

RAPORT
al
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exercitiul financiar 2020

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE S.A.**
Sediul: **București, Sector 2, str. S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U12**
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 2020 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață la data ultimei tranzacții din 2020 (26.10.2020) este de 14.155.834 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 31,80 lei la data de 26.10.2020 (ultima tranzacție din anul 2020).

I. Raportul administratorilor

Consiliul de Administrație al societății este format din 3 membri.

Consiliul de Administrație a avut următoarea componență:

Administrare Imobiliare S.A.	- Presedintele Consiliului de Administrație
prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin	01.01.2020-31.12.2020
Belei Corneliu Victor	- Administrator 01.01.2020-31.12.2020
Buda Dan Florin	- Administrator 01.01.2020-31.12.2020

Consiliul de Administrație a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 6 dezbateri care au avut loc în anul 2020.

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 2020 s-au desfășurat 2 ședințe
- 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, monitorizarea achizițiilor de lucrări și servicii reparatii, intretinere;
- 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 27.04.2020.

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.

II. Informatii 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 subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate” cod CAEN 6820.

Pe parcursul anului 2020 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 chiriașilor actuali și câștigarea de noi chiriași în vederea diminuării timpilor de neocupare.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2020 au fost închirieri spații și prestări servicii.

În 2020 societatea a avut încheiate în medie, lunar, 54 contracte de inchiriere. Majoritatea contractelor de inchiriere sunt încheiate pe o perioadă de doi ani, în condițiile în care în structura spațiilor inchiriate figurează: depozite (84,4%), birouri (5,0%), spații comerciale (2,6%), spații publicitare (6,4%) și echipamente telefonice (1,6%). Gradul de ocupare a spațiilor la 31.12.2020 a fost de 98,6%. În perioada raportată s-au încheiat 4 noi contracte de închiriere, au încetat 8 contracte de închiriere și s-au majorat valorile a 13 contracte de închiriere prin extinderea activității chiriașilor și modificarea tarifului de închiriere.

Investițiile realizate în anul 2020 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: reparații lifturi marfă, schimbare senzori instalație alarmare la incendiu, reparații instalații electrice, reparații instalații apă, instalare contoare gaz, reparații sisteme de încălzire, reparații pardoseli, zugraveli, recompartimentări, etc. Situația realizării investițiilor și reparațiilor aprobate în AGOA din 27.04.2020 este după cum urmează:

Nr. crt.	Investiție	Suma - lei	
		Aprobat	Realizat
1	Hidroizolație acoperiș	3.000	-
2	Sistem supraveghere video	30.000	-
3	Modernizări/reparații lifturi marfă	40.000	13.107
4	Schimbare senzori instalație alarmare la incendiu	30.000	20.486
5	Modernizări/compartimentări depozite	20.000	22.440
6	Documentații pentru cărți tehnice	10.000	3.537
	Total	133.000	59.570

În cursul anului 2020 societatea nu a fost implicată în litigii.

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:

SIFI CJ STORAGE SA nu a făcut obiectul unei fuziuni în timpul exercițiului financiar.

d) Achiziții sau înstrăinări de active:

În cursul anului 2020 nu au avut loc achiziții sau înstrăinări de active, așa cum sunt definite acestea în legislația specifică.

Lucrările de reparații și modernizări făcute în 2020 au avut ca scop îmbunătățirea condițiilor de funcționare în unele active din patrimoniu.

Au fost reevaluate terenurile și construcțiile aflate în patrimoniul societății la data de 31.12.2020. Informații privind valorile contabile aferente acestor operațiuni sunt precizate în notele la situațiile financiare.

e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*
La 31.12.2020 societatea înregistrează profit net.

1.1.1 *Elemente de evaluare generală, an 2020:*

a. Profit net	1.104.515 lei
b. Cifra de afaceri	2.344.271 lei
c. Nu s-au efectuat activități de export în cursul anului 2020	
d. Cheltuieli totale	1.309.539 lei
e. Nu detinem informații statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piață.	
f. Lichiditate (casa+banca)	689.240 lei

1.1.2 *Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii.

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

Clientii pentru activitatea de închiriere spații 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 agenților imobiliare și a site-ului societății.

b) *Ponderele categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani:*
- mii lei -

Indicatori	2018	%	2019	%	2020	%
Cifra de afaceri	1.861		2.245		2.344	
Venituri totale, din care	1.875	100	2.262	100	2.437	100
Venituri exploatare	1.862		2.247		2.387	
- venituri închirieri	1.861	99,3	2.245	99,3	2.369	97,2
- venituri vânzare activ	-	-	-	-	-	-
- vânzare mărfuri, alte venituri	1	-	2		43	1,8
-reduceri comerciale acordate			-	-	-25	-1
Venituri financiare	13	0,7	15	0,7	50	2

Indicatori financiari	2019	2020
Indicatori de lichiditate-Indicatorul lichidității curente	9,07	12,63
-Indicatorul lichidității imediate	9,07	12,63
Indicatori de risc -societatea nu are împrumuturi	-	-
Indicatori de activitate -Viteza de rot.a debitelor clienți	33 zile	71 zile
-Viteza de rot.a creditelor furnizori	2 zile	7 zile
-Viteza de rot.a activelor imobiliz.	0,18	0,19
-Viteza de rotație a activelor totale	0,14	0,14
Indicatori de profitabilitate -Rentabilitate capital angajat	7,74	6,74
-Marja brută din vânzări	55,11	45,97

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 2021:

- lei -

	2018	2019	2020	BVC 2021
Cifra de afaceri, din care	1.861.093	2.244.523	2.344.271	2.400.000
- activitate de închiriere	1.861.093	2.244.497	2.369.273	2.400.00
- comerț	-	26	-	-
-reduceri acordate	-	-	-25.002	-

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

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial puternic. Printre competitorii locali, în domeniul închirierilor de spații industriale logistice s-au numărat: parcurile logistice din zonă, spațiile excedentare ale diferitelor societăți care și-au restrâns activitatea proprie și închiriază halele și depozitele din patrimoniu dar și noile investiții în spații logistice.

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 31.12.2020, a fost de 7 persoane. Dintre aceștia 6 au studii superioare, 1 studii liceale. Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat. În societate nu există sindicat.

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*

Activitatea societății a fost expusă următoarelor riscuri:

a) Riscul de creditare - societatea este expusă acestui risc prin activele de tipul creanțelor. Incasarea creanțelor a fost mai dificilă în condițiile crizei economice din 2008 - 2012 și ca urmare pentru creanțele incerte sunt constituite provizioane.

b) Riscul lichidității - societatea a urmărit evoluția nivelului lichidității pentru a-și putea achita obligațiile la data la care deveneau scadente și pentru a putea efectua investițiile programate.

c) Riscul fluxului de numerar - societatea monitorizează fluxurile de numerar astfel încât acestea să asigure desfășurarea activității în bune condiții.

d) Riscul valutar - societatea are încheiate o parte din contracte în valută (euro), existând riscul diferențelor de valori (venituri) generate de variațiile cursului valutar.

Indicatorii de lichiditate sunt prezentați în notele situațiilor financiare.

Procedurile interne de lucru, monitorizarea și controlul respectării acestora de către toți angajații duc la diminuarea probabilității de apariție a unor aspecte nefavorabile și la rapiditate în aplicarea măsurilor corective.

e) 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:*

Plecarile unor clienți din spații la finalizarea contractelor sau înainte de termenul final, sunt evenimente posibile, societatea fiind pregătită și capabilă să gestioneze situațiile fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

Clienții societății activează în domenii variate, acest aspect constituind un aspect pozitiv din punct de vedere al dependenței de o anumită ramură de activitate afectată de situația generală în contextul 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 detine 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 apărea pe perioada pandemiei.

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

Capitalul social al societății, scris 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 31.12.2020 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2020	Capital social la 31.12.2020	% 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

Rezultatul net al exercițiului financiar 2020 a fost de de 1.104.514,51 lei.

Consiliul de Administrație al societății SIFI CJ STORAGE SA propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor repartizarea profitului net aferent exercițiului financiar 2020, în sumă **1.104.514.51 lei**, pe următoarele destinații:

- lei -

Nr	Repartizare profit net 2020	
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	0
2	Dividende	1.086.170,88
3	Rezerve pentru creșterea surselor proprii	2.008,02
4	Reglementare rezultat 2020	16.335,61
	Total profit net	1.104.514,51

Numar total actiuni = 445.152

Plata dividendelor se va efectua în conformitate cu prevederile legale.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

- lei -

Nr	Cheltuieli	2018	2019	2020
1	Chelt. privind mărfurile	-	26	-
2	Chelt. materiale	21.827	24.370	14.586
3	Chelt. cu personalul	373.686	310.431	318.264
4	Chelt. cu amortizări	326.740	346.999	349.045
5	Ajustari provizioane	-	-	-
6	Alte chelt.de exploatare	291.870	327.832	627.644
7	Chelt. exploatare	1.014.123	1.009.658	1.309.539

Planul de investitii pe 2021 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.

Bugetul de Venituri si Cheltuieli 2021 ce va fi supus aprobarii AGOA, prevede o crestere 2% a cifrei de afaceri in 2021 fata de 2020.

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

Aspectele cu potential impact semnificativ in veniturile societatii, sunt:

- fluctuatia tarifelor si alinierea la tendintele pietei,
- schimbarea atitudinii clientilor – clienti documentati si cu cerinte precise.
- competitie in crestere prin demararea unor proiecte noi in dezvoltarea de spatii industrial logistice.

Aceste aspecte le putem contracara prin documentare si corecta pozitionare in piata dar si prin stabilirea unor prioritati investitionale. Avem in vedere :

- cunoasterea pietei specifice atat prin prisma cererii dar si a ofertelor existente
- cunoasterea cerintelor clientilor si flexibilitate in asigurarea conditiilor de functionare ale acestora in spatiile inchiriate prin efectuarea unor investitii

- mentinerea unui grad de diversitate atat in ce priveste caracteristicile spatiilor inchiriable dar si in ceea ce priveste activitatile clientilor chiriasi.

Amplasarea favorabila si facilitatile conferite de spatiile societatii, la care se adauga aspectele de mai sus, au permis ca in 2020 cifra de afaceri a societatii sa creasca fata de cea realizata in 2019.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

- lei -

Indicator	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	1.861.093	2.244.523	2.344.271
Profitul net	842.118	1.229.587	1.104.515

2. Activele corporale ale societății

2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

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).

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2020 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2020 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa.

Reevaluarea terenurilor si a constructiilor a fost efectuata de catre evaluator membru ANEVAR.

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura a proprietatilor

Gradul de uzura al activelor este diferit functie de categoria fondurilor fixe.

Cladirile din patrimoniul societatii au fost puse in functiune in perioada 1963 - 1984, corespunzand scopului pentru care au fost edificate. Pentru asigurarea conditiilor de exploatare, in timp au fost efectuate investitii in modernizarea acestora prin lucrari de reabilitare termica, refacere a instalatiilor si inlocuirea tamplariilor.

Pentru toate categoriile de active se realizeaza lucrari de intretinere si se efectueaza reviziile necesare.

2.3. Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:

Societatea are efectuate inregistrarile privind dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Piețele pe care se negociază valorile mobiliare:

Actiunile SIFI CJ STORAGE SA se tranzactioneaza in Romania pe BVB - Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard, societatea avand simbolul NTEX.

3.2. Descrierea politicii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor in ultimii 3 ani.

Politica de dividend

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

Dividende (ultimii 3 ani):

- lei -

Nr	Indicator	2017	2018	2019
1	Profit net	545.719	842.118	1.229.587
2	Dividende repartizate	534.182	823.531	1.201.910
2.1	Dividend brut/actiune	1,20	1,85	2,70
2.2	Data AGOA	26.04.2018	23.04.2019	27.04.2020
3	% dividend din profitul net	97,89	97,80	97,75

- 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. *Lista administratorilor societății în 2020. Pentru fiecare prezentați următoarele informații:*

a) *Funcțiile deținute în cadrul societății comerciale:*

Consiliul de administrație a avut în 2020 următoarea componență:

Administrație Imobiliară S.A. - Președintele Consiliului de Administrație

prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin 01.01.2020-31.12.2020 (din 07.08.2013)

Belei Corneliu Victor - Administrator 01.01.2020-31.12.2020 (din 24.03.2012)

Buda Dan Florin - Administrator 01.01.2020-31.12.2020 (din 22.03.2013)

b) *Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia, persoana respectivă a fost numită administrator – nu e cazul.*

c) *Participarea administratorilor la capitalul social al societății comerciale – nu e cazul.*

d) *Lista persoanelor afiliate - Administrație Imobiliară este parte afiliată societății.*

4.2. *Membrii conducerii executive a societății pentru 2020. Pentru fiecare, prezentați următoarele informații:*

a) *Termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă:*

Conducerea executivă este asigurată de:

Carmen Tatiana Miclea, director general - data expirării mandatului 06.08.2021

Călin Mișan, director economic - durată nedeterminată

b) *Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia, persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive - nu este cazul.*

c) *Participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale - nu este cazul.*

4.3. *Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului - nu este cazul.*

5. Situația financiar-contabilă

5.1. Situațiile financiare la 31.12.2020 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale. La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2020, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

a) *Elemente de bilanț.*

- lei -

Denumire indicator	2018	2019	2020
1. Imobilizari necorporale	167	-	-
2. Imobilizari corporale	12.734.516	12.636.266	12.656.155
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	12.734.683	12.636.266	12.656.155
1. Stocuri	258	232	232
2. Creante	181.116	214.946	378.194
3. Investitii pe termen scurt	-	-	3.019.097
4. Casa si conturi la banci	2.609.473	3.490.910	689.240
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	2.790.847	3.706.088	4.086.763
c. Cheltuieli in avans	8.859	8.764	8.680
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	287.197	408.602	323.537
e. Active circulante/datorii curente nete	2.478.755	3.255.952	3.736.802
f. Total active minus datorii curente	15.213.438	15.892.218	16.392.957
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	232.378

Denumire indicator	2018	2019	2020
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	33.754	50.298	35.104
1. Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
2. Rezerve din reevaluare	11.594.937	11.867.661	12.233.417
3. Rezerve	311.854	330.441	358.118
Acțiuni proprii	-	-	-
4. Rezultat reportat	1.351.649	1.351.649	1.351.649
Rezultatul exercitiului	842.118	1.229.587	1.104.515
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL	15.213.438	15.892.218	16.160.579

b) *Contul de profit și pierdere*

- lei -

Indicator	2018	2019	2020
CIFRA DE AFACERI	1.861.093	2.244.523	2.344.271
Venituri din inchirieri	1.861.093	2.244.497	2.369.273
Venituri din vanzarea marfurilor	-	26	-
Reduceri comerciale	-	-	-25.002
Alte venituri din exploatare	698	1.988	42.994
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	1.861.791	2.246.511	2.387.265
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	19.050	18.606	14.341
Alte cheltuieli materiale	2.244	618	245
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	533	5.146	-
c. Cheltuieli privind marfurile	-	26	-
Cheltuieli cu personalul, din care	373.686	310.431	318.264
a) Salarii si indemnizatii	362.319	301.703	305.179
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	11.367	8.728	13.085
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	326.740	346.999	349.045
a.1 Cheltuieli	326.740	346.999	349.045
a.2 Venituri	-	-	-
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	-	509	253.850
b.1 Cheltuieli	-	13.364	254.243
b.2 Venituri	-	12.855	393
Alte cheltuieli de exploatare, din care	291.870	327.323	373.794
1 Chelt.privind prestatiile externe	214.739	245.004	296.733
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	77.102	77.493	77.050
3 Alte cheltuieli	29	4.826	11
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.014.123	1.009.658	1.309.539
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit	847.668	1.236.853	1.077.726
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	13.194	15.437	49.322
Alte venituri financiare	6	-	-
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	13.200	15.437	49.322
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	-
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	13.200	15.437	49.322
VENITURI TOTALE	1.874.991	2.261.948	2.436.587
CHELTUIELI TOTALE	1.014.123	1.009.658	1.309.539
REZULTATUL BRUT - Profit	860.868	1.252.290	1.127.048
IMPOZIT PE PROFIT-VENIT	18.750	22.703	22.533
REZULTAT NET - Profit	842.118	1.229.587	1.104.515

In ceea ce priveste veniturile obtinute in anul 2020 din chirii acestea sunt cu cca 5,6% mai mari decat in anul 2019.

Cheltuielile pentru anul 2020 sunt mai mari decat prevederile bugetare cu 25%, fiind mai mari cu 29,7% fata de nivelul înregistrat în 2019. Nivelul cheltuielilor a fost influentat de constituirea provizioanelor pentru clienti in suma de 254.243 lei.

Rezultatul net al exercitiului pentru anul 2020 este cu 69% mai mare decat prevederile din BVC si cu 10,2% mai mic fata de anul precedent.

c) *Cash flow.*

Denumire indicatori	2018	2019	2020
- lei -			
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Încasări de la clienți	2.789.851	3.389.257	3.136.277
Plăți către furnizori si angajati	-1.714.077	-1.745.734	-1.842.107
Dobânzi plătite	-	-	-
Impozit pe profit-venit plătit	-41.149	-21.781	-22.699
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	1.034.625	1.621.742	1.271.471
Fluxuri de trezorerie din act. de investiție			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-174.402	-	-3.782
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	-	-
Dobânzi încasate	13.194	3.647	42.014
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	-161.208	3.647	38.232
Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi restituite	1.300.000	-	-
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat	-1.300.000	-	-
Dividende plătite	-494.184	-743.952	-1.092.276
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	-494.184	-743.952	-1.092.276
Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	379.233	881.437	217.427
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	2.230.240	2.609.473	3.490.910
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	2.609.473	3.490.910	3.708.337

5.2 *Politici contabile si dispozitii legale in vigoare*

Rezultatele inregistrate si evidentiate in balanta de verificare transpuse in Situatiile financiare intocmite la 31decembrie 2020, au fost facute cu respectarea prevederilor Legii 82/91 si OMFP 1802/2014.

Societatea are angajat serviciul de audit financiar, serviciul fiind prestat de catre JPA Audit & Consultanta SRL.

Evaluarea posturilor cuprinse in bilantul incheiat pentru exercitiul financiar 2020 s-a facut in conformitate cu politicile consemnate in nota anexata la situatiile financiare.

Totodata a fost asigurata:

1) concordanta dintre evidenta analitica si cea sintetica reflectata in balanta de verificare incheiata la 31 decembrie 2020.

2) inregistrarea cronologica si pe baza de documente justificative primare a tuturor operatiunilor economice ce au avut loc in cursul exercitiului financiar 2020.

S-au respectat prevederilor Legii nr.82/1991 cu privire la organizarea si conducerea corecta si la zi a evidentei contabile. S-au respectat regulile de intocmire a bilantului contabil cuprinse in Ordinul nr.58/2021 al Ministerului Finantelor Publice.

Gestiunile de valori materiale, evidenta sintetica si analitica a elementelor patrimoniale sunt organizate corespunzator cu respectarea integritatii patrimoniului.

Administratorii au incheiate asigurari de raspundere profesionala conform prevederilor legale.

Toate operatiunile economico-financiare din anul 2020 au fost consemnate in documente legale si contabilizate corect.

Toate sumele inscrise in Situatiile financiare corespund cu datele inregistrate in contabilitate, puse de acord cu situatia reala a elementelor patrimoniale pe baza balantei de verificare a conturilor si respectarea normelor metodologice cu privire la intocmirea acestuia si a anexelor sale.

Nu s-au facut compensari intre conturile bilantiere de venituri si cheltuieli.

Evaluarea elementelor patrimoniale s-a facut in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Contul de profit si pierdere reflecta fidel veniturile, cheltuielile si rezultatele financiare ale anului 2020.

In cursul anului 2020 a fost inventariat intreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate in evidentele contabile.

Declansarea pandemiei Covid 19 in luna martie 2020, constituie evenimentul cu potential impact semnificativ asupra evolutiei societatii atat in anul 2020 cat si in anul 2021, in conditiile impunerii unor masuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii

Obiectivele societății pentru anul 2021:

1. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.
2. Modernizarea activelor din patrimoniu prin efectuarea de investitii cu scopul de a creste atractivitatea spre inchiriere.
3. Gestionarea prudenta a incasarilor, cheltuielilor si fluxurilor de numerar.

Președinte CA,
Administrare Imobiliare SA
prin Țic-Chiliment Valentin

Director general,
Carmen Miclea

Director economic,
Călin Mișan