

Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2018

Denumirea societății comerciale:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	BUCURESTI, Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, cam. A3
Punct de lucru :	Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0264 595 532; 0264 594 494
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO199060
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/13897/2014
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.
Capital social subscris și vărsat:	2.725.485,90 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL SA (Arta Culinara SA) este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat.

Conform statutului și a cererilor de înscriere de mențiuni în statut, obiectul principal de activitate este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820.

Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate: 5210 Depozitari; 6810 Cumpararea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara; 4120 Lucrări de construcție a

21 3

cladirilor rezidentiale si nerezidentiale; 8219 Activitati de fotocopiere de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract.

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj- Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat la data de 01.01.1991, în baza deciziei nr. 496/02.11.1990 emisă de Prefectura județului Cluj și înregistrată la O.R.C. sub nr. J12/51/1991. În baza Hotararilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea isi schimba denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea Bucuresti, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 si punct de lucru la Cluj – Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21.

c. Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar.

În cursul exercițiului financiar 2018 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2018, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- achiziții de active imobilizate – valoare 5.880 lei
- investiții si modernizari la cladirile existente – în valoare totală de 582.323 lei
- nu au existat înstrăinări de active imobilizate

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică creșteri față de realizările anului 2017 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2017	2018
a. Profitul brut	3.616.289 lei	4.107.414 lei
b. Cifra de afaceri	5.982.756 lei	6.475.447 lei
c. Export	0 lei	0
d. Costuri	2.404.792 lei	2.368.519
e. Lichiditate	3.560.854 lei	3.797.338

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității. În anul 2018 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate și creșterii siguranței în incinte.

a. Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:

Chiriasii sunt reprezentati de societati comerciale care au sediul sau punct de lucru in spatiile inchiriate. Activitatile desfasurate de acestia in spatiile inchiriate sunt: comert, distributie, servicii etc.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

b. Ponderea categoriilor de produse in venituri si in totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2016		2017		2018	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din activitatea de alimentație publică	0	0	0	0	0	0
Venituri din vânzări mărfuri	270	0,005	3.154	0,053	0	0
Venituri din vanzarea produselor reziduale	0	0	0	0	574	0,01
Venituri din închirieri	5.352.315	99,715	5.979.602	99,947	6.474.873	99,99
Venituri din producția lab. de cofetărie-patiserie	0	0	0	0	0	0
Venituri produse preparate culinare	0	0	0	0	0	0
Alte venituri din exploatare	15.004	0,28	0	0	0	0
TOTAL	5.367.589	100	5.982.756	100	6.475.447	100

c. Produse noi: Nu este cazul

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Aprovizionarea se efectueaza de pe piata intema.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evolutiei vanzarilor

În anul 2018 societatea și-a desfășurat activitatea de închiriere ce a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile.

Evolutia cifrei de afaceri si perspectivele anului 2019:

-lei-

	2016	2017	2018	BVC 2019
Cifra de afaceri, din care:	5.352.585	5.982.756	6.475.447	7.170.000
- activitatea de inchiriere	5.352.315	5.979.602	6.474.873	7.170.000
- comerț	270	3.154	574	0

b. Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:

Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2018 erau în vigoare 116 de contracte de închiriere.

c. Dependenta semnificativa a societatii: Nu e cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:

În anul 2018 societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2016 – 2018 a fost următoarea:

	2016	2017	2018
Total personal din care:	0	5	0
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

b. Raporturile dintre management si angajati:

Raporturile dintre manager și salariați sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activității societății de cercetare și dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Activitatea societății este expusă la o serie de riscuri financiare și operaționale:

- *Riscul valutar* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar.

Societatea a efectuat în 2018 tranzacții (încasare chirii) în lei la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2018 a fost minimă.

- *Riscul ratei dobânzii* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață.

Societatea nu are contractate credite și astfel nu sunt influențe datorate variației ratelor dobânzilor.

- *Riscul de preț*, care reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței.

- *Riscul de creditare* este riscul ca una din părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară.

În anul 2018 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2018 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 0 lei.

- *Riscul de lichiditate* reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare.

În anul 2018 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

- *Riscuri operaționale*: Analizând activitatea societății privind managementul riscului considerăm ca pericole pentru perioada următoare:

- concurență foarte mare și în continuă creștere
- modificări legislative defavorabile

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. *Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății*



SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3
Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
CU: RO199060; J40/13897/2014

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație stabilindu-se ca obiectiv principal eficientizarea activității Societății.

Obiectivele avute în vedere urmăresc creșterea veniturilor din închirieri prin asigurarea unui nivel de ocupare ridicat și a chirilor la nivele de piață competitive. Se au în vedere, de asemenea, măsuri pentru menținerea și creșterea nivelului tehnic al spațiilor administrate, precum și pentru un control riguros al costurilor.

b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situației financiare a societății:

Capitalul social al societății în valoare de 2.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București. În cursul anului 2017 capitalul social al societății a fost micșorat cu 210.770,40 lei prin anularea a 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,10 ron/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2018, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96.3640
Persoane fizice	829.938	3.0451
Persoane juridice	161.058	0.5909
Total	27.254.859	100

c. Analiza evenimentelor, tranzacțiilor și schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de baza:

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic afectat de situația economică. Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	5.352.585	5.982.756	6.475.447
Profitul/pierderea net/a	5.485.699	2.926.031	3.381.280

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor active corporale de natura clădirilor în proprietatea societății:

Nr. crt.	Adresă	Suprafața totală în mp
1.	Iuliu Maniu nr.21	358

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3
Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
CUI: RO199060; J40/13897/2014

2.	Calea Florești nr. 79	1.128,36
3.	Calea Mănăstur nr.107	406,08
4.	Str. Izlazului nr.6	574,46
5.	Valea Chintăului fn	1.159
6.	P-ța Mihai Viteazul nr. 17	274,30
7.	Str. Aurel Vlaicu nr.3	662,18
8.	Str. Fabricii nr.4	608,60
9.	Str. Moșilor nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.158,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36
14.	Str. Dunării nr.22	2.525
15.	Str. Pasteur nr.56-60	1.923,66
16.	Str. Fabricii nr.3	396,81
17.	Str. Pasteur nr.75-77	3.084,84
TOTAL		19.466,75

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.

Elemente de imobilizări	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		
				Total	Din care: Dezm./casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	602.991	1.408	0	0	604.399
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	602.991	1.408	0	0	604.399
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	0	0	0	0	0
Construcții	06	0	0	0	0	0
Instalații tehnice și mașini	07	1.322.362	4.473	0	0	1.326.835
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	38.573.500	8.629.623	1.249.862	0	45.953.261
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	6.869	587.985	568.360	0	26.494
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	11	2.400	15.527	17.927	0	0
TOTAL (rd. 05 la 11)	12	40.053.062	9.237.608	1.836.149	0	47.454.521
Imobilizări financiare	13	100	7.499.935	0	0	7.500.035
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+12+13)	14	40.656.153	16.738.951	1.836.149	0	55.558.955

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imob. seose din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizări necorporale					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	15	0	0	0	0
Alte imobilizări	16	508.517	94.835	0	603.352
TOTAL (rd. 15 la 16)	17	508.517	94.835	0	603.352
Imobilizări corporale					
Terenuri	18	0	0	0	0
Construcții	19	0	0	0	0
Instalații tehnice și mașini	20	1.113.139	102.347	0	1.215.486
Alte instalații, utilaje și mobilier	21	114.623	5.131	0	119.754
Investiții imobiliare	22	0	0	0	0
TOTAL (rd. 18 la 22)	23	1.227.762	107.478	0	1.335.240
AMORTIZĂRI – TOTAL (rd. 17+23)	24	1.736.279	202.313	0	1.938.592

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

Societatea nu are intabulat dreptul de proprietate asupra terenurilor situate în Cluj-Napoca:

- str. Izlazului nr. 6 în sup. de 107 mp,

- str. Fabricii nr. 4 în sup. de 78 mp și

- p-ța Mihai Viteazu nr. 17 în sup. de 113,42 mp. Pentru imobilele situate la aceste adrese construcțiile sunt intabulate, terenurile fiind proprietatea statului, SIFI CLUJ RETAIL SA, având drept de folosință asupra terenului.

Terenul în suprafață de 5.651 mp de pe Valea Chintaului este înscris la Cartea Funciara pe o persoana fizica a carei mostenitori au deschis actiune în revendicare. Clădirile în suprafața de 1.159 mp și platformele de pe Valea Chintaului sunt construite de societate dar nu sunt intabulate.

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din Romania și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile emise de către societatea comercială SIFI CLUJ RETAIL S.A. sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2018 este de 2.725.485,90 lei, divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2018 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C. – care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 96,364 % din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 990.996 acțiuni reprezentând 3,636 % din capitalul social al societății.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

În tabelul următor este prezentată evoluția valorii dividendelor distribuite de SIFI CLUJ RETAIL SA în ultimii 3 ani:

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2016	2017	2018
	2.998.034,49	2.452.937,31	0

Societatea înregistrează profit nerepartizat în cuantum de 2.336.703,47 lei constituit din rezultat aferent anului 2014 în valoare de 495.301,45 lei și aferent anului 2015 în valoare de 1.841.402,02 lei.

În anul 2018 societatea a înregistrat un profit de 3.381.280 lei.

INDICATORI	2016	2017	2018
PROFIT DE REPARTIZAT	5.485.699,26	2.926.030,52	3.381.280
- constituirea de rezerve legale	85.639		
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare	2.402.025,77	473.093,21	
- dividende de plătit	2.998.034,49	2.452.937,31	
Profit nerepartizat	-	-	3.381.280

3.3. Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.

- a. 32.793 acțiuni au fost dobândite de societate de la acționarii săi ca urmare a modificării obiectului principal de activitate, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare din data de 10.11.2014 și exercitării dreptului de retragere al acționarilor existenți;
- b. 691.637 acțiuni obținute prin rascumpărare de la doi acționari în cursul anului 2016;
- c. 1.383.274 acțiuni au fost dobândite de la doi acționari ca urmare a renunțării la judecata în cursul anului 2016.

La data de 23.01.2017, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat diminuarea capitalului social subscris al Societății cu suma de 210.770,4 lei respectiv de la 2.936.256,3 lei la 2.725.485,9 lei, prin anularea unui număr de 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune, în temeiul art. 207 alin.1, lit. c) din Legea nr. 31/1991.

3.4. În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare

Societatea nu deține obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. În anul 2018 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2018 este:

- **ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. – președinte – administrator neexecutiv, cu sediul în București, Sectorul 1, Calea Floreasca nr 175, et. 1, camera A3, având CUI 20919450 și J40/8567/2013 reprezentată prin Ion Alexandru -Sorin (din 01.03.2018 conducerea este asigurată de Tic-Chiliment Valentin); nu a avut alte funcții în societate; nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL S.A. Nu are un acord, înțelegere sau legătură cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.**

- **SFERDIAN TEODORA – membru - administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.**

- **GAVRILA FLORIN-DANIEL - membru – de la data de 22.12.2015, administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.**

4.2. Lista conducerii executive la data de 31.12.2018:

21.12.2018
[Stampa]

▪ POP DELIA SIMONA - director general – contract de mandat, de la data de 14.05.2014 - prezent, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL S.A. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.

4.3. Membrii Consiliului de Administrație al societății, precum și cei din Conducerea executivă nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative referitoare la activitatea acestora în cadrul SIFI CLUJ RETAIL SA, în ultimii 5 ani.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2018 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Situațiile financiare sunt auditate de JPA Audit și Consultanta S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiari din România (CAFR).

a. Elemente de bilanț

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2016, 2017, 2018 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2016	2017	2018
1. Imobilizari necorporale	188.504	94.474	1.047
2. Imobilizari corporale	31.527.876	38.825.300	46.119.281
3. Imobilizari financiare	100	100	7.500.035
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	31.716.480	38.919.874	53.620.363
1. Stocuri	3.755	1.913	946
2. Creante	872.392	887.368	1.185.671
3. Investitii pe termen scurt	-	7.499.935	-
4. Casa și conturi la banci	7.569.422	3.560.854	3.797.338
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	8.445.569	11.950.070	4.983.955
c. Cheltuieli în avans	1.632	1.920	1.718
d. Datorii ce trebuie platite în per. < 1 an	532.586	3.094.753	606.152
e. Active circulante/datorii curente nete	7.757.340	8.834.644	4.303.340
f. Total active minus datorii curente	39.473.820	47.754.518	57.923.703
g. Datorii ce trebuie platite în per. > 1 an	431.880	760.684	2.536.476
h. Provizioane	0	0	0
i. Venituri în avans	354.529	204.979	179.093
Denumire indicator			
1. Capital subscris varsat	2.936.256	2.725.486	2.725.486
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.421.638	38.460.403	46.004.928
4. Rezerve	706.721	587.251	835.918
Acțiuni proprii	2.956.692	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	224.426	-
5. Rezultat reportat	2.336.703	2.336.703	2.336.703
Rezultatul exercitiului	5.485.699	2.926.031	3.381.280
Repartizare din profit la rezerva legala	85.639	-	-
CAPITALURI - TOTAL	38.844.686	46.811.448	55.284.315

In cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt :

- **active imobilizate corporale**, care în anul 2018 sunt în valoare de 46.119.281 lei, în timp ce in anul 2017 valoarea acestora era de 38.825.300 lei.

- **casa si conturile la banci**, care în anul 2018 sunt în valoare de 3.797.338 lei, în timp ce in anul 2017 valoarea acestora era de 3.560.854 lei.

Societatea nu a avut în ultimii 3 ani **profituri reinvestite**.

- **Total active circulante** în anul 2018 se ridică la 4.983.955 lei, în timp ce în anul 2017 se cifrau la 11.950.070 lei.

- **Total datorii** în anul 2018 se ridică la 3.321.721 lei, în timp ce în anul 2017 se cifrau la 4.060.416 lei.

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2016	2017	2018
CIFRA DE AFACERI	5.352.585	5.982.756	6.475.447
Venituri din chirii	5.352.585	5.979.602	6.474.873
Venituri din vanzarea marfurilor	0	3.154	0
Reduceri comerciale acordate	0	47.559	0
Venituri din vanzarea produselor reziduale	0	0	574
Alte venituri din exploatare	15.004	0	1.501
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	5.367.589	5.982.756	6.476.948
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	3.992	4.327	3.447
Alte cheltuieli materiale	36.935	11.435	12.392
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	25.201	24.709	21.327
c. Cheltuieli privind marfurile	0	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	381.283	425.434	417.533
a) Salarii si indemnizatii	310.240	345.330	403.860
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	71.043	80.104	13.673
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	1.170.363	1.188.825	949.400
a.1 Cheltuieli	1.170.363	1.188.825	949.400
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	1.804	-14.744	-1.705
b.1 Cheltuieli	31.251	1.584	0
b.2 Venituri	29.447	16.328	1.705
Alte cheltuieli de exploatare, din care	2.143.583	764.806	966.125
1 Chelt.privind prestatiile externe	447.603	404.241	632.129
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	199.470	329.959	332.111
3 Alte cheltuieli	1.496.510	30.606	1.885
Ajustari privind provizioanele	-4.420.000	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	-656.839	2.404.792	2.368.519
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/pierdere	6.024.428	3.577.964	4.108.429
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobanzi	62.528	54.746	47.221
Alte venituri financiare	0	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	62.528	54.746	47.221
Cheltuieli privind dobanzile	0	16.421	48.236
Alte cheltuieli financiare	0	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	16.421	48.236
REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere	62.528	38.325	-1.015
VENITURI TOTALE	5.430.117	6.037.502	6.524.169
CHELTUIELI TOTALE	-656.839	2.421.213	2.416.755
REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere	6.086.956	3.616.289	4.107.414
IMPOZIT PE PROFIT	601.257	690.258	726.134
REZULTAT NET - Profit/pierdere	5.485.699	2.926.031	3.381.280

Analizând contul de profit și pierdere din ultimii 3 ani se constată următoarele:

- Cifra de afaceri netă 2018 = 6.475.447 lei;
- Cifra de afaceri netă 2017 = 5.982.756 lei;
- Cifra de afaceri netă 2016 = 5.352.585 lei;

Cifra de afaceri în 2018 a cunoscut o evoluție crescătoare ca urmare a creșterii gradului de ocupare a spațiilor precum și ca urmare a creșterii chiriei practicate pe mp de către societate.

- Total venituri 2018 = 6.524.169 lei;
- Total venituri 2017 = 6.037.502 lei;
- Total venituri 2016 = 5.430.117 lei;

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare iar în anul 2018.

Elemente de costuri și cheltuieli au următoarea evoluție:

- Alte cheltuieli externe (cu energia și apa) în valoare de 21.327 lei la 31.12.2018; la 31.12.2017 aveau valoarea de 24.709 lei.

- Cheltuielile cu personalul în valoare de 417.533 RON la 31.12.2018, iar pentru anul 2017 valoarea acestora era de 425.434 lei;

- Alte cheltuieli de exploatare în valoare de 2.368.519 RON; în anul 2017, valoarea acestora era de 2.404.792 lei.

Societatea comercială nu a înregistrat provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție pe ultimii 3 ani:

Veniturile financiare sunt în sumă de 47.221 lei, în timp ce în anul precedent suma era de 54.746 lei (31 decembrie 2016: 62.528 lei). Societatea nu înregistrează cheltuieli financiare în anul 2016, în anul 2017 cheltuielile financiare au valoarea de 16.421 lei, iar în anul 2018 cheltuielile financiare au valoarea de 48.236 lei. Rezultatul activității financiare este pierdere în suma de 1.015 lei, în timp ce anul trecut unitatea înregistra un profit la acest capitol de 38.325 lei (31 decembrie 2016: 62.528 lei).

Veniturile totale în sumă de 6.524.169 lei au cunoscut o evoluție crescătoare față de anul anterior când au fost în suma de 6.037.502 lei.

Cheltuielile totale în valoare de 2.416.755 lei au cunoscut o ușoară scădere față de anul anterior când au fost în suma de 2.421.213 lei.

Societatea înregistrează în anul 2018 un profit net de 3.381.280 lei iar în anul 2017 un profit net de 2.926.031 RON (31 decembrie 2016: profit net de 5.485.699 lei).



c. Cash flow

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2016	2017	2018
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	8.476.981	7.569.422	3.560.854
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	7.804.582	8.643.969	8.803.838
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	1.951.305	5.192.117	2.711.456
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	333.525	268.722	432.262
Plati privind impozite,taxe apartinand exploitarii	1.217.468	1.464.145	1.316.350
Dobanzi platite/comisioane bancare	4.110	1.798	3.293
Impozit pe profit	601.949	690.258	775.045
Rambursari sume	4.444.000	35.497	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-747.775	991.432	3.565.432
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	0	7.500.000	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	-229.909	0	0
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	7.597	0	0
Dobanzi incasate	62.528	0	47.221
Trezoreria neta din activitati de investitie	-159.784	7.500.000	47.221
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	3.000.000	0
Plata datorilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	500.000	1.000.000
Dividende platite	0	0	2.376.169
Trezoreria neta din activitati de finantare	0	0	-3.376.169
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	-907.559	4.008.567	236.484
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	7.569.422	3.560.854	3.797.338

6. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANTULUI

Nu exista evenimente aparute ulterior datei bilantului.

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
Tic-Chiliment Valentin



Economist,
Sturzu Mariana-Camelia



Director general,
Pop Delia Simona

