**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**
**PE ANUL 2014**

**Raport anual** conform Anexei 32 din Regulamentul Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare
Pentru exercițiul financiar: 01.01.2014-31.12.2014
Data raportului: 28.03.2015
Sediul social: Cluj Napoca, Str. H. Barbusse nr. 44-46
Număr de telefon/fax: 0264-437379/ 0264-437817
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului : RO 199109
Numărul de ordine în registrul Comerțului: J12/90/1991
Piața reglemetată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: Bursa de valori București.
Capitalul social subscris și vărsat: 3.408.789 lei.

**1. Analiza activității societății**

**1.1.a)** Activitatea de bază a societății este : dezvoltare (promovare) imobiliară cod CAEN 4110.

**b)** Societatea comercială SC Felinvest SA a fost înființată prin schimbarea obiectului principal de activitate – conform hotărârii Adunării generale extraordinare a acționarilor din 01.12.2008 -, al fostei societăți comerciale FELEACUL S.A.

**c)** În timpul exercițiului financiar nu au avut loc reorganizări.

**d)** In anul 2014 nu au avut loc achiziții sau intrăinări de active.

**e)** Rezultatele din exercițiul financiar

| | |
|---|---|
| Pierdere din exploatare: | - -1203645 lei |
| Pierdere financiară: | - -1970087 lei |
| Pierdere brut | - -3173732 lei |
| Pierdere net: | - -3173732 lei |

**1.1.1. Elemente de evaluare generală**

**a)** Veniturile din exploatare în sumă de 3828897 lei s-au obținut în principal din activitatea de închiriere de spații.

**b)** Cifra de afaceri : 3160399 lei

| | |
|---|---|
| **c)** Cheltuieli de exploatare, total | 5032542 lei |
| din care : | |
| - materiale | 18082 lei |
| - cheltuieli cu personalul si protectia socială | 240982 lei |
| - cheltuieli cu amortismente si ajustari | 565438 lei |
| - alte cheltuieli | 1730641 lei |

Cheltuielile financiare în sumă de 2575979 lei, reprezintă diferențe de curs valutar și dobânzi aferente imprumutului bancar de la CEC
Venituri financiare 605892 lei.

e) Disponibilităţi băneşti la 31.12.2014: 2211376 lei

**1.1.2. – 1.1.3.**
In cursul anului 2014 valoarea investitiilor in curs pentru obiectivul « Cluj Busines Center » a fost in suma de 4280301.87 lei.
S-a finalizat corp1 scara 1 din proiectul CBC , inchiriate in intregime.
**1.1.4. Evaluarea activităţii de casare : -casarea imobilelor demolate.**

**1.1.5. Aspecte legate de angajaţi**
Numărul mediu de personal : 11, din care pentru paza : 4.

**1.1.6. Impactul activităţii asupra mediului.**
Societatea este în posesia tuturor avizelor şi autorizaţiilor necesare desfăşurării activităţii de construcţii şi au fost luate măsurile pentru organizarea de şantier.

**1.1.7.** Nu au fost prevăzute cheltuieli de cercetare-dezvoltare.

**1.1.8. Managementul riscului**
Societatea este expusa riscului de lichiditate, datorita situatiei pietei imobiliare. Activele societatii nu au fost afectate de garantii bancare.
Sursa de finantare pentru investitii a fost asigurata din imprumuturi de la actionari.
La 31.12.2014 valoarea imprumuturilor este :
- de la SC Hold Invest SRL 10548931.64 lei
-de la Retrasib 551841.28 lei
-de la Institut Proiect SA 2931146.71 LEI

**1.1.9. Elemente de perspectivă**
Perspectiva segmentului imobiliar este in continuare in functie de evolutia economica a Romaniei si in special a zonei economice Cluj.
Se preconizeaza continuarea proiectului CBC prin finalizarea scarii 2./30.06.2015(valoare investitiei cuprinde doar valoarea constructiei montaj )

**2. Activele corporale**

Clădirile, construcţiile sunt amplasate pe str. H.Barbusse nr. 44-46
Nu sunt probleme legate de proprietate asupra activelor.

**3. Piaţa valorilor mobiliare**

**3.1.** Valorile mobiliare emise de societate se tranzacţionează pe piaţa Bursei de Valori Bucureşti.

**3.2.** În ultimii 4 ani societatea nu a realizat profit, ca urmare nu s-au acordat nici dividende.
In 2013 s-a recuperat in intregime pierderea fiscala din ultimii 4 ani.

**3.3.** Nu au avut loc modificari ale capitalului social in anul 2014.

**3.4.** Societatea nu are filiale.

**3.5.** Societatea nu a emis obligaţiuni şi nici titluri de creanţe.

## 4. Conducerea societăţii

**4.1.** Administratorii societăţii:

**a)**
**1.** Buzoianu Călin, 45 ani, inginer, absolvent al Institutului Politehnic Cluj director general din anul 2002.
**2.** Bărbat Ovidiu, 53 ani, inginer, absolvent al Institutului Politehnic Cluj, membru CA din 2002
**3.** Buzoianu Octavian, 59 ani, inginer, absolvent al Institutului Politehnic Cluj, membru CA din 2007

**b)** Nu sunt cunoscute acorduri, înţelegeri referitoare la numirea administratorilor.

**4.2.** * Directorul general al societăţii este Buzoianu Călin, numit prin contractul de mandat nr. 130/06.05.2011, încheiat pe o perioadă de 4 ani.
* Director economic : Rusu Christine, din anul 2013.

**4.3.** Nu sunt cunoscute eventuale litigii sau proceduri administrative în care au fost implicaţi administratorii sau directorii în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul societăţii precum şi în ce priveşte capacitatea de a-şi îndeplini atribuţiile în cadrul societăţii.

## 5. Situaţia financiar-contabilă

Analiza situaţiei economico-financiare comparativ cu ultimii 4 ani :
a) Elemente de bilanţ - lei -

| | 2013 | 2014 |
|---|---|---|
| **Total active (TA)** | | |
| *Active imobilizate | 42415083 | 45340547 |
| - corporale | 42401463 | 45327220 |
| *** Active circulante** | | |
| - stocuri | | |
| - creanţe | 324766 | 1103312 |
| - numerar şi alte disponibiliati | 23797 | 2211376 |
| **Pasive curente** | **13434891** | **3122954** |

**b)** Contul de profit şi pierderi -lei-

| | **2013** | **2014** |
|---|---|---|
| Vânzări nete -lei- | 404949 | 3160399 |
| **Total Venituri** | **11244309** | **4434789** |
| Elemente de costuri<br>- chelt.cu materii prime şi materiale consumabile | 9816 | 18082 |
| - chelt. cu personalul,d.c | 294822 | 240982 |
| salarii si indemnizaţii | 236584 | 176604 |

**5.c.)** Cash flow

| | 2014 |
|---|---|
| - numerar la începutul perioadei | 23797 |
| - numerar la sfârşitul perioadei | 2211376 |

Situaţiile financiare pentru exerciţiul financiar pe anul 2013 au fost întocmite în conformitate cu prevederile Ordinului M.F.P. nr.52/2012 si Ordinul MFP nr. 3055/2009 si a Legii contabilităţii nr. 82/1991, republicată, şi au fost supuse auditării.

Director general
Buzoianu Călin

Societatea Comercială 3 FELINVEST S.A. Cluj-Napoca

Director economic
Rusu Christine