

**Catre: AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA**

Bucuresti, str. Splaiul Independentei nr. 15, sector 5

Tel: **021-65.96.279**Fax: **021/659.60.51**E-mail: office@asfromania.ro**S.C. BURSA DE VALORI BUCURESTI S.A.**

Bucuresti, Bd. Carol nr. 33-34, sector 1

Tel: **021/307.95.00**Fax: **(+40)(21) 312 47 22**E-mail: ats@bvb.ro**RAPORT ANUAL****Pentru exercițiul financiar 2016**

(Anexa nr. 32 - conform Regulamentului C.N.V.M. nr. 1/2006 privind emitentii si operatiunile cu valorile mobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare)

Data raportului	27.04.2017
Denumirea societății comerciale	S.C. COMPLEX COMET S.A. Bucuresti
Sediul social	București, Bd. Timisoara nr.84, Sector 6
Numărul de telefon/fax	021/4441866, 021/4441869
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului	RO2622360
Număr de ordine în Registrul Comerțului	J40/391/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	Piata AERO administrata de S.C. BURSA DE VALORI BUCURESTI S.A.
Capitalul social subscris și vărsat	3.121.775 LEI, impartit in 1.248.710 actiuni nominative, cu o valoare nominală de 2,5 lei

1. Analiza activității societății comerciale**1.1. Prezentarea societatii***a) Descrierea activității de bază a societății comerciale;*

S.C. COMPLEX COMET S.A. desfășoară activitate principală de închiriere spații de depozitare și birouri în zonă industrială din București, Bd. Timișoara nr. 84, sector 6.

Menționăm că ne-am axat și dorim să ne dezvoltăm cât mai mult în domeniul închirierilor de spații comerciale de depozitare și birouri, domeniu considerăm noi destul de solicitat dar și cu o concurență acerba.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale;
S.C. COMPLEX COMET S.A. s-a înființat în 1991.

c) Descrierea oricărui fusiuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului finanțier;

Nu a fost cazul în cadrul exercițiului finanțier pe care il raportam.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înștrâinărilor de active;

Nu a fost cazul în cadrul exercițiului finanțier pe care il raportam.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății.

SC Complex Comet a înregistrat la sfârșitul anului 2016 o pierdere de 200.599 lei. Cifra de afaceri a societății a înregistrat o scadere de ansamblu, datorată fluctuației cursului valutar la euro, ca valută de referință în facturarea serviciilor și a situației economico-financiare afectată de criza mondială.

Ca piață de desfacere a serviciilor noastre ne adresăm unui număr mare de clienți cu o activitate diversificată de comerț, de producție, de distribuție, etc.

A) Imobilizari corporale

Imobilizările corporale ale societății la 31 decembrie 2016 contin teren și construcții, situate în București, Bd. Timișoara nr. 84, sector 6, a carui valoare este de 13.110.722 lei.

B) Imobilizări financiare

Nu a fost cazul în cadrul exercițiului finanțier pe care il raportam.

C) Creante comerciale

Creantele comerciale nu sunt purtatoare de dobândă și au în general, un termen de plată între 30-120 de zile.

D) Datorii comerciale

La data de 31 decembrie 2016, datorii comerciale ale societății sunt:

Datorii	Sold la 31 decembrie 2016	Termen de exigibilitate: sub 1an
Total:	374.234	374.234

Societatea are datorii către diversi furnizori, bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat..

E) Capital social

La data de 31 decembrie 2016, capitalul social al societății este urmatorul:

Actionari	Nr. actiuni	Valoare nominala	Valoare totala	Procent detinut
COMET PAS	1.136.300	2.5	2.840.750,00	90.99%
Persoane juridice	40.227	2.5	100.567,50	3.23%
Persoane fizice	72.183	2.5	180.457,50	5.78%
Total	1.248.710		3.121.775	100%

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

- a) Unitatea a înregistrat la finele anului 2016 o pierdere de 200.599lei.
- b) La 31.12.2016, cifra de afaceri era în valoare de 880.853 lei, iar veniturile totale sunt în suma de 881.678lei, nivel usor descendant fata de anul precedent .
- c) Societatea presteaza servicii numai pe teritoriul Romaniei.
- d) Cheltuielile din exploatare au fost de 1.084.782 lei.
- e) Cota de piata detinuta de societatea noastra este relativ mica.
- f) Lichiditate:

La 31.12.2016, numerarul era în valoare de 7 lei , conturile curente la bănci erau în valoare de 0 lei, iar alte valori erau în valoare de 421 lei.

Lichiditatea generală:

Lichiditate generală 31.12.2016=Active circulante/Datorii pe termen scurt= 4.96

Lichiditate generală 31.12.2015=Active circulante/Datorii pe termen scurt= 6.78

Lichiditatea generală a scazut în anul 2016, fata de nivelul anului 2015.

Valoarea supraunitara a lichidității curente evidențiază faptul ca datorile societății sunt acoperite de stocuri si creante.

Lichiditatea redusă:

Lichiditate redusă 31.12.2016=Active circul-Stocuri/ Datorii pe termen scurt=2.71

Lichiditate redusă 31.12.2015=Active circul-Stocuri/ Datorii pe termen scurt=3.30

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Principala piata de desfacere a serviciilor oferite de S.C. COMPLEX COMET S.A. este piata serviciilor imobiliare, a serviciilor de inchiriere birouri si depozite.

Aceste servicii de inchiriere detin o pondere de 100% in veniturile si totalul cifrei de afaceri al societatii noastre pentru ultimii 3(trei) ani, fiind singura si principala activitate pe care o desfasuram. Avand in vedere tendintele pietei imobiliare corroborate cu criza financiara existenta in toate domeniile de activitate, societatea noastra nu isi propune sa introduca si nu va apela la noi produse care sa afecteze activele societatii in viitorul exercitiu finanziar. Vom prefera sa mergem cu serviciile existente, fara alte servicii si produse suplimentare pentru a nu risca imobilizarea unor fonduri financiare ce nu vor putea fi recuperate ori amortizate.

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

Avand in vedere specificul activitatii nu avem costuri cu materii prime, singurele materiale sunt cele de intretinere respectiv inlocuirea produse sanitare, gresie, inlocuire parciala a instalatiei electrice ce nu depasesc suma de 3000 lei/luna. Ponderea cea mai mare o reprezinta costurile cu utilitatile furnizate de institutiile specializate de genul RWE Energie, GDF Suez, Romtelecom, Apa Nova, etc.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) *Descrierea evoluției vânzărilor sevențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung;*

Evolutia incasarilor din serviciile de inchiriere pe piata interna au fost:

- an financial 2014 – 1.038.576,00lei
- an financial 2015 - 891.906,00lei
- an financial 2016 - 881.678,00lei

b) *Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori;*

In acest domeniu de activitate in care ne oferim serviciile, concurenta este foarte mare deoarece in fiecare an creste suprafata spatilor destinate inchirierii ori constructii noi ori societati care-si restrang obiectul de activitate iar spatii de productie ori alta destinatie iau destinatia unor spatii de inchiriat. Pe langa acest aspect se ridică si problema relocarii clientilor existenti coroborata cu criza financiara si lipsa resurselor financiare fapt ce a determinat ca proprietari de depozite sa aplice tarife cu 30-45% mai mici decat anii precedenti, tarifele ajungand sa fie destul de mici si necorelate la piata, fiind diferente foarte mari de tarife intre jucatorii din aceasta piata. Avand in vedere aceste lucruri este foarte greu sa mentii un grad mare si constant de ocupare a propriilor spatii inchiriate.

c) *Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.*

Totusi pe fondul celor sus mentionate putem spune ca nu exista dependente semnificative a societatii nostre fata de unul sau mai multi clienti, a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii noastre.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Numărul mediu de salariați la 31.12.2016 era de 3 angajați.

Nivelul de pregătire al angajatilor este:100 % - din administratie sunt cu pregătire superioară.

Angajatii nostrii fiind in numar mic nu au format o organizatie sindicala si nici nu sunt afiliati niciunei alte forme de organizatie.

b) Raporturile dintre manager și angajați sunt de colaborare.

Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Nu există litigii și nici nu se preconizează litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

In conformitate cu legislația actuală în domeniu, impactul activității noastre asupra mediului înconjurător este nesemnificativ.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Există o preocupare permanentă pentru imbunatatirea condițiilor existente în spațiile închiriate, pentru reperarea riscurilor în vederea continuării activității în condiții normale.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Există o preocupare permanentă pentru a evita expunerea activității la apariția unor riscuri care să influenteze semnificativ continuitatea activității.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior. Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbarilor economice care afectează semnificativ veniturile de bază.

Singura incertitudine ce ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior este astăzi mediatizata criza financiară ce parcurge toate domeniile de activitate, motiv pentru care toți comercianții de la mic la mare și până la consumatorul final se protejează, lucru ce duce la lipsa rularii normale a lichiditatilor și de aici sincopile existente în circulația să și a decontarile interbancare între firme, imposibilitatea platii serviciilor prestate că și cumpărate, relocarea clientilor și lipsa unor noi clienți, lucru ce a dus și va duce ca un DOMINO la insolvența multor firme. În plus, acționarii s-au angajat să sprijine operațiunile companiei pentru anul 2016 și pentru anii următori în situația în care este cazul.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Nu este cazul.

2.2. Societatea noastră detine un spațiu de depozite și birouri în București, Bd. Timișoara nr 84, sector 6, în suprafața construită la sol de 16.875,41 mp pe o suprafață de teren în suprafață de 25.415 mp care are un grad de uzură de până în 50% gândind din punct de vedere al anului de construcție însă din punct de vedere al investițiilor majore efectuate în baza Autorizație de construire nr. 29T/14.09.2001 emisă de Primăria Municipiului București lucrare terminată și închisă în baza Procesului verbal de

recepție nr. 563084/25.09.2006, putem afirma că avem un grad de uzura de pana 15%.

2.3. Nu este cazul deoarece toate proprietatile noastre sunt intabulate și înregistrate la instituțiile abilitate.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Principala piață din România pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea noastră este AERO – BVB .

3.2. În privința politicii societății pe ultimii 3(trei) ani privind politica de dividende s-a optat pentru reinvestirea profitului și mai puțin pentru acordarea de dividende.

3.3. Până în acest moment nu a fost cazul de achiziționare a propriilor acțiuni.

3.4. Societatea comercială nu are filiale.

3.5. Societatea comercială nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Lista administratorilor

Conducerea societății în exercițiul finanțier 2016 a fost asigurată de un Consiliu de Administrație format din 3 persoane fizice numite pentru un mandat de 4 ani, și anume:

Nume	Prenume	Varsta	Calificare	Experiența profesională	Functia	Vechime în funcție
Herdalau	Adrian-Gabriel	37 ani	Jurist	Activități Juridice	Administrator	5 ani
Birle	Catalin	42 ani	Economist	Activități Administrative Manageriale	Administrator	4 ani
Mihaila	Maria-Otilia	26 ani	Economis	Activități Manageriale	Administrator	3 ani

Activitatea membrilor consiliului de administrație.

Evaluarea activității Consiliului de Administrație în 2016 a fost făcută sub supravegherea Președintelui Consiliului de Administrație, în persoana domnului Adrian Herdelau.

Atât Consiliul de administrație al societății cat și membrii Consiliului în funcție în cursul exercițiului finanțier 2016 și-au exercitat atribuțiile în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv, legislația aplicabilă și hotărările Adunării Generale.

b) Nu avem cunoștință de nici un acord, înțelegere sau legătură de familie între

administratorii Societății și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

c) Nu avem cunoștința de vreo lista a persoanelor afiliate societății comerciale.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

- a) În prezent, atributiile Directorului General sunt preluate de catre Președintele Consiliului de Administrație, în conformitate cu prevederile Art.20.6 din Actul constitutiv al Societății, până la numirea unei alte persoane în această funcție.
- b) Nu avem cunoștiința de nici un acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii Societății și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;
- c) Nu există nicio participare la capitalul social al Societății detinuta de catre persoana care asigura conducerea operativa a Societății.

4.3. Cu privire la litigii sau proceduri administrative în care au fost implicați membrii Consiliului de Administrație și ai conducerii executive în ultimii 5 ani vă putem învedea faptul că nu se pune problema de declanșarea procedurilor și litigiilor împotriva acestora.

4.4. Veniturile conducerii executive și ale membrilor CA

În anul 2016 în baza Hotărârii AGA din data de 28.04.2016 au fost stabilite indemnizațiile administratorilor.

În anul 2016 nu au fost platite indemnizații sau alte sume.

5. Situația finanțier-contabilă

a) *Elemente de bilanț:*

Principalele elemente de bilanț sunt prezentate în tabelul următor:

	2014	2015	2016
Total active, din care:	13.135.085	13.110.767	13.042.058
- imobilizări corporale	11.283.887	11.467.330	11.184.465
- disponibil în numerar și conturi curente la bănci	2.723	2.462	7
Total pasive, din care:	3.286.329	3.286.329	3.286.329
- capital	3.121.775	3.121.775	3.121.775
- rezerve	164.554	164.554	164.554

Situatia fluxurilor de numerar prezinta variatia disponibilitatilor banesti in functie de activitatea de exploatare , activitatea de investitii si activitatea financiara.

b) *Contul de profit si pierderi:*

Indicator	Realizat 2015	Realizat 2016	Dinamica 2016/2015
1. Cifra de afaceri	892.330	880.853	-0,98
2. Venituri totale, din care:	891.906	881.678	-0,98
Comerț			
Servicii	891.906	881.678	-0,9886
Vânzări active și mijloace fixe			
3. Cheltuieli totale	876.591	1.082.723	1,24
4. Profit brut	15.315	-200.599	
5. Stocuri	842.648	842.648	0,00
5. Datorii totale	242.344	374.234	1,54
6. Creanțe totale	798.327	1.014.517	1,27

Concluziile generale puse în evidență în tabelul de mai sus sunt următoarele:

Veniturile inregistrate din activitatea de exploatare la 31.12.2016 in suma de 881.678,00 lei detin o pondere de 100,00% din total venituri realizate, aceeasi pondere fiind realizata si in perioada anului 2015. Cifra de afaceri in suma de 880.853,00 lei a scazut fata de cifra de afaceri a anului 2015 .

Fata de anul precedent cifra de afaceri a societatii a inregistrat o micsorare datorita veniturilor din servicii prestate care au cunoscut o evolutie descendenta, comparativ cu anul trecut .

Cheltuielile din exploatare aferente veniturilor sunt in suma de 1.082.723,00 lei, reprezentind 100.00% din total cheltuielilor inregistrate.

Pondere cheltuielilor cu personalul in total cheltuieli de exploatare a scazut in anul 2016 fata de anul 2015, de la 14,37% la 11,22% , cheltuielile cu personalul scazand ca valoare in anul 2016 comparativ cu anul 2015 cu 0.96.

S.C. COMPLEX COMET S.A. a inregistrat o pierdere de 200.599lei.

Categoria de cheltuieli de exploatare	Valoare 2015	Valoare 2016	Dinamica 2016/2015
1. Cheltuieli cu materialele	13.607,00	14.289,00	1,05
2. Cheltuieli cu apa și energia	249.320,00	332.799,00	1,33
3. Cheltuieli privind mărfurile			
4. Cheltuieli de personal	125.946,00	121.505,00	-0,96
5. Cheltuieli cu prestații externe	157.649,00	145.057,00	-0,92
6. Alte cheltuieli de exploatare (amortizări, taxe, impozite, costul activelor vandute)	330.069,00	328.055,00	-0,99

c) La 31.12.2016 numerarul era in valoare de 7 lei, comparativ cu 31.12.2015 cand

numerarul era de 2462 lei. Conturile la banchi erau în valoare de 0 lei la fel ca în anul 2015.

Situată stocului

Stocurile totale la 31 decembrie 2016 au fost de 842.648,00,00 lei, care în comparație cu cele de la începutul anului au ramas neschimbate, incluzând și avansurile acordate furnizorilor.

Creanțe și obligații

mii lei

	31.12.2015	31.12.2016	Dinamica 2016/2015
1. Active circulante	1.643.437,00	1.857.593,00	1,13
2. Creanțe	798.327,00	1.014.517,00	1,27
3. Datorii curente	242.344,00	374.234,00	1,54
4. Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	0,00	0,00	0,00
5. Stoc final	842.648,00	842.648,00	0,00
6. Lichiditatea curentă (1/3)	6,78	4,96	-0,37
7. Lichiditatea imediata (1-5/3)	3,30	2,71	-0,19

Cea mai mare pondere în valoarea creantelor o detin creantele de incasat de la clienti în suma de 994.369,00 lei, la finele anului 2016 creantele au depasit suma datoriilor cu o valoare de 640.283,00 lei.

Cea mai mare pondere în totalul datoriilor o reprezintă datoriile către furnizori, respectiv de 63,13%, urmate de datoriile către bugetul de stat 10%. Aceste datorii sunt conform contractelor și reglementarilor în vigoare și nu s-au depus garantii sau efectuat ipotecari pentru garantarea stingerii lor.

Pentru datorile societății nu s-au constituit provizioane în anul curent.

Anul 2016 a reprezentat pentru S.C. COMPLEX COMET S.A. o activitate bazată exclusiv pe capital privat.

În prezent PAS COMET deține 90,99% din pachetul de acțiuni al societății, asemănător anului precedent, SIF MUNTENIA 3,23% și alți acționari persoane fizice 5,78%.

Gestionarea patrimoniului s-a desfășurat în conformitate cu reglementările legale a căror respectare a făcut obiectul mai multor controale de gestiune. Au fost efectuate inventarieri la gestiunile din unitățile proprii în conformitate cu OMFP nr. 2861/09.10.2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datorilor și capitalurilor proprii, precum și a regelentarilor în vigoare.

Registrele societății și contabilitatea acesteia sunt ținute în conformitate cu Legea contabilității nr.82/1991 cu reglementările ulterioare.

Bilanțul contabil a fost întocmit cu respectarea normelor metodologice în vigoare, având la bază înregistrările din balanța contabilă sintetică și analitică.

Obligațiile către Bugetul de Stat, Fondurile speciale și contribuțiile pentru asigurările sociale au fost stabilite și virate în conturile Trezoreriilor în conformitate cu normele metodologice în vigoare.

Contul de profit și pierdere reflectă toate veniturile societății și rezultatele financiare ale exercitiului economic pe anul 2016 .

Anexe:

- a) Raport de gestiune aferent anului 2016 întocmit de Consiliul de Administrație;
- b) Raport auditor finanțiar aferent anului de execuție finanțiară 2016;
- c) Bilanț la 31.12.2016 , contul de profit și pierdere, Buget de venituri și cheltuieli 2017;
- d) Balanță sintetică de verificare la 31.12.2016;
- e) Declarația persoanelor responsabile din cadrul Societății, în conformitate cu prevederile Art. 123² lit. C din Regulamentul CNVM nr. 1/2006 privind emitentii și operațiunile cu valori mobiliare.

Semnatura,

**S.C. COMPLEX COMET S.A.
HERDALAU ADRIAN-GABRIEL
Administrator**

