

Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2017

Data raportului:

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 0,1 lei /acțiune**

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL 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 vanzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara; 4120 Lucrari de constructie a cladirilor rezidentiale și nerezidentiale; 8219 Activitati de fotocopiere de pregătire a documentelor și alte activitati specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract.

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Societatea cu sediul în Cluj- Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat sub numele de Arta Culinara S.A. 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 își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea Bucuresti, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și 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 2017 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2017, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- achiziții de active imobilizate – valoare 12.779 lei
- investiții și modernizări la clădirile existente – în valoare totală de 12.416.031 lei
- înstrăinări de active imobilizate – valoare 10.802 lei.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică creșteri față de realizările anului 2016 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2017	2016
a. Profitul brut	3.616.289 lei	6.086.956 lei
b. Cifra de afaceri	5.982.756 lei	5.352.585 lei
c. Export	0 lei	0 lei
d. Costuri	2.404.792 lei	-656.839
e. Lichiditate	3.560.854 lei	7.569.422

În anul 2016 costurile au avut o valoare negativă datorită anularii provizionului în valoare de 4.420.000 lei, provizion constituit pentru **dosarul nr. 627/1285/2012** de pe rolul Tribunalului Specializat Cluj.

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 2017 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:

Chiriașii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, distribuție, servicii etc.

b. Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

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

Indicator	2015		2016		2017	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din vânzări-mărfuri	0	0	270	-0,005	3.154	0,053
Venituri din închirieri	5.119.711	99,78	5.352.315	99,715	5.979.602	99,947
Alte venituri din exploatare	11.139	0,22	15.004	0,28	0	0
TOTAL	5.130.850	100	5.367.589	100	5.982.756	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 interna.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. *Descrierea evolutiei vanzarilor*

În anul 2017 societatea și-a desfășurat activitatea de închiriere ce a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2018:

	2015	2016	2017	BVC 2018
Cifra de afaceri, din care:	5.119.711	5.352.585	5.982.756	6.000.000
- activitatea de inchiriere	5.119.711	5.352.315	5.979.602	6.000.000
- comert	0	270	3.154	0

-lei-

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 2017 erau în vigoare 123 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 2017 societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați, iar în anul 2016 numărul mediu a fost de 6 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2015 – 2017 a fost următoarea:

	2015	2016	2017
Total personal, din care:	7	6	5
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 2017 tranzacții (încasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2017 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 influențate 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.

- *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 2017 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

- *Riscul operațional* este riscul înregistrării de pierderi directe sau indirecte rezultate din carente sau deficiente ale procedurilor, personalului, sistemelor interne ale societății sau din evenimente externe ce pot avea un impact asupra operațiunilor acesteia.

În anul 2017 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2017 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 14.744 RON.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. *Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății*

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 2017, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	96,364
Persoane fizice și juridice	990.996	99.099,60	3,636
Total	27.254.859	2.725.485,90	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	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	5.119.711	5.352.585	5.982.756
Profitul/pierdere net/a	1.967.325	5.485.699	2.926.031

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
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 f.n	1.159

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

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 inițial	Creșteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				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	602.149	842	0	0	602.991
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	602.149	842	0	0	602.991
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	0	0	0	0	0
Construcții	06	351.319	0	351.319	0	0
Instalații tehnice și mașini	07	1.320.385	12.779	10.802	0	1.322.362
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	33.996.563	12.416.031	7.839.094	0	38.573.500
Avansuri și imobilizări corp. în curs	10	933	476.874	468.538	0	9.269
TOTAL (rd. 05 la 10)	11	35.817.131	12.905.684	8.669.753	0	40.053.062
Imobilizări financiare	12	100	0	0	0	100
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+11+13)	13	36.419.380	12.906.526	8.669.753	0	40.656.153

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imob. scoase 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	14	0	0	0	0
Alte imobilizări	15	413.645	94.872	0	508.517
TOTAL (rd. 14 la 15)	16	413.645	94.872	0	508.517
Imobilizări corporale					
Terenuri	17	0	0	0	0
Construcții	18	338.847	7.404	346.251	0
Instalații tehnice și mașini	19	1.010.441	113.500	10.802	1.113.139
Alte instalații, utilaje și mobilier	20	109.120	5.503	0	114.623
Investiții imobiliare	21	2.830.847	1.048.478	3.879.325	0
TOTAL (rd. 17 la 21)	22	4.289.255	1.174.885	4.236.378	1.227.762
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd. 16+22)	23	4.702.900	1.269.757	4.236.378	1.736.279

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 persoană fizică a cărei moștenitori au deschis acțiune în revendicare. Clădirile în suprafața de 1.159 mp și platformele de pe Valea Chintaului sunt construite de societate dar nu sunt intabulate.

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România 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 31.12.2017 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 31.12.2017 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)	2015	2016	2017
	0	2.998.034,49	0

Conform aprobării AGA, din profitul net aferent anilor 2012 și 2013 s-au constituit rezerve legale iar restul a rămas nerepartizat. În anul 2015 societatea a înregistrat profit de 1.967.325 lei, profit care a rămas nerepartizat. În anul 2016 societatea a înregistrat profit de 5.485.699 lei, profit ce a fost distribuit. În anul 2017 societatea a înregistrat un profit de 2.926.030,52 lei.

INDICATORI	2015	2016	2017
PROFIT DE REPARTIZAT	1.967.325	5.485.699,26	2.926.030,52
- constituirea de rezerve legale	125.923	85.639	
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare	0	2.402.025,77	
- dividende de plătit	0	2.998.034,49	
Profit nerepartizat	1.841.402	-	2.926.030,52

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 sai 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 RON respectiv de la 2.936.256,3 RON la 2.725.485,9 RON, prin anularea unui număr de 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,1 RON/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 2017 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2017 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 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 31.12.2017:

- 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 31.12.2017 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 si Consultanta S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR).

a. Elemente de bilanț

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2014, 2015, 2016 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2015	2016	2017
1. Imobilizari necorporale	281.813	188.504	94.474
2. Imobilizari corporale	32.385.954	31.527.876	38.825.300
3. Imobilizari financiare	100	100	100
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	32.667.867	31.716.480	38.919.874
1. Stocuri	14.273	3.755	1.913
2. Creante	487.180	872.392	887.368
3. Investitii pe termen scurt	-	-	7.499.935
4. Casa si conturi la banci	8.476.981	7.569.422	3.560.854
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	8.978.434	8.445.569	11.950.070
c. Cheltuieli in avans	26	1.632	1.920
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	442.613	532.586	3.012.424
e. Active circulante/datorii curente nete	8.525.431	7.757.340	8.916.973
f. Total active minus datorii curente	41.193.298	39.473.820	47.836.847
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	131.413	431.880	843.013
h. Provizioane	4.420.000	0	0
i. Venituri in avans	366.136	354.529	204.979
Denumire indicator			
1. Capital subscris varsat	2.936.256	2.936.256	2.725.486
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.421.638	30.421.638	38.460.403
4. Rezerve	621.082	706.721	587.251
Acțiuni proprii	29.514	2.956.692	-
5. Rezultat reportat	495.301	2.336.703	2.336.703
Rezultatul exercitiului	1.967.325	5.485.699	2.926.031
Repartizare din profit la rezerva legala	125.923	85.639	-
CAPITALURI - TOTAL	36.286.165	38.844.686	46.811.448

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

- active imobilizate corporale, care în anul 2017 sunt în valoare de 38.825.300 RON, în timp ce în anul 2016 valoarea acestora era de 31.527.876 RON.

- casa și conturile la bănci, care în anul 2017 sunt în valoare de 3.560.854 RON, în timp ce în anul 2016 valoarea acestora era de 7.569.422 RON.

Societatea nu a avut în ultimii 3 ani profituri reinvestite.

- Total active circulante în anul 2017 se ridică la 11.950.070 RON, în timp ce în anul 2016 se cifrau la 8.445.569 RON.

- Total datoriile curente în anul 2017 se ridică la 3.012.424 RON, în timp ce în anul 2016 se cifrau la 532.586 RON.

b. Contul de profit și pierdere

Indicator	2015	2016	2017
CIFRA DE AFACERI	5.119.711	5.352.585	5.982.756
Venituri din chirii	5.119.711	5.352.585	5.979.602
Venituri din vânzarea marfurilor	0	0	3.154
Alte venituri din exploatare	11.139	15.004	0
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	5.130.850	5.367.589	5.982.756
a. Cheltuieli cu materiile prime și mat. consumabile	16.895	3.992	4.327
Alte cheltuieli materiale	35.038	36.935	11.435
b. Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19.847	25.201	24.709
c. Cheltuieli privind marfurile	0	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	474.208	381.283	425.434
a) Salarii și indemnizații	382.933	310.240	345.330
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	91.275	71.043	80.104
a. Ajustări de val. privind imob. corp. și necorporate	1.342.347	1.170.363	1.188.825
a.1 Cheltuieli	1.342.347	1.170.363	1.188.825
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustări de valoare privind activele circulante	44.420	1.804	-14.744
b.1 Cheltuieli	66.804	31.251	1.584
b.2 Venituri	22.384	29.447	16.328
Alte cheltuieli de exploatare, din care	611.811	2.143.583	764.806
1 Chelt. privind prestațiile externe	372.049	447.603	404.241
2 Chelt. cu alte impozite, taxe și varsăminte asim.	222.474	199.470	329.959
3 Alte cheltuieli	17.288	1.496.510	30.606
Ajustări privind provizioanele	163.119	-4.420.000	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2.707.685	-656.839	2.404.792
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/pierdere	2.423.165	6.024.428	3.577.964
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobânzi	95.296	62.528	54.746
Alte venituri financiare	0	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	95.296	62.528	54.746
Cheltuieli privind dobânzile	0	0	16.421
Alte cheltuieli financiare	0	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	0	16.421
REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere	95.296	62.528	38.325
VENITURI TOTALE	5.226.146	5.430.117	6.037.502
CHELTUIELI TOTALE	2.707.685	-656.839	2.421.213
REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere	2.518.461	6.086.956	3.616.289
IMPOZIT PE PROFIT	551.136	601.257	690.258
REZULTAT NET - Profit/pierdere	1.967.325	5.485.699	2.926.031

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

- Cifra de afaceri netă 2017 = 5.982.756 RON;

- Cifra de afaceri netă 2016 = 5.352.585 RON;

- Cifra de afaceri netă 2015 = 5.119.711 RON;

Cifra de afaceri in 2017 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 2017 = 6.037.502 RON;

- Total venituri 2016 = 5.430.117 RON;

- Total venituri 2015 = 5.226.146 RON;

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare iar în anul 2017.

Elemente de costuri și cheltuieli au următoarea evoluție:

- **Alte cheltuieli externe (cu energia și apa)** în valoare de 24.709 RON la 31.12.2017; la 31.12.2016 aveau valoarea de 25.201 RON.

- **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 425.434 RON, iar pentru anul 2016, valoarea acestora era de 381.283 RON (31 decembrie 2015: 474.208 RON).

- **Cheltuieli de exploatare** în valoare de 2.404.792 RON; în anul 2016, valoarea acestora era de -656.839 RON (31 decembrie 2015: 3.079.733 RON).

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 54.746 RON, în timp ce anul precedent suma era de 62.528 RON (31 decembrie 2015: 95.296 RON); societatea nu înregistrează cheltuieli financiare pentru anii 2015 și 2016. În anul 2017 cheltuielile financiare au valoarea de 16.421 lei. Rezultatul activității financiare este un profit în suma de 38.325 RON, în timp ce anul trecut unitatea înregistra un profit la acest capitol de 62.528 RON (31 decembrie 2015: 95.296 RON).

Veniturile totale în sumă de 6.037.502 RON au cunoscut o evoluție crescătoare față de anul anterior.

Cheltuielile totale în valoare de 2.421.213 RON au cunoscut o evoluție crescătoare față de anul anterior.

Societatea înregistrează în anul 2017 un profit net de 2.926.031 RON iar în anul 2016 un profit net de 5.485.699 RON (31 decembrie 2015: profit net de 1.967.325 RON).

c. Cash flow

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2015	2016	2017
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	5.284.953	8.476.981	7.569.422
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	7.750.260	7.804.582	8.643.969
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.173.606	1.951.305	5.192.117
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	400.916	333.525	268.722
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	1.361.524	1.217.468	1.464.145
Dobanzi platite/comisioane bancare	0	4.110	1.798
Impozit pe profit	560.426	601.949	690.258
Rambursari sume	0	4.444.000	35.497
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.253.788	-747.775	991.432
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	0	0	7.500.000
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	175.089	-229.909	0
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	18.033	7.597	0
Dobanzi incasate	95.296	62.528	0
Trezoreria neta din activitati de investitie	61.760	-159.784	-7.500.000
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	3.000.000
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	0	500.000
Dividende platite	0	0	0
Trezoreria neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	3.192.028	-907.559	-4.008.567
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	8.476.981	7.569.422	3.560.854

6. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANTULUI

In data de 08.03.2018 a avut loc schimbarea reprezentantului permanent al persoanei juridice Administrare Imobiliare S.A. care detine functia de Presedinte al Consiliului de Administratie, noul reprezentant fiind dl.Tic-Chiliment Valentin.

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

Director general,

Pop Delia Simona

Economist,
 Mitran Mihaela Nicoleta