



COMALIM S.A., str. Ursului nr. 21, 310368 Arad
telefon +40741164496, TEL +40727888600

comalim@sif-imobiliare.ro www.comalim.ro



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
Pentru exercitiul financiar 2023



COMALIM S.A., str. Ursului nr. 21, 310368 Arad
telefon +40741164496, TEL +40727888600

comalim@sif-imobiliare.ro www.comalim.ro



Denumirea societății comerciale: **COMALIM S.A.**

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

Punct de lucru : **ARAD, STR. CAMPUL LINISTII NR. 1
TIMISOARA, ARMONIEI NR.27**

Numărul de telefon/fax: **0264 595 532; e-mail: comalim@sif-imobiliare.ro**

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO1681776**

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J02/29/1991**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.**

Capital social subscris și vărsat: **3.150.455 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 1.260.182 cu valoarea nominală de 2,50 lei/acțiune**

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI

1.1. a). Descrierea activității de bază a emitentului

Societatea Comercială Comalim SA , este o persoana juridica romana constituita ca societate pe actiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii prezentat de: 4632 – Comert cu ridicata al carni si produselor de carne, conform actului constitutiv. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchirirerea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – Cod CAEN 6820 .

b). Precizarea datei de infiintare a emitentului

Societatea a fost înființată în anul 1991 în baza Legii 15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Intreprinderi de Comert 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.

Societatea COMALIM SA nu are sucursale, doar puncte de lucru in Arad strada Campul Linistii nr.1 si Timisoara strada Armoniei nr.27, unde se desfasoara activitati de inchiriere ale bunurilor imobiliare proprii.

c). Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, in timpul exercitiului financiar

În cursul exercițiului financiar 2023 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d). Descrierea achizițiilor si/sau instrăinărilor de active

- nu s-au efectuat achiziții de active;
- la data de 03.05.2023 s-a vandut activul situat in Oradea str. Borsului nr.1;

e). Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o scadere față de realizările anului 2022 datorita vanzarii activelor societatii in anul 2022 si 2023, astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

	2023	2022
a. Profitul brut	622,802	1,083,735
b. Cifra de afaceri neta	685,377	2,559,204
c. Export	0	0
d. Costuri	1,767,635	17,334,043
e. Numerar si echivalente de numerar	8,106,003	20,449,604

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

a. Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie:

Piața de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principali clienți ai societății sunt persoane juridice. În anul 2023, Comalim SA și-a desfășurat activitatea în prestări de servicii materializate sub forma închirierii si subinchirierii de spatii.



b. Ponderea categoriilor de produse in venituri si in totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2021		2022		2023	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	2,579,604	98.38	2,559,204	14.07	685,377	38.93
- Venituri din închirieri	2,582,346		2,559,204		685,377	
- Reduceri comerciale acordate	-2,742					
Alte venituri din exploatare	42,557	1.62	15,633,574	85.93	1,075,199	61.07
TOTAL Venituri din Exploatare	2,622,161	100.00	18,192,778	100.00	1,760,576	100.00

c. Produse noi: Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import) –nu e cazul

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evolutiei vanzarilor

Pe parcursul anului 2023 s-au derulat în medie un număr de 26 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în sumă de 685.377 lei.

	2021	2022	2023
Venituri obtinute din chirii	2.582.346	2.559.204	685.377
Reduceri comerciale acordate	-2.742	0	0
Cifra de afaceri	2.579.604	2.559.204	685.377
Pondere în Cifra de afaceri	100%	100%	100%

Managementul estimeaza mentinerea veniturilor din chirii si in anul 2024. Cu toate acestea, trebuie mentionat ca situatia economica si geo-politica pot influenta activitatea societatii, impactul fiind dificil de previzionat, astfel incat este posibil ca estimarile managementului sa difere de rezultatele ce vor fi obtinute.

b) Situatiia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:

În domeniul inchirierii de spatii de birouri si depozite se manifesta o concurenta ridicata pe plan local. Principalele firme concurente din Arad sunt cele situate in Zona industrială NV, Parc Industrial UTA, IMOTRUST SA, METALCOMP SRL si TRANSILVANIA CONSTRUCTII .

c) Dependenta semnificativa a societatii:

Societatea nu are o expunere semnificativa fata de un anumit client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a) Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:

În anul 2023 societatea a funcționat cu un număr mediu de 2 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați in perioada 2021 – 2023 a fost următoarea:

	2021	2022	2023
Total personal, din care:	6	6	2
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

Directorul societății are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

b) Raporturile dintre management și angajați:

Raporturile dintre manager și salariați sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

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.

Nu sunt litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare - Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului.

Riscul de piață (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care apare din fluctuațiile pe piața ale prețurilor, ratei dobânzii și cursului valutar).

Managementul societății analizează continuu climatul economic în care își desfășoară activitatea atât societatea cât și clienții acesteia, luând măsurile necesare în vederea realizării obiectivelor sale prin alegerea unui mix de clienți adecvat, care să asigure predictibilitate și continuitate.

Riscuri operaționale (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzătoare sau de factori externi (e.g. condiții economice, climatul geopolitic).

Managementul societății consideră că structura și dotarea acesteia sunt adaptate realizării obiectivelor sale; în ceea ce privește factorii externi care pot impacta performanțele societății, incertitudinea evoluției acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare să sufere corecții. Societatea nu are o expunere directă în Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicațiile indirecte vor depinde de durata și amploarea conflictului.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

Pe parcursul anului 2023, 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.

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2024 supus aprobării AGOA este întocmit în baza estimărilor realiste ale managementului la data întocmirii. Evoluțiile pe parcursul anului 2024 pot induce anumite variații, cauzate atât de conflictul extern din Ucraina, aflat în apropierea României, cât și de impactul creșterilor de prețuri la energie, materii prime și materiale asupra companiilor.



Societatea are capacitatea de a adopta politici de mentinere a clientilor si de a veni in sprijinul acestora pentru a parcurge perioada critica.

Societatea detine disponibilitatile financiare necesare pentru a face fata situatiilor in derulare.

b) Prezentarea și analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale – nu e cazul

c) Analiza evenimentelor, tranzacțiilor și schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de baza:

Veniturile din activitatea de baza au fost marcate de o scadere de valoare absoluta de 1.873.827 lei determinata de vanzarea activului situat in Arad, str. Campul Linistii nr.1 in anul 2022.

Indicator	2021	2022	2023
Cifra de afaceri neta	2.579.604	2.559.204	685.377
Profitul net	809.639	-611.093	448.999

2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor active corporale de natura clădirilor în proprietatea societății:

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- in municipiul Arad pe str. Campul Liniștii nr. 5;
- in municipiul Arad pe str. Fecioarei 18
- in localitatea Timisoara str. Armoniei nr. 27;
- in Bucuresti sector 5 – B-dul Regina Elisabeta nr.54 si
- in Bucuresti in sector 6 – drumul Sabareni nr. 95-99.

La data de 31.12.2023 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR, valoarea justa a acestora fiind de 11.891.781 lei.

Valoarea contabilă netă (valoarea rămasă după scăderea amortismentului) a imobilizărilor totale la finele anului 2023 este de 13.471.611 lei, în scadere cu 496.853 lei față de începutul anului, ca urmare a vanzării activului situat in Oradea str. Borsului nr. 1 si inregistrării reevaluării pentru valoare justa la data de 31.12.2023.

Imobilizările reprezintă 65.24% din activul bilanțului societății care este de 20.648.317 lei.

2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale – nu este cazul;

2.3 Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.

Societatea detine dreptul deplin de proprietate asupra celor 6 active evaluate mai putin imobilul din localitatea Lipova, asupra caruia Comalim S.A are dreptul de folosinta.

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

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

Acțiunile emise de către societatea comercială COMALIM S.A. sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO, simbol MALI, sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București



Capitalul social al societății 3.150.455 lei este divizat în 1.260.182 de acțiuni cu valoare nominală de 2.5 lei/acțiune.

În cursul anului 2023 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

Structura acționariatului la 31.12.2023 conform Depozitarului Central este următoarea:

Actionari	Numar de detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC CIPRU	1.148.927	91,1715
Persoane fizice	83.091	6.5936
Persoane juridice	28.164	2.2349
Total	1.260.182	100

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

Propunerea pentru procentul profitului net alocat plăților de dividende se fundamentează pe rezultatele obținute de Societate corelate cu programele de dezvoltare / investiționale și interesele acționarilor.

În tabelul următor este prezentată evoluția valorii dividendelor distribuite de COMALIM SA în ultimii 3 ani:

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2021	2022	2023
	1.940.680	806.516	12.198.562

3.3 Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni

În 2023 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

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 EMITENTULUI

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății

În anul 2023 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 Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;
- Sferdian Teodora – membru CA;
- Nasra Gabriel-Horia – membru CA.



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 societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este SIF1.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

La data de 31.12.2023, conducerea executivă este reprezentată de D-na Sav Ancuta Ramona Mara –Director general, care are încheiat cu societatea un contract de mandat, în conformitate cu prevederile legale.

4.3. Nu există litigii sau proceduri administrative în care să fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2023 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale COMALIM S.A. Arad pe anii 2021, 2022, 2023 rezultă următoarea situație comparativă

a) Elemente de bilanț:

a. Elemente de bilanț

Denumire indicator	2021	2022	2023
1. Imobilizari necorporale			
2. Imobilizari corporale	27.146.679	12.414.554	11.917.701
3. Imobilizari financiare	1.553.910	1.553.910	1.553.910
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	28.700.589	13.968.464	13.471.611
Stocuri			
Creante	401.582	425.823	76.409
Investitii pe termen scurt	3.517.231	20.067.562	7.500.000
Casa și conturi la bănci	950.075	382.042	606.003
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	4.868.888	20.875.427	8.182.412
Cheltuieli în avans	17.072	8.643	787
Datorii ce trebuie plătite în per. < 1 an	992.826	2.890.163	912.910
Active circulante/datorii curente nete	3.710.146	17.933.040	7.269.394
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	32.410.735	31.901.504	20.741.005
Datorii ce trebuie plătite în per. > 1 an			53.283
Provizioane		6.156	
Venituri în avans	182.988	60.867	40.300
Capital subscris varsat	3.150.455	3.150.455	3.150.455



Prime de capital	4.363.108	4.363.108	4.363.108
Rezerve din reevaluare	19.692.732	10.623.180	10.634.260
Rezerve	1.865.171	1.868.294	1.257.202
Acțiuni proprii			
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii			
Rezultat reportat	2.529.630	12.501.404	794.293
Rezultatul exercitiului	809.639	-611.093	448.999
Repartizare din profit la rezerva legala			
CAPITALURI - TOTAL	32.410.735	31.895.348	20.648.317

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2021	2022	2023
CIFRA DE AFACERI	2.579.604	2.559.204	685.377
Venituri din chirii	2.582.346	2.559.204	685.377
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate	2.742		
Alte venituri din exploatare	42.557	15.633.574	1.075.199
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	2.622.161	18.192.778	1.760.576
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	12.516	22.687	3.423
Alte cheltuieli materiale	16.974	15.422	6.126
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)		13.793	-238
Reduceri comerciale primite			
Cheltuieli cu personalul, din care:	429.195	481.271	241.193
a) Salarii si indemnizatii	418.619	470.121	235.715
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	10.579	11.150	5.478
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale:	507.834	503.188	119.128
a.1 Cheltuieli	507.834	503.188	124.692
a.2 Venituri			
Ajustari de valoare privind activele circulante:			5.564
b.1 Cheltuieli	6.926		
b.2 Venituri	6.926		
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	876.770	16.291.526	1.404.159
1 Chelt.privind prestatiile externe	551.163	735.128	318.366
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	293.575	301.336	107.498
Alte cheltuieli	21.042	15.255.062	977.953
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.843.289	17.334.043	1.767.635
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit	778.872	858.735	-7.059
Venituri din interese de participare	12	3	3
Venituri din dobanzi	58.007	224.997	629.858
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	58.019	225.000	629.861
Cheltuieli privind dobanzile			
Alte cheltuieli financiare			
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	0	
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	58.019	225.000	629.861
VENITURI TOTALE	2.680.180	18.417.778	2.390.437
CHELTUIELI TOTALE	1.843.289	17.334.043	1.767.635
REZULTATUL BRUT - Profit	836.891	1.083.735	622.802
IMPOZIT PE PROFIT	27.252	1.694.828	173.803



Indicator	2021	2022	2023
REZULTAT NET - Profit	809.639	-611.093	448.999

c) Cash flow

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2021	2022	2023
A	B	C	D
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:			
Profit brut	836.891	1.083.735	448.999
<i>Ajustari pentru:</i>			
Amortizari si ajustari de depreciere privind imobilizarile corporale si necorporale	507.834	503.188	119.128
Pierdere (Profit) din vanzarea imobilizarilor corporale	-	-316.400	-78.880
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	-	6.156	-
Venituri din exploatare privind provizioanele	-6.926	-	6.156
Alte venituri din exploatare	-20.970	-95.913	-18.790
Venituri din dobanzi	-58.007	-224.997	-629.858
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Cheltuieli cu impozitul pe profit/venit	27.252	21.090	173.803
Venituri/Cheltuieli privind diferentele de curs valutar	-	-	-
Pierdere/(Profit) din vanzarea respectiv casarea imobilizarilor corporale	-	-	-
Venituri/Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	10.990	-9.105	-20.751
Profitul din exploatare inainte de schimbari in capitalul circulant	1.297.064	967.754	-6.343
Descrestere/(Crestere) a creantelor comerciale si de alta natura	48.335	-24.241	349.414
(Crestere)/Descrestere a stocurilor	-	-	-
(Descrestere)/Crestere a datoriilor comerciale si de alta natura	261.558	298.732	-854.832
Descrestere/(Crestere) alte active (cheltuieli in avans)	-376	8.429	7.856
(Descrestere)/Crestere alte active (venituri in avans, proviz)	26.374	-122.121	-20.567
Numerar generat din exploatare	1.632.955	1.128.553	-524.472
Impozit pe profit/venit platit	-27.215	-28.259	-1.843.506
Numerar generat din activitati de exploatare	1.605.740	1.100.294	2.367.978
Fluxuri de numerar din activitati de investitie:			
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale si necorporale (inclusiv cele in regie proprie)	-13.396	-14.705	-
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale si necorporale	-	15.528.555	1.035.658
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	-	-	-
Dobanzi incasate	82.124	174.667	616.316



Numerar net din activitati de investitie	68.728	15.688.517	1.651.974
Fluxuri de numerar din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi	-	-	-
Acordari de imprumuturi	-	-	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-	-	-
Dividende platite	-2.721.993	-806.516	-11.627.600
Dividende incasate	12	3	3
Flux de numerar net din activitati de finantare	-2.721.981	-806.513	-11.627.597
Descresterea/cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar	-1.047.513	15.982.298	-12.343.601
Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar	5.514.819	4.467.306	20.449.604
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar	4.467.306	20.449.604	8.106.003

**Presedinte Consiliu de Administratie,
 Administrare Imobiliare S.A.**

Prin reprezentant permanent
 Tic-Chiliment Valentin



