

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 2017

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 Piata alternativa AeRO

Capitalul social subscris și vărsat 3.150.455 LEI

e-mail: comalim@sif-imobiliare.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 carni și produselor de carne, conform actului constitutiv. Activitatea preponderantă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – Cod CAEN 6820 (99,69% conform notei 4 Analiza Rezultatului din exploatare), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

Capitalul social subscris și vărsat la 31.12.2017 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 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 2017, acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră ATS AeRO, acțiunile tranzacționându-se sub simbolul MALI. Evidența acționarilor a fost înregistrată și condusă în anul 2017 de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A. În data de 19 februarie 2015 Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor a aprobat tranzacționarea acțiunilor Societății în cadrul sistemului alternativ de tranzacționare ATS, administrat de Bursa de Valori București.

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. 1802/2014 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 2017 a fost realizată de către SC JPA AUDIT & CONSULTANTA SRL cu sediul în București Sector 3, Bd. Mircea Voda 35, etaj 3, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR) cu număr de autorizație 319/2003, reprezentant legal prin Toma Florin.

DECLARATIA PRIVIND GUVERNATA CORPORATIVA

Consiliul de Administratie al COMALIM a adoptat decizii privind activitatea companiei in cele 2 debateri care au avut loc in 2017.

Consiliul de Administratie si-a ghidat actiunile si fundamentat deciziile prin prisma competentelor de baza pe care le detine in temeiul legii si contractului de administrare.

Principalele decizii ale Consiliului de Administratie au vizat :

- directiile principale de activitate si de dezvoltare a societatii ;
- organizarea adunarii generale ale actionarilor care s-a desfasurat in anul 2017
- aplicarea prevederilor L 151/2014 si admiterea societatii la tranzactionare pe noua piata AeRO a BVB
- indeplinirea obligatiilor de raportare catre piata de capital si catre alte organisme si autoritati ;
- indeplinirea obligatiilor in relatia cu actionarii societatii ;
- situatia economico-financiara, concepere BVC, analiza indeplinire indicatori, incasarea creantelor, intocmirea situatiilor financiare ;
- intocmire plan investitii, analiza si selectie oferte ;
- analiza aspectelor juridice – initierea si angajarea reprezentarii in actiunile in instanta ;
- probleme de personal, angajari si reduceri a numarului de personal
- analiza, incheierea si rezilierea contractelor.

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
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. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		X	Este in curs de intocmire regulamentul intern al Consiliului de Administratie actualizat cu termenii de referinta prevazuti de Cod.
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) 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 Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		Partial	Raportul anual contine mentionarea numarului de sedinte CA si se are in vedere implementarea 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.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	X		
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	X		
D.1. 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:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INVESTITORI; S-a facut modificarea site-ului, sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	-	Partial	Rapoartele in limba romana sunt publicate pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Parțial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Parțial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.6. Alte informatii de natura		Partial	Societatea a semnat contractual cu

extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat: semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker			un Consultant Autorizat. Se are in vedere publicarea informatiilor pe pagina de internet a societății in curs de actualizare.
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		Societatea a desemnat o persoana pentru Relatii cu Investitorii, ale carei date de contact sunt incluse pe pagina de internet
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administrație a adoptat politica de dividend, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care este in curs de actualizare.
D.3. 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 (asa-numitele ipoteze). 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. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administrație a adoptat politica cu privire la prognoze, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care este in curs de actualizare.
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5. 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 financiar relevant.		Parțial	Rapoartele financiare periodice contin informatii relevante privind factorii de influenta a indicatorilor de performanta. Variantele raportelor in limba engleza urmeaza sa fie publicate pe site.
D.6. 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		Societatea organizeaza cel putin o intalnire cu investitori in fiecare an.

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

Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active:

In anul 2017, Societatea a inregistrat cresteri de valoare din investitii in suma de 196.322 lei reprezentand achizitia unui calculator, reparat durmuri si platforme incinta in Arad str. Campul Linistii nr.1, investitii si modernizari la spatiile de depozitare si birouri.

Societatea a demolat active in Arad str. Ursului nr.21, a caror valoare de inventar a fost de 14.233 lei.

La data de 31.12.2017, Societatea a procedat la reevaluarea activelor din patrimoniu in scopul determinarii valorii juste, pentru care a incheiat un contract de prestari servicii cu SC JUST EVAL INVEST SRL. Rezultatele reevaluării au fost inregistrate in contabilitatea societatii rezultand un plus de valoare la terenuri in suma de 2.845.138 lei si un minus de valoare la constructii in suma de 710.512 lei.

Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

1.1.1. Elemente de evaluare generală, an 2017 :

Societatea a inregistrat la 31.12.2017 urmatoorii indicatori comparativ cu anul 2016 :

CONTUL DE PROFIT SAU PIERDERE (toate sumele sunt exprimate in lei)	2016	2017
Productia vanduta	1.840.318	2.108.337
Venituri din vanzarea marfurilor		
Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	1388
Alte venituri din exploatare	111.924	22.042
Venituri financiare	77.309	64.036
VENITURI TOTALE	2.029.551	2.195.803
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	21.511	34.705
Cheltuieli cu energie si apa	0	0
Cheltuieli privind marfurile	0	0
Cheltuieli cu personalul	387.626	468.591
Cheltuieli cu amortizari si provizioane	547.333	553.460
Alte cheltuieli de exploatare	603.499	652.966
Ajustari privind provizioanele		-
Cheltuieli financiare	2.765	3.597
CHELTUIELI TOTALE	1.562.734	1.713.319
PROFIT BRUT	466.817	482.484
IMPOZIT PE PROFIT	223.512	142.184
PROFIT NET	243.305	340.300

a) Profit net

In anul 2017, COMALIM SA a obtinut un profit net de 340.300 lei

b) Cifra de afaceri

In anul 2017, cifra de afaceri a fost de 2.108.337 lei, in crestere cu 14.56 % fata de anul 2016.

ca urmare a cresterii suprafetelor spatiilor inchiriate si a nivelului tarifelor unitare de inchiriere.

c) Cheltuieli de exploatare

In anul 2017, cheltuielile de exploatare au insumat 1.713.319 lei, au crescut cu 9,63% fata de cheltuielile de exploatare realizate in anul 2016.

d) Lichiditate

La 31.12.2017, disponibilitatile si plasamentele pe termen scurt sunt in valoare de 6.060.734 lei. Informatii suplimentare se gasesc in Notele (pct.11.10.3) la Situatiile financiare care insotesc prezentul raport.

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 2017 au fost derulate lucrări de investitii in vederea modernizării clădirilor destinate închirierii. Gradul de uzură al activelor societății este prezentat in notele anexa la situațiile financiare.

1.1.2.a) Principalele piețe de desfacere

Piața de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principalii clienți ai societății sunt persoane fizice și juridice. În anul 2017, Comalim SA și-a desfășurat activitatea în următoarele domenii de activitate:

- a) prestări de servicii materializate sub forma închirierii si subinchirierii de spatii
- b) prestari de servicii stivuitor

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 2.101.913 lei reprezentand 99.69% din cifra de afaceri, urmata de servicii prestate in suma de 6.278 lei, reprezentand 0.29% si vanzarea de produse reziduale 146 lei 0.02%% din cifra de afaceri.

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

	2015	2016	2017
Activitatea de comert	0%	0%	0%
Activitatea de închiriere	99,45%	99,45%	99,69%
Alte activitati de servicii	0,55%	0,55%	0,31%

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 piața internă, importurile fiind activități ocazionale. În cursul anului 2017 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 comerț

Principalii clienți în cadrul activității de comerț sunt societățile private de pe raza județului Arad. Menționăm că societatea a renunțat la activitatea de comerț în anul 2014.

b) Activitatea de închiriere

Pe parcursul anului 2017 s-au derulat în medie un număr de 58 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în sumă de 1.830.305 lei.

	2015	2016	2017
Venituri obținute din chirii	1.685.283	1.830.305	2.101.913
Cifra de afaceri	1.694.603	1.840.318	2.108.337
Pondere în Cifra de afaceri	99,45%	99,45%	99,69%

Situația detaliată a ocupării spațiilor este prezentată în tabelul de mai jos:

decembrie 2016	decembrie 2017
Numar contracte: 58	Numar contracte: 63
Total mp inchiriat: 33.517,26 mp Grad de ocupare 69,22%	Total mp inchiriat: 34.202,49 Grad de ocupare: 73%
din care: -hale/depozite: 17.700,36 mp (1,68 eur/mp) -grad de ocupare: 90,82% -platforme: 13.926 mp -grad de ocupare: 63,40% -birouri: 1.890,90 mp (3,17 eur/mp) -grad de ocupare 49,05%	din care: -hale/depozite: 17.666,36 (1,70 eur/mp) -grad de ocupare: 88% -platforme: 13.911 mp -grad de ocupare: 63% -birouri: 2.625,13 mp (3,4 eur/mp) -grad de ocupare: 57%
Valoare totala chirii luna dec: 37.986,11 euro	Valoare totala chirii luna dec: 38.927,23 euro
din care: -hale/depozite 29.787,60 euro -platforme 2.214,67 euro -birouri 5.983,84 euro	din care: -hale/depozite 29.143,28 euro -platforme 2.369,67 euro -birouri 7.414,28 euro

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 2017, Societatea avea 12 angajați (2016: 12 angajati), din care: 6 angajati (2016: 6 angajati) cu contract de munca, o persoana cu contract de mandat (2016: 1 persoana), 2 administratori cu contract de administrare (2016: 2 administratori) si 3 angajati cu timp partial (2016: 3 angajati) . Nivelul de pregătire al salariaților: mediu și superior.

Numărul mediu de angajați în anul 2017 a fost de 12 persoane.

În cursul anului 2017, raporturile de munca din cadrul societății au fost reglementate prin contractele individuale de munca, în conformitate cu prevederile Codului Muncii. Având în vedere numărul mic de salariați, la nivelul societății nu exista contract colectiv de munca și nu este constituit sindicat.

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 bună colaborare. Nu au fost înregistrate pe parcursul anului 2017 elemente conflictuale în raporturile dintre conducere și angajați.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului. 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 desfasoara relatii comerciale numai cu terti recunoscuti, care justifica finantarea pe credit. Politica Societatii este ca toti clientii care doresc sa desfasoare relatii comerciale in conditii de creditare fac obiectul procedurilor de verificare. Mai mult decat atat, soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate

In ultimul an, sectorul financiar european s-a confruntat cu o criza a datoriei publice, declansata de dezechilibre fiscale majore si datorii publice mari in cateva tari europene. Temerile actuale, ca deteriorarea conditiilor financiare, ar putea contribui intr-o etapa ulterioara la o diminuare suplimentara a increderei, au determinat un efort comun al guvernelor si bancilor centrale in vederea adoptarii unor masuri speciale pentru a contracara cercul vicios al cresterii aversiunii la risc si pentru a asigura functionarea normala a pietei.

Identificarea si evaluarea investitiilor influentate de o piata de creditare lipsita de lichiditati, analiza respectarii contractelor de creditare si a altor obligatii contractuale, evaluarea incertitudinilor semnificative, inclusiv a incertitudinilor legate de capacitatea unei entitati de a continua sa functioneze pentru o perioada rezonabila de timp, toate acestea ridica la randul lor alte provocari.

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.

Riscurile financiare sunt prezentate in Notele explicative (pct.11.8) Situatiile financiare care insotesc prezentul raport.

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 2017, 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 COMALIM SA nu intrevade tendinte, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta lichiditatea societatii.

Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2018 supus aprobarii AGOA este întocmit în baza celor mai bune estimari ale managemntului la data intocmirii. Evolutiile pe parcursul anului 2018 pot induce anumite variatii.

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 2017, precum și cele aflate in 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 au fost marcate de o crestere de 11%.

În baza datelor și informațiilor deținute, conducerea COMALIM SA estimează o dinamică pozitivă a veniturilor ce vor fi realizate de societate în perioada următoare.

1.2. Evenimente ulterioare bilanțului

Nu este cazul.

1.2.1. Control intern

În decursul anului 2016 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.

1.2.2. Principalii indicatori economico-financiar

	2016	2017
1. Indicatori de lichiditate		
Indicatorul lichidității curente	11,23	9,91
Indicatorul lichidității imediate	11,23	9,91
2. Indicatori de risc		
Indicatorul gradului de îndatorare	X – nu e cazul	X – nu e cazul
Indicatorul privind acoperirea dobânzilor	X – nu e cazul	X – nu e cazul
3. Indicatori de activitate		
Viteza de rotație a debitelor - clienți (-inclusiv clienți incerti litigii)	290 zile (98 zile)	29 zile (65 zile)
Viteza de rotație a creditelor - furnizori	6 zile	6 zile
Viteza de rotație a activelor imobilizate	0,07	0,08
Viteza de rotație a activelor totale	0,06	0,06
4. Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat	1,62%	1,67%
Marja brută din închirieri	3,89%	3,92%
5. Indicatori privind rezultatul pe acțiune	Numai pentru societăți listate	Numai pentru societăți listate
Rezultatul pe acțiune	0,19	0,29
Raportul dintre prețul de piață al acțiunii și rezultatul pe acțiune	79	52

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- în municipiul Arad pe str.Ursului nr. 21, str. Campul Liniștii nr. 5, str. Fecioarei FN, str. Campul Linistii nr.1;
- în localitatea Lipova pe str. Garii nr. 1;
- în localitatea Oradea sos. Borsului nr.45;
- în localitatea Timisoara str. Armoniei nr.27;
- în 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 în vedere profilul activității societății.

Valoarea contabilă netă (valoarea rămasă după scăderea amortismentului) a imobilizărilor totale la finele anului 2017 este de 25.394.908 lei, în creștere cu 1.780.595 lei față de începutul anului, ca urmare a înregistrării reevaluării pentru valoare justa la data de 31.12.2017.

Imobilizările reprezintă 79,93% din activul bilanțului societății care este de 31.768.814 lei.

Gradul de uzură scriptică a imobilizărilor corporale este de 6,40%, fata de 6,30% la începutul anului.

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din Romania și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Valorile mobiliare emise de COMALIM SA Arad, respectiv acțiunile societății, se negociază și se tranzacționează prin BURSA DE VALORI BUCURESTI pe piata ATS AeRo.

În cursul anului 2017, societatea avea în circulație un număr de 1.260.182 acțiuni reprezentând numărul total de acțiuni emise de către societate.

La finalul anului 2017 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 cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Politica de dividend a Societății urmarește asigurarea unui echilibru între remunerarea acționarilor prin dividend și nevoie de finanțare a investițiilor. Conducerea Societății și-a fundamentat propunerile de repartizare a profitului supuse aprobării AGA pe rezultatele obținute de Societate corelate cu programele de dezvoltare/investiționale și interesele acționarilor.

Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor de aprobare a situațiilor financiare aferente anilor 2013, 2014 și 2015 nu au aprobat distribuire de dividende.

Dividendele existente în sold la sfârșitul anului 2017, în suma de 5.338 lei, sunt aferente anului 2016, ce au rămas nedistribuite până la sfârșitul anului 2017.

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 2017 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant legal Ion Alexandru-Sorin – Presedinte
Sferdian Teodora – membru CA
Alexandrescu Mircea – membru CA

- Ion Alexandru-Sorin – cetatean roman, nascut la data de 10.10.1978, de profesie economist cu o vechime de 17 ani si in functie din 05.08.2013

- Sferdian Teodora – cetățean român, născută la data de 25.08.1956, de profesie inginer -economist cu o vechime în muncă de 36 de ani și în funcție din 29.04.2011

- Alexandrescu Mircea – cetatean roman, nascut la data de 03.03.1982, de profesie economist cu o vechime de 12 ani si in functie din 16.10.2015.

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
- SIF IMOBILIARE PLC CIPRU
- SIF BANAT-CRISANA Arad
- SIFI TM AGRO
- SIFI B ONE
- SIFI CJ AGRO
- UNITEH SA
- INDUSTRIAL ENERGY SRL
- AZUGA TURISM SA

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

La data de 31.12.2017, conducerea executiva este reprezentata de D-nul Scobercia Octavian – 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.

Cu exceptia directorului general, care a incheiat cu societatea un contract de mandat pana la 19.11.2017 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 ai Conducerii executive nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2017 sunt anexate.

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2017 au fost auditate conform Standardelor de Audit emise de Camera Auditorilor Financiarî din România de Audit de către SC JPA AUDIT & CONSULTANTA SRL – Auditor financiar al cărui raport este anexat .

Din analiza bilanțurilor contabile ale COMALIM S.A. Arad pe anii 2015, 2016, 2017 rezultă următoarea situație comparativă

a) Situatia patrimoniului :

	2015	2016	2017
Active imobilizate din care:	24.984.298	23.614.313	25.394.908
- active corporale	24.922.812	23.559.530	25.340.593
Active circulante din care :	3.889.832	5.614.598	6.330.924
- stocuri	0	0	0
- creanțe	2.513.543	1.471.386	270.190
- disponibil	352.692	176.992	550.748
- investiții pe termen scurt	1.023.597	3.966.220	5.509.986
Chelt.inreg.in avans	16.678	16.628	17.347
Datorii total din care:	360.284	446.994	567.255
- datorii pe termen scurt	360.284	446.994	567.255
- datorii pe termen lung	-	-	-
Provizioane	-	-	6.461
Venituri înreg.in avans	135.335	160.052	156.857
Capitaluri proprii din care :	28.395.189	28.638.493	31.012.606
- profit net	84.266	243.305	340.300

Situațiile financiare aferente anului 2017 au fost întocmite în conformitate cu Legea Contabilității nr. 82/1991 (republicată și modificată) Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare. Situațiile financiare anuale sunt anexate la prezentul raport. În continuare sunt prezentate comentariile asupra principalelor elemente ale situațiilor financiare și asupra realizării bugetului pe anul 2017.

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 la 31 decembrie 2017 sunt în suprafața de 90.686 mp.

În data de 17.02.2017 a fost realizată o documentație cadastrală, reprezentând actualizarea de date de către SC GEOMETRIC PLUS SRL ARAD pentru locația din Arad str. Campul Linistii nr.5, suprafața măsurată în teren fiind de 9.347 mp (suprafața inițială a fost de 9.180 mp) înscrisă în CF 302342 cu nr. Topo: 4785/a/2/1, rezultând o suprafață suplimentară de 167 mp ce a fost actualizată la OCPI Arad și declarată în termen la Direcția Venituri a Primăriei Arad.

În data de 01.11.2017 a fost realizată o documentație cadastrală, reprezentând actualizarea de date de către PFA MERMEZE MARIUS pentru locația din Timisoara str. Armoniei nr.27, suprafața măsurată în teren fiind de 5.347 mp (suprafața inițială a fost de 5.108 mp) înscrisă în CF 414015 cu nr. Topo: 2112/2/1/1-2/b, rezultând o suprafață suplimentară de 24 mp ce a fost actualizată la OCPI Timisoara și declarată în termen la Direcția Venituri a Primăriei Timisoara.

Valoarea terenurilor in sold la data de 31 decembrie 2017 dupa reevaluare este de 14.820.441 lei (31 decembrie 2016: 11.975.303). Aceasta crestere in suma de 2.845.138 lei se datoreaza ultimei reevaluari efectuata in anul 2017.

Valoarea constructiilor in sold la 31 decembrie 2017, dupa reevaluare este in suma de 10.187.409 lei (31 decembrie 2016: 12.205.180 lei). Aceasta scadere in suma de 2.017.771 lei se datoreaza in cea mai mare parte ultimei reevaluari efectuata in anul 2017.

In anul 2017, Societatea a inregistrat cresteri de valoare din reevaluare si din investitii- in suma de 2.301.632 lei pentru constructii, instalatii tehnice si masini.

Cresterile din reevaluare au fost in suma de 2.105.310 lei (2.103.922 lei inregistrat a in 105 si 1.388 lei in in cont 755)

Cele mai semnificative investitii in suma de 196.322 au fost urmatoarele:

- achizitie calculator in suma de 3.615 lei;
- marire de valoare retele termice in hala monobloc in Arad str. Campul Linistii nr.1 in suma de 5.594 lei;
- reparat drumuri si platforme Arad str. Campul Linistii nr. 1 in suma de 113.050 lei;
- renovat cladire depozit 3 ACF in Arad str. Ursului nr. 21 in suma de 9.835 lei;
- marire de valoare hala de fabricatie in Arad str. Campul Linistii nr.5 in suma de 64.228 lei

Reducerile de valoare pentru terenurile, constructiile, instalatiile tehnice si masini sunt in suma de 1.544.335 lei si se compun din urmatoarele:

- anulara amortizarii pentru cladirile si constructiile care au fost reevaluate la decembrie 2017 in suma de 1.499.398 lei
- reduceri de valoare din reevaluare in suma de 30.704 lei in cont 655
- reduceri de valoare ca urmare a demolarilor efectuate de societate in suma de 14.233 lei

Activele circulante au crescut cu 716.326 lei urmare a incasari imprumutului in suma de 1.200.000 lei de la SIFI TM AGRO, respectiv a incasarii imprumutului in suma de 65.000 lei de la SIFI B ONE.

Datoriile curente au crescut ca urmare a cresterii obligatiilor catre Bugetul de stat (TVA de plata - 28.170 lei si impozit pe profit trim IV 2017 - 25.351 lei) si a inregistrarii contractelor de prestari servicii pentru evaluarea activelor la valoare justa si pentru impozitare la data de 31.12.2017.

b) Contul de profit si pierdere:

	2015	2016	2017
venituri din exploatare din care :	1.920.457	1.952.242	2.131.818
- venituri din vanzarea marfurilor	0	0	0
- venituri din chirii	1.685.283	1.830.305	2.101.913
- venituri din productia realizata	0	0	0
- venituri financiare	66.861	77.309	64.036
venituri brute (total venituri)	1.987.318	2.029.551	2.195.803
cheltuieli totale, din care:	1.600.637	1.562.734	1.713.319
- chelt.cu marfurile vindute	0	0	0
- energie si apa	15.420	0	0
- personal	331.946	387.626	468.591
- chelt.cu prestatii externe	375.612	314.280	366.308
- chelt. Cu provizioanele	0	0	6.461

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

Veniturile totale sunt în sumă de 2.195.803 lei față de 2.029.551 lei realizate în 2016.

Cheltuieli totale sunt în sumă de 1.713.319 lei față de 1.562.734 lei realizate în 2016.

După deducerea cheltuielilor din venituri rezultă un profit brut în sumă de 482.484 lei față de profitul brut de 466.817 lei în 2017.

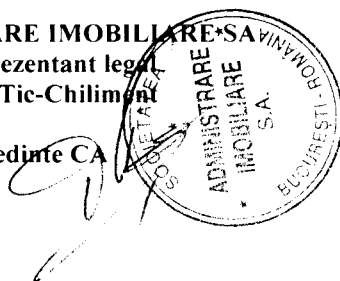
Profitul net este de 340.300 lei.

6 .Anexe

- a) Raportul auditorului financiar
- b) Declarația administratorului în conf. cu prevederile art. 30 din L82/1991
- c) Situațiile financiare anuale la 31.12.2017.
- d) Note explicative la situațiile financiare anuale
- e) Situația modificărilor capitalului propriu
- f) Situația fluxurilor de trezorerie

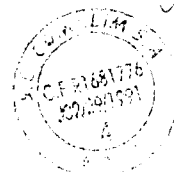
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.
prin reprezentant legal
Valentin Tic-Chilim

Presedinte CA



CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA

Director economic



**SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
METODA INDIRECTĂ**

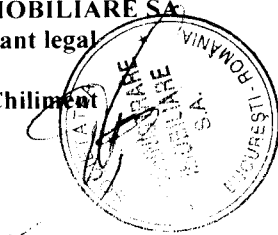
DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2015	2016	2017
A	B	C	D
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:			
Profit brut	386.681	466.817	482.484
<i>Ajustari pentru:</i>	-		
Amortizari si ajustari de depreciere privind imobilizarile corporale si necorporale	565.110	557.365	553.460
Ajustari de depreciere privind activele circulante	15.424	-10.032	-
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	-	-	6.461
Alte cheltuieli din exploatare	-	-	8.846
Venituri din dobanzi	-64.998	-75.482	-63.336
Cheltuieli privind dobanzile		1.527	1.702
Venituri/Cheltuieli privind diferentele de curs valutar	-	-589	1.195
Pierdere/(Profit) din vanzarea respectiv casarea imobilizarilor corporale si necorporale	-177.644	-72.507	13.372
Venituri/Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	30.704
Profitul din exploatare inainte de schimbari in capitalul circulant	724.573	867.099	1.177.072
Descrestere/(Crestere) a creantelor comerciale si de alta natura	-30.030	49.758	1.201.196
(Crestere)/Descrestere a stocurilor	-	-	-
(Descrestere)/Crestere a datoriilor comerciale si de alta natura	44.612	86.710	120.261
Descrestere/(Crestere) alte active (cheltuieli in avans)	10.538	50	-719
(Descrestere)/Crestere alte active (venituri in avans, proviz)	-2.703	24.717	-3.195
Numerar generat din exploatare	746.990	1.028.334	2.494.615
Impozit pe profit platit	-295.477	-208.121	-149.177
Numerar generat din activitati de exploatare	451.513	820.213	2.345.438
Fluxuri de numerar din activitati de investitie:			
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale si necorporale (inclusiv cele in regie proprie)	-171.800	-31.633	-149.762
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale si necorporale	1.526.587	1.011.244	1.127
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	-	-	-1.500.000
Dobanzi incasate	68.537	67.322	70.550
Numerar net din activitati de investitie	1.423.324	1.046.933	-1.578.085
Fluxuri de numerar din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi		2.200.000	1.265.000
	-		
Acordari de imprumuturi	2.265.000	-1.265.000	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-	-35.223	-19.355
Dividende platite	-16	-	-95.476

Flux de numerar net din activitati de finantare	2.265.016	899.777	1.150.69
Descresterea/cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar	-390.179	2.766.923	1.917.522
Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar	1.766.468	1.376.289	4.143.212
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar	1.376.289	4.143.213	6.060.734

Fluxul de numerar total realizat in anul 2017 a generat o crestere a numerarului si a echivalentelor de numerar fata de anul 2016 cu 1.917.522 lei ca urmare a incasarii imprumuturii de la SIFI TM AGRO (1.200.000 lei), respectiv urmare incasarii imprumutului de la SIFI B ONE in suma de 65.000 lei.

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA
prin reprezentant legal

Valentin Tic-Chilimant



CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA

Director economic.

