

**RAPORT**  
**al**  
**CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
**pentru exercitiul financiar 2019**

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE S.A.**  
Sediu: **BUCUREȘTI, Str. S.V.Rahmaninov, nr 46-48,subsol, cam.U12**  
Punct lucru: **Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 208**  
Nr.tel/fax: **0264.416629 / 0264.416759**  
Nr.O.R.C.: **J40/13820/2014**  
CUI: **RO 201896**

Piața organizată pe care se tranzacționează valori mobiliare: BVB - Segment ATS, Categorie AeRO Standard, simbol NTEX.

Capitalul social subscris și vărsat integral: 1.112.880 lei.

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

- nr. acțiuni = 445.152 nominative, dematerializate și indivizibile
- valoare nominală = 2,50 lei / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot în AGA

În anul 2019 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață la data ultimei tranzacții din 2019 (14.08.2019) este de 22.257.600 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 50 lei la data de 14.08.2019 (ultima tranzacție din anul 2019).

## **I. Raportul administratorilor**

Consiliul de Administrație al societății este format din 3 membri:

Adminstrare Imobiliare S.A. - Presedintele Consiliului de Administratie  
prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin 01.01.2019-31.12.2019  
Belei Corneliu Victor - Administrator 01.01.2019-31.12.2019  
Buda Dan Florin - Administrator 01.01.2019-31.12.2019

Consiliul de Administratie a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 8 dezbateri care au avut loc în anul 2019.

Consiliul de Administrație și-a ghidat acțiunile și fundamentat deciziile prin prisma competențelor de bază pe care le deține în temeiul legii și contractului de administrare. Principalele decizii ale Consiliului de Administrație au vizat:

- direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a societății
  - organizarea adunărilor generale ale acționarilor; în anul 2019 s-a desfășurat o ședință
  - 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, monitorizare
  - probleme de personal
  - analiza, încheierea și rezilierea contractelor de închiriere.

Între Societate și membrii Consiliul de Administrație au fost încheiate acte aditionale la contractele de administrare, conform hotărârilor AGOA din 23.04.2019.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație din 31.07.2018 s-a aprobat numirea în funcția de director general a d-nei Miclea Tatiana Carmen pentru un mandat cuprins între 01.08.2018 – 06.08.2021, încheindu-se contract de mandat.

Pe parcursului anul 2019 prioritățile în activitatea societății au fost: creșterea veniturilor prin închirierea tuturor spațiilor disponibile, gestionarea cât mai atentă a fluxurilor de numerar și efectuarea investițiilor necesare pentru menținerea chirieșilor actuali și câștigarea de noi chirieși în vederea diminuării timpilor de neocupare.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2019 au fost închirieri spații și prestări servicii.

În 2019 societatea a avut încheiate în medie, lunar, 53 contracte de închiriere. Majoritatea contractelor de închiriere sunt încheiate pe o perioadă de doi ani, în condițiile în care în structura spațiilor închiriate figurează: depozite (84,5%), birouri (5,3%), spații comerciale (2,0%), spații publicitare (6,6%) și echipamente telefonice (1,6%). Gradul de ocupare a spațiilor la 31.12.2019 a fost de 98,6%. În perioada raportată s-au încheiat 17 noi contracte de închiriere, au încetat 6 contracte de închiriere și s-au majorat valorile a 26 contracte de închiriere prin extinderea activității chirieșilor și modificarea tarifului de închiriere.

Investițiile realizate în anul 2019 au fost finanțate din fonduri proprii. S-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu. Pe parcursul anului s-au efectuat lucrări în vederea asigurării unor bune condiții de funcționare: modificări instalații electrice, reparații instalații apă și sprinklere, reparații sisteme de încălzire, reparații pardoseli, zugraveli, recompartimentări, etc. Situația realizării investițiilor și reparațiilor aprobate în AGOA din 23.04.2019 este după cum urmează:

Nr. crt.	Investiție	Suma - lei	
		Aprobat	Realizat
1	Hidroizolație acoperis	10.000	-
2	Sistem supraveghere video; aeroterme	30.000	-
3	Modernizări/compartimentări depozite	295.000	11.650
4	Cadastrare și reautorizări	68.000	4.400
	<b>Total</b>	<b>403.000</b>	<b>16.050</b>

În cursul anului 2019 societatea nu a fost implicată în litigii.

## II. Informații detaliate

### 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 subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate" cod CAEN 6820.

#### b) Data de înființare a societății

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 2019 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 2019:

- a. Profit net = 1.229.587 lei
- b. Cifra de afaceri = 2.244.523 lei

- c. Export = 0 lei
- d. Cheltuieli totale = 1.009.658 lei
- e. % din piața deținută – nu deținem informații
- f. Lichiditate (casa+banca) = 3.490.910 lei

### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii. În cursul anului 2019 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate, a spațiilor comune și creșterea siguranței desfășurării activității.

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

Chiriașii sunt reprezentați de societăți 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 pe ultimii 3 ani: - mii lei -

Indicator	2017	%	2018	%	2019	%
Cifra de afaceri	1.710		1.861		2.245	
Venituri totale, din care	1.723	100	1.875	100	2.262	100
Venituri exploatare	1.720		1.862		2.247	
- venituri închirieri	1.715	99,5	1.861	99,3	2.245	99,3
- venituri vânzare activ	-	-	-	-	-	-
- vânzare mărfuri, alte venituri	10	0,3	1	-		
-reduceri comerciale acordate	-5				-	-
Venituri financiare	3	0,2	13	0,7	15	0,7

#### 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 2020: - lei -

	2017	2018	2019	BVC 2020
Cifra de afaceri, din care	1.710.461	1.861.093	2.244.523	1.700.000
- activitate de închiriere	1.715.303	1.861.093	2.244.497	1.700.000
- comerț	81	-	26	0

#### b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Cu toată concurența din mediul local societatea a ajuns la finele anului 2019 la un grad de ocupare a spațiilor de 98,6%.

#### 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 31.12.2019, a fost de 7 persoane. Dintre aceștia 6 au studii superioare, 1 studii liceale.

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 și nu există litigii privind protecția mediului înconjurător.

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 mare parte din contractele de închiriere încheiate în euro.

b. Riscul de lichiditate:

Societatea nu a avut în anul 2019 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 a permis efectuarea investițiilor din fonduri proprii.

d. Riscul aferent pandemiei de coronavirus

Continuitatea activității societății reprezintă obiectivul strategic al managementului în contextul pandemiei.

Conducerea societății consideră că societatea este capabilă să își continue activitatea și va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității atât în perioada de pandemie cât și postpandemie.

1.1.9. *Elemente de perspectivă privind activitatea societății*

a) *Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:*

În anul 2019 s-a urmărit gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor, a fluxului de numerar și exploatarea spațiilor închiriable.

În anul 2020 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriilor, de plecarea unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

În actualul context epidemiologic, se estimează o diminuare a activităților economice din anumite ramuri, fapt care va genera cel mai probabil denunțarea unilaterală a unor contracte ale clienților societății, întâzieri la plata facturilor, diminuarea tarifelor obținabile și alte situații diverse, funcție de evoluția în timp a pandemiei.

Societatea are capacitatea de a adopta politici de menținere a clienților și de a veni în sprijinul acestora pentru a parcurge perioada critică.

Societatea deține disponibilitățile financiare necesare pentru a face față situațiilor în derulare.

Societatea va adopta flexibilitate și rapiditate pentru a reacționa la situațiile noi ce se estimează a apare pe perioada pandemiei.

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

Capitalul social al societății, subscris și vărsat, este în valoare de 1.112.880 lei, este divizat în 445.152 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data de 31.12.2019 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2019	Capital social la 31.12.2019	% capital social
SIF Imobiliare PLC	409.980	1.024.950,00	92,0989
Alți acționari	35.172	87.930,00	7,9011
Total	445.152	1.112.880,00	100,0000

În cursul exercițiului financiar 2019 s-a obținut un profit net de 1.229.587 lei.

Consiliul de Administratie propune, conform dispozițiilor legale, repartizarea profitului net după cum urmează:

		[lei]
	Repartizare profit net 2019	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	0
2	Dividende	1.201.910,40
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	27.676,77
	Total profit net	1.229.587,17

Numar total actiuni = 445.152

Dividendul brut / actiune propus este de 2,70 lei/ actiune.

Termenul de plata propus este data de 10.06.2020.

Cheltuielile curente efectuate în anul 2019 în cadrul societății au fost legate de prestatiile externe, amortizari, personal, impozite si taxe, etc. Evoluția acestor cheltuieli se prezintă astfel:

- lei -

Nr	Cheltuieli	2017	2018	2019
1	Chelt. privind mărfurile	81	-	26
2	Chelt. materiale	33.786	21.827	24.370
3	Chelt. cu personalul	392.779	373.686	310.431
4	Chelt. cu amortizări	312.484	326.740	346.999
5	Ajustari provizioane	-	-	-
6	Alte chelt.de exploatare	314.662	291.870	327.832
7	Chelt. exploatare	1.053.767	1.014.123	1.009.658

Planul de investitii pe 2020 ce va fi supus aprobării AGOA prevede efectuarea unor lucrări pentru modernizarea elementelor de patrimoniu având în vedere vechimea, starea și utilitatea acestora. Acestea vor fi executate din surse proprii de finanțare, în ordinea priorităților, după aprobarea lor de consiliul de administrație.

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

Societatea și-a desfășurat activitatea în condiții optime. Profitul net obținut este cu 29,4% mai mare decât cel prevăzut în BVC-ul aprobat pe acest an, după cum urmează:

- lei -

Indicator	2017	2018	2019
Cifra de afaceri	1.710.461	1.861.093	2.244.523
Profitul net	545.719	842.118	1.229.587

## 2. Activele corporale ale societății

2.1. Terenurile deținute de societate sunt:

- 11.096 mp teren Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 208

Clădirile aflate în patrimoniu sunt:

- depozite situate 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).

Conducerea societății a hotărât ca la 31.12.2019 să se întocmească reevaluarea activelor imobiliare aflate în proprietate.

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 – Segment ATS, Categorie AeRO Standard, simbol NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

- lei -

Nr	Indicator	2016	2017	2018
1	Profit net	464.517	545.719	842.118
2	Rezerve legale	-	-	-
3	Dividende repartizate	445.152	534.182	823.531
4	% dividend din profitul net	95,83	97,89	97,80

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 2019*

Nume, prenume	Funcția în CA	Vechime
Administrare Imobiliare SA	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 care expiră în luna august 2021.

Administratorii și directorul general 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 conducerei executive a societății.*

a) Carmen Tatiana Miclea, director general - data expirării mandatului 06.08.2021  
Călin Mișan, director economic - durată nedeterminată

b) *Legături de familie:* nu e cazul.

c) *Participarea la capitalul societatii* – nu e cazul.

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

4.4. *Elemente de guvernanta corporativa*

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/ observatii
A.1. 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.		X	In curs de intocmire.
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte soc.si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		

<b>A.3.</b> Fiecare membru al Consiliului va informa 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.	X		
<b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina numarul de sedinte ale Consiliului.		Partial	Se are in vedere implementarea evaluarii anuale a Consiliului.
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	X		
<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	Politica de tranzactii cu societatile afiliate va fi implementata in cursul anului 2020.
<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct DG		X	In curs de solutionare
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale DG si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
<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:	X*		
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulam.interne ale organelor statutare.	X		
<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 AGA: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X*		
<b>D.1.5.</b> Inf.cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenim.care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	X*		
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/terminarea unui acord cu un Market Maker	X		
<b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza,la cerere,inf.corespunzatoare	X		
<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea o va respecta si publica pe pagina de internet a societatii.	X		
<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. 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.	X		
<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.	X*		

D.6. Societatea va organiza cel puțin 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		
---	---	--	--

X\* Momentan documentele nu sunt publicate și în limba engleză.

## 5. Situația financiar-contabilă

Situațiile financiare la 31.12.2019 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2019, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

### a) Elemente de bilanț.

- lei -

Denumire indicator	2017	2018	2019
1. Imobilizari necorporale	940	167	-
2. Imobilizari corporale	10.217.996	12.734.516	12.636.266
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>10.218.936</b>	<b>12.734.683</b>	<b>12.636.266</b>
1. Stocuri	770	258	232
2. Creante	120.905	181.116	214.946
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	2.230.240	2.609.473	3.490.910
Denumire indicator	2017	2018	2019
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>2.351.915</b>	<b>2.790.847</b>	<b>3.706.088</b>
c. Cheltuieli in avans	8.783	8.859	8.764
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	426.833	287.197	408.602
e. Active circulante/datorii curente nete	1.899.023	2.478.755	3.255.952
f. Total active minus datorii curente	12.117.959	15.213.438	15.892.218
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	-
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	34.842	33.754	50.298
1. Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
2. Rezerve din reevaluare	8.807.393	11.594.937	11.867.661
3. Rezerve	300.318	311.854	330.441
Acțiuni proprii	-	-	-
4. Rezultat reportat	1.351.649	1.351.649	1.351.649
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>545.719</b>	<b>842.118</b>	<b>1.229.587</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>12.117.959</b>	<b>15.213.438</b>	<b>15.892.218</b>

### b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicator	2017	2018	2019
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>1.710.461</b>	<b>1.861.093</b>	<b>2.244.523</b>
Venituri din chirii	1.715.303	1.861.093	2.244.497
Venituri din vanzarea marfurilor	81	-	26
Reduceri comerciale	4.923	-	-
Alte venituri din exploatare	9.846	698	1.988
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.720.307</b>	<b>1.861.791</b>	<b>2.246.511</b>



Indicator	2017	2018	2019
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	23.469	19.050	18.606
Alte cheltuieli materiale	10.017	2.244	618
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	300	533	5.146
c. Cheltuieli privind marfurile	81	-	26
Reduceri comerciale	25	-	-
Cheltuieli cu personalul, din care	392.779	373.686	310.431
a) Salarii si indemnizatii	322.649	362.319	301.703
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	70.130	11.367	8.728
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	312.484	326.740	346.999
a.1 Cheltuieli	312.484	326.740	346.999
a.2 Venituri	-	-	-
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	-	-	509
b.1 Cheltuieli	-	-	13.364
b.2 Venituri	-	-	12.855
Alte cheltuieli de exploatare, din care	314.662	291.870	327.323
1 Chelt.privind prestatiile externe	230.290	214.739	245.004
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	74.629	77.102	77.493
3 Alte cheltuieli	9.743	29	4.826
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.053.767</b>	<b>1.014.123</b>	<b>1.009.658</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>	<b>666.540</b>	<b>847.668</b>	<b>1.236.853</b>
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	3.044	13.194	15.437
Alte venituri financiare	3	6	-
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>3.047</b>	<b>13.200</b>	<b>15.437</b>
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	18	-	-
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>3.029</b>	<b>13.200</b>	<b>15.437</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>1.723.354</b>	<b>1.874.991</b>	<b>2.261.948</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.053.785</b>	<b>1.014.123</b>	<b>1.009.658</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>669.569</b>	<b>860.868</b>	<b>1.252.290</b>
IMPOZIT PE PROFIT-VENIT	123.850	18.750	22.703
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>545.719</b>	<b>842.118</b>	<b>1.229.587</b>

In ceea ce priveste veniturile obtinute in anul 2019 din chirii acestea sunt cu cca 20,6% mai mari decat in anul 2018.

Cheltuielile pentru anul 2019 sunt mai mici decat prevederile bugetare cu 7,7%, fiind sub nivelul înregistrat în 2018 cu 0,5%

Rezultatul net al exercitiului pentru anul 2019 este cu 29,4% mai mare decat prevederile din BVC si cu 46% mai mare fata de anul precedent.

c) *Cash flow.*

- lei -

Denumire indicatori	2017	2018	2019
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	2.585.263	2.789.851	3.389.257
Plăți către furnizori si angajati	-1.534.697	-1.714.077	-1.745.734
Dobânzi plătite	-	-	-
Impozit pe profit plătit	-120.740	-41.149	-21.781
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-

Denumire indicatori	2017	2018	2019
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	929.826	1.034.625	1.621.742
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-
Denumire indicatori	2017	2018	2019
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-261.907	-174.402	-
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	-	-
Dobânzi încasate	3.044	13.194	3.647
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	-258.863	-161.208	3.647
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi restituite	-	1.300.000	-
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat	-	-1.300.000	-
Dividende plătite	-435.808	-494.184	-743.952
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	-435.808	-494.184	-743.952
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>235.127</b>	<b>379.233</b>	<b>881.437</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>1.995.113</b>	<b>2.230.240</b>	<b>2.609.473</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>2.230.240</b>	<b>2.609.473</b>	<b>3.490.910</b>

### Obiectivele societății pentru anul 2020:

1. Diminuarea timpilor de neocupare 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 Țic-Chiliment Valentin

Director general,  
Carmen Miclea

Director economic,  
Călin Mișan