

## **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 “Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate” 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 deține ă n 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; îndeplinirea 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 partial	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 actul constitutiv al societatii exista prevederi legale privind activitatea CA. Posibilitati solutionare: intocmire si aprobare 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 aprobata 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 terte 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 financiar 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.

<b>D.1.1.</b> 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. Nu avem Regulament intern organe statutare - posibila solutionare prin decizie CA de la pct. A1.
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	X		
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
<b>D.1.5.</b> 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.
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ 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. Informatiile necesare vor fi postate pe site.
<b>D.1.7.</b> 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. Pe site sunt datele de contact ale societatii. Vom preciza suplimentar si persoana de contact la sectiunea dedicata investitorilor.
<b>D.2.</b> 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
<b>D.3.</b> 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 (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 prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		X	Posibilitati solutionare - intocmire politica cu privire la prognoze si emitere HCA
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
<b>D.5.</b> 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 postate numai in limba romana
<b>D.6.</b> 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 parcursul anului 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 chirișilor 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 telefonie 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 chirișilor, 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 chirișii 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 chirișii existenți și pentru închirierea spațiilor disponibile. Situația investițiilor și reparațiilor aprobate în AGOA din 27.04.2015 și realizate 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		340.000	
		Instalații apă-canal și instalații gaze naturale		17.584
		Recompartimentari depozite și amenajări birouri		43.259
		Căi acces directe spre depozit la rampa		6.893
		Copertine către calea ferată		20.129
		Turnare șapă elicopterizată pe 1152 mp		35.714
		Reabilitări acoperiș, scurgeri, canale termice		16.736
		Rezervă apă PSI		66.790
3	Semn "SIF Imobiliare"		50.000	21.955
4	<b>Total</b>		<b>550.000</b>	<b>229.060</b>

În 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 înstrăinări 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 închiriate, a spațiilor comune și creșterea siguranței desfășurării activității.

Pentru creșterea siguranței în exploatare este necesară 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:

- mii lei -

Indicator	2013	%	2014	%	2015	%
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 piața internă.

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

#### a) Descrierea evoluției vânzărilor

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2016:

- lei -

	2014	2015	BVC 2016
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) Situația 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 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 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 închiriable.

În anul 2016 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chirișilor, 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 financiar 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:

- lei -

Indicator	2013	2014	2015
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 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 – AeRO și are simbolul NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

- lei -

Nr	Indicator	2012	2014
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 îmbrăcăminte și încălțăminte” în “6820 - Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate”, 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 răscumpărare.

În 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 cuantum de 5,11 % din capitalul social al Societății. Societatea a răscumpărat 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 tranzacționare ATS, administrat de Bursa de Valori București. În baza Deciziei BVB nr. 704/23.06.2015 se aprobă 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
Administrație 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 încheiat 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 conducerei 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 financiar-contabilă

Situațiile 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.

- lei -

Denumire indicator	2013	2014	2015
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 banci	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
Acțiuni 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 legala	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*

- lei -

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 si mat.consumabile	21.079	19.667	23.352
Alte cheltuieli materiale	5.441	3.871	10.923
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	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 si indemnizatii	260.121	257.558	284.856
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	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 prestatiile externe	264.868	296.247	320.968
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte 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>
IMPOZIT PE PROFIT	105.643	100.513	108.776
<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 financiar</b>	<b>278.541</b>	<b>190.949</b>	<b>841.222</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</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,

Administrație Imobiliare SA  
prin Ion Alexandru Sorin

Director general,  
Cornelia Nagy

Contabil șef,  
Vulturar Mariana