

RAPORT ANUAL

conform Regulamentului CNVM nr. 1/2006

pentru exercitiul financiar 2014

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE SA**
Sediu: **BUCUREȘTI, Calea Floreasca nr.175, et.7, cam.A11, sector1**
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 - Piața RASDAQ, Cat. III-R

Capitalul social subscris și vărsat integral: 1.172.823 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 2014 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață este de 6.567.806 RON.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 14,00 RON la data de 03.03.2015 (ultima tranzacție).

1. Analiza activității societății comerciale

1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

SIFI CJ STORAGE SA este o societate înființată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca. Din anul 1990 este societate pe acțiuni, functionand sub numele de NAPOTEX S.A. si având C.U.I. 201896, atribut fiscal RO, număr O.R.C. J12/124/1991. In anul 2014, aceasta si-a schimbat denumirea in SIFI CJ STORAGE SA, inregistrata la Registrul Comertului sub J40/13820/27.11.2014.

Activitatea de baza a NAPOTEX SA a fost comertul cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei. Activitatea preponderentă în cifra de afaceri in ultimii ani a devenit cea de închiriere spații, cod CAEN 6820. Actionarii societatii au decis urmare acestui lucru, atat schimbarea denumirii societății cât și a obiectului principal al activității.

Astfel, SIFI CJ STORAGE SA are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2014 au fost: închirieri de spații, prestări servicii, comerț cu amănuntul al îmbrăcămintei și încălțămintei și produse diverse nealimentare.

În 2014 societatea a avut încheiate în medie 52 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 12.600 mp, în structura spațiilor închiriate figurând: depozite, birouri, spații producție, arhive. Gradul mediu de anual de închiriere a spațiilor a fost de 87% pentru activul din Cluj Napoca str. Traian Vuia nr. 208 și de 50% pentru activul din Bistrița str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3.

In cursul anului 2014 societatea nu a fost implicată în litigii.

Impact semnificativ asupra performanțelor societății pe parcursul anului 2014 au avut:

- concurența pe piața spațiilor de depozitare, producție și birouri, fapt care a generat stagnarea tarifelor de închiriere pe mp și fluctuația chiriilor. În cursul anului 2014 s-au încheiat 6 noi contracte de închiriere, s-au reziliat 10 contracte și s-au majorat valorile a 7 contracte de închiriere prin extinderea activității chiriilor;
- evoluția pozitivă a fluxului de numerar fapt ce a permis efectuarea investițiilor prioritare pentru buna funcționare a societății.

b) *Data de înființare a societății*

Societatea a fost fondată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca. Din anul 1990 este societate pe acțiuni, având C.U.I. 201896, atribut fiscal RO.

Societatea este privatizată integral, capitalul social, subscris și vărsat are valoarea de 1.172.822,50 RON și 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.

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

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

e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Activitatea societății în anul 2014 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 2014:*

Profit net	=	375.423 RON
Cifra de afaceri	=	1.517.066 RON
Export	=	0 RON
Cheltuieli totale	=	1.050.118 RON
Lichiditate/trezorerie netă	=	841.222 RON

1.1.2 *Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii. În cursul anului 2014 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate și a spațiilor comune.

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, producție, servicii.

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

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

- mii RON -

Indicator	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
- vânzare mărfuri	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 exploatare	6		0,3	5		0,3	5
- Venituri financiare	3		0,1	2		0,1	4

c) *Produse noi:* nu este cazul.

1.1.3 *Evaluarea activității de aprovizionare:*

Aprovizionarea se efectuează de pe piața internă.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2015:

- RON -

	2013	2014	2015 BVC
Cifra de afaceri, din care	1.794.528	1.517.066	1.560.000
- comerț	5.527	2.740	10.000
- activitate de închiriere	1.789.001	1.519.806	1.550.000

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

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.

c) Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de managementul personalului societății și organizare

a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

Numărul angajaților cu contract de muncă, la 31.12.2014, a fost de 7 persoane. Dintre aceștia 3 au studii superioare, 2 cu studii liceale, 1 cu studii postliceale și 1 cu studii generale.

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, legislația muncii. Nu există rapoarte conflictuale între director și angajați.

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

c) Management și organizare CA

Consiliul de administrație și-a ghidat acțiunile și deciziile prin prisma competențelor pe care le deține în temeiul legii și contractului de administrare. Deciziile consiliului de administrație au vizat: direcțiile principale de activitate și dezvoltare a societății, organizarea adunărilor generale ale acționarilor, îndeplinirea obligațiilor de raportare, îndeplinirea indicatorilor, încasarea creanțelor, întocmirea situațiilor financiare, conceperea BVC și a planului de investiții.

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 2014 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților 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 pozitivă a fluxului de numerar în 2014 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 2014 s-a urmărit gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor, a fluxului de numerar și exploatarea spațiilor închiriable.

În anul 2015 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chirieșilor.

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 RON, 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 31.12.2014 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2014	Capital social la 31.12.2014	% capital social
SIF Imobiliare PLC	409.980	1.024.950,00	87,3917
Alți acționari	59.149	147.872,50	12,6083
Total	469.129	1.172.822,50	100,0000

În cursul exercițiului financiar 2014 s-a obținut un profit net de 375.423 RON din care, la 31 decembrie 2014, s-a repartizat la rezerva legală suma de 23.797 RON, 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:

- RON -

Nr	Cheltuieli	2012	2013	2014
1	Chelt. privind mărfurile	42.462	47.566	75.994
2	Chelt. materiale	215.847	289.164	26.810
3	Chelt. cu personalul	326.005	328.340	322.744
4	Chelt. cu amortizări	213.622	233.915	305.777
5	Ajustari provizioane	63.812	261.462	-80.795
6	Alte chelt.de exploatare	308.930	331.777	399.588
7	Chelt. exploatare	1.170.678	1.492.224	1.050.118

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:

- RON -

Indicator	2012	2013	2014
Cifra de afaceri	1.726.733	1.794.528	1.517.066
Profitul net	452.659	203.861	375.423

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 (13.200 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 (2.700 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 cartea 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 - Piața RASDAQ, Cat. III-R și are tickerul NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

- RON -

Nr	Indicator	2011	2012
1	Profit net	342.087	452.659
2	Rezerve legale	21.527	28.244
3	Dividende repartizate	286.169	328.390
4	% dividend din profitul net	83,65	72,50

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

3.3. *Achiziționare a propriilor acțiuni* - nu este cazul

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 2014*

Nume, prenume	Funcția în CA	Vechime
Adminstrare Imobiliare SA prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	Presedinte 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 societatii* – 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 11.665 acțiuni, ceea ce reprezintă 2,49% din capitalul social.

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

5. Principalii indicatori economico-financiar

5.1. *Indicatori de lichiditate*

a) Indicatorul lichidității curente = active curente / datorii curente

2013: 367.263 /247.729 = 1,48

2014: 977.344 /264.964 = 3,69

- b) Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid) = active curente – stocuri / datorii curente
 2013: $367.263 - 6.163 / 247.729 = 1,46$
 2014: $977.344 - 4.561 / 264.964 = 3,67$

Indicatorul lichiditatii curente (indicatorul capitalului circulant), respectiv indicatorul lichiditatii imediate (indicatorul test acid) exprima de cate ori se cuprind datoriile curente in activele curente, respectiv in active curente mai putin stocuri.

5.2. Indicatori de risc

- a) Indicatorul gradului de indatorare = capital imprumutat / capital angajat
 Capital imprumutat = credite peste un an;
 Capital angajat = capital imprumutat + capital propriu

2013: Societatea nu are imprumuturi.
 2014: Societatea nu are imprumuturi.

- b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = profit inaintea platii dobanzii / cheltuieli cu dobanda

2013: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.
 2014: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor determina de cate ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobanda din profitul obtinut.

5.3. Indicatori de activitate

- a) Viteza de rotatie a debitelor clienti =

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$$

2013: $160.580 / 1.794.528 \times 365 = 32,66$ zile
 2014: $150.854 / 1.517.066 \times 365 = 36,32$ zile

- b) Viteza de rotatie a creditelor furnizori =

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365$$

2013: $60.326 / 1.794.528 \times 365 = 12,30$ zile
 2014: $66.254 / 1.517.066 \times 365 = 15,95$ zile

- c) Viteza de rotatie a activelor imobilizate =

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Imobilizari corporale}}$$

2013: $1.794.528 / 12.105.398 = 0,15$
 2014: $1.517.066 / 11.901.076 = 0,13$

d) Viteza de rotatie a activelor totale =
Cifra de afaceri

Total active

2013: 1.794.528 / 12.503.045 = 0,14

2014: 1.517.066 / 12.894.647 = 0,12

Viteza de rotatie a debitelor-clienti exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea intreprinderii in colectarea creantelor sale. Numarul zilelor au crescut in 2014 datorita scaderii cifrei de afaceri.

Viteza de rotatie a creditelor-furnizori exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai. Acesta a crescut in 2014 datorita scaderii cifrei de afaceri precum si a cresterii soldului mediu al furnizorilor.

Viteza de rotatie a activelor imobilizate evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

Viteza de rotatie a activelor totale evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

5.4. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea capitalului angajat = profit inaintea platii dobanzii / capital angajat
Capitalul angajat = Capitalul propriu + Datoriile pe termen lung = 12.593.362

2013: 309.504 / 12.217.940 x 100 = 2,53

2014: 475.936 / 12.593.362 x 100 = 3,77

Rentabilitatea capitalului angajat reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti.

b) Marja bruta din vanzari = profit brut din vanzari / cifra de afaceri x 100

2013: 307.468 / 1.794.528 x 100 = 17,14%

2014: 472.411 / 1.517.066 x 100 = 31,14%

Marja bruta din vanzari pe anul 2014 a fost de 31,14% fata de 17,13% in anul 2013. Indicatorul exprima rentabilitatea economica a vanzarilor

5.5. Indicatori privind rezultatul pe actiune

Rezultatul pe actiune = profit net / numar actiuni

2013: 203.861 / 469.169 = 0,43

2014: 375.423 / 469.169 = 0,80

6. Evenimente ulterioare datei bilantului

Ca urmare a aprobarii AGEA din data de 10 noiembrie 2014 de modificare a obiectului principal de activitate (asa cum e detaliat in nota 10.1 "Informatii despre Societate") din "4642-Comert cu ridicata a imbracamintei si incaltamintei" in "6820-Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate", s-au formulat cereri de retragere din Societate de catre actionari care nu au fost de acord cu schimbarea obiectului principal de activitate. Astfel Societatea a efecturat demersurile necesare pentru evaluarea actiunilor Societatii, pentru stabilirea pretului brut de rascumparare.

In luna februarie 2015 evaluatorul autorizat, societatea Alfa Chim Consulting SRL cu sediul in Timisoara, str. Patriarh Miron Cristea nr.1, ap.2B, CUI 3289680, a comunicat Societatii "Raportul de evaluare" a actiunilor in baza caruia pretul brut al unei actiuni, calculate in conformitate cu art.134 din Legea 31/1990 cu modificarile si completarile ulterioare, a fost 21,98 lei.

Pana la data aprobarii acestor situatii financiare au fost formulate 13 cereri de retragere a actiunilor (23.977 actiuni) unor actionari minoritari, in cuantum de 5.11 % din capitalul social al Societatii la 31.12.2014. Societatea a rascumparat aceste actiuni la un pret evaluat de 21.98 Ron/actiune conform Raport de evaluare intocmit de evaluator Alfa Chim Consulting SRL, membru ANEVAR, in Februarie 2015. Astfel contravaloarea totala a actiunilor rascumparate de Societate este in suma de RON 527.014,46.

In data de 19 februarie 2015 AGEA a aprobat tranzactionarea actiunilor Societatii in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare ATS, administrat de Bursa de Valori Bucuresti.

In anul 2015 Societatea isi propune vanzarea activului Bistrita pornind de la evaluarea facuta in anul curent de Alfa Chim Timisoara de aproximativ 1.500.000 lei.

7. Situația financiar-contabilă

Situațiile financiare la 31.12.2014 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2014, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

În anul 2014 prioritățile pentru consiliul de administrație al societății 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.

Analiza situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 2 ani cu referire la:

a) Elemente de bilanț.

- RON -			
Denumire indicator	2012	2013	2014
1. Imobilizari necorporale	337	2.236	564
2. Imobilizari corporale	10.658.699	12.105.398	11.901.076
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.659.036	12.107.634	11.901.640
1. Stocuri	315.040	6.163	4.561
2. Creante	151.010	170.151	131.557
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	278.541	190.949	841.222
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	744.591	367.263	977.344
c. Cheltuieli in avans	39.725	28.148	15.663
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	185.963	247.729	264.964
e. Active circulante/datorii curente nete	552.669	110.305	691.722
f. Total active minus datorii curente	11.211.705	12.217.939	12.593.362
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	-
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	45.684	37.377	36.321
1. Capital subscris varsat	1.172.823	1.172.823	1.172.823
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	9.239.596	10.370.360	10.370.360
4. Rezerve, din care	374.871	486.370	698.553
- Rezerve legale surplus realizat	189.880	205.355	229.152
- Rezerve din reevaluare	1.742	1.742	1.742
- Alte rezerve	183.249	279.273	467.659
Rezultatul exercitiului	452.659	203.861	375.423
Repartizare din profit la rezerva legala	28.244	15.475	23.797
CAPITALURI - TOTAL	11.211.705	12.217.939	12.593.362

b) *Contul de profit și pierdere*

- RON -

Indicatori	2012	2013	2014
VENITURI totale, din care	1.735.564	1.801.728	1.526.054
<i>Venituri din exploatare, din care:</i>	<i>1.732.570</i>	<i>1.799.692</i>	<i>1.522.529</i>
- din vânzarea marfurilor	36.517	5.527	2.740
- din închirieri, rec. cheltuieli	1.690.216	1.789.001	1.519.806
- alte venituri din exploatare	5.837	5.164	5.463
<i>Venituri financiare</i>	<i>2.994</i>	<i>2.036</i>	<i>3.525</i>
Cifra de afaceri	1.726.733	1.794.528	1.517.066
CHELTUIELI totale, din care	1.170.678	1.492.224	1.050.118
<i>Cheltuieli din exploatare, din care</i>	<i>1.170.678</i>	<i>1.492.224</i>	<i>1.050.118</i>
- cheltuieli cu mărfurile	42.462	47.566	75.994
- cheltuieli de personal, din care	326.005	328.340	322.744
- salarii și indemnizații	257.767	260.121	257.558
- asigurări și protecție socială	68.238	68.219	65.186
Indicatori	2012	2013	2014
- cheltuieli materiale	215.847	289.164	26.810
- cheltuieli amortizări	213.622	233.915	305.777
- alte cheltuieli de exploatare	308.931	331.777	399.588
- ajustari provizioane	63.812	261.462	-80.795
<i>Cheltuieli financiare</i>	-	-	-
Indicatori	2012	2013	2014
Rezultat din exploatare	561.892	307.468	472.411
Rezultat financiar	2.994	2.036	3.525
REZULTAT BRUT	564.886	309.504	475.936
Impozit pe profit	112.227	105.643	100.513
REZULTAT NET	452.659	203.861	375.423

c) *Cash flow.*

- RON -

Denumire indicatori	2012	2013	2014
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Încasări de la clienți	2.095.569	2.184.895	2.208.019
Plăți către furnizori și angajați	-1.179.753	-1.175.433	-1.342.693
Dobânzi plătite	-	-	-
Impozit pe profit plătit	-106.637	-119.221	-92.120
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	<i>809.179</i>	<i>890.241</i>	<i>773.206</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de investiție			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	-358.558	-668.678	-121.423
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	-	-
Dobânzi încasate	2.995	2.036	3.525
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	<i>-355.563</i>	<i>-666.642</i>	<i>-117.898</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi	-	-	-

Plăți privind rambursarea împrumuturilor	-	-	-
Dividende plătite	-272.715	-311.191	-5.035
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	<i>-272.715</i>	<i>-311.191</i>	<i>-5.035</i>
Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	180.901	-87.592	650.273
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	97.640	278.541	190.949
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	278.541	190.949	841.222

Evoluția pozitivă a fluxului de numerar a permis efectuarea investițiilor aprobate în AGA din 24.04.2014 din fonduri proprii. Astfel, societatea s-a preocupat să asigure îmbunătățirea infrastructurii necesare bunei desfășurări a activităților prin investiții după cum urmează:

Modernizare depozite Cluj Napoca:

- modernizare sistem de video de supraveghere
- extindere rețea gaz și sistem de încălzire, montare aerotermă, convector și ventilator
- execuție spațiu depozitare, instalație electrică și sistem canalizare

Modernizare depozite Bistrita:

- turnare pardosea armată

Măsuri întreprinse de societate în anul 2014

Principalele decizii ale Consiliului de Administrație au vizat în anul 2014 îndeplinirea indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de AGA și realizarea planului de investiții.

Obiectivele societății pentru anul 2015:

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.

Președinte CA,

Administrație Imobiliară SA
prin Ion Alexandru Sorin