 28.244  | 23.797  |         |
| 3  | Dividende repartizate       | 328.390 | 225.182 |         |
| 4  | % dividend din profitul net | 72,50   | 59,98   |         |

Conform hotărârii AGOA din 24.04.2014 pentru 2013 societatea nu a distribuit dividende.

3.3. *Achiziționare a propriilor acțiuni*

Ca urmare a aprobării AGEA din data de 10 noiembrie 2014 de modificare a obiectului principal de activitate din "4642 - Comerț cu ridicata a îmbrăcămintei și încălțămintei" în "6820 - Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate", s-au formulat cereri de retragere din Societate de către acționari care nu au fost de acord cu schimbarea obiectului principal de activitate. Astfel Societatea a efectuat demersurile necesare pentru evaluarea acțiunilor Societății, pentru stabilirea prețului brut de răscumparare.

In luna februarie 2015 evaluatorul autorizat, societatea Alfa Chim Consulting SRL cu sediul în Timișoara, str. Patriarh Miron Cristea nr.1, ap.2B, CUI 3289680, a comunicat Societății "Raportul de evaluare" a acțiunilor în baza căruia prețul brut al unei acțiuni, calculate în conformitate cu art.134 din Legea 31/1990 cu modificările și completările ulterioare, a fost 21,98 lei.

Au fost formulate 13 cereri de retragere a acțiunilor (23.977 acțiuni) unor acționari minoritari, în quantum de 5,11 % din capitalul social al Societății. Societatea a răscumparat aceste acțiuni, în luna aprilie 2015, la un pret evaluat de 21,98 lei/acțiune conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Alfa Chim Consulting SRL, membru ANEVAR. Astfel contravaloarea totală a acțiunilor răscumpărate de Societate este în suma de 527.014,46 lei.

AGEA din 19.02.2015 a aprobat tranzacționarea acțiunilor Societății în cadrul sistemului alternativ de tranzactionare ATS, administrat de Bursa de Valori București. În baza Deciziei BVB nr. 704/23.06.2015 se aproba admiterea la tranzacționare a acțiunilor societății în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare administrat de BVB secțiunea Instrumente financiare listate pe ATS cu începere din 26.06.2015.

- 3.4. Nr. acțiunilor deținute de filiale - nu este cazul  
 3.5. Obligațiuni: Societatea nu a emis în perioada raportată obligațiuni sau titluri de creanță.

#### **4. Conducerea societății comerciale**

- 4.1. a) *Lista administratorilor societății în 2015*

| Nume, prenume  | Funcția în CA | Vechime    |
|--|---------------|------------|
| Administrare Imobiliare SA prin reprezentant Ion Alexandru Sorin | Președinte CA | 07.08.2013 |
| Belei Corneliu - Victor  | Membru CA     | 24.03.2012 |
| Buda Dan Florin  | Membru CA     | 22.03.2013 |

Între societate și Consiliul de Administrație a fost încheiat contract de administrare. Administratorii au încheiate asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

- b) Legături de familie - nu e cazul.  
 c) Participarea administratorilor la capitalul societății – nu e cazul.

- 4.2. Membri conducerii executive a societății.

- a) Nagy Cornelia, director general - data expirării mandatului 06.08.2017  
 Vulturar Mariana, contabil șef - durată nedeterminată  
 b) Legături de familie: nu e cazul.  
 c) Nagy Cornelia, deține un număr de 545 acțiuni, ceea ce reprezintă 0,1162% din capitalul social.

- 4.3. Litigii în care au fost implicați administratorii sau conducerea executivă: nu este cazul.

#### **5. Situația finanțier-contabilă**

Situajile financiare la 31.12.2015 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2015, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

- a) Elemente de bilanț.

| Denumire indicator                          | 2013              | 2014              | 2015              | - lei - |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| 1. Imobilizari necorporale                  | 2.236             | 564               | 566               |         |
| 2. Imobilizari corporale                    | 12.105.398        | 11.901.076        | 11.820.020        |         |
| 3. Imobilizari financiare                   | -                 | -                 | -                 |         |
| <b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>        | <b>12.107.634</b> | <b>11.901.640</b> | <b>11.820.586</b> |         |
| 1. Stocuri                                  | 6.163             | 4.565             | 824               |         |
| 2. Creante                                  | 170.151           | 131.557           | 475.853           |         |
| 3. Investitii pe termen scurt               | -                 | -                 | -                 |         |
| 4. Casa si conturi la banchi                | 190.949           | 841.222           | 287.664           |         |
| <b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>         | <b>367.263</b>    | <b>977.344</b>    | <b>764.341</b>    |         |
| c. Cheltuieli in avans                      | 28.148            | 15.663            | 17.437            |         |
| d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an | 247.729           | 264.964           | 320.247           |         |
| e. Active circulante/datorii curente nete   | 110.305           | 691.722           | 427.914           |         |
| f. Total active minus datorii curente       | 12.217.939        | 12.593.362        | 12.248.500        |         |
| g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an | -                 | -                 | -                 |         |
| h. Provizioane                              | -                 | -                 | -                 |         |
| i. Venituri in avans                        | 37.377            | 36.321            | 33.617            |         |

| Denumire indicator                       | 2013              | 2014              | 2015              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Capital subscris varsat               | 1.172.823         | 1.172.823         | 1.172.823         |
| 2. Prime de capital                      | -                 | -                 | -                 |
| 3. Rezerve din reevaluare                | 10.370.360        | 10.370.360        | 10.370.360        |
| 4. Rezerve                               | 486.370           | 698.553           | 713.733           |
| Aceiuni proprii                          | -                 | -                 | 527.014           |
| 5. Rezultat reportat                     | -                 | -                 | 128.186           |
| <b>Rezultatul exercitiului</b>           | <b>203.861</b>    | <b>375.423</b>    | <b>395.825</b>    |
| Repartizare din profit la rezerva legală | 15.475            | 23.797            | 5.413             |
| <b>CAPITALURI - TOTAL</b>                | <b>12.217.939</b> | <b>12.593.362</b> | <b>12.248.500</b> |

b) Contul de profit și pierdere

| Indicator   | 2013             | 2014             | 2015             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>CIFRA DE AFACERI</b>                             | <b>1.794.528</b> | <b>1.517.066</b> | <b>1.609.189</b> |
| Venituri din chirii                                 | 1.789.001        | 1.519.806        | 1.610.361        |
| Venituri din vanzarea marfurilor                    | 5.527            | -2.740           | -1.172           |
| Alte venituri din exploatare                        | 5.164            | 5.463            | 159              |
| <b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>              | <b>1.799.692</b> | <b>1.522.529</b> | <b>1.609.348</b> |
| a. Cheltuieli cu materiile prime și mat.consumabile | 21.079           | 19.667           | 23.352           |
| Alte cheltuieli materiale                           | 5.441            | 3.871            | 10.923           |
| b. Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)      | 262.644          | 3.272            | 3.351            |
| c. Cheltuieli privind marfurile                     | 47.566           | 75.994           | -2.643           |
| Cheltuieli cu personalul, din care                  | 328.340          | 322.744          | 348.711          |
| a) Salarii și indemnizații                          | 260.121          | 257.558          | 284.856          |
| b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială   | 68.219           | 65.186           | 63.855           |
| a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale | 233.915          | 305.777          | 303.925          |
| a.1 Cheltuieli                                      | 233.915          | 305.777          | 303.925          |
| a.2 Venituri  | 0                | 0                | 0                |
| b. Ajustari de valoare privind activele circulante  | 261.462          | -80.795          | -151.709         |
| b.1 Cheltuieli                                      | 312.661          | 29.565           | 13.764           |
| b.2 Venituri  | 51.199           | 110.360          | 165.473          |
| Alte cheltuieli de exploatare, din care             | 331.777          | 399.588          | 571.251          |
| 1 Chelt.privind prestațiile externe                 | 264.868          | 296.247          | 320.968          |
| 2 Chelt.cu alte impozite,taxe și varșaminte asim.   | 56.055           | 80.199           | 93.553           |
| 3 Alte cheltuieli                                   | 10.854           | 23.142           | 156.730          |
| Ajustari privind provizioanele                      | 0                | 0                | 0                |
| <b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>             | <b>1.492.224</b> | <b>1.050.118</b> | <b>1.107.161</b> |
| <b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>           | <b>307.468</b>   | <b>472.411</b>   | <b>502.187</b>   |
| Venituri din interese de participare                | 0                | 0                | 0                |
| Venituri din dobanzi                                | 2.036            | 3.525            | 2.414            |
| Alte venituri financiare                            | 0                | 0                | 0                |
| <b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>                  | <b>2.036</b>     | <b>3.525</b>     | <b>2.414</b>     |
| Cheltuieli privind dobanzile                        | 0                | 0                | 0                |
| Alte cheltuieli financiare                          | 0                | 0                | 0                |
| <b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>                | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>                | <b>2.036</b>     | <b>3.525</b>     | <b>2.414</b>     |
| <b>VENITURI TOTALE</b>                              | <b>1.801.728</b> | <b>1.526.054</b> | <b>1.611.762</b> |
| <b>CHELTUIELI TOTALE</b>                            | <b>1.492.224</b> | <b>1.050.118</b> | <b>1.107.161</b> |
| <b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>                     | <b>309.504</b>   | <b>475.936</b>   | <b>504.601</b>   |
| <b>IMPOZIT PE PROFIT</b>                            | <b>105.643</b>   | <b>100.513</b>   | <b>108.776</b>   |
| <b>REZULTAT NET - Profit</b>                        | <b>203.861</b>   | <b>375.426</b>   | <b>395.825</b>   |

c) Cash flow.

- lei -

| Denumire indicatori  | 2013            | 2014            | 2015            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>                                |                 |                 |                 |
| Încasări de la clienți   | 2.184.895       | 2.208.019       | 2.398.415       |
| Plăți către furnizori și angajați  | -1.175.433      | -1.342.693      | -1.842.603      |
| Dobânzi plătite  | -               | -               | -               |
| Impozit pe profit plătit   | -119.221        | -92.120         | -112.471        |
| Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor                                     | -               | -               | -               |
| <i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>                                | <i>890.241</i>  | <i>773.206</i>  | <i>443.341</i>  |
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>                                |                 |                 |                 |
| Plăți pentru achiziționarea de acțiuni   | -               | -               | -527.015        |
| Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale                                      | -668.678        | -121.423        | -266.799        |
| Încasări din vânzarea de imobilizări corporale                                     | -               | -               | -               |
| Dobânzi încasate   | 2.036           | 3.525           | 1.340           |
| Dividende încasate   | -               | -               | -               |
| <i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>                                | <i>-666.642</i> | <i>-117.898</i> | <i>-792.474</i> |
| <b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>                                 |                 |                 |                 |
| Încasări din emisiunea de acțiuni  | -               | -               | -               |
| Încasări din împrumuturi   | -               | -               | -               |
| Plăți privind rambursarea împrumuturilor   | -               | -               | -               |
| Dividende plătite  | -311.191        | -5.035          | -204.425        |
| <i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>                                 | <i>-311.191</i> | <i>-5.035</i>   | <i>-204.425</i> |
| <b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>                |                 |                 |                 |
|  | <b>-87.592</b>  | <b>650.273</b>  | <b>-553.558</b> |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului finanțier</b> | <b>278.541</b>  | <b>190.949</b>  | <b>841.222</b>  |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului finanțier</b> | <b>190.949</b>  | <b>841.222</b>  | <b>287.664</b>  |

### Obiectivele societății pentru anul 2016:

1. Creșterea gradului mediu de ocupare a spațiilor.
2. Realizarea de investiții pentru modernizarea clădirilor.
3. Gestionarea prudentă a încasărilor și a fluxurilor de numerar.
4. Îndeplinirea indicatorilor stabiliți prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat de AGA.
5. Respectarea prevederilor din Principiile de Guvernanță Corporativă.

Președinte CA,

Administrare Imobiliare SA  
prin Ion Alexandru Sorin

Director general,  
Cornelia Nagy

Contabil sef,  
Vulturar Mariana