

DOCUMENT DE PREZENTARE
SC FLAROS SA BUCURESTI

1. Persoane responsabile

1.1. Numele si functia persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Documentul de Presentare

Emitentul: SC Flaros SA cu sediul in Bucuresti, str. Ion Minulescu, nr. 67-93, sector 3

Director General: Ungureanu Liviu

Consultantul Autorizat: Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA, cu sediul în Craiova, Str.Tufanele, Nr.1, Jud.Dolj.

Director General: Popescu Cristinel Sandu

2. Nume Emitent:

SC Flaros SA

3. Domeniu de activitate:

Conform Actului Constitutiv al societatii, domeniul principal de activitate este "Fabricarea incaltamintei", iar activitatea principala este "Fabricarea incaltamintei".

4. Cod CAEN: 152

5. Cod fiscal / CUI: 350944

6. Numar înregistrare la Registrul Comertului: J40/173/05.02.1991

7. Adresa: Bucuresti, str. Ion Minulescu, nr. 67-93, sector 3

8. Telefon/Fax: 021/3215720 ; 021/3232868; **E-mail:** flaros@flaros.com

Adresa pagina internet: www.flaros.com

9. Numele persoanei de legatura cu BVB:

Ungureanu Liviu – Director General

Anghel Nicolae - Contabil Sef

10. Simbolul de tranzactionare: FLAO

11. Codul ISIN: ROFLAOACNOR5

12. Scurt istoric al societatii:

Societatea Flaros SA Bucuresti s-a constituit prin preluarea integrala a patrimoniului fostei Intreprinderi de pielarie si incaltaminte "Flacara Rosie", fiind infiintata prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1272/1990.

Capitalul initial detinut in totalitate de Statul roman, a fost transmis, conform Legii 15/1990 si a Legii nr. 58/1991, catre FPP V Oltenia si FPS.

Fondul Proprietatii de Stat a primit 70% din capitalul social al SC Flaros SA, participatie pe care ulterior a cesionat-o in totalitate catre SIF Oltenia (Act cesiune nr. 94/1/1997).

Potrivit Actului de transmitere nr. 940/23.02.1994, FPP V Oltenia a primit 30% din capitalul social al SC Flaros SA, respectiv 85.259 actiuni cu valoarea nominala de 5.000 ROL/actiune, adica 426.295.000 lei (ROL).

Participatia SIF Oltenia s-a majorat continuu pe baza reevaluarilor patrimoniale efectuate in conformitate cu actele normative in vigoare (HG 500/1994, HG 983/1998), cat si ca urmare a cesiunii participatiei FPS sau aporturi in numerar (3.300.000 ROL, in noiembrie 2002 si 10.180.900.000 ROL in august 2009).

Drept urmare, participatia actuala a SIF Oltenia la capitalul social al SC Flaros SA reprezinta 77% din capitalul social.

Nu exista actionari care sa detina pozitia de control la societate.

Pe parcursul activitatii, SC Flaros SA nu si-a modificat denumirea, forma de organizare, nu a facut obiectul unor fuziuni sau divizari.

Domeniul de activitate, asa cum a fost in scris in Actul Constitutiv, este "fabricarea incaltamintei".

Obiectul principal de activitate practicat de societate la infiintare, l-a constituit fabricarea incaltamintei, la care s-au adaugat activitati de confectii articole tehnice si de marochinarie, precum si activitatea de tabacire si finisare a pieilor.

In anul 2003, activitatea de tabacarie a fost oprita din considerente impuse de protectia mediului, iar societatea si-a continuat activitatea de productie incaltaminte, preponderent in sistem lohn. Din anul 2009, activitatea de productie s-a incheiat in totalitate, societatea incepand sa inchirieze spatiile disponibile.

In prezent, peste 99% din cifra de afaceri a societatii este realizata din activitatea de inchiriere, diferenta rezultand din valorificarea stocurilor de produse finite ramase dupa incetarea activitatii de productie.

In ceea ce priveste litigiile, nu exista litigii privind dreptul de proprietate a societatii asupra activelor din patrimoniu.

Dat fiind specificul activitatii SC Flaros SA, si anume inchirierea spatiilor detinute in patrimoniu, activitatea pe linie juridica s-a concentrat pe recuperarea datoriilor pe care chiriasii sai le aveau catre societate. Astfel, la 01.03.2015, erau in curs de derulare pe rolul instantelor de judecata un numar de 19 procese avand ca obiect recuperarea debitelor de la clientii rau platnici.

Pentru clientii incerti, rau platnici, societatea a trebuit sa constituie ajustari pentru deprecierea creantelor, care, la 31.12.2014, au atins nivelul de 79.336 lei.

De remarcat ca, SC Flaros SA nu are contractate credite bancare si nici nu inregistreaza obligatii de plata restante, la furnizori sau la bugetul statului, veniturile realizate constituind principala resursa financiara care asigura atat acoperirea cheltuielilor cat si finantarea investitiilor pe care le-a derulat societatea.

Actiunile societatii se tranzactioneaza pe sectiunea "bursa RASDAQ", piata RGBS, administrata de Bursa de Valori Bucuresti, sub simbolul FLAO.

13. Descrierea activitatii

Conform Certificatului de inregistrare emis de ORC Bucuresti, activitatea principala a firmei este „fabricarea incaltamintei”.

In prezent, peste 99% din cifra de afaceri a societatii este realizata din activitatea de inchiriere a spatiilor disponibile, diferenta rezultand din valorificarea stocurilor de produse finite ramase dupa incetarea activitatii de productie.

Principalele active ale societatii sunt urmatoarele:

- a) Activul din Str. Ion Minulescu nr. 67-93, care este si sediul social al societatii, in suprafata de 22.266 mp;
- b) Activul din Str. Ion Minulescu nr. 60, are suprafata de 1.951 mp;
- c) Activul din Str. Ion Minulescu nr. 82, are suprafata de 400 mp;
- d) Activul din Str. Scorteni nr. 11, are suprafata de 1.928 mp;
- e) Activul din Splaiul Unirii nr. 207, are suprafata de 1.474 mp.

Principalele cladiri ale societatii dateaza din anii 1939-1940. Cladirile au suferit de-a lungul anilor reparatii capitale si imbunatatiri, gradul scriptic de uzura fiind in prezent de peste 65%.

Regimul actual al spatiilor detinute de SC Flaros SA este:

- 17.500 mp, respectiv 53,77% din total, reprezinta spatii inchiriate;
- 817 mp, respectiv 2,51% din total, reprezinta spatii utilizate de SC Flaros SA;
- 7.583 mp, respectiv 23,30% din total, reprezinta spatii disponibile pentru inchiriat;
- 6.645 mp, respectiv 20,42% din total, reprezinta spatii insalubre situate in subsol (1.603 mp) si mansarde (5.042 mp).

Strategia de dezvoltare a societatii vizeaza consolidarea pozitiei pe piata inchirierilor de spatii comerciale din municipiul Bucuresti, prin edificarea pe terenurile disponibile a unor imobile cu destinatie de locuinte ori birouri, completata cu modernizarea locatiilor aflate in patrimoniul societatii si realizarea unui mol cultural - industrial. Totodata, se urmaresc noi oportunitati de dezvoltare a afacerii, precum

investirea disponibilitatilor financiare pe piata de capital romaneasca si infiintarea unui atelier mecanic profilat pe realizarea de componente pentru lifturi.

14. Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului

Capitalul social subscris si varsat al SC Flaros SA este actualmente de 3.803.415 lei, divizat in 1.521.366 actiuni, cu o valoare nominala de 2,50 lei/actiune. Actiunile societatii sunt valori mobiliare comune, nominative, de aceeasi clasa.

Structura actionariatului SC Flaros SA, este la data de 29.01.2015, urmatoarea:

- SIF Oltenia – detine 1.173.062 actiuni care reprezinta 77,1058% din capitalul social ;
- Persoane Juridice – detin 190.515 actiuni care reprezinta 12,5226% din capitalul social;
- Persoane Fizice - detin 157.789 actiuni care reprezinta 10,3715% din capitalul social.

Conform informatiilor puse la dispozitie de catre SC Flaros SA, fondul de investitii Romanian Opportunities Fund detinea la data de 29.01.2015, 134.072 actiuni, care prezinta 8,8126% din capitalul social al SC Flaros SA.

Totodata, nu exista informatii despre actiuni restrictionate.

Intrucat conform Codului Bursei de Valori Bucuresti, la stabilirea free-float-ului nu se iau in considerare detinerile organismelor de plasament colectiv mai mici de 30% din capitalul Emitentilor, in cazul SC Flaros SA, free-float-ul este asigurat de un numar de 348.304 actiuni, reprezentand 22,89% din capitalul social, detinut de un numar de 1.045 actionari.

• Ultimul pret la care s-au tranzactionat actiunile Emitentului pe RASDAQ a fost de 18,40 lei (operatiune derulata in data de 27.02.2015), ceea ce corespunde la o capitalizare de piata de 27.993.134,40 lei, reprezentand echivalentul in lei a 6.304.760 Euro, la cursul de 4,44 lei/Euro.

In conditiile in care in ultimul an calendaristic, respectiv in perioada 30.03.2014 - 30.03.2015, au avut loc un numar de 50 tranzactii cu un volum de 8.403 actiuni, iar valoarea acestora a fost de 75.886,96 lei, rezulta un pret mediu de tranzactionare de 9,03 lei/actiune.

In contextul puternicilor oscilatii inregistrate pe parcursul anului anterior de pretul actiunilor FLAO, consideram ca pretul mediu de 9 lei/actiune este realist pentru evolutia viitoare a actiunilor pe piata ATS; capitalizarea anticipata este, in acest caz, de 13.692.294 lei sau echivalentul in lei a 3.083.850 Euro, la cursul de 4,44 Ron/Euro.

15. Conducerea societatii

Consiliul de Administratie al SC Flaros SA este format din 3 membrii, alesi in Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor din 1.04.2013, respectiv:

- Radu Anina - Presedinte;
- Preda Cristinel Laurentiu - Administrator;
- Stoian Nicolae – Administrator;

Conducerea executiva este asigurata de:

- Ungureanu Liviu - Director General;
- Anghel Nicolae - Contabil Sef.

Principalele elemente din CV-urile persoanelor mentionate mai sus, sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Nume si prenume	Profesia	Experienta profesionala	Loc de munca actual	Adresa la locul de munca	Functia detinuta la SC Flaros SA
1.	Radu Anina	Jurist	19 ani	SIF Oltenia	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Presedinte Consiliu de Administratie
2.	Preda Cristinel Laurentiu	Jurist	13 ani	Baroul Dolj	Craiova, bdul. Carol I, nr. 1, bl. 17 D, mezanin, jud. Dolj	Membru Consiliu de Administratie
3.	Stoian Nicolae	Economist	26 ani	SIF Oltenia	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, jud. Dolj	Membru Consiliu de Administratie
4.	Ungureanu Liviu	Inginer	20 ani	SC Flaros SA	Bucuresti, str. Ion Minulescu, nr. 67-93, sect.3	Director General
5.	Anghel Nicolae	Economist	33 ani	SC Flaros SA	Bucuresti, str. Ion Minulescu, nr. 67-93, sect.3	Contabil Sef

Detin actiuni emise de SC Flaros SA, urmatoarele persoane:

- Preda Cristinel Laurentiu, membru in Consiliul de Administratie, detine 1 actiune;
- Anghel Nicolae, Contabil sef in cadrul societatii, detine un numar de 121 actiuni.

16. Detalii cu privire la angajati

La data de 1.03.2015, SC Flaros SA are o structura organizatorica formata din 17 posturi:

A. Director General - Contract de Mandat - Studii superioare

B. Un numar de 16 salariatii, dupa cum urmeaza:

- 1 post Contabil Sef - Studii superioare economice;
- 6 posturi personal TESA, din care 4 posturi studii superioare si 2 posturi studii medii;
- 9 posturi personal muncitor, din care 8 posturi scoala profesionala si un post

scoala generala);

Salariatii nu au organizatie sindicala datorita numarului mic de personal angajat.

17. Cota de piata / Principalii competitori

Intreaga activitate desfasurata de SC Flaros SA se realizeaza pe teritoriul municipiului Bucuresti, unde sunt amplasate spatiile detinute de aceasta.

La data de 01.01.2014 suprafata totala inchiriata era de 16.666 mp din totalul de 26.346 mp. La data de 31.12.2014, suprafata inchiriata era de 17.402 mp. Suprafata disponibila pentru inchiriat este cuprinsa in 64 de spatii. Dintre acestea, 25 de spatii totalizand 1.044 mp au accesul dificil fiind situate la etaj sau subsol, fara acces la lift.

Principalii competitori ai SC Flaros SA o reprezinta firmele care dispun de spatii destinate inchirierii.

Avand in vedere ca in Bucuresti, volumul spatiilor de inchiriat este foarte mare, cu spatii noi construite pentru acest scop, Flaros SA care dispune de spatii provenind din fostele hale de productie industriala, s-a axat pe inchirierea acestora catre clienti cu activitati productive (incaltaminte, spalatorii, tipografii), dar si spre spatii de depozitare, avand in vedere avantajul oferit de apropierea de zona centrala a orasului, ceea ce face ca spatiile, desi amenajate la un standard minim, sa fie apreciate.

18. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate sau linii de business

Structura cifrei de afaceri din ultimii 4 ani, se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumire indicator	2011	2012	2013	2014
1	Cifra de afaceri	2.876.294	2.811.057	2.998.032	3.202.165
2	Venituri din exploatare , din care:	4.723.126	3.936.416	3.606.696	3.940.411
	- venituri din inchiriere	2.876.294	2.807.410	2.990.989	3.194.815
	- venituri din vanzarea marfurilor	1.027	3.647	1.908	2.487
	- venituri aferente costului productiei	(14.897)	(15.415)	(2.121)	0
	- alte venituri din exploatare	1.861.729	1.140.774	615.920	743.109

Din datele prezentate, se observa ca ponderea veniturilor din inchiriere in cifra de afaceri a fost definitorie in perioada analizata, respectiv: 100% in 2011, 99,87% in 2012, 99,76% in 2013 si 99,77% in 2014.

19. Clienti principali/ Contracte semnificative

Principali clienti ai societății îi constituie firmele cu care SC Flaros SA a încheiat contracte de închiriere, respectiv: Candrani Industry; Prismo Internat Trading; Horizon Production SRL; G.D. Escapade; BMC Condor Trade; Promotas Advertising; D.K. Vending SRL; Union General Construct; Tacco Plast SRL; Dentotal Protect SRL.

20. Principali indicatori operationali

În prezent, activitatea de închiriere a spațiilor proprii detine o pondere de peste 99%.

Consiliul de Administrație al SC Flaros SA urmărește îndeaproape activitatea economico-financiară și de gestiune a societății și desfășoară o susținută activitate pentru:

- recuperarea creanțelor;
- creșterea veniturilor;
- reducerea drastică a cheltuielilor societății;
- efectuarea lucrărilor de investiții aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor care au drept scop oferirea unor condiții optime desfășurării activității economice a clienților, înlocuirea echipamentelor uzate sau deteriorate, ori desfășurarea activității în condiții de siguranță și securitate.

Un indicator important în activitatea societății l-a constituit gradul de încasare a facturilor emise pentru chirii și utilități. Veniturile realizate au constituit principala resursă financiară care asigură atât plata cheltuielilor, cât și finanțarea investițiilor pe care SC Flaros SA le-a derulat, societatea neapelând la creditul acționarilor sau cel bancar.

Activitatea Consiliului de Administrație s-a concentrat de asemenea pe măsuri întreprinse pentru recuperarea creanțelor restante, în special a celor cu vechime mai mare de 60 zile.

Astfel, dacă la data de 01.01.2013, creanțele totale nete ale societății erau în sumă de 2.644.386 lei, prin măsurile întreprinse, s-a reușit ca până la 31.12.2013, valoarea netă a acestora să ajungă la sumă de 282.013 lei; la finele anului 2014, acest indicator era de 252.662 lei.

De asemenea, sunt acționați în instanță și se află în diferite faze procesuale clienții rău plătnici.

21. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

SC Flaros SA a încheiat ultimele patru exerciții financiare pe profit.

Veniturile, cheltuielile și rezultatele obținute, în perioada 01.01.2011-31.12.2014, se prezintă astfel :

Indicatori	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Venituri totale, din care :	4.827.569	4.404.432	3.982.230	4.169.731
- exploatare	4.723.126	3.936.416	3.606.696	3.940.411
- financiare	104.443	468.016	375.534	229.320
Cheltuieli totale, din care :	4.032.892	4.044.818	3.303.645	3.132.673
- exploatare	4.005.970	3.823.633	3.093.686	2.831.315
- financiar	26.922	221.185	209.959	301.358
Rezultatul brut total, din care :	794.677	359.614	678.585	1.037.058
- exploatare	717.156	112.783	513.010	1.109.096
- financiar	77.521	246.831	165.575	-72.038

Analiza indicatorilor de mai sus, permite aceste aprecieri:

- Principalul element generator de profit l-a constituit activitatea de exploatare, care a contribuit la formarea rezultatului brut cu 91% in 2011, 31% in 2012, 76% in 2013 si in totalitate, in 2014.
- Veniturile totale au scazut in perioada analizata, cu 9% in 2012 fata de anul 2011 si cu 10% in 2013 fata de 2012; in vederea cresterii veniturilor, s-au intensificat eforturile pentru inchirierea spatiilor disponibile, reactualizarea contractelor cu clientii existenti si actionarea in justitie a clientilor rau platnici; drept urmare, la finele anului 2014, veniturile totale au inregistrat o majorare cu 5% fata de anul anterior.
- Cheltuielile totale s-au conservat in 2012 fata de anul anterior, iar in 2013, scaderea a fost de 18% in raport cu anul 2012; fenomenul a continuat si in 2014, cand cheltuielile totale s-au diminuat cu inca 5%, ca efect al masurilor adoptate de Consiliul de Administratie si Conducerea executiva pentru reducerea cheltuielilor, in principal a celor cu utilitatile si cele salariale.

22. O declaratie referitoare la politica si practica privind prognozele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Prognozele anuale privind evolutia principalilor indicatori economico-financiari, concretizate in proiecte de Bugete de Venituri si Cheltuieli, sunt puse la dispozitia actionarilor pentru consultare si prezentate spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor.

Principalele categorii de venituri si cheltuieli sunt explicate in structura, veniturile fiind detaliate pe surse, iar cheltuielile aferente - pe elemente constitutive.

23. O declaratie referitoare la politica si practica privind dividendele, in concordanta cu Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO

Distribuirea dividendelor se face conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor

SC Flaros SA. Au dreptul la dividende actionarii existenti la data de inregistrare aprobata de Adunarea Generala a Actionarilor. Plata dividendelor se face in conformitate cu prevederile legale si hotararile Adunarii Generale a Actionarilor.

SC Flaros SA a distribuit integral profitul net al anilor 2011-2013 sub forma de dividende, actionarilor; astfel:

	2011	2012	2013
Dividende brute de plata	623.760,60	281.352,00	538.702,00
Dividend brut pe actiune	0,4100	0,1849	0,3541

24. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii

"Avand in vedere faptul ca in prezent veniturile obtinute de Flaros SA sunt realizate in principal din inchirierea spatiilor industriale, tinand cont ca societatea este proprietara unor terenuri situate in imediata vecinatate a sediului social, Consiliul de Administratie impreuna cu Conducerea executiva a companiei propun actionarilor un plan de dezvoltare al afacerii structurat pe patru directii, respectiv:

1. Realizarea in arealul societatii a unui mol cultural - industrial;
2. Edificarea pe terenurile disponibile a unor imobile cu destinatie de locuinte ori birouri;
3. Investirea disponibilitatilor financiare pe piata de capital autohtona;
4. Infiintarea unui atelier mecanic profilat pe realizarea de componente pentru lifturi.

1. Molul cultural - industrial

Avand in vedere tipologia clientilor care isi desfasoara activitatea pe platforma Flaros, respectiv clienti ce desfasoara activitati din sfera micii industrii, dar si artisti (muzicieni, artisti plastici, proprietari de sali de teatru, respectiv de studiouri muzicale, etc), tinand cont de faptul ca activele societatii se afla in proximitatea centrului municipiului Bucuresti, dar si a caminelor studentesti ale Universitatilor Dimitrie Cantemir si Titu Maiorescu, o posibilitate de a pune mai bine in valoare imobilele companiei este de a dezvolta conceptul "FABRIKA".

Conceptul respectiv a fost pus in practica, de regula, in companii industriale ce au in proprietate imobile vechi, asa cum este si cazul Flaros.

Cu investitii minime in infrastructura societatii, spatiile industriale fiind renovate pe cheltuiala locatarilor, fabrici vechi au capatat un nou suflu, transpus evident in cresterea veniturilor.

Pentru realizarea acestui proiect, Flaros a investit in ultimii trei ani in infrastructura platformei si, cu sprijinul actionarului majoritar, SIF Oltenia SA, aceste investitii vor

continua si in viitor.

Pentru o parte a investitiilor ce vor urma a fi realizate, posibil prin intermediul unei asociatii a strazii in care FLaros va fi membru fondator, se vor depune diligente in vederea accesarii de fonduri europene destinate reabilitarii imobilelor de genul carora societatea le detine.

O prima etapa in realizarea acestui proiect va consta in declararea ca zona de interes public a platformei societatii din str. Ion Minulescu nr. 67-93, acest lucru urmand sa faciliteze potentialilor clienti organizarea evenimentelor culturale.

2. Edificarea unor imobile

La acest moment, compania este proprietara a trei terenuri amplasate in zona sediului social, suprafetele acestora pretandu-se la construirea unor imobile cu destinatie de locuinte ori chiar birouri.

In acest fel, vor putea fi valorificate la preturi superioare aceste terenuri, avand in vedere faptul ca in zona, in ultima perioada, constructia de locuinte, in ciuda crizei imobiliare, a luat amploare; in acest sens, este de mentionat chiar si proiectul imobiliar dezvoltat de o subsidiara a grupului IKEA, acesta demarand chiar la inceputul acestui an pe terenul fostei fabrici Semanatoarea.

3. Investitii pe piata de capital autohtona

Pentru fructificarea, la randamente superioare celor oferite de sistemul bancar la acest moment, a disponibilitatilor banesti, Conducerea firmei considera ca o varianta facila o constituie oportunitatile oferite de instrumentele financiare emise de companiile listate la cota Bursei de Valori Bucuresti.

Astfel, pe langa eventualele randamente obtinute, va putea contribui si SC Flaros SA la revigorarea pietei de capital si, de ce nu, la finantarea unor companii romanesti ce au nevoie de capital.

4. Dezvoltarea unui atelier mecanic destinat confectionarii reperelor necesare lifturilor de persoane si marfa.

Actualmente, in municipiul Bucuresti, sunt in functiune atat lifturi de persoane, cat si de marfa din vechea generatie, unele din componentele necesare functionarii acestora trebuind a fi confectionate. Mentenanta acestora presupune, printre altele, si schimbarea unor repere ce se uzeaza in timp.

Pe piata de profil actioneaza jucatori consacrați (Ascensorul SA, Ascensorul Romservice Company SA, etc), acestia avand practic monopolul cofectionarii unor astfel de componente.

Avand in vedere ca Flaros dispune la acest moment de echipamentele necesare

confectionarii unor astfel de repere, Conducerea societatii considera ca aceasta activitate se poate realiza cu profit pentru companie."

25. Factori de risc

Printre factorii de risc specifici SC Univers SA si domeniului de activitate al acesteia, se numara:

- posibilitatea ca societatile care inchirieaza spatiile detinute de SC FLaros SA sa renunte la respectivele spatii si sa nu existe posibilitati de inchiriere imediata;
- concurenta altor societati care desfasoara activitati de inchiriere spatii comerciale, in special spatii nou construite pentru acest scop;
- societatea detine spatii ce au accesul dificil fiind situate la etaj sau subsol, fara acces la lift, ceea ce ingreuneaza inchirierea acestora.

Totodata, societatea se confrunta cu *riscul de lichiditate* care se traduce prin probabilitatea ca societatea sa nu-si poata onora la timp si integral obligatiile de plata, asa cum rezulta din relatiile contractuale cu clientii si tertii. In cazul SC Flaros SA, Consiliul de Administratie si Conducerea executiva urmaresc in permanenta reducerea efectelor potential adverse asociate acestui risc, asupra performantei financiare a societatii, datele de scadenta a incasarilor de la clientii chiriasi fiind permanent monitorizate. Managementul prudent al riscului de lichiditate implica mentinerea de numerar suficient pentru acoperirea nevoilor de finantare. De mentionat in acest sens ca, Emitentul nu a angajat credite bancare si nu inregistreaza datorii restante.

Se poate vorbi, avand in vedere tranzactionarea propriilor actiuni pe piata de capital, dar si detinerile de actiuni listate pe platforma Bursei de Valori Bucuresti, si de factori de risc specifici, atasati valorilor mobiliare, precum:

- *Riscul de piata* este riscul de a inregistra pierderi aferente pozitilor din bilant si din afara bilantului datorita fluctuatiilor nefavorabile pe piata a preturilor.
- *Riscul vandabilitatii* porneste de la usurinta/dificultatea cu care valorile mobiliare pot fi vandute pe piata si de la modul in care o astfel de operatiune afecteaza pretul respectivelor valori mobiliare.
- *Riscul momentului* decurge din alegerea momentului inoportun pentru efectuarea unei tranzactii.
- *Riscul jurisdictional* este generat de probabilitatea modificarii cadrului legislativ, cu impact asupra valorii diverselor titluri (instrumente financiare, etc).

26. Informatii cu privire la oferte de valori mobiliare derulate in perioada de 12 luni anterioara listarii

Societatea nu a emis si nu a oferit noi actiuni, in perioada de 1 an anterioara listarii.

27. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital

Nu se are in vedere efectuarea de operatiuni pe piata de capital, in viitorul apropiat.

28. Numele auditorilor

Auditorii interni si externi ai societatii pentru exercitiile financiare 2011-2014 au fost:

Pentru exercitiul financiar 2011:

- ✓ Auditor intern - SC Cont Serv Impex SRL cu sediul in Bucuresti, sos. Salaj, nr. 138, sector 5, CUI RO5588506, J40/5760/1994
- ✓ Auditor extern - SC Promar Audit SRL cu sediul in Bucuresti, Str. Sachelarie Visarion, nr. 14, sector 2, CUI RO16080804 , J40/981/2004

Pentru exercitiile financiare 2012-2014:

- ✓ Auditor intern - SC Cont Serv Impex SRL cu sediul in Bucuresti, sos. Salaj, nr. 138, sector 5, CUI RO5588506, J40/5760/1994
- ✓ Auditor extern - SC JPA Audit & Consultanta SRL cu sediul in Bucuresti, bd. Mircea Voda, nr. 35, et. 3, sector 3, CUI RO14863621, J40/8639/2002

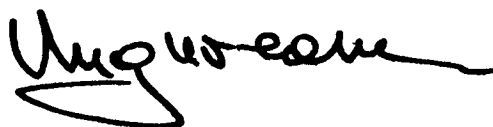
29. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute

Nu exista societati afiliate.

30. Persoanele responsabile pentru continutul informatiilor furnizate in cadrul Documentului de Prezentare

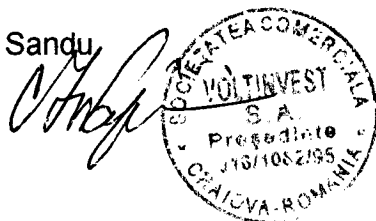
Emitentul: **Societatea Comerciala Flaros SA** reprezentata prin:

Director General
Ungureanu Liviu



Consultant Autorizat: **Societatea de Servicii de Investitii Financiare VOLTINVEST SA Craiova** reprezentata prin:

Director General
Popescu Cristinel Sandu



Sinteza rezultatelor financiare/contul de profit si pierdere (in baza situatiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 si 2014)

-lei-

Contul de profit si pierdere	2011	2012	2013	2014*
Cifra de afaceri	2.876.294	2.811.057	2.998.032	3.202.165
Venituri din exploatare	4.723.126	3.936.416	3.606.696	3.940.411
Cheltuieli din exploatare	4.005.970	3.823.633	3.093.686	2.831.315
Rezultatul din exploatare	717.156	112.783	513.010	1.109.096
Venituri financiare	104.443	468.016	375.534	229.320
Cheltuieli financiare	26.922	221.185	209.959	301.358
Rezultatul financiar	77.521	246.831	165.575	-72.038
Rezultatul brut	794.677	359.614	678.585	1.037.058
Rezultatul net	693.614	281.352	538.702	801.612
Rezultatul net pe actiune (lei)	0,46	0,18	0,35	0,53

*Nota: Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014, au fost auditate

In urma analizei principalilor indicatori din Contului de Profit si Pierdere se pot constata urmatoarele:

- Veniturile din exploatare detin ponderea cea mai mare in totalul veniturilor societatii, adica 98% in 2011, 90% in 2012, 91% in 2013 si 95% in 2014, principala activitate desfasurata de societate fiind inchirierea spatiilor proprii. Acestea au scazut in perioada 2011-2013, societatea intensificandu-si eforturile pentru inchirierea spatiilor disponibile, reactualizarea contractelor cu clientii existenti si actionarea in justitie a clientilor rau platnici. Drept urmare, in anul 2014, veniturile din exploatare au crescut cu 9% fata de perioada anterioara.
- Cheltuielile din exploatare au inregistrat o continua scadere in decursul celor 4 ani (-5% in 2012 fata de 2011, -19% in 2013 fata de 2012 si 8% in 2014 fata de 2013), datorita, in principal, diminuarii cheltuielilor cu personalul si a celor

cu utilitatile.

- In decursul celor 4 ani, societatea a trebuit sa constituie ajustari pentru deprecierea creantelor pentru clientii rau platnici (67.359 lei la 31.12.2013 si 23.935 lei la 31.12.2014) si ajustari pentru deprecierea activelor circulante, respectiv produse finite greu vandabile (77.483 lei la 31.12.2013 si 75.470 lei la 31.12.2014), ceea ce a afectat rezultatul din exploatare in mod negativ.
- Intrucat ritmul de scadere al veniturilor din exploatare a fost inferior, incepand cu anul 2013, celui de micorare a cheltuielilor aferente, rezultatul din exploatare a crescut semnificativ in perioada respectiva (+354,50% in 2013 fata de 2012; +116,19% in 2014 fata de anul anterior)
- Veniturile financiare inregistrate de SC Flaros SA provin din venituri din dobanzi aferente disponibilitatilor banesti (57.966 lei in anul 2011; 165.602 lei in anul 2012, 174.061 lei in anul 2013; 124.723 lei in anul 2014), precum si alte venituri financiare, respectiv diferente de curs valutar (46.477 lei in anul 2011; 302.414 lei in anul 2012; 201.473 lei in 2013; 104.597 lei in 2014).
- Cheltuielile financiare s-au constituit in 2011 din cheltuieli privind dobanzile (14.629 lei) si alte cheltuieli financiare, respectiv diferente de curs valutar (12.293 lei), iar in 2012, 2013 si 2014 aceste cheltuieli au fost doar cheltuieli din diferente de curs valutar (221.185 lei in 2012; 209.959 lei in 2013 si 301.358 lei in 2014).

Urmare celor argumentate mai sus, dupa ce SC Flaros SA a inregistrat in anul 2012 o scadere a rezultatului net cu 59% fata de 2011, in 2013 a obtinut o crestere cu 91% fata de anul precedent, iar in 2014 o majorare a rezultatului net cu 49% fata de 2013.

Sinteza pozitiei financiare/ bilantul (in baza situatiilor financiare anuale auditate pentru anii 2011, 2012, 2013 si 2014)

-lei-

BILANT	2011	2012	2013	2014*
Active imobilizate	2.742.406	2.936.057	6.117.779	6.108.622
Active circulante	8.842.386	8.319.111	8.588.534	9.013.392
Cheltuieli in avans	0	0	0	0
Total activ	11.584.792	11.255.168	14.706.313	15.122.014
Capitaluri proprii	11.137.817	10.764.094	14.243.567	14.506.477
Datorii – total, din care:	397.173	486.504	462.746	553.459
- sub 1 an	397.173	486.504	462.746	553.459
- peste 1 an	0	0	0	0
Provizioane	0	0	0	62.078
Venituri in avans	49.802	4.570	0	0
Total pasiv	11.584.792	11.255.168	14.706.313	15.122.014

*Nota: Situatiile financiare aferente exercitiului financiar 2014, au fost auditate

Activele imobilizate au crescut vertiginos ca urmare a investitiilor efectuate in cursul anului 2013 si urmare reevaluarii constructiilor la data de 31.12.2013.

Capitalurile proprii si gradul de indatorare

Capitalul propriu al SC Flarosa SA a inregistrat o crestere permanenta in perioada 2012-2014, de la 10.764.094 lei la 31.12.2012, la 14.506.477 lei la 31.12.2014, datorita in principal rezultatului net inregistrat in anii financiari 2012 - 2014, precum si reevaluarii imobilizarilor corporale efectuate in anul 2013.

Gradul de indatorare al emitentului, determinat ca raport intre capitalul imprumutat si capitalul propriu a fost zero in exercitiile financiare 2011-2014. Societatea nu are credite sau imprumuturi pe termen scurt sau lung.

Bugete

-lei-

Contul de profit si pierdere	2015
Cifra de afaceri	3.000.000
Venituri din exploatare	3.640.000
Cheltuieli din exploatare	2.890.000
Rezultatul din exploatare	750.000
Rezultat financiar	50.000
Rezultat brut	800.000
Rezultat net	650.000
Rezultat net pe actiune (lei)	0,43