

## RAPORTUL DE GESTIUNE

### AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE SC COMALIM SA ARAD

Raportul anual conform regulament C.N.V.M. nr. 1/2006

Pentru exercițiul financiar 2014

Denumirea societății comerciale SC COMALIM S.A.

Sediul social ARAD, STR. URSULUI NR. 21, cod poștal 310368

Numărul de telefon/fax 0257/255532; 0257-283583

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului R 1681776

Număr de ordine în Registrul Comerțului J02/29/1991

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise BVB Piața RASDAQ

Capitalul social subscris și vărsat 3.150.455 LEI

e-mail [office@comalim.ro](mailto:office@comalim.ro)

#### **1 ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**

##### **1.1. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea Comercială Comalim SA Arad, este o persoană juridică română constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate înregistrat în Actul Constitutiv al Societății este reprezentat de: 4632 – Comerț cu ridicata al carniilor și produselor de carne, conform actului constitutiv. Activitatea preponderantă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de închiriere și subînchiriere de spații (99,76% conform notei 4 Analiza Rezultatului din exploatare), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2014 este de 3.150.455 lei, divizat în 1.260.182 acțiuni, cu o valoare nominală de 2,5 lei/acțiune.

Societatea a fost înființată în anul 1991 în baza Legii 15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei întreprinderi de Comerț cu Ridicata a marfurilor Alimentare Arad. De la această dată S.C. COMALIM S.A funcționează ca o societate pe acțiuni conform Legii nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, înregistrată la Registrul Comerțului Arad sub nr. J02/29/1991, cod de înregistrare fiscală RO 1681776, având patrimoniu propriu.

Este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea nr.297/2004 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisa Națională a Valorilor Mobiliare conform certificatului de înregistrare a valorilor mobiliare nr.AC-905-5/29.03.2011.

Pe parcursul anului 2014, acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră RASDAQ, acțiunile tranzacționându-se sub simbolul MALI. Evidența acționarilor a fost înregistrată și condusă în anul 2014 de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A.

Din punct de vedere al întocmirii situațiilor financiare societatea aplică normele de contabilitate din România, și anume Legea contabilității nr. 82/1991 republicată și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 3055/2009 pentru aplicarea Reglementărilor Contabile Armonizate cu Directiva a IV-a a Uniunii Europene și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS). Activitatea de auditare a situațiilor financiare ale anului 2014 a fost realizată de către SC KPMG AUDIT SRL cu sediul în București Sector 1, sos. București Ploiești nr.69-71, parter camera nr.02, membru al Camerei

Auditorilor Financiari din România (CAFR) cu număr de autorizație 9/2001, reprezentant legal prin Grecu Tudor Alexandru.

Societatea COMALIM SA nu are sucursale, doar puncte de lucru in Arad si Timisoara unde se desfasoara activitati de inchiriere ale bunurilor imobiliare proprii.

a) Descrierea achizițiilor și/sau instrăinărilor de active:

In anul 2014, Societatea a înregistrat creșteri de valoare din investiții în suma de 572.445 lei reprezentând modernizări de hale, birouri și platforme interioare.

b) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

### 1.1.1. Elemente de evaluare generală, an 2014 :

Societatea a înregistrat la 31.12.2014 următorii indicatori comparativ cu anul 2013 :

<b>CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE</b> (toate sumele sunt exprimate în lei)	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Productia vânduta	1.596.048	1.752.411
Venituri din vanzarea marfurilor	3.481	1.907
Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata	46.045	0
Alte venituri din exploatare	69.252	24.097
Venituri financiare	78.316	57.309
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>1.793.142</b>	<b>1.835.724</b>
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	42.340	44.936
Cheltuieli cu energie si apa	33.579	20.569
Cheltuieli privind marfurile	18.864	6.041
Cheltuieli cu personalul	583.196	476.472
Cheltuieli cu amortizari si provizioane	436.695	453.523
Alte cheltuieli de exploatare	632.837	703.654
Cheltuieli financiare		156
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.747.511</b>	<b>1.705.351</b>
<b>PROFIT BRUT</b>	<b>45.631</b>	<b>130.373</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT</b>	<b>31.949</b>	<b>49.088</b>
<b>PROFIT NET</b>	<b>13.682</b>	<b>81.285</b>

a) Profit net

In anul 2014, SC COMALIM SA a obtinut un profit net de 81.285 lei

b) Cifra de afaceri

In anul 2014, cifra de afaceri a fost de 1.754.318 lei, în creștere cu 9,67% față de anul 2013, ca urmare a majorării semnificative a veniturilor din producția vândută – venituri din chirii.

c) Cheltuieli de exploatare

In anul 2014, cheltuielile de exploatare au însumat 1.705.351 lei, reprezentând 97,59% din cheltuielile de exploatare realizate în anul 2013.

d) Lichiditate

La 31.12.2014, disponibilitatile si plasamentele pe termen scurt sunt in valoare de 1.766.468 lei.

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea dispune de spațiile de depozitare și de logistica necesare desfășurării activității proprii. In cursul anului 2014 au fost derulate lucrări de investitii in vederea modernizării clădirilor destinate închirierii, precum și pentru modernizarea rețelelor de utilități. Gradul de uzură al activelor societății este prezentat în notele anexa la situațiile financiare.

#### 1.1.2.a) Principalele piețe de desfacere

Piata de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principalii clienți ai societății sunt persoane fizice și juridice. În anul 2014, SC Comalim SA și-a desfășurat activitatea în următoarele domenii de activitate:

- a) prestări de servicii materializate sub forma închirierii si subinchirierii de spatii
- b) comerț cu ridicata a produselor alimentare și nealimentare

#### 1.1.2.b) Ponderea fiecărei categorii de servicii în cifra de afaceri

Ponderea principală în cadrul cifrei de afaceri o deține inchirierea de bunuri imobile proprii cu 1.750.153 lei reprezentand 99.76% din cifra de afaceri, urmata de comert – 1.907 lei reprezentand 0,11%, servicii prestate in suma de 1.490 lei, reprezentand 0,08% si vanzarea de produse reziduale– 768 lei 0,05%% din cifra de afaceri.

Comparativ cu anii precedenti se constata urmatoarele ponderi a activităților în cifra de afaceri:

	2012	2013	2014
Activitatea de comert	1,56%	0.23%	0,11%
Activitatea de închiriere	96,89%	96,46%	99.76%
Alte activitati de servicii	1,55%	3,31%	0,13%

Produsele noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse.

Nu este cazul.

**1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import) – Informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare, a prețurilor materiilor prime și dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.**

Societatea se aprovizioneaza de pe piata internă, importurile fiind activități ocazionale. În cursul anului 2014 societatea nu a realizat importuri.

### 1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

1.1.4.a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung .

a) Activitatea de comert

Principalii clienți în cadrul activității de comerț sunt societatile private de pe raza județului Arad. Menționăm că societatea a renunțat la activitatea de comerț începând cu 01.07.2008, livrările de mărfuri devenind o activitate sporadică cu impact nesemnificativ în cifra de afaceri.

#### b) Activitatea de închiriere

Pe parcursul anului 2014 s-au derulat în medie un număr de 54 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în sumă de 1.750.153 lei.

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Venituri obtinute din chirii	1.506.721	1.543.003	1.750.153
Cifra de afaceri	1.555.010	1.599.529	1.754.318
Pondere în Cifra de afaceri	96,89%	96,49%	99,76%

#### 1.1.4.b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale .

În domeniul închirierii de spații de birouri și depozite se manifestă o concurență foarte mare. Principalele firme concurente fiind: cele situate în Zona industrială NV, Parc Industrial UTA, SC IMOTRUST SA etc.

1.1.4. 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

Nu este cazul.

#### 1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale .

1.1.5.a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă.

La 31 decembrie 2014, Societatea avea 11 angajați (2013: 16 angajați), din care 8 angajați (2013: 13 angajați) cu contract de muncă, 2 administratori cu contract de administrare (2013: 2 administratori ) și 1 angajat cu timp parțial (2013: 1 angajat) . Nivelul de pregătire al salariaților: mediu și superior.

Numărul mediu de angajați în anul 2014 a fost de 12.

Gradul de sindicalizare: nu este cazul.

Activitatea de închiriere presupune: întreținerea și paza spațiilor, gestionarea situației spațiilor de închiriat, evidența clienților în sensul facturării corecte a chiriei și cheltuielilor de întreținere aferente spațiilor închiriate și încasarea la scadență a creanțelor.

1.1.5.b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Relația dintre manageri și salariați, este una de colaborare.

#### 1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra me-

diului. Societatea a încheiat contract de prestări servicii publice de salubritate cu operatori economici autorizați pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor solide, în scopul eliminării impactului negativ al societății asupra factorilor de mediu : apă, aer, sol.

#### 1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Nu este cazul.

#### 1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului .

Activitatea societății a fost expusă la următoarele tipuri de riscuri :

##### Riscul fluxurilor de numerar

Referitor la riscurile legate de materiale și echipamente s-a urmărit obținerea de garanții de la clienți precum și încheierea unor contracte pentru acestea.

De asemenea, termenele de încasare a creanțelor au fost corelate cu termenele de plată a datoriilor.

##### Riscul ratei dobânzii

Riscul de dobândă reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze în timp ca rezultat al schimbărilor în nivelul dobânzilor survenite pe piața financiar-bancară.

În acest sens, ținând cont că împrumuturile primite de Societate de la bănci sunt purtătoare de dobândă variabilă (ex. ROBOR la 1 lună) există un risc reprezentat de fluctuația ratei de dobândă.

##### Riscul variațiilor de curs valutar

Societatea este expusă variațiilor cursului de schimb valutar, datorită creanțelor și datoriilor denominate în moneda străină. În acest sens, conducerea Societății depune eforturi în a menține echilibrul dintre creanțele și datoriile în valută.

##### 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. Mai multe decât atât, soldurile de creanțe sunt monitorizate permanent, având ca rezultat o expunere ne semnificativă a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

##### Riscul de lichiditate

În ultimul an, sectorul financiar european s-a confruntat cu o criză a datoriei publice, declanșată de dezechilibre fiscale majore și datorii publice mari în câteva țări europene. Temerile actuale, că deteriorarea condițiilor financiare, ar putea contribui într-o etapă ulterioară la o diminuare suplimentară a încrederii, au determinat un efort comun al guvernelor și băncilor centrale în vederea adoptării unor măsuri speciale pentru a contracara cercul vicios al creșterii aversiunii la risc și pentru a asigura funcționarea normală a pieței.

Identificarea și evaluarea investițiilor influențate de o piață de creditare lipsită de lichiditate, analiza respectării contractelor de creditare și a altor obligații contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea unei entități de a continua să funcționeze pentru o perioadă rezonabilă de timp, toate acestea ridică la randul lor alte provocări.

Debitorii Societatii pot fi afectati de situatii de criza de lichiditate, care i-ar putea impiedica sa-si onoreze datoriile curente. Deteriorarea conditiilor de operare a clientilor ar putea afecta si previziunile conducerii privind fluxurile viitoare de numerar.

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

1.1.9. a) 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

Pe parcursul anului 2014 , lichiditățile societății au fost realizate prin politica managementului de urmărire/încasare a creanțelor precum și prin corelarea termenelor de încasare a clienților cu cele de plată a furnizorilor. La data prezentului raport conducerea SC COMALIM SA nu intrevede tendinte, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta lichiditatea societatii.

1.1.9. b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale

Nu este cazul.

Investițiile finalizate în 2014, precum și cele aflate în curs de finalizare au fost finanțate din surse proprii.

1.1.9.c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Veniturile din activitatea de baza nu a suferit o modificare semnificativa.

#### 1.2. Evenimente ulterioare bilantului

În scopul rentabilizării societatii, se intentioneaza vanzarea activelor nerentabile astfel:

1. Teren si cladire in Arad str. Nicolae Balcescu nr.22, compusa din :
  - apartamentu/ nr.1, in scris in CF nr.319395-C1-U1,
  - apartamentul nr.2, in scris in CF nr.319395-C1-U2,
  - 672 mp teren, in scris in CF nr.319395-C1;

Motivatie: activ inchiriat pe jumătate, avand profitabilitate scazuta, necesita lucrari de renovare majore.

1. Teren si cladiri in Arad str. Fecioarei nr.18, in scris in CF nr.302374,

Motivatie: activ avand profitabilitate scazuta.

2. Teren in suprafata de 9999 mp in Arad, in scris in CF nr.335441, nr. tar/a 133,

Motivatie: teren liber, 7.800 lei impozit platit anual.

3. Teren si cladire in Arad str. Cimpul Linistii nr.5, in scris in CF nr.302342,

Motivatie: activ inchiriat 24%, avand profitabilitate scazuta.

4. Teren si cladiri in Timisoara str. Armoniei nr.27, inscris in CF nr.414015; in Timisoara str. Marginei, inscris in CF nr.423237 nr.top; in Timisoara str. Marginei nr.3, inscris in CF nr.423236.

Motivatie: activ inchiriat pe jumătate, având profitabilitate scăzută

5. Teren si cladire in Oradea, str. Soseaua Borsului, inscris in CF 153025

Motivatie: activ neinchiriat, aflat in conservare -701 lei impozit pe teren platit anual + 8.519 lei impozit pe cladire platit anual

6. Cladire in Lipova, inscris in CF 302231

Motivatie: activ având profitabilitate scăzută.

7. Teren in suprafata de 3 700 mp in Bucuresti sector 6 Drumu/ Sabareni nr.95-99, inscris in CF nr.94217,

Motivatie: teren liber -2.405 lei impozit pe teren platit anual;

8. Apartament in Bucuresti sector 5, B-dul Regina Elisabeta nr.54 Corp A Scara 1 etaj 1 apartament 3, inscris in CF nr. 52665 nr. – la 12.31.2014 acest apartament este inchiriat partilor afiliate SC AZUGA TURISM SA si INDUSTRIAL ENERGY SA

Motivatie: - constructie veche de din 1883, grad II seismic, imposibilitatea administrării corespunzătoare datorită distanței mari dintre Arad și București

### 1.2.1. Control intern

In decursul anului 2014 s-au desfășurat patru verificări ale departamentului de audit intern. Concluzia acestora a fost că Societatea își desfășoară în mod corespunzător activitatea – nu au fost identificate abateri de la regulamentul intern sau cadrul legal general.

1. Data: 19.05.2014

Arii verificate:

- Organizarea și conducerea contabilității. Controlul financiar preventiv și de gestiune;
- Sistem informatic;
- Intocmirea situațiilor financiare, aprobarea și raportarea acestora;
- Intocmirea rapoartelor periodice și curente către ASF/CNVM;

2. Data: 13.08.2014 – 26.08.2014

Arii verificate:

- Analiza contractelor de închiriere a spațiilor deținute;
- Respectarea cadrului legal;
- Incasarea creanțelor și înregistrarea veniturilor;

3. Data: 18.12.2014 – 19.12.2014

Arii verificate:

- Gestionarea procesului de aprovizionare pentru activitatea curenta si investitii;
- Aprobarea cheltuielilor si incadrarea in bugetul de cheltuieli;

### 1.2.2. Principalii indicatori economico-financiari

	2013 - neauditat	2014
<b>1. Indicatori de lichiditate</b>		
Indicatorul lichiditatii curente	5,32	6,27
Indicatorul lichiditatii imediate	5,20	6,27
<b>2. Indicatori de risc</b>		
Indicatorul gradului de indatorare	X – nu e cazul	X – nu e cazul
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	X – nu e cazul	X – nu e cazul
<b>3. Indicatori de activitate</b>		
Viteza de rotatie a debitelor - clienti	230 zile	218 zile
Viteza de rotatie a creditelor - furnizori	27 zile	17 zile
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,07	0,07
Viteza de rotatie a activelor totale	0,06	0,06
<b>4. Indicatori de profitabilitate</b>		
Rentabilitatea capitalului angajat	0,18%	0,46%
Marja bruta din inchirieri	2,85%	7,43%
<b>5. Indicatori privind rezultatul pe actiune</b>	Numai pentru societati listate	Numai pentru societati listate
Rezultatul pe actiune	0,01	0,06
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	303	58,83

## 2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- in municipiul Arad pe str.Ursului nr. 21, str. Campul Liniștii nr. 5, str. Fecioarei FN, str. Nicolae Balcescu nr.22, str. Campul Linistii nr.1 si un teren liber in Zona industriala vest;
- în localitatea Lipova pe str. Garii nr. 1;
- in localitatea Oradea sos. Borsului nr.45;
- in localitatea Timisoara str. Armoniei nr.27;
- in Bucuresti sector 5 –B-dul Regina Elisabeta nr.54 si un teren in sector 6 –drumul Sabareni nr.95-99.

În totalul activelor imobilizate ponderea o reprezintă imobilizările corporale în special depozite de mărfuri având in vedere profilul activității societății.



Valoarea contabilă netă (valoarea rămasă după scăderea amortismentului) a imobilizărilor totale la finele anului 2014 este de 26.715.878 lei, în creștere cu 2.527.955 lei față de începutul anului, ca urmare a înregistrării rezultatelor reevaluării patrimoniului efectuată la 31.12.2014. Imobilizările reprezintă 93,01% din activul bilanțului societății care este de 28.722.632 lei. Gradul de uzură scriptică a imobilizărilor corporale este de 6.20%, față de 5.61% la începutul anului.

### **3. PIAȚA 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.**

Valorile mobiliare emise de SC COMALIM SA Arad, respectiv acțiunile societății, se negociază și se tranzacționează prin BURSA DE VALORI BUCUREȘTI pe piața RASDAQ.

În cursul anului 2014, societatea avea în circulație un număr de 1.260.182 acțiuni reprezentând numărul total de acțiuni emise de către societate.

La finalul anului 2014 structura acționariatului a fost următoarea :

- SIF IMOBILIARE PLC - 1.148.927 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 91,17%
- Alți acționari – 111.255 acțiuni, a 2,5 lei/acțiune, reprezentând 8,83%

#### **3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende**

Precizarea dividendelor convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

În cursul anului 2014 societatea a distribuit dividende în suma de 21 lei.

Consiliul de administrație propune AGOA următoarea repartizare a profitului realizat în exercitiul financiar 2014 :

1.	Profit net	81.285 lei
2.	Rezerve legale	6.519 lei
4.	Dividende	0 lei
5	Alte rezerve- Surse proprii de finantare	74.766 lei

**3.3 Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni**  
Nu este cazul.

**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 a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

#### **4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE**

4.1. În anul 2014 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, format din:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA Bucuresti –prin reprezentant legal Ion Alexandru Sorin– Președinte
- Grigore Mircea – membru
- Sferdian Teodora – membru

- Ion Alexandru Sorin – cetățean roman, nascut la data de 10.10.1978, de profesie economist cu o vechime de 15 ani si in functie din 05.08.2013

-Grigore Mircea – cetățean român, născut la data de 30.04.1952, de profesie inginer cu o vechime in munca de 36 ani și in functie din 29.04.2011, detine 2418 actiuni.

-Sferdian Teodora – cetățean român, născută la data de 25.08.1956, de profesie inginer -economist cu o vechime în muncă de 33 de ani și în funcție din 29.04.2011

Nu există acord , înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Lista persoanelor afiliate societatii comerciale:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA Burcuresti
- BIOFARM SA Bucuresti
- VRANCART SA Adjud
- SIF IMOBILIARE PLC CIPRU
- SIF BANAT-CRISANA Arad
- SIF HOTELURI SA (fost SC CALIPSO SA) Oradea
- AGRORENT SA Arad
- INDUSTRIAL ENERGY SRL
- AZUGA TURISM SA

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

La data de 31.12.2014, conducerea executiva este reprezentata de d-nul Grigore Mircea – Director General si D-na Ciulean Cosmina Alexandrina – Director Economic.

Directorul general nu este angajat al societății, directorul general are încheiat cu societatea un contract de mandat, in conformitate cu prevederile legale.

Din cadrul conducerii executive detine actiuni ale societatii doar d-l Grigore Mircea (2418 actiuni).

Cu exceptia directorului general, care a incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 29.04.2015 conform prevedrilor Legii 31/1990 privind societatile comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru directorul economic nu s-a prevazut un termen de numire in functie.

Membrii Consiliului de Administrație și a Conducerii executive nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani.

#### **5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ**

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2014 sunt anexate.

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2014 au fost auditate conform Standardelor de Audit emise de Camera Auditorilor Financiar din România de Audit de către SC KPMG AUDIT SRL – Auditor financiar al cărui raport este anexat .

Din analiza bilanțurilor contabile ale S.C. COMALIM S.A. Arad pe anii 2012, 2013, 2014 rezultă următoarea situație comparativă

a) Situatia patrimoniului :

	2012	2013	2014
Active imobilizate din care:	33.794.849	24.187.923	26.715.878
- active corporale	32.575.964	24.156.246	26.691.031
Active circulante din care :	1.942.114	2.042.903	1.979.538
- stocuri	72.273	47.435	0
- creanțe	762.309	611.934	213.070
- disponibil	120.110	253.240	107.889
- investitii pe termen scurt	987.422	1.130.294	1.658.579
Chelt.inreg.in avans	59.422	57.365	27.216
Datorii total din care:	368.751	383.644	315.672
- datorii pe termen scurt	368.751	383.644	315.672
- datorii pe termen lung	-	-	-
Venituri înreg.în avans	108.314	128.769	138.038
Capitaluri proprii din care :	34.115.271	25.775.778	28.268.922
- profit net	69.006	13.682	81.285

Situatiile financiare aferente anului 2014 au fost întocmite în conformitate cu Legea Contabilitatii nr. 82/1991 (republicata și modificata) Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3055/2009 cu modificarile ulterioare.

Situatiile financiare anuale sunt anexate la prezentul raport. În continuare sunt prezentate comentarii asupra principalelor elemente ale situatiilor financiare și asupra realizării bugetului pe anul 2014.

b) Descrierea achizițiilor și/sau instrăinărilor de active:

**Activele imobilizate** sunt de natura licențelor, terenurilor, construcțiilor, instalații tehnice și mașini, alte instalații, utilaje și mobilier și imobilizări corporale în curs.

Terenurile deținute de societate reprezintă 101.793 metri pătrați și au o valoare justă în suma de 13.620.234 lei.

În data de 31.03.2014 s-a realizat unificarea Cartilor Funciare (30 de bucăți) aferente locației din Arad str. Ursului nr.21 (având o suprafață totală de 19.935 mp) cu 1(o) Carte Funciara din Arad str. Campul Linistii nr.1 (având o suprafață totală de 24.678 mp), în urma unificării rezultând o Carte Funciara nouă în suprafață de 44.681 mp (în plus cu 68 mp față de suprafața înainte de unificare).

La data de 31 decembrie 2014 a avut loc deasemenea și reevaluarea construcțiilor Societății de către un evaluator agreat ANEVAR – SC NEOCONSULT VALUATION SRL , evaluarea s-a realizat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 3055/2009 (OMFP 3055/2009) cu modificarile ulterioare precum și în conformitate cu standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse în această categorie la valoarea lor justă.

În anul 2014, Societatea a înregistrat creșteri de valoare din investiții în suma de 572.445 lei reprezentând modernizări de hale, birouri și platforme interioare.

Creșterile de valoare din reevaluare au fost în sumă de 4.749.923 lei

Reducerile de valoare pentru terenurile, construcțiile, instalațiile tehnice și mașini sunt în sumă de 2.858.648 lei și se compun din următoarele:

- anularea amortizării pentru clădirile și construcțiile care au fost reevaluate la decembrie 2014 în sumă de 456.308 lei
- reduceri de valoare din reevaluare în sumă de 2.340.120 lei (2.338.064 lei din cont 105, respectiv 2.056 lei înregistrat pe cheltuielile în cont 6813).
- reduceri de valoare ca urmare a casarilor efectuate de societate în sumă de 62.220 lei

Rezervele din reevaluare au fost pozitive pe total societate, adică au crescut cu 2.409.803 lei defalcate astfel:

- rezervele din reevaluare aferente terenurilor au scăzut cu 585.423 lei
- rezervele din reevaluare aferente clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor tehnologice au crescut în anul 2013 cu 2.995.226 lei

**Activele circulante** au scăzut cu 63.365 lei ca urmare a epuizării stocului de marfuri și a ieșirilor de cash ca urmare a investițiilor efectuate în cursul anului 2014.

**Datoriile curente** au scăzut ca urmare a diminuării soldului contului de furnizori, ponderea cea mai mare este reprezentată de energia electrică, energia termică, gaz și paza aferentă consumului propriu al societății cât și consumului înregistrat de chirias.

b) Contul de profit și pierdere:

	2012	2013 - neauditat	2014
venituri din exploatare din care :	2.468.291	1.714.826	1.778.415
- venituri din vânzarea marfurilor	24.210	3.481	1.907
- venituri din chirii	1.506.721	1.543.003	1.750.153
- venituri din producția realizată	827.000	46.045	0
- venituri financiare	110.360	122.297	57.309
venituri brute (total venituri)	2.570.635	1.793.142	1.835.724
cheltuieli totale, din care:	2.459.256	1.747.511	1.705.351
- chelt. cu marfurile vândute	56.087	18.864	6.041
- energie și apă	70.263	33.579	20.569
- personal	656.339	583.196	476.472
- chelt. cu prestații externe	811.481	374.159	435.201
profit net	69.006	13.682	81.285

Analiza rezultatelor financiare s-a făcut comparativ cu realizările anului precedent .

**Veniturile totale** sunt în sumă de 1.835.724 lei față de 1.793.142 lei realizate în 2013.

**Cheltuieli totale** sunt în sumă de 1.705.351 lei față de 1.747.511 lei realizate în 2013.

După deducerea cheltuielilor din venituri rezultă un profit brut în sumă de 130.373 lei față de profitul brut de 45.631 lei în 2013.

**Profitul net** este de 81.285 lei.

## **6 .Anexe**

- a) Raportul auditorului financiar
- b) Declarația administratorului în conf. cu prevederile art. 30 din L82/1991
- c) Situațiile financiare anuale la 31.12.2014.
- d) Note explicative la situațiile financiare anuale
- e) Situatia modificarilor capitalului propriu
- f) Situatia fluxurilor de trezorerie

**SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin reprezentant  
legal ION ALEXANDRU SORIN  
Presedinte CA**

**CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA  
Director economic**

**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE  
METODA INDIRECTA**

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2012	2013	2014
A	B	C	D
<b>Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:</b>			
<b>Profit brut</b>	<b>111.379</b>	<b>45.631</b>	<b>130.373</b>
<i>Ajustari pentru:</i>		-	-
Amortizari si ajustari de depreciere privind imobilizarile corporale si necorporale	447.318	450.245	492.270
Ajustari de depreciere privind activele circulante	-53.339	-13.550	-38.747
Cheltuieli cu provizioanele pentru riscuri si cheltuieli	-2.190	-	-
Cheltuieli cu dobanzile	-	-	-
Venituri din dobanzi	-102.344	-78.316	-57.309
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Venituri/Cheltuieli privind diferentele de curs valutar	-	-	156
Pierdere/(Profit) din vanzarea respectiv casarea imobilizarilor corporale si necorporale	-	-	-
<b>Profitul din exploatare inainte de schimbari in capitalul circulant</b>	<b>400.824</b>	<b>404.010</b>	<b>526.743</b>
Descrestere/(Crestere) a creantelor comerciale si de alta natura	-453.521	122.586	-1.136
(Crestere)/Descrestere a stocurilor	40.954	24.838	47.435
(Descrestere)/Crestere a datoriilor comerciale si de alta natura	90.146	14.793	-67.990
Descrestere/(Crestere) alte active (cheltuieli in avans)	-8.952	2.057	30.149
(Descrestere)/Crestere alte active (venituri in avans, proviz)	1.565	20.455	9.269
<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b>71.016</b>	<b>556.790</b>	<b>544.470</b>
Impozit pe profit platit	-61.869	-73.463	-37.692
<b>Numerar generat din activitati de exploatare</b>	<b>9.147</b>	<b>483.327</b>	<b>506.778</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de investitie:</b>	-	-	-
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale si necorporale (inclusiv cele in regie proprie)	-1.286.083	-266.146	-579.847
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale si necorporale	-	-	-
Plati pentru achizitionarea de actiuni	-	100	-
Dobanzi incasate	94.929	74.443	56.024
<b>Numerar net din activitati de investitie</b>	<b>-1.191.154</b>	<b>-191.603</b>	<b>-523.823</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de finantare:</b>	-	-	-
Incasari din imprumuturi	-	-	400.000
Rambursari de imprumuturi	-	-	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-	-	-
Dividende platite	-103.672	-47.669	-21
<b>Flux de numerar net din activitati de finantare</b>	<b>-103.672</b>	<b>-47.669</b>	<b>399.979</b>
Descresterea/cresterea neta a numerarului si echivalentelor de	-1.285.679	276.002	382.934

numerar

<b>Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar</b>	<b>2.393.211</b>	<b>1.107.532</b>	<b>1.383.534</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar</b>	<b>1.107.532</b>	<b>1.383.534</b>	<b>1.766.468</b>

Fluxul de numerar total realizat in anul 2014 a generat o crestere a numerarului si a echivalentelor de numerar fata de anul 2013 cu 382.934 lei ca urmare a incasarii imprumutului de la SIF HOTELURI SA (fost SC CALIPSO SA), incasarii la scadenta a clientilor, respectiv a cresterii volumului sumelor constituite in depozite la banci si a reducerii volumului de achizitii.

SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin reprezentant  
Legal – ION ALEXANDRU SORIN

CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA  
Director economic.

## **PROPUNEREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PRIVIND REPARTIZAREA PROFITULUI**

Consiliul de Administrație al SC COMALIM SA propune Adunării Generale Ordinare a Acționarilor repartizarea profitului net aferent exercițiului financiar 2014 în sumă de **81.285,29** pe următoarele destinații :

- 6.519,00 lei pentru constituirea rezervelor legale (5% din profitul brut).
- 74.766.29 lei alte rezerve – surse proprii de finantare

**Presedinte CA,  
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA  
Prin ION ALEXANDRU-SORIN**