

## **RAPORT DE GESTIUNE al ADMINISTRATORILOR pentru exercitiul financiar 2017**

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE S.A.**  
Sediu: **BUCUREȘTI, Calea Floreasca nr. 175, et. 7, Cam. A11, Sector 1**  
Punct lucru: **CLUJ-NAPOCA, str. Traian Vuia nr. 208**  
Nr.tel/fax: **0264.416629 / 0264.416759**  
CUI: **RO 201896**  
Nr.O.R.C.: **J40/13820/2014**

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.

Clasa, tipul, numărul și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

- nr. acțiuni = 445.152 dematerializate, nominative și indivizibile
- valoare nominală = 2,50 RON / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot.

Valoarea totală pe piață la data ultimei tranzacții din 2017 (21.12.2017) este de 6.677.280 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 15 lei la data de 21.12.2017 (ultima tranzacție din anul 2017).

### **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 "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate" cod CAEN 6820.

Consiliul de Administrație este format din 3 membri iar în cursul anului 2017 componența acestuia nu s-a schimbat. Între Societate și Consiliul a fost încheiat Contractul de administrare aprobat în AGOA din 03.08.2017.

Consiliul de Administrație și-a orientat acțiunile și și-a fundamentat deciziile prin prisma competențelor de bază pe care le deține în temeiul legii și contractului de administrare. Consiliul de Administrație a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 4 dezbateri care au avut loc în anul 2017, care au vizat:

- direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a societății
  - organizarea adunărilor generale ale acționarilor; în anul 2017 s-au desfășurat 3 ședințe
  - îndeplinirea obligațiilor de raportare către piața de capital și către alte organisme și autorități;
- îndeplinirea obligațiilor în relația cu acționarii societății
- analiza situației economico financiare – întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli, urmărirea încasării creanțelor, întocmire plan investiții, analiză și selecție oferte
  - analiza, încheierea și rezilierea contractelor de închiriere.

Pe parcursului anul 2017 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 chirieșilor actuali și atragerea de noi chirieși în spațiile neocupate.



La 31 decembrie 2017 societatea a avut încheiate 53 contracte de închiriere. Majoritatea contractelor de închiriere sunt încheiate pe o perioadă de doi ani, iar tariful mediu de închiriere a fost de 11.38 lei/mp, în condițiile în care în structura spațiilor închiriate figurează: depozite, birouri, echipamente telefonie și spații publicitare.

Gradul mediu anual de ocupare a spațiilor a fost de 99%.

În 2017 s-au încheiat 3 noi contracte de închiriere, au încetat 3 contracte de închiriere și s-au majorat valorile a 4 contracte de închiriere prin extinderea activității chiriașilor.

S-au purtat negocieri cu furnizorii de utilități astfel încât să beneficiem de tarife cât mai bune iar chiriașii noștri să aibă costuri asociate cât mai reduse.

Investițiile realizate în anul 2017 au fost finanțate din fonduri proprii. Toate lucrările s-au realizat în vederea asigurării unor bune condiții de funcționare pentru chiriașii existenți și pentru închirierea spațiilor disponibile. Situația realizării investițiilor și reparațiilor aprobate în AGOA din 22.03.2017 este după cum urmează:

Nr. crt.	Investiție	Suma - lei	
		Aprobat	Realizat
1	Achiziționare bariere acces	15.000	10.669
2	Hidroizolație acoperis	200.000	-
3	Achiziționare ascensor 3T Dep.2	250.000	In curs
4	Achiziționare autoturism	80.000	65.614
5	Amenajare 50 locuri de parcare	150.000	-
6	Modernizări/compartimentări depozite	50.000	-
7	<b>Total</b>	<b>745.000</b>	<b>76.283</b>

În cursul anului 2017 societatea nu a fost implicată în litigii.

*b) Data de înființare a societății*

Înființată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca, din anul 1990 este societate pe acțiuni, funcționând sub numele de NAPOTEX până în anul 2014 când aceasta și-a schimbat denumirea în SIFI CJ STORAGE.

*c) Fuziuni sau reorganizări în timpul exercițiului financiar: nu este cazul.*

*d) Achiziții sau înstrăinări de active: nu este cazul*

*e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Activitatea societății în anul 2017 a fost profitabilă. Gestionarea patrimoniului societății s-a realizat în condiții de siguranță și au fost valorificate la maxim spațiile de care societatea dispune.

*1.1.1 Elemente de evaluare generală, an 2017:*

- a. Profit net = 545.719 lei
- b. Cifra de afaceri = 1.710.461 lei
- c. Export = 0 lei
- d. Cheltuieli totale = 1.053.785 lei
- e. % din piața deținută – nu deținem informații
- f. Lichiditate (casa+banca) = 2.230.240 lei

*1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii. În cursul anului 2017 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriable, a spațiilor comune și creșterea siguranței desfășurării activității.

Astfel, în depozitul 2 am reabilitat pardoselile degradate, în depozitul 1 am înlocuit ceternele și scurgerile de pe acoperiș și copertine și am refăcut fațada activului din str. Horea 83-87.

De asemenea, am revopsit gardul din str. Traian Vuia nr.208 și am amenajat 5 locuri de parcare în curtea depozitului o dată cu reorientarea marcajelor acestora.



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

Chiriașii 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 -

Indicator	2015	%	2016	%	2017	%
Cifra de afaceri	1.609		1.737		1.710	
Venituri totale, din care	1.612	100	3.115	100	1.723	100
Venituri exploatare	1.609		3.110		1.720	
- venituri închirieri	1.610	99,9	1.736	55,7	1.715	99,5
- venituri vânzare activ	-		1.360	43,7	-	-
- vânzare mărfuri, alte venituri	-1	-0,1	14	0,4	10	0,3
- reduceri comerciale acordate					5	
Venituri financiare	3	0,2	5	0,2	3	0,2

În luna august 2017 a existat un contract conform căruia chiriașul a beneficiat de o lună de grație deoarece nu avea activitate.

Noul contract încheiat pentru acest spațiu nu mai prevede o astfel de facilitare.

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 2018:

- lei -

	2015	2016	2016*	2017	BVC 2018
Cifra de afaceri, din care	1.609.189	1.736.594	1.541.634	1.710.461	1.750.000
- activitate de închiriere	1.610.361	1.736.330	1.541.370	1.715.303	1.750.000
- comerț	-1.172	264	264	81	0

2016\* reprezintă cifra de afaceri corectată, pentru a deveni comparabilă cu 2017, cu veniturile obținute din chirie pentru activul din Bistrița vândut și veniturile pentru serviciile de pază.

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

În municipiul Cluj Napoca prin încetarea activității de producție există numeroase active disponibile spre închiriere. Cu toate acestea, datorită accesului facil în zona în care suntem situați a existat un interes major pentru spațiile pe care le deținem astfel încât să ajungem la finele anului 2017 la un grad de ocupare de 99%.

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 31.12.2017, a fost de 6 persoane. Dintre aceștia patru au studii superioare, o persoană are studii liceale și una studii postliceale.

Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

b) *Raporturile dintre management și angajați:*

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu există raporturi conflictuale între director și angajați.

Societatea are angajate servicii externe pentru medicina muncii și instruire individuală privind securitatea și sănătatea în muncă și a situațiilor de urgență.



#### 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

Expunerea societății la riscurile inerente afacerii prin operațiunile zilnice este protejată de faptul că deciziile majore sunt luate doar de conducerea societății, conform atribuțiilor și prin controlul intern. Procedurile de lucru, monitorizarea și controlul respectării acestora de către toți angajații duc la diminuarea probabilității de apariție a unor aspecte neconforme și la rapiditate în aplicarea de măsuri corective.

Societatea a fost expusă la: riscul de preț, riscul de lichiditate și riscul de credit.

##### a. Riscul de preț:

Majoritatea contractelor sunt încheiate în euro și fluctuația cursului valutar influențează veniturile în lei pe care societatea le încasează.

Deocamdată datorită tendinței de creștere a cursului valutar și veniturile sunt influențate pozitiv.

##### b. Riscul de lichiditate:

Societatea nu a avut în anul 2017 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților pentru a-și putea achita la timp obligațiile și a putea efectua investițiile planificate.

##### c. Riscul de credit

Societatea desfășoară relații comerciale numai cu terți recunoscuți, care justifică finanțarea pe credit. Politica societății este ca toți clienții care doresc să desfășoare relații comerciale în condiții de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Totodată, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere nesemnificativă a societății la riscul unor creanțe neîncasabile.

#### 1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

##### a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:

În anul 2017 s-a urmărit gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor, a fluxului de numerar și exploatarea spațiilor închiriable.

În anul 2018 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriilor, de plecarea unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

##### 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 31.12.2017 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2017	Capital social la 31.12.2017	% 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

În cursul exercițiului financiar 2017 s-a obținut un profit net de 545.719 lei.

Cheltuielile curente efectuate în anul 2017 în cadrul societății au fost legate de prestațiile externe, amortizări, personal, impozite și taxe, etc. Evoluția acestor cheltuieli se prezintă astfel:



- lei -				
Nr	Cheltuieli	2015	2016	2017
1	Chelt. privind mărfurile	-2.643	264	81
2	Chelt. materiale	37.626	28.255	33.786
3	Chelt. cu personalul	348.711	362.094	392.779
4	Chelt. cu amortizări	303.925	317.834	312.484
5	Ajustari provizioane	-151.709	-4.741	-
6	Alte chelt.de exploatare	571.251	1.629.026	314.662
7	Chelt. exploatare	1.107.161	2.332.732	1.053.767

Planul de investitii pe 2018 ce va fi supus aprobării AGOA prevede efectuarea unor lucrări pentru modernizarea elementelor de patrimoniu având în vedere vechimea, starea și utilitatea acestora. Acestea vor fi executate din surse proprii de finanțare, în ordinea priorităților, după aprobarea lor de consiliul de administrație.

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

Societatea și-a desfășurat activitatea în condiții optime. Profitul net obținut este cu 20% mai mare decât cel prevăzut în BVC-ul aprobat pe acest an, după cum urmează:

- lei -			
Indicator	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	1.609.189	1.736.594	1.710.461
Profitul net	395.825	464.517	545.719

## 2. Activele corporale ale societății

2.1. Terenurile deținute de societate sunt:

- 11.096 mp teren Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 208

Clădirile aflate în patrimoniu sunt:

- un depozit situat 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).

Conducerea societății a hotărât ca la 31.12.2017 să se întocmească reevaluarea activelor imobiliare aflate în proprietate.

2.2 *Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:*

Societatea nu are probleme juridice legate de proprietatea asupra terenurilor și imobilelor, acestea fiind înregistrate în cartea funciară.

## 3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. *Piețele pe care se negociază valorile mobiliare:*

Piața, din România, pe care se negociază valorile mobiliare emise de societate este BVB – Segment ATS, Categorie AeRO Standard, simbol NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

- lei -				
Nr	Indicator	2014	2015	2016
1	Profit net	375.423	395.825	464.517
2	Rezerve legale	23.797	5.413	-
3	Dividende repartizate	225.182	356.122	445.152
4	% dividend din profitul net	59,98	89,97	95,83

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. a) Lista administratorilor societății în 2017

Nume, prenume	Funcția în CA	Vechime
Adminstrare Imobiliare SA prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	Presedinte CA	07.08.2013
Belei Corneliu - Victor	Membru CA	24.03.2012
Buda Dan Florin	Membru CA	22.03.2013

Între societate și Consiliul de Administrație a fost încheiat contract de administrare care expiră în luna august 2021.

Mentionăm că începând cu data de 08.03.2018 dl. Ion Alexandru - Sorin nu mai îndeplinește funcția de reprezentant al administratorului persoană juridică Administrare Imobiliare S.A. ca urmare a renunțării la mandat.

În temeiul art. 153 indice 13 din Legea 31/1990, dl. Tic-Chiliment Valentin a fost numit reprezentant permanent persoană fizică al administratorului persoană juridică Administrare Imobiliare S.A. în Consiliul de Administrație al societății.

Administratorii și directorul general au încheiate asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

b) *Legături de familie* - nu e cazul.

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

##### 4.2. Membri conducerii executive a societății.

a) Nagy Cornelia, director general - data expirării mandatului 06.08.2021

Vulturar Mariana, contabil șef - durată nedeterminată

b) *Legături de familie*: nu e cazul.

c) Nagy Cornelia, deține un număr de 545 acțiuni, ceea ce reprezintă 0,1162% din capitalul social.

##### 4.3. Litigii în care au fost implicați administratorii sau conducerea executivă: nu este cazul.

##### 4.4. Elemente de guvernanta corporativă

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/ observatii
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii.	X		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte soc.si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot.	X		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina numarul de sedinte ale Consiliului.		Partial	Se are in vedere impl. evaluarii anuale a Consiliului.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	X		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		X	Politica de tranzactii cu societatile afiliate va fi implementata in cursul anului 2018.



<b>B.2.</b> Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct DG		X	In curs de solutionare
<b>C.1.</b> Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale DG si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	X*		
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulam.interne ale organelor statutare.	X		
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	X		
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	X*		
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la AGA: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X*		
<b>D.1.5.</b> Inf.cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenim.care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	X*		
<b>D.1.6.</b> Alte informatii de natura extraordinara: anulara/modificarea/initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/terminarea unui acord cu un Market Maker	X		
<b>D.1.7.</b> Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza,la cerere,inf.corespunzatoare	X		
<b>D.2.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea o va respecta si publica pe pagina de internet a societatii.	X		
<b>D.3.</b> O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare. Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale.	X		
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
<b>D.5.</b> Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator fin.relevant.	X*		
<b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	In curs de solutionare

X\* Momentan documentele nu sunt publicate și în limba engleză.

## 5. Situația financiar-contabilă

Situațiile financiare la 31.12.2017 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2017, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

### a) Elemente de bilanț.

Denumire indicator	2015	2016	- lei - 2017
1. Imobilizari necorporale	566	368	940
2. Imobilizari corporale	11.820.020	10.558.714	10.217.996
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>11.820.586</b>	<b>10.559.082</b>	<b>10.218.936</b>
1. Stocuri	824	1.138	770
2. Creante	475.853	130.962	120.905
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	287.664	1.995.113	2.230.240
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>764.341</b>	<b>2.127.213</b>	<b>2.351.915</b>
c. Cheltuieli in avans	17.437	7.025	8.783
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	320.247	302.470	426.833
e. Active circulante/datorii curente nete	427.914	1.797.813	1.899.023
f. Total active minus datorii curente	12.248.500	12.356.895	12.117.959
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	-
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	33.617	33.955	34.842
1. Capital subscris varsat	1.172.823	1.112.880	1.112.880
2. Rezerve din reevaluare	10.370.360	9.146.897	8.807.393
3. Rezerve	713.733	280.952	300.318
Acțiuni proprii	527.014	-	-
4. Rezultat reportat	128.186	1.351.649	1.351.649
<b>c. Rezultatul exercitiului</b>	<b>395.825</b>	<b>464.517</b>	<b>545.719</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	5.413	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>12.248.500</b>	<b>12.356.895</b>	<b>12.117.959</b>



## b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicator	2015	2016	2017
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>1.609.189</b>	<b>1.736.594</b>	<b>1.710.461</b>
Venituri din chirii	1.610.361	1.736.330	1.715.303
Venituri din vanzarea marfurilor	-1.172	264	81
Reduceri comerciale	-	-	4.923
Alte venituri din exploatare	159	1.373.450	9.846
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.609.348</b>	<b>3.110.044</b>	<b>1.720.307</b>
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	23.352	23.251	23.469
Alte cheltuieli materiale	10.923	3.655	10.017
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	3.351	1.349	300
c. Cheltuieli privind marfurile	-2.643	264	81
Reduceri comerciale	-	-	25
Cheltuieli cu personalul, din care	348.711	362.094	392.779
a) Salarii si indemnizatii	284.856	298.188	322.649
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	63.855	63.906	70.130
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	303.925	317.834	312.484
a.1 Cheltuieli	303.925	317.834	312.484
a.2 Venituri	-	-	-
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	-151.709	-4.741	-
b.1 Cheltuieli	13.764	-	-
b.2 Venituri	165.473	4.741	-
Alte cheltuieli de exploatare, din care	571.251	1.629.026	314.662
1 Chelt.privind prestatiile externe	320.968	313.380	230.290
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	93.553	62.760	74.629
3 Alte cheltuieli	156.730	1.252.886	9.743
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.107.161</b>	<b>2.332.732</b>	<b>1.053.767</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>	<b>502.187</b>	<b>777.312</b>	<b>666.540</b>
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	2.414	5.062	3.044
Alte venituri financiare	-	-	3
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>2.414</b>	<b>5.062</b>	<b>3.047</b>
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	-	18
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>2.414</b>	<b>5.062</b>	<b>3.029</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>1.611.762</b>	<b>3.115.106</b>	<b>1.723.354</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.107.161</b>	<b>2.332.732</b>	<b>1.053.785</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>504.601</b>	<b>782.374</b>	<b>669.569</b>
IMPOZIT PE PROFIT	108.776	317.857	123.850
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>395.825</b>	<b>464.517</b>	<b>545.719</b>

În ceea ce privește veniturile obținute în anul 2017 din chirii acestea sunt cu cca 10% mai mari decât în anul 2016 dacă ținem cont de faptul că în 2016 veniturile realizate includeau și chiriile încasate pentru Depozitul din Bistrita până la vânzarea acestuia.

Cheltuielile pentru anul 2017 s-au încadrat în prevederile bugetare cu excepția cheltuielilor privind prestațiile externe unde au apărut o serie de cheltuieli neprevăzute cum ar fi: executarea unor lucrări de reparații fatada la activul din str. Horea ca urmare a unei somatii din partea Primăriei, cheltuieli cu reevaluarea activelor, reamenajare parcuri existente în curte care a condus la creșterea numărului acestora și a evitării accidentelor în poarta 2, refacerea pardoselilor în spațiile comune ca urmare a solicitărilor din partea chiriasilor, etc.



Rezultatul net al exercitiului pentru anul 2017 este cu 20% mai mare decat prevederile din BVC si cu 40% mai mare fata de anul precedent (rezultat corectat cu influentele care au decurs din vanzarea activului din Bistrita).

In ceea ce priveste EBIDTA pentru anul curent acesta este 57,41 % și pentru anul urmator va fi 61,5%.

c) *Cash flow.*

- lei -

Denumire indicatori	2015	2016	2017
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	2.398.415	2.503.546	2.585.263
Plăți către furnizori si angajati	-1.842.603	-1.486.349	-1.534.697
Dobânzi plătite	-	-	-
Impozit pe profit plătit	-112.471	-315.982	-120.740
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	<i>443.341</i>	<i>701.215</i>	<i>929.826</i>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-527.015	-	-
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-266.799	-368.666	-261.907
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	1.360.000	-
Dobânzi încasate	1.340	6.136	3.044
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	<i>-792.474</i>	<i>997.470</i>	<i>-258.863</i>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi	-	-	-
Plăți privind rambursarea împrumuturilor	-	350.000	-
Dividende plătite	-204.425	-341.236	-435.808
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	<i>-204.425</i>	<i>8.764</i>	<i>-435.808</i>
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>-553.558</b>	<b>1.707.449</b>	<b>235.127</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>841.222</b>	<b>287.664</b>	<b>1.995.113</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>287.664</b>	<b>1.995.113</b>	<b>2.230.240</b>

**Obiectivele societății pentru anul 2018:**

1. Diminuarea timpilor de neocupare a spațiilor prin încheierea din timp a actelor de prelungire la contractele care expiră în cursul anului / gasirea de noi chiriași.
2. Realizarea de investiții pentru modernizarea clădirilor.
3. Gestionarea prudentă a cheltuielilor.
4. Îndeplinirea indicatorilor stabiliți prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat de AGA.
5. Respectarea prevederilor din Principiile de Guvernanță Corporativă.

Președinte CA,  
Administrație Imobiliară SA  
prin reprezentant permanent  
Tic-Chiliment Valentin

Director general,  
Cornelia Nagy

Contabil sef,  
Vulturar Mariana