RAPORT ANUAL 2014
Conform anexei 32 din Regulamentul 1/2006

Raport anual conform: bilantului la data de 31.12.2014
Pentru exercitiul financiar: 2014
Data raportului: 01.04.2015
Denumirea societatii comerciale SC FIMARO INVEST SA
Sediu social: Cluj Napoca, Strada Constantin Brancusi nr 133, cod 400458
Numarul de telefon/fax: 0264.406080; 0264.590771
Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrul Comertului: RO 27206313
Numarul de ordine in Registrul Comertului: J12/1161/2010
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: BVB (Bursa de Valori Bucuresti)
Capitalul social subscris si varsat: 285.879,70 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala : Actiuni nominative, Simbol "FIMI ", Valoare nominala 1.9 lei/actiune

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII COMERCIALE

1.1. a)Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

- 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara
- 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate

b) Precizarea datei de infintare a societatii comerciale: 23.07.2010 Societatea s-a infiintat prin despinderea unei parti din patrimoniul SC. DECORINT SA, in baza Proiectului de divizare publicat in Monitorul Oficial nr.1218/22.03.2010 si a Hotararii AGEA autentificata sub nr.913/26.04.2010

c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar : -nu este cazul

d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active:
Societatea a continuat realizarea investitiei " Ansamblu de locuinte colective si individuale", Cluj-Napoca, str.Ana Aslan nr.51-61, investitie care are la baza proiectul realizat in baza contractului nr.A138CJ/22.03.2012 de catre societatea PLANWERK SRL, si autorizatiile de construire nr.1403/24.10.2013 si nr. 561//28.05.2014 emise de Primaria Cluj-Napoca. Antreprenorii generali pentru lucrarile de constructii si instalatii au fost CAROMER CONSTRUCT SRL si AXIAL CONSTRUCT SRL in baza contractelor de antrepriza nr.63/21.11.13 si FN/18.03.2014. Nivelul de finalizare a investitiei la 31.12.2014 este de 95%.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

- capital social 285.880 lei
- capital propriu 7.105.157 lei
- active imobilizate 10.141.183 lei
- active circulante 310.114 lei
- datorii curente 3.259.393 lei
- datorii mai mari 1an 92.929 lei

- total venituri 40.348 lei
- total cheltuieli 231.382lei
- pierdere bruta 191.034 lei
- pierdere neta 192.244 lei
- nr actiuni 150.463
- valoare nominala 1.90 lei/actiune

1.1.1. Elemente de evaluare generala:

a) Pierdere bruta/neta: 191.034 lei/192.244 lei
b) Cifra de faceri interna: 39.335 lei
c) Export: nu este cazul
d) Costuri: 231.382 total cheltuieli
e) % din piata detinut: -nu este cazul
f) Lichiditate imediata (disponibil in cont etc.): casa si banca 109.794 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:

a)pricipalelor piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie:

Locuintele colective si individuale construite, care vor fi finalizate in 2015, vor fi valorificate prin vanzare in principal catre persoane fizice. Se va folosi atat metoda vanzarii directe cat si metoda prin intermediere imobiliara. Preturile de vanzare se vor situa in intervalul 700-900 euro/mp+TVA.

b)ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii trei ani :

In anul 2012 s-a realizat o cifra de afaceri de 39.290 lei in proportie de 100% din inchirieri imobile, in anul 2013 s-a realizat o cifra de afaceri de 39.290 lei in proportie de 100% din inchirieri imobile iar in anul 2014 s-a realizat o cifra de afaceri de 39.335 lei in proportie de 100% din inchirieri imobile.

c)produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse : - nu este cazul

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse import). Precizarea de informatii cu privire la siguranta surselor de aprovizionare si la preturile materiilor prime si la dimensiunile stocurilor de materii prime si materiale.

- surse import – nu este cazul
- surse indigene – nu este cazul
- siguranta surselor de aprovizionare - nu este cazul

1.1.4 Evaluarea activitatii de vanzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung;

- pe piata externa – nu este cazul

- pe piata interna – Pentru a face cunoscut potentialilor clienti ansamblul de locuinte individuale si colective care urmeaza a fi finalizat in anul 2015, in anul 2014 au fost initiate actiuni de publicitate. Pana la sfarsitul anului pentru 1 imobil din cele 15 vizate au fost incheiate acte promitente de vanzare-cumparare .
- perspectiva : Societatea va continua activitatea de publicitate imobiliara si va apela la servicii de intermediere imobiliara , astfel ca pana la finele anului 2015 nivelul de valorificare a locuintelor sa fie 100% .

b). Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii si a principalilor competitori;
Evolutia pietei imobiliare in Cluj-Napoca a cunoscut o oarecare revigorare in anul 2014, ceea ce va marca pozitiv atat activitatea principala a societatii de « dezvoltare imobiliara » cat si activitatea de inchiriere.

c). Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii comerciale fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negative asupra veniturilor societatii.
- nu este cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale

a) **Precizarea numarului si nivelului de pregatire a angajatilor societatii comerciale precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca;**
- nu are personal angajat

b) **Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi.**
- nu este cazul

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator. Descrierea sintetica a impactului activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.
- pana in prezent societatea nu a derulat activitate cu impact semnificativ asupra mediului inconjurator.
- nu exista litigii

1.1.7.Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare
Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmator pentru activitatea de cercetare dezvoltare.
- nu este cazul

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului.

Descrierea expunerii societatii comerciale fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow. Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului.

- Societatea nu are contractate credite bancare , finantarea proiectului investitional in domeniul imobiliar fiind asigurata din surse proprii-20%, din surse atrase constand in imprumuturi pe termen scurt de la actionari ai societatii cu dobanda de referinta a BNR si fara alte garantii-74%, dar si din surse atrase constand in avansuri incasate in baza promisiunii de vanzare-cumparare a unui imobil-apartament –6%.
- nu exista in momentul de fata riscul de pret
- cash flow-ul si lichiditatile sunt in scadere ca urmare a distribuirii de dividente si a continuarii proiectului investitional in domeniul imobiliar

In privinta managementului riscului, conducerea ia masuri pentru incheierea de noi contracte de publicitate si contracte de intermediere imobiliara.

1.1.9 Elemente de perspective privind activitatea societatii comerciale.

a). Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparative cu aceeasi perioada a anului anterior.

- nu este cazul

b). Prezentarea si analiza efectelor cheltuielilor de capital sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparative cu acceasi perioada a anului trecut.

- nu este cazul

c). Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile de baza.

- nu este cazul.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII COMERCIALE

2.1. Precizarea amplasarii si a caracteristicilor capacitatii de productie in proprietatea societatii comerciale.

- terenuri: -teren Deasupra Hajongardului, str.Ana Aslan nr.51-61 provizoriu, suprafata de 5.260 mp
  -teren Deasupra Hajongardului, suprafata de 495 mp;
  -teren pe Str Corneliu Coposu nr 167, suprafata de 9.215 mp
- cladiri situate in Str Corneliu Coposu nr 167 – pavilion administrativ
- investitie in curs de executie : "Ansamblu de locuinte colective si individuale " situat in Cluj-Napoca, str.Ana Aslan nr.51-61 provizoriu

2.2. Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale

- cladiri – valoare de inventar: 537.754; valoare amortizata 2.334, grad de uzura fiind de 68%. Cladirile societatii au fost reevaluate la 31.12.2014, de catre evaluator ANEVAR PFA Gansca Cosmina, in baza contractului de prestari servicii nr.29/09.03.2015, valoarea justa stabilita fiind 535.420,40 lei

2.3. Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale

- nu este cazul

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala :

- RASDAQ piata administrata de BVB

3.2 Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividentelor cuvenite/platite/accumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micsorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani

- in anul 2013 societatea a distribuit dividende din profiturile nerepartizate aferente anilor precedenti in valoare bruta de 9,50 lei/actiune pentru toti actionarii societatii inregistrati la 03.05.2013. Valoarea totala a dividendelor brute distribuite a fost de 1.429.398,50 lei, impozitul pe dividende retinut a fost de 228.703,76 lei, valoarea dividendelor nete fiind de 1.200.694,74 lei din care la 31.12.2013 au ramas de achitat dividende nete in valoare de 320.380,80 lei . In anul 2014 au fost achitate dividende nete in valoare de 35.542.92 lei, astfel ca la 31.12.2014 mai sunt de achitat dividende nete in valoare 284.837,88 lei.
- in anul 2014 societatea nu a distribuit dividende din profiturile nerepartizate aferente anilor precedenti

3.3 Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni

- nu este cazul

3.4 In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinuta de filiale

- nu este cazul

3.5 In cazul in care societatea comerciala a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatori de astfel de valori mobiliare.

- nu este cazul

IV. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatorelor informatii pentru fiecare administrator.

a). Conducerea societatii a fost asigurata de:

TAICA RADU HORATIU - varsta 45 ani, inginer – presedinte CA din data de 23.07.2010
PINTE MIRCEA GHEORGHE – varsta 45 ani, inginer – membru CA din data de 23.07.2010
SUGAR LIVIU CLAUDIU – varsta 40 ani, economist - membru CA din data de 19.05.2012

b). orice accord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator.

- nu este cazul

c). participarea administratorilor la capitalul societatii comerciale la 31.12.2014

- TAICA RADU HORATIU – 27,5430%
- SUGAR LIVIU CLAUDIU- 18.9475%
- PINTE MIRCEA GHEORGHE - 6.7040%

d). lista persoanelor afiliate societatii comerciale

Nr crt	Denumire persoana afiliata	Sediu social	CUI
1	ALVIS CAPITAL SRL	Cluj-Napoca, str.Ceahlau nr.9	RO30318724
2	ALVIS IMOBILIARE SRL	Cluj-Napoca, str.Ceahlau nr.9	30754910
3	ALVIS REAL ESTATE SRL	Cluj-Napoca, str.Ceahlau nr.9	31084516
4	CITIUS CAPITAL SRL	Cluj-Napoca, Str.Antim Ivireanu nr.37	RO30318678
5	ALTIUS CAPITAL SRL	Cluj-Napoca, Str.Antim Ivireanu nr.37	31084524
6	SAI TARGET ASSET MANAGEMENT SA	Cluj-Napoca, str.C.Brancusi nr.133	6328601
7	FINAS SRL	Cluj-Napoca, str.Iugoslaviei nr.69 ap.9	14543910

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale. Pentru fiecare, prezentarea urmatorelor informatii:

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

- nu este cazul

b). orice accord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive

- nu este cazul

c). participarea conducerii executive la capitalul societatii comerciale

- nu este cazul

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1 si 4.2 precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

- nu este cazul

5. Situatia financiar – contabila
Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparative pe ultimii 3 ani, cu referire la:

a) elemente de bilant:

Nr. crt	Element de bilant	2012	2013	2014	Diferenta 2014/2013
1	Total Active, din care active peste 10%	8.570.427	7.557.460	10.457.479	2.900.019
	-Terenuri si constructii	6.801.182	6.732.341	6.851.429	119.088
	-Imobilizari corporale in curs de executie		421.026	3.286.886	2.865.860
	-Debitori diversi	23.546	104.303	195.398	91.095
	-Numerar si alte disponibilitati	1.690.271	278.948	109.794	-169.154
2	Active imobilizate	6.848.535	7.166.038	10.146.965	2.980.927
3	Active circulante	1.721.988	391.422	310.114	-81.308
4	Datorii curente	3.253	382.415	3.259.393	+2.876.978
5	Datorii mai mari de 1 an	0	25.983	92.929	+66.946
6	Capital propriu	8.567.174	7.109.866	7.105.157	-4.709

b). contul de profit si pierderi :

Nr. crt	Element cont de profit si pierdere	2012	2013	2014	Diferenta 2014/2013
1	Vanzari nete/brute	39.290	39.290	39.335	+45
2	Alte venituri exploatare	0	108.498	0	-108.498
3	Venituri financiare	95.185	76.510	1.013	-6.638
4	Total venituri	134.475	224.298	40.348	-183.950
4	Total cheltuieli, din care cheltuieli peste 20%	168.628	245.248	231.382	-13.866
	-Cheltuieli cu ajustare de valoare a imobilizarilor	79.785	78.859	77.950	-909
	-Cheltuieli cu servicii prestate de terti	75.625	117.024	122.480	+5.456
	-Cheltuieli cu impozite si	8.633	10.694	11.958	+1.264
5	Rezultat brut	-34.153	-20.950	-191.034	+170.084
6	Rezultat net	-36.942	-27.910	-192.244	+164.334

- provizioanele de risc si pentru diverse cheltuieli – nu s-au constituit
- referire la orice vanzare sau oprire a unui segment de activitate efectuata in ultimul an sau care urmeaza a se efectua in urmatorul an – nu este cazul
- dividendele declarate si platite – dividende platite in valoare de 35.543 lei.

c). cash flow:

Nr. crt	Element cash flow	2012	2013	2014
1	Numerar la inceputul perioadei	1.682.665	1.690.271	278.948
2	Numerar la sfarsitul perioadei	1.690.271	278.948	109.795
3	Crestera neta	+7.606	-1.411.323	-169.154

6. ANEXE

a) situațiile financiare anuale auditate
b) declarația persoanelor responsabile din cadrul emitentului conf . art 112.1, Reg. CNVM 1/2006
c) raportul auditorului financiar
d) contracte importante incheiate in 2014

Reprez. Consiliu Administratie

TAICA RADU HORATIU

Contabil

GROZA CORINA CRISTINA

SOCIETATEA COMERCIALA FINARO INVEST S.A. CLUJ-NAPOCA ROMANIA