

**RAPORT**  
**al**  
**CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
**pentru exercitiul financiar 2021**

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE S.A.**  
Sediu: **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 2021 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață la data ultimei tranzacții din 2021 (06.10.2021) este de 25.596.240 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 57,50 lei la data de 06.10.2021 (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	01.01.2021-31.12.2021
Belei Corneliu Victor	- Administrator 01.01.2021-31.12.2021
Buda Dan Florin	- Administrator 01.01.2021-31.12.2021

Consiliul de Administrație a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 8 dezbateri care au avut loc în anul 2021.

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 2021 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, 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 contracte de administrare, conform hotărârilor AGOA din 27.04.2021.

Prin hotărârea Consiliului de Administrație din 06.08.2021 s-a aprobat prelungirea mandatului d-nei Micla Tatiana Carmen în funcția de director general pentru o perioadă de 1 an până la data de 06.08.2022, încheindu-se act aditional la contractul 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 anul 2021 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.

În 2021 societatea a avut încheiate în medie, lunar, 53 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 12.900 mp.

În structura spațiilor închiriate 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 a fost la 31.12.2021 de peste 87% pentru spațiile de tipul depozite.

Veniturile din închirieri de spații realizate în 2021 au fost cu 3 % mai mari față de nivelul realizat în 2020.

Prin planul de investiții aprobat de AGOA din 27.04.2021, s-au alocat resurse pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu.

În cursul anului 2021 s-au executat lucrări de reparații/întreținere pe amplasamentul din str. Traian Vuia 208 valorile fiind contabilizate ca și cheltuieli.

În 2021 cifra de afaceri este cu 4 % peste cea realizată în 2020, iar profitul net cu 10,6 % peste cel realizat în 2020.

În cursul anului 2021 Societatea a demarat procedura de executare prin executor judecătoresc pentru 2 clienți incerti ale caror contracte de închiriere au încetat în 2021. Societatea se află pe tabloul creditorilor în procedura de insolvență pentru un client incert din anii anteriori.

#### 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 2021 nu au avut loc achiziții sau înstrăinări de active, așa cum sunt definite acestea în legislația specifică.

Lucrările de reparații și modernizări făcute în 2021 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 31.12.2021. Informații privind valorile contabile aferente acestor operațiuni sunt precizate în notele la situațiile financiare.

#### e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

La 31.12.2021 societatea înregistrează profit net.

##### 1.1.1 Elemente de evaluare generală, an 2021:

a. Profit net

1.221.446 lei

b. Cifra de afaceri	2.436.594 lei
c. Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2021	
d. Cheltuieli totale	1.216.274 lei
e. Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.	
f. Lichiditate (casa+banca)	701.783 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:

Clienții 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) Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani:

- mii lei -

Indicatori	2019	%	2020	%	2021	%
Cifra de afaceri	2.245		2.344		2.437	
Venituri totale, din care	2.262	100	2.437	100	2.462	100
Venituri exploatare	2.247		2.387		2.437	
- venituri închirieri	2.245	99,3	2.369	97,2	2.440	99
- venituri vânzare activ	-	-	-	-	-	-
- vânzare mărfuri, alte venituri	2		43	1,8	-	
-reduceri comerciale acordate	-	-	-25	-1	-3	
Venituri financiare	15	0,7	50	2	25	1

Indicatori financiari	2020	2021
Indicatori de lichiditate-Indicatorul lichiditatii curente	12,63	6,09
-Indicatorul lichiditatii imediate	12,63	6,09
Indicatori de risc -societatea nu are imprumuturi	-	-
Indicatori de activitate -Viteza de rot.a debitorilor clienti	71 zile	99 zile
-Viteza de rot.a creditorilor furnizori	7 zile	8 zile
-Viteza de rot.a activelor imobiliz.	0,19	0,18
-Viteza de rotatie a activelor totale	0,14	0,15
Indicatori de profitabilitate -Rentabilitate capital angajat	6,74	7,61
-Marja bruta din vanzari	45,97	50,08

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 2022:

- lei -

	2019	2020	2021
Cifra de afaceri, din care	2.244.523	2.344.271	2.436.594
- activitate de închiriere	2.244.497	2.369.273	2.439.291
- comerț	26	-	357
-reduceri acordate	-	-25.002	-3.054

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 31.12.2021, 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 rapoarte 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:

**Riscul de schimb valutar**-Societatea este expusă variațiilor cursului de schimb valutar, datorită creanțelor calculate în funcție de cursul valutar. În 2021, evoluția monedei naționale față de EUR a fost fluctuantă, depreciindu-se față de euro.

**Riscul de credit**-Diminuarea potențiala a cash-ului societății poate conduce la accesarea de linii de credit sau împrumuturi solicitate către acționarul majoritar/parti afiliate, în completarea propriilor disponibilități monetare. De asemenea, conducerea societății supraveghează permanent intrările și ieșirile de lichidități.

**Riscul de lichiditate**-Riscul de lichiditate reprezintă riscul ca Societatea să fie în imposibilitatea de a-și putea achita datoriile la scadența în condiții normale. La data prezentelor situații financiare creanțele societății reprezintă în special creanțe comerciale de recuperat de la clienți. Conducerea societății supraveghează permanent această expunere în vederea menținerii riscului la un nivel cât mai redus.

**Riscul mediului fiscal**-Legislația fiscală românească este în permanentă adaptare la provocările generate de mediul economic. În interpretarea textului de lege precum și în implementarea practică a acestuia există riscul ca anumite tranzacții să fie diferite interpretate de autoritățile fiscale și de către Societate.

**Mediul economic**-Conducerea Societății nu poate estima toate evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din România și ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situații financiare dar continuitatea activității societății reprezintă obiectivul strategic al managementului.

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 dependentei de o anumită ramură de activitate și riscurile asociate acesteia.

Estimăm ca efectele pandemiei COVID 19 vor fi resimțite și în anul 2022.

Suplimentar, creșterea semnificativă a pretului utilitatilor poate impacta anumiți parteneri.

Războiul din Ucraina poate duce la dificultăți ale anumitor linii de business, la o potențială stagnare economică în anul 2022.

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 31.12.2021 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2021	Capital social la 31.12.2021	% 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 2021 a fost de de 1.221.445,65 lei.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

- lei -				
Nr	Cheltuieli	2019	2020	2021
1	Chelt. privind mărfurile	26	-	61
2	Chelt. materiale	24.370	14.586	13.365
3	Chelt. cu personalul	310.431	318.264	307.788
4	Chelt. cu amortizări	346.999	349.045	354.581
5	Ajustari provizioane	-	-	203.770
6	Alte chelt.de exploatare	327.832	627.644	336.709
7	Chelt. exploatare	1.009.658	1.309.539	1.216.274

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

Aspectele cu potential impact semnificativ in veniturile societatii, sunt:

- Contextul creat de razboiul din Ucraina,
- Cresterea tarifelor la utilitati,
- 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 2021 cifra de afaceri a societatii sa creasca fata de cea realizata in 2020.

Profitul net inregistrat de societate in ultimii ani a fost :

- lei -			
Indicator	2019	2020	2021
Cifra de afaceri	2.244.523	2.344.271	2.436.594
Profitul net	1.229.587	1.104.515	1.221.446

## 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 31.12.2021 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2021 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 analiza 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 inregistrările 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 - 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):*

Indicator	2018	2019	2020
Profit net	842.118	1.229.587	1.104.515
Dividende repartizate	823.531	1.201.910	1.086.171
Dividend brut/actiune	1,85	2,70	2,44
Data AGOA	23.04.2019	27.04.2020	27.04.2021
% dividend din profitul net	97,80	97,75	98,34

Totodata, in AGA din 27.04.2021 din rezultatul reportat reprezentand surplus reevaluare aferent vanzarii activului situat in loc. Bistrita, jud. Bistrita Nasaud, str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3 in anul 2016, s-a repartizat suma de 1.219.716,48 lei pentru distribuirea de dividende ceea ce inseamna un dividendul brut de 2,74 lei/actiune iar din profitului net reportat aferent exercitiului financiar 2014 s-a repartizat suma de 124.642,56 lei pentru distribuirea de dividende ceea ce inseamna un dividendul brut de 0,28 lei/actiune.

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 societatii in 2021. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:*

##### *a) Funcțiile detinute in cadrul societatii comerciale:*

Consiliul de administratie a avut in 2021 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare S.A. - Presedintele Consiliului de Administratie

prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin 01.01.2021-31.12.2021 (din 07.08.2013)

Belei Corneliu Victor - Administrator 01.01.2021-31.12.2021 (din 24.03.2012)

Buda Dan Florin - Administrator 01.01.2021-31.12.2021 (din 22.03.2013)

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita administrator – nu e cazul.

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

d) Lista persoanelor afiliate – Societatea face parte dintr-un grup de firme al carui actionar majoritar este SIF Imobiliare PLC.

4.2. Membrii conducerii executive a societatii pentru 2021. Pentru fiecare, prezentati urmatoarele informatii:

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva:

Conducerea executiva este asigurata de:

Carmen Tatiana Miclea, director general - data expirării mandatului 06.08.2022

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive - nu este cazul.

c) Participarea persoanei respective la capitalul societatii 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 31.12.2021 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale. La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2021, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

a) Elemente de bilanț.

Denumire indicator	2019	2020	2021
1. Imobilizari necorporale	-	-	-
2. Imobilizari corporale	12.636.266	12.656.155	13.308.931
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>12.636.266</b>	<b>12.656.155</b>	<b>13.308.931</b>
1. Stocuri	232	232	172
2. Creante	214.946	378.194	312.329
3. Investitii pe termen scurt	-	3.019.097	2.300.000
4. Casa si conturi la banci	3.490.910	689.240	701.783
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>3.706.088</b>	<b>4.086.763</b>	<b>3.314.284</b>
c. Cheltuieli in avans	8.764	8.680	8.513
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	408.602	323.537	544.269
e. Active circulante/datorii curente nete	3.255.952	3.736.802	2.741.609
f. Total active minus datorii curente	15.892.218	16.392.957	16.050.540
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	232.378	177.388
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	50.298	35.104	36.919
1. Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
2. Rezerve din reevaluare	11.867.661	12.233.417	13.171.410
3. Rezerve	330.441	358.118	365.674
Acțiuni proprii	-	-	-
4. Rezultat reportat	1.351.649	1.351.649	1.742
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>1.229.587</b>	<b>1.104.515</b>	<b>1.221.446</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>15.892.218</b>	<b>16.160.579</b>	<b>15.873.152</b>

b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicator	2019	2020	2021
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>2.244.523</b>	<b>2.344.271</b>	<b>2.436.594</b>
Venituri din inchirieri	2.244.497	2.369.273	2.439.291
Venituri din vanzarea marfurilor,deeurilor	26	-	357
Reduceri comerciale	-	-25.002	-3.054
Alte venituri din exploatare	1.988	42.994	-
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>2.246.511</b>	<b>2.387.265</b>	<b>2.436.594</b>
a. Cheltuieli cu materiile prime,mat.consumabile	18.606	14.341	13.284
Alte cheltuieli materiale	618	245	-
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	5.146	-	81
c. Cheltuieli privind marfurile	26	-	61
Cheltuieli cu personalul, din care	310.431	318.264	307.788
a) Salarii si indemnizatii	301.703	305.179	299.758
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	8.728	13.085	8.030
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	346.999	349.045	354.581
a.1 Cheltuieli	346.999	349.045	354.581
a.2 Venituri	-	-	-
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	509	253.850	203.770
b.1 Cheltuieli	13.364	254.243	319.867
b.2 Venituri	12.855	393	116.097
Alte cheltuieli de exploatare, din care	327.323	373.794	336.709
1 Chelt.privind prestatii externe	245.004	296.733	254.322
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	77.493	77.050	81.835
3 Alte cheltuieli	4.826	11	552
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
Indicator	2019	2020	2021
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.009.658</b>	<b>1.309.539</b>	<b>1.216.274</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>	<b>1.236.853</b>	<b>1.077.726</b>	<b>1.220.320</b>
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	15.437	49.322	25.594
Alte venituri financiare	-	-	-
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>15.437</b>	<b>49.322</b>	<b>25.594</b>
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>15.437</b>	<b>49.322</b>	<b>25.594</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2.261.948</b>	<b>2.436.587</b>	<b>2.462.188</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.009.658</b>	<b>1.309.539</b>	<b>1.216.274</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>1.252.290</b>	<b>1.127.048</b>	<b>1.245.914</b>
IMPOZIT PE PROFIT-VENIT	22.703	22.533	24.468
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>1.229.587</b>	<b>1.104.515</b>	<b>1.221.446</b>

c) *Cash flow.*

Denumire indicatori	2019	2020	2021
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	3.389.257	3.136.277	3.452.097
Plăți către furnizori si angajati	-1.745.734	-1.842.107	-1.913.293
Dobânzi plătite	-	-	-
Impozit pe profit-venit plătit	-21.781	-22.699	-24.560
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	1.621.742	1.271.471	1.514.244
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-



Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-	-3.782	-50.649
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	-	
Dobânzi încasate	3.647	42.014	27.222
Dividende încasate	-	-	
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	3.647	38.232	-23.427
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	
Încasări din împrumuturi restituite	-	-	
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat	-	-	
Dividende plătite	-743.952	-1.092.276	-2.197.371
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	-743.952	-1.092.276	-2.197.371
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>881.437</b>	<b>217.427</b>	<b>-706.554</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>2.609.473</b>	<b>3.490.910</b>	<b>3.708.337</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>3.490.910</b>	<b>3.708.337</b>	<b>3.001.783</b>

## 5.2 Politici contabile si dispozitii legale in vigoare

Rezultatele înregistrate și evidențiate în bilanțul de verificare transpuse în Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021, au fost făcute cu respectarea prevederilor Legii 82/91 și OMFP 1802/2014.

Societatea are angajat serviciul de audit financiar, serviciul fiind prestat de către Arya Consulting SRL.

Evaluarea posturilor cuprinse în bilanțul încheiat pentru exercitiul financiar 2021 s-a făcut în conformitate cu politicile consemnate în nota anexată la situațiile financiare.

Declarația de guvernanta corporativă este anexată prezentului raport.

Totodată a fost asigurată:

1) concordanța dintre evidența analitică și cea sintetică reflectată în bilanțul de verificare încheiat la 31 decembrie 2021.

2) înregistrarea cronologică și pe baza de documente justificative primare a tuturor operațiunilor economice ce au avut loc în cursul exercitiului financiar 2021.

S-au respectat prevederile Legii nr.82/1991 cu privire la organizarea și conducerea corectă și la zi a evidenței contabile. S-au respectat regulile de întocmire a bilanțului contabil cuprinse în Ordinul nr.85/2022 al Ministerului Finanțelor Publice.

Gestiunile de valori materiale, evidența sintetică și analitică a elementelor patrimoniale sunt organizate corespunzător cu respectarea integrității patrimoniului.

Administratorii au încheiat asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

Toate operațiunile economico-financiare din anul 2021 au fost consemnate în documente legale și contabilizate corect.

Toate sumele înscrise în Situațiile financiare corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza bilanțului de verificare a conturilor și respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestuia și a anexelor sale.

Nu s-au făcut compensări între conturile bilanțiere de venituri și cheltuieli.

Evaluarea elementelor patrimoniale s-a făcut în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatele financiare ale anului 2021.

În cursul anului 2021 a fost inventariat întreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate în evidențele contabile.

Conducerea societății consideră că societatea este capabilă să își continue activitatea și va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității

## Obiectivele societății pentru anul 2022:

1. Creșterea gradului de ocupare, îmbunătățirea performanțelor financiare.

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,  
Administrație Imobiliare SA  
prin Țic-Chiliment Valentin

