

MEMORANDUM
intocmit pentru admiterea actiunilor emise de

S.C. COMALIM S.A.

pe AeRO
piata de actiuni a Burssei de Valori Bucuresti

Consultant Autorizat:



PERSPECTIVA NOASTRA. PROFITUL TAU

POTENTIALII INVESTITORI IN COMPANIILE LISTATE PE AeRO TREBUIE SA FIE IN CUNOSTINTA DE CAUZA CU PRIVIRE LA FAPTUL CA SISTEMUL ALTERNATIV DE TRANZACTIONARE ESTE O PIATA PENTRU CARE EXISTA TENDINTA SA SE ATASEZE UN RISC INVESTITIONAL MAI RIDICAT DECAT PENTRU COMPANIILE ADMISE LA TRANZACTIONARE PE O PIATA REGLEMENTATA

NOTA CATRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum a fost intocmit de catre Consultantul Autorizat (IFB FINWEST SA) pe baza documentelor, datelor si informatiilor furnizate de catre emitent (SC COMALIM SA) sau provin din alte surse care au fost indicate in Memorandum.

Informatiile cuprinse in acest Memorandum sunt prezentate de Consultantul Autorizat fara a le interpreta, neconstituind o recomandare de a investi.

Consultantul Autorizat nu acorda nici o garantie privind oportunitatea plasamentului in valori mobiliare ce fac obiectul acestui Memorandum.

Investitorii isi asuma responsabilitatea in luarea deciziei de a investi in aceste valori mobiliare. Investitorul trebuie sa ia in considerare atat avantajele cat si riscurile implicate in investitie in baza unei examinari proprii a termenilor ofertei.

Orice investitor este obligat sa se conformeze regulilor si reglementarilor in vigoare, indiferent de legea aplicabila respectivei operatiuni privind actiunile si sa obtina toate aprobarile si avizele necesare pentru a se incadra in dispozitiile legii respective. IFB FINWEST SA nu va avea nici o responsabilitate in legatura cu aceasta.

Investitorii potentiali se vor informa in legatura cu:

- Conditile de impozitare in vigoare si efectele acestora
- Cerintele cadrului juridic
- Orice restrictii privind regimul valutar care pot avea relevanta in cazul subscriptiei, proprietatii sau renuntarii la actiuni.

Consultantul Autorizat si Emitentul nu vor avea nici o responsabilitate decurgand din investitia efectuata in conformitate cu acest Memorandum in cazuri de forta majora. Forta majora inseamna un eveniment neprevazut si de neevitat care este in afara controlului partilor si care impiedica total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale ale partilor sau ale uneia dintre parti; aceste evenimente includ dar nu se limiteaza la: razboi, rascoale, dezordini civile, cutremur, incendiu, furtuna, inundatie, alte calamitati naturale similare.

Potentialii investitori nu vor interpreta continutul acestui Memorandum ca pe o recomandare de investitie. Fiecare investitor trebuie sa-si consulte proprii consultantii, contabili sau alti consilieri in legatura cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau in legatura cu aspectele implicate de subscriptia, cumpararea, pastrarea sau transferarea actiunilor.

Acest Memorandum a fost elaborat pe baza informatiilor limitate puse la dispozitie de catre Emitent in scopul redactarii Memorandumului si pe baza informatiilor disponibile provenite din alte surse, asa cum se indica.

Informatiile din Memorandum contin date limitative cu privire la Emitent. Pe langa faptul ca nu poate asigura acuratetea si caracterul complet al informatiilor, Consultantul Autorizat nu are nici o responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informatiilor in cazul oricarei schimbari care poate aparea in legatura cu situatia emitentului, cu exceptia situatiilor in care legea prevede altfel, printr-un amendament la memorandum, si numai in cazul in care aceste informatii sunt disponibile sau puse la dispozitia Intermediarului.

Nu exista informatii semnificative neincluse in Memorandum, de natura a influenta negativ interesele detinatorilor de valori mobiliare ale emitentului.

Verificand continutul acestui Memorandum, directorul general – dl. Grigore Mircea, al emitentului (SC COMALIM SA) accepta responsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca nu sunt omisiuni majore sau declaratii neadevarate referitoare la acest Memorandum.

Consultantul Autorizat declara ca SC COMALIM SA este corespunzatoare din punct de vedere al admiterii la tranzactionare pe AeRO si ca documentatia a fost realizata in conformitate cu cerintele Bursei de Valori Bucuresti.

DECLARATII PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum contine, printre altele, declaratii care reflecta asteptarile conducerii emitentului referitoare la oportunitatile de afaceri, planurile de dezvoltare si in general, perspectivele emitentului.

Declaratiile privind perspectivele de acest gen implica riscuri cunoscute, dar si riscuri necunoscute, un anumit grad de incertitudine, precum si alti factori care, in viitor, pot modifica substantial rezultatele efective, existand posibilitatea ca anumite predictii, perspective, proiectii sau alte declaratii privind perspectivele sa nu fie indeplinite. Factorii care pot duce la astfel de modificari includ, fara insa a se limita la acestea, aspectele prezentate in Capitolul “Factori de Risc”.

Avand in vedere cele de mai sus, investitorii sunt avertizati sa nu se bazeze exclusiv pe astfel de declaratii de perspectiva. Emitentul isi declina expres orice responsabilitate de a actualiza, ulterior finalizarii Memorandumului declaratiile de perspectiva incluse in memorandum pentru a reflecta eventualele modificari ale previziunilor Emitentului sau modificarile survenite in situatia, conditiile sau circumstantele pe care s-au bazat respectivele declaratii.

CAP. I
PERSOANE RESPONSABILE

1. Numele si denumirea persoanelor fizice sau denumirea si sediul persoanelor juridice responsabile pentru informatiile incluse in Memorandum

SC COMALIM SA cu sediul social in Arad, Str. Ursului, Nr. 21, Jud. Arad, reprezentata de Dl. Grigore Mircea – Director general.

Verificand informatiile, COMALIM SA reprezentata de Dl. Grigore Mircea accepta reponsabilitatea pentru continutul acestuia si confirma ca informatiile furnizate sunt in conformitate cu realitatea si ca nu contin omisiuni sau declaratii neadevarate de natura sa afecteze semnificativ continutul acesteia.

IFB FINWEST SA, cu sediul social in Municipiul Arad, str. D. Bolintineanu nr. 5, Jud. Arad, cod unic de inregistrare 8099938, numar de ordine la Registrul Comertului J02/48/1996, avand telefon 0257/281.611 si fax 0257/281.612, email: office@ifbfinwest.ro; ifb@ifbfinwest.ro, reprezentata legal de Dl. Octavian Molnar, Director General, actionand ca societate de servicii de investitii financiare, autorizata de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare prin Decizia nr. 2735/08.08.2003, inregistrata in Registrul Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu nr. [PJR01SSIF/020065](#) ca furnizor de servicii de investitii financiare, conform Atestatului de inscriere nr. 434/08.06.2006, in calitate de prestator de servicii de investitii financiare.

AUDITORI FINANCIARI

Situatiile financiare ale emitentului pentru exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2011, si 31 decembrie 2012 au fost auditate de societatea Cabinet SECHEL GHEORGHE, iar situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2013 au fost auditate de societatea KPMG AUDIT SRL.

CABINET SECHEL GHEORGHE cu sediul in Arad, str. Dr. I. Suciu, bl. 9, sc. C, ap. 16, jud. Arad, inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 891/2001.

KPMG AUDIT SRL, are sediul in Bucuresti, Victoria Business Park, DN1, Sos. Bucuresti - Ploiesti, nr. 69-71, sector 1. **KPMG AUDIT SRL** este inregistrata la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 9/2001. Raportul de audit a fost semnat pentru si in numele KPMG Audit SRL de catre dl. Grecu Tudor Alexandru, auditor financiar inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 2368/2008.

CAP. II
INFORMATII GENERALE DESPRE EMITENT

2.1. Informatii generale

<i>Denumirea</i>	COMALIM SA
<i>Sediul</i>	ROMÂNIA – Loc. Arad, str. Ursului nr. 21, jud. Arad
<i>Numarul de ordine in Registrul Comertului</i>	J2/29/1991
<i>Cod unic de identificare</i>	RO 1681776
<i>Telefon</i>	0257.255.532
<i>Fax</i>	0257.283.583
<i>E-mail</i>	office@comalim.ro
<i>Web</i>	www.comalim.ro
<i>Domeniu de activitate</i>	Comert cu ridicata al carnilor si produselor din carne
<i>Cod CAEN</i>	4632
<i>Simbol de tranzactionare</i>	MALI
<i>Cod ISIN</i>	ROMALIACNOR3
<i>Numele persoanei de legatura cu BVV</i>	CIULEAN COSMINA ALEXANDRINA

2.2. Scurt istoric al societatii

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.

Pe parcursul anului 2014, acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră RASDAQ, acțiunile tranzacționându-se sub simbolul MALI. Evidența acționarilor a fost înregistrată și condusă în anul 2014 de către DEPOZITARUL CENTRAL S.A. Societatea COMALIM SA nu are sucursale, doar puncte de lucru în Arad și Timisoara unde se desfășoară activități de închiriere ale bunurilor imobiliare proprii.

2.3. Informatii cu privire la actiuni si structura actionariatului

Actiunile fac parte din aceeasi categorie de actiuni, sunt ordinare, nominative, indivizibile, integral platite si emise in forma dematerializata. Actiunile emitentului confera detinatorilor lor drepturi egale. Fiecare actiune confera titularului sau dreptul la un vot in Adunarea Generala, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere si dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor.

Potrivit Certificatului Constatator nr. 10703/30.03.2015, capitalul social subscris si varsat al emitentului este de 3.150.455 lei, varsat integral de actionari, divizat in 1.260.182 actiuni nominative cu valoarea nominala de 2,50 lei fiecare.

Structura actionariatului la data de 10.03.2015 este urmatoarea:

Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
SIF IMOBILIARE PLC loc. NICOSIA CYP	1.148.927	91,1715%
Persoane fizice	83.092	6,5937%
Persoane juridice	28.163	2,2348%
TOTAL	1.260.182	100,00%

Sursa: Structura sintetica eliberata de Depozitarul Central la data de 10.03.2015

Actiuni restrictionate

Procent de actiuni restrictionate de la tranzactionare si motivul: 34.197 actiuni (2,71%)

Completarea si extinderea sechestrului asigurator infiintat prin Ordonanta din 18.12.2012 asupra instrumentelor financiare evidentiata in conturile suspectului Chelu Catalin Constantin, de la Depozitarul Central SA, precum, precum si asupra actiunilor / partilor sociale apartinand altor societati pe actiuni rezidente, de tip inchis ori de tip deschis precum si societati de tip SRL, respectiv 34.197 actiuni a 2,5 RON fiecare.

Capitalizarea anticipata: 1,02 mil. Euro

Capitalizarea anticipata a fost calculata prin inmultirea numarului mediu de actiuni cu pretul mediu determinat prin impartirea valorii totale a tranzactiilor din ultimul an la volumul total de actiuni tranzactionate in ultimul an. (16.04.2014 - 17.04.2015)

Free float

Conform prevederilor Codului BVB, free-float - reprezinta numarul de actiuni emise de o societate si in circulatie, care sunt disponibile la tranzactionare. Free-float-ul, exprimat in valoare absoluta, este estimat ca fiind numarul total de actiuni emise de o societate, din care se elimina urmatoarele:

- Actiunile la dispozitia societatii (treasury stock);
- Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari;

- Detinerile de cel puțin 30% ale societăților de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv;

- Detinerile de cel puțin 5% ale altor categorii de investitori.

Nivelul de free-float este raportul procentual dintre numărul de acțiuni inclus în free-float-ul exprimat în valoare absolută și numărul total de acțiuni emise și înregistrate în registrul acționarilor.

In cazul emitentului, calculul free float la data de 10.03.2015 este prezentat mai jos:

Actiuni la dispozitia societatii	0 actiuni	0,0000%
Actiunile detinute de catre stat si alte agentii guvernamentale, investitori strategici, actionari majoritari, din care:		
- SIF IMOBILIARE PLC: 1.148.927 actiuni (91,1715%)	1.148.927 actiuni	91,1715%
Detinerile de cel puțin 30% ale societăților de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv	0 actiuni	0,0000%
Detinerile de cel puțin 5% ale altor categorii de investitori	0 actiuni	0,0000%
Free Float	111.255	8,83%

Numar actionari: 482

2.4. Conducerea societatii

La data de 30.03.2015 componenta Consiliului de Administratie al COMALIM SA este:

Nume	Calitate
Administrare Imobiliare SA prin reprezentant Ion Alexandru Sorin	Presedinte Consiliu de administratie
Grigore Mircea	Membru Consiliu de administratie
Sferdian Teodora	Membru Consiliu de administratie

Sursa: Emitentul

La data de 30.03.2015 conducerea executivă a COMALIM SA este asigurată de către:

Nume	Calitate
Grigore Mircea	Director General
Ciulean Cosmina Alexandrina	Director Economic

Sursa: Emitentul

CV-uri

Administrare Imobiliare SA este o persoană juridică română, cu sediul în București, Calea Floreasca nr. 175, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/8567/2013, CUI 20919450. Reprezentantul societății în Consiliul de Administratie al Emitentului este dl.

Ion Alexandru**Calificare:**

1997 - 2001 Academia de Studii Economice – Relatii Internationale

2003 – 2005 Universitatea Romano Americana – Master

2006 – 2008 City University of Seattle Washington, USA – MBA Management Financiar

Experienta profesionala:

iunie 2013 – prezent SIF IMOBILIARE SA - CEO

nov. 2008 – prezent Bancpost Romania SA – Relationship Manager – Project Finance & Real Estate Division / Local Key Accounts

iunie 2007 – nov. 2008 Alpha Bank Romania SA – Head of Credit Department

iunie 2005 – iulie 2007 Alpha Bank Romania SA – SME and Corporate Credit Analyst

aug. 2003 – iunie 2005 Credit Europe Bank Romania – SME & Corporate Credit Analyst

ian. 2003 – aug. 2003 SC IRIDEX Group SRL – Head of Sales and Marketing Department

2002 – ian. 2003 Michelin Romania SA – Logistic Department

Teodora Sferdian**Calificare:**

2000 - 2004 Universitatea Aurel Vlaicu Arad – Facultatea de Stiinte Economice

1975 - 1980 Institutul Politehnic Timisoara – Facultatea de electronica si telecomunicatii

Experienta profesionala:

mai 2014 - prezent SIF BANAT CRISANA - Director General Adjunct Dezvoltare

oct. 2013 – apr. 2014 SIF BANAT CRISANA – Manager Comunicare si Logistica

oct. 2004 – sept. 2013 SIF BANAT CRISANA – Director Directia Dezvoltare

2001 – 2004 SIF BANAT CRISANA – Sef Serviciu Dezvoltare

1999 – 2001 SIF BANAT CRISANA – consilier Departament Tranzactii

1997 – 1999 SIF BANAT CRISANA – Sef birou vanzare prin negociere directa – Dep. Gestiune Portofoliu

1994 – 1996 SIF BANAT CRISANA – Fondul proprietatii private Banat Crisana – Sef birou Post privatizare – Dep. privatizare

1981 – 1994 Intreprinderea de Vagoane Astra – Inginer electronist

1980 – 1981 Regionala CFR Cluj – Sectia Centralizare si telecomanda -

Membru in Consilii de Administratie:

2011 – prezent COMALIM – membru in Consiliu de Administratie

2006 – prezent ARTA CULINARA SA Cluj Napoca - membru in Consiliu de Administratie

2001 – prezent SATURN SA Alba Iulia - membru in Consiliu de Administratie

Grigore Mircea**Calificare:**

1992 Universitatea din Bucuresti – Curs de ingineria calitatii

1972 – 1977 Institutul Politehnic Timisoara – Facultatea de Mecanica

Experienta profesionala:

2011 – prezent COMALIM SA – Director general

2009 – 2011 COMBI SPEDITION SA Arad – Director general

1994 – 2009 CICLOP SRL – Administrator

1992 – 1994 CEL KFT Budapesta – Inginer

1986 – 1992 IGSCCP – Inspector calitate

1978 – 1986 Astra Vagoane Arad – Sef sectie

1977 – 1978 Independenta SA Sibiu – Inginer stagiar

Ciulean Cosmina Alexandrina**Calificare:**

2003 Universitatea de Vest Timisoara, Facultatea de Stiinte Economice - Sectia Contabilitate si Economie Agrara

2007 Master Universitatea de Petrol si Gaze – Management si administrarea afacerilor

Experienta profesionala:

2011 – prezent COMALIM SA – Director economic

2009 – 2011 COMBI SPEDITION SA – Director financiar

2008 – 2009 AZOMA SA – Contabil sef

2007 – 2008 CIULEAN CONSULTING SRL – Administrator

2003 – 2007 SNP PETROM Arad – Director economic

1996 – 2003 SNP PETROM Arad – Sef serviciu financiar contabil

1994 – 1996 PECO Arad – Economist

1993 – 1994 ALFAR SA – Economist

1990 – 1993 Universitatea Aurel Vlaicu – Contabil

1989 – 1990 CPM Sectia de gospodarie comunala Arad – Contabil

1988 – 1989 CPM Sectia de gospodarie comunala Arad – Controlor

1987 – 1988 Centrul de librarii Arad - Vanzator

Cursuri specializare:

KPMG ADVISORY SRL Bucuresti – Contabilitate

Etalon SRL Arad – Sociologie

SC Curs Euro Info SRL Busteni – Administratie publica

ICPT campina – managementul calitatii ISO

CECCAR Arad – Evaluator

CECCAR Arad – Expert contabil

Actiuni detinute de membrii conducerii la data de 10.03.2015

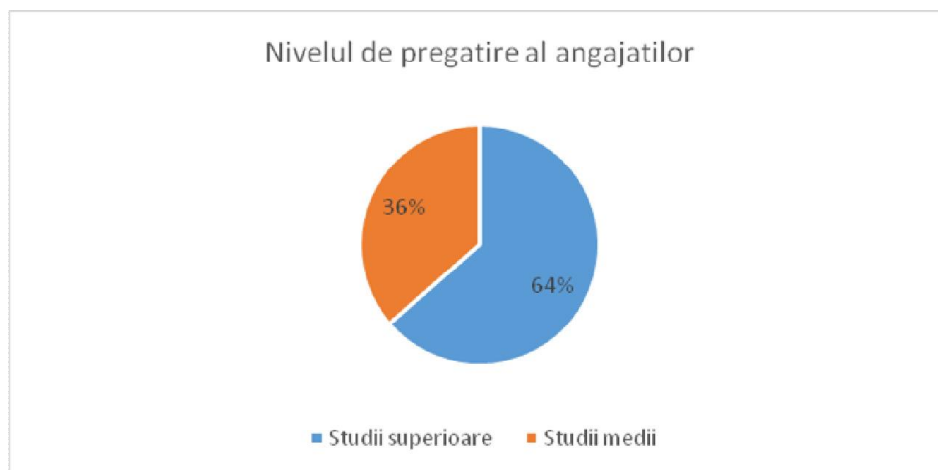
Denumire actionar	Numar de actiuni detinute	Cota de participare la capitalul social
Grigore Mircea	2418	0,192%

2.5. Detalii cu privire la angajati

Emitentul isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competenta. Creeaza un mediu de lucru in care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentiala din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezinta una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, emitentul investeste continuu in pregatirea lor.

Numarul angajatilor societatii in anul 2014 s-a prezentat astfel:

Numar angajati	11
Numar mediu angajati	12
Angajati cu studii superioare	7
Angajati cu studii medii	4
Angajati cu alte studii	-
Angajati fara studii	-



Raporturile intre managementul societatii si angajati sunt cele reglementate de legislatia muncii. Pe parcursul anului 2014 nu s-au inregistrat elemente, stari conflictuale de natura afectarii raporturilor dintre angajator si angajati, intre conducere si personalul din societate exista o relatie bazata pe disciplina, incredere si intelegere reciproca. Nu exista sindicat.

2.6. Descrierea activitatii

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: 4632 – Comert cu ridicata al carnilor si produselor de carne, conform actului constitutiv. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii (99,76%), inregistrata in Actul constitutiv ca activitate secundara a Societatii.

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

Locatiile societatii sunt amplasate astfel:

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

2.7. Cota de piata / Principali competitori

In domeniul inchirierii de spatii de birouri si depozite se manifesta o concurenta foarte mare. Principalele firme concurente fiind: cele situate in Zona industriala NV, Parc Industrial UTA, SC IMOTRUST SA, BERMO GRUP, firme cu capital strain din Italia, Olanda si Germania, etc.

Punctele tari ale afacerii sunt:

- spatii comerciale modernizate disponibile pentru inchiriat sau vanzare
- disponibilati banesti constituite in depozite bancare
- societatea nu are datorii restante si nici imprumuturi contractate
- chiria medie/mp/luna la un nivel pertinent si in concordanta cu cerintele pietei

2.8. Clienti principali / Contracte semnificative

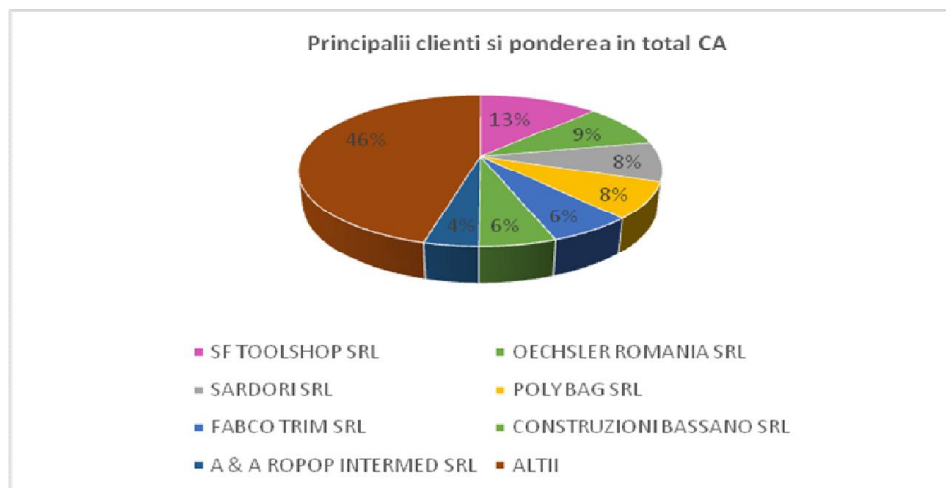
Principali clienti sunt: SC SF TOOLSHOP SRL, SC OECHSLER ROMANIA SRL, SC SARDORI SRL, SC POLY BAG SRL, SC FABCO TRIM SRL, SC COSTRUZIONI BASSANO SRL si SC A&A ROPOP INTERMED SRL

Ponderea celor mai importanti clienti in cifra de afaceri a emitentului:

Client	Pondere in total cifra de afaceri (%)
SC SF TOOLSHOP SRL	12,71
SC OECHSLER ROMANIA SRL	9,35
SC SARDORI SRL	8,38
SC POLY BAG SRL	7,70
SC FABCO TRIM SRL	6,41
SC COSTRUZIONI BASSANO SRL	5,75
SC A&A ROPOP INTERMED SRL	4,09

Contractele cu ponderea cea mai mare in cifra de afaceri sunt incheiate cu:

- SC SF TOOLSHOP SRL ctr. 08/29.03.2012 – reprezentand 12,71% din cifra de afaceri
- SC OECHSLER ROMANIA SRL ctr.06/15.03.2012 – reprezentand 9,35% din cifra de afaceri



2.9. Principalii indicatori operationali

Stabilirea unor indicatori de performanta operationali permite o analiza coerenta cantitativa si calitativa a activitatii operationale, ceea ce apoi usureaza identificarea cauzelor pentru neperformanta sau a zonelor unde se poate imbunatati.

	BIROURI	DEPOZITE
Suprafata de inchiriat	5593 mp	20479 mp
Grad mediu de inchiriere	29%	80%
Chirie medie/mp	3,92 euro/mp	1,77 euro/mp

2.10. Societati afiliate si procentul de actiuni detinute

Doua societati sunt considerate afiliate daca una dintre parti are capacitatea de a controla cealalta parte sau de a exercita o influenta semnificativa asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si de exploatare.

Denumire	Tara de origine	Obiect de activitate	Procentul de actiuni detinute
SC ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	ROMANIA	Inchirieri si subinchirieri de bunuri imobiliare proprii si inchiriate	0,82%
SIF IMOBILIARE PLC	CIPRU	Administrare	0,01%

Emitentul declara ca nu detine alte actiuni la societati afiliate.

CAP. III
REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE

3.1.Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile

Cifra de afaceri pe anul 2013 comparativ cu anul 2012 prezinta o apreciere de cca. 2,9%, o apreciere in valoare neta de 44.519 lei. Rezultatul operational inregistrat in 2013 este negativ, consemnandu-se o pierdere operationala de 32.685 lei, inasa datorita obtinerii unui rezultat financiar pozitiv, a rezultat un profit net de 13.682 lei.

Activele imobilizate, care reprezinta cca. 92% din totalul activelor, marcheaza o depreciere de cca. 28,4% in 2013, atingand o valoare neta de 24.187.923 lei.

Activul total marcheaza o depreciere de cca. 26,6% fata de 2012, rezultand o scadere in valoare neta de 9.508.194 lei.

Capitalurile proprii, care reprezinta cca. 98,1% din totalul pasivelor, marcheaza o scadere de cca. 24,4% in 2013, atingand o valoare neta de 25.775.778 lei.

Contul de profit si pierdere (lei)	2011	2012	2013	S1 2014
Cifra de afaceri	1.366.899	1.555.010	1.599.529	833.942
Cheltuieli din exploatare	2.720.377	2.459.256	1.747.511	841.441
Rezultatul operational	150.636	9.035	-32.685	7.567
Rezultatul financiar	142.999	102.344	78.316	28.819
Rezultatul brut	293.635	111.379	45.631	36.386
Rezultatul net	201.885	69.006	13.682	14.112
Rezultatul net pe actiune (lei)	0,1602	0,0548	0,0109	0,0112

(lei)	2011	2012	2013	30.06.2014
--------------	-------------	-------------	-------------	-------------------

Elemente de activ

Active imobilizate	32.881.846	33.794.849	24.187.923	24.027.946
Active circulante	2.815.226	1.942.114	2.042.903	2.163.535
Cheltuieli in avans	50.470	59.422	57.365	154.522
Total activ	35.747.542	35.796.385	26.288.191	26.346.003

Elemente de pasiv

Capitaluri proprii	34.155.949	34.115.271	25.775.778	25.789.891
Datorii - total, din care:	278.605	368.751	383.644	413.580
sub 1 an	278.605	368.751	383.644	413.580
peste 1 an	0	0	0	0
Provizioane	2.190	0	0	0
Venituri in avans	1.310.798	1.312.363	128.769	142.532
Total pasiv	35.747.542	35.796.385	26.288.191	26.346.003

3.2. Detalierea structurii cifrei de afaceri pe segmente de activitate si linii de business

Tipuri de venituri	Valori la 31.12.2014 lei
Venituri din vanzare produse reziduale	768
Venituri din prestari servicii - stivuitor	1.490
Venituri din chirii	1.750.153
Venituri din vanzari de marfuri	1.907

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

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 (asumatele 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.

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

Emitentul declara ca respecta Principiile de Guvernanta Corporativa pentru societatile listate pe AeRO referitoare la politica si practica privind dividendele.

Beneficiul net realizat de emitent se va repartiza de catre Adunarea Generala a Actionarilor la finele fiecarui exercitiu financiar. Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar. In cazul in care emitentul va inregistra pierderi, se vor analiza cauzele acestora si Adunarea Generala a Actionarilor va decide asupra modului in care se vor recupera sau suporta aceste pierderi.

Cota de beneficiu destinata platii dividendelor se va repartiza proportional cu numarul actiunilor detinute de fiecare actionar.

Potrivit Legii Pietei de Capital, acestea se platesc in termenul stabilit de Adunarea Generala, dar nu mai tarziu de 6 luni de la data aprobarii situatiilor financiare anuale aferente fiecarui exercitiu financiar incheiat.

In cazul in care Adunarea Generala nu stabileste un termen de plata, dividendele se vor datora la plata in maximum 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial Partea a IV-a a hotararii Adunarii Generale de stabilire a dividendelor distribuite.

Conform Hotararii AGEA din 15.04.2013, repartizarea profitul net aferent exercitiul financiar 2012 s-a realizat astfel: constituirea rezervelor legale, repartizarea unui dividend brut de 0,04 lei/actiune iar restul pentru surse de finantare.

Conform Hotararii AGEA din data de 24.04.2014 din profitul net aferent anului 2013 s-a repartizat catre rezervele legale si catre sursele proprii de finantare.

Conform Hotararii AGEA din data de profitul net aferent exercitiului financiar 2014 in suma de 81.285,29 lei va fi repartizat pentru constituirea rezervelor legale si catre alte surse de finantare.

3.5 Descrierea planului de dezvoltare a afacerii, aprobat de catre Consiliu

Emitentul promoveaza o crestere profitabila prin atingerea obiectivelor financiare asumate prin bugetul votat de adunarea generala a actionarilor.

Obiectivele propuse pentru anul 2015 sunt cele legate de continuarea politicii de promovare spre vanzare a activelor neperformante si inchirierea spatiilor de depozitare sau de birouri. De asemenea ca obiective de performanta amintim realizarea unui grad mediu de ocupare al spatiilor de 85%, respectiv realizarea unui cash-flow pozitiv.

In cadrul strategiei investitionale sus-amintite, ca si modalitati specifice de atingere a obiectivelor strategice, prin finantarea acestora doar din surse proprii.

3.6. Buget

Contul de profit si pierdere	2015
Cifra de afaceri	1.774.153
Cheltuieli de exploatare	1.675.947
Rezultat operational	98.206
Rezultat financiar	40.000
Rezultat brut	138.206
Rezultat net	89.834
Rezultat net pe actiune (lei)	0,07

CAP. IV ALTE INFORMATII

4.1. Factori de risc

Riscurile sunt clasificate in doua categorii principale, in functie de posibilitatea diminuarii sau evitarii lor de catre agentul economic sau de catre investitori.

Riscurile sistematice sunt cele inerente Intregii pietei sau Intregului segment al pietei pe care actioneaza emitentul si nu pot fi evitate de investitori prin diversificarea portofoliului.

Riscul de piata consta in posibilitatea ca portofoliul investitorului sa se diminueze datorita fluctuatiilor zilnice ale preturilor. Actiunile sunt oprite de la tranzactionare In cazul in care emitentii raporteaza evenimente deosebite sau apar situatii litigioase Intre actionari. Un asemenea eveniment poate limita posibilitatea investitorilor de a vinde actiunile In orice moment dorit si induce riscul unei pierderi de valoare dupa reluarea tranzactionarii.

Riscul politic consta in posibilitatea ca guvernul tarii sa-si schimbe brusc si neasteptat politicile. Include si riscul de tara, care vizeaza posibilitatea ca aceasta sa nu-si poata onora angajamentele financiare, afectand toate instrumentele financiare interne, cat si unele instrumente externe.

Datorita tranzitiei sale relativ recente catre o economie de piata, Romania a experimentat fluctuatii ale economiei si unele inconsecvente In politica adoptata de Guvern. Totusi, tendinta Romaniei de a se alina la legislatia europeana diminueaza acest risc.

Conformarea la cadrul legislativ si modificari ale cadrului legislativ. Emitentul se afla subincidenta cadrului legislativ din Romania. Autoritatile de reglementare sunt preocupate mai ales de protectia consumatorilor si nu atat de cea a actionarilor sau creditorilor. Emitentul depune toate eforturile pentru a respecta cadrul de reglementare aplicabil. In plus, legile, regulamentele si politicile se modifica periodic, iar asemenea modificari pot afecta activitatea desfasurata de emitent.

Riscul de inflatie si riscul dobanzii afecteaza costul de oportunitate. Este necesar ca detinatorii de actiuni sa ia in considerare faptul ca rata inflatiei poate fluctua si ca operatiunile, conditiile financiare si rezultatele emitentului pot fi afectate. De asemenea, investitorii trebuie sa tina seama de aceste riscuri in calculul profitului real, neinflatat.

Globalizare. Factorii globali variabili, uneori imposibil de prevazut sau de controlat, precum schimbarile tehnologice radicale, concurenta, evenimentele catastrofice sau conditiile economice generale, pot sa influenteze activitatea emitentului sau cursul actiunilor.

Riscurile nesistematice afecteaza numai anumite companii sau active (riscuri specifice).

Riscul de pret este specific actiunilor listate si consta in posibilitatea ca unele titluri sa intre in declin in viitor. Pretul de piata al actiunilor poate fi volatil si poate inregistra scaderi semnificative si bruste, in consecinta, investitiile actionarilor emitentului pot fi afectate in mod negativ. Scaderile de pret pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferenta dintre rezultatele anuntate de emitent si estimarile analistilor, parteneriate strategice, contracte importante, precum si, ca urmare a volatilitatii generale care poate caracteriza Bursa de Valori Bucuresti la un moment dat.

Emitentul a inceput demersurile necesare admiterii la tranzactionare a actiunilor pe sistemul alternativ de tranzactionare al BVB (Piata AeRO).

Piata AeRO a fost creata din nevoia de a furniza antreprenorilor o alternativa de finantare pentru dezvoltare si este segmentul dedicat titlurilor de capital (actiunilor) din cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti (BVB).

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca un sistem alternativ de tranzactionare este o piata desemnata in principal pentru companii de mai mici dimensiuni si start-up-uri, pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Sistemul alternativ de tranzactionare nu este o piata reglementata in sensul Directivelor Europene si a legislatiei romanesti privind piata de capital, inasa este reglementata prin regulile si cerintele stabilite de BVB. Sistemul alternativ a fost infiintat de BVB cu scopul de a oferi o piata cu mai putine cerinte de raportare din partea emitentilor, dar in acelasi timp cu un nivel suficient de transparenta pentru investitori, pentru a-i motiva sa tranzactioneze.

Cerintele post-listare pentru companiile de pe AeRO sunt mai putin stricte fata de Piata Reglementata.

BVB are caracteristici specifice in ceea ce priveste lichiditatea si volatilitatea pietei si a valorii titlurilor cotate. Acesti factori pot avea un impact semnificativ asupra pretului de tranzactionare al actiunilor.

Riscurile operationale insumeaza toate riscurile pe care compania si le asuma in demersul de a opera intr-un domeniu sau industrie. Este riscul ramas dupa eliminarea celui financiar si a celor sistematice. El tine cont de posibilitatea esecului privind procedurile interne, staff-ul si sistemul intern. Este un risc determinat de posibilitatea ratarii afacerilor datorita erorilor umane.

Atragerea si pastrarea angajatilor calificati. Nereusita in a atrage un numar suficient de mare de personal calificat corespunzator, migrarea, neadaptarea sau scaderea pietei de personal, dar si cresterea costurilor cu personalul sunt riscuri care ar putea afecta activitatea desfasurata de emitent. Concurenta in privinta atragerii de personal calificat este ridicata.

Unul dintre riscurile legate de personalul si conducerea emitentului il reprezinta posibilitatea pierderii angajatilor de inalta calificare catre companii private din alte sectoare, care ar putea oferi pachete salariale si compensatii peste nivelul actual oferit de catre emitent.

Riscuri legate de strategia de dezvoltare a emitentului. Orice dezvoltare implica riscuri, legate atat de eficienta proiectelor cat si de obtinerea surselor de finantare. Emitentul va analiza in detaliu toate aspectele unui plan de dezvoltare si va incerca, de fiecare data, sa-si stabileasca un raport optim intre sursele proprii, cele atrase si cele imprumutate.

Prin **natura activitatilor efectuate**, societatea este expusa unor riscuri variate, dintre care amintim:

Riscul fluxurilor de numerar Referitor la riscurile legate de materiale si echipamente s-a urmarit obtinerea de garantii de la clienti precum si incheierea unor contracte pentru acestea. De asemenea, termenele de incasare a creantelor au fost corelate cu termenele de plata a datoriilor.

Riscul ratei dobanzii Riscul de dobanda reprezinta riscul ca un instrument financiar sa fluctueze in timp ca rezultat al schimbarilor in nivelul dobanzilor survenite pe piata financiar bancara. Tinand cont ca imprumuturile primite de societate sunt purtatoare de dobanda variabila (ROBOR la 1 luna) exista un risc reprezentat de fluctuatia ratei de dobanda.

Riscul variatiei de curs valutar Societatea este expusa variatiilor schimbului de curs valutar, datorita creantelor si datoriilor denuminate in moneda straina. Societatea depune eforturi in a mentine echilibrul dintre creantele si datoriilor in valuta.

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 care fac obiectul procedurilor de verificare. Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a societatii la riscul unor creante neincasabile.

Riscul de lichiditate. 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.

Societatea dispune de procese de management al riscului pe care le aplica pentru a identifica, a evalua si a raspunde riscurilor potentiale ce ar putea afecta realizarea obiectivelor, avand proceduri proprii privind achizitiile, vanzarile precum si pentru multe alte operatiuni.

4.2. Litigii

Societatea are in derulare 12 litigii in care are calitatea de reclamant astfel:

Denumire parte	Calitatea	Suma - lei	Stadiu litigiu
SC F&S LOGISTICA EXPEDITIE SRL Timisoara	Parat	3.047	Procedura insolventei
SC HELIOS F&N LOGISTIK TRANSPORT SRL Arad	Parat	12.483	Procedura insolventei
SC HERCULES INTERNATIONAL SA Alba Iulia	Parat	14.077	Procedura insolventei
SC HOINAR TRUCK SHOP SRL Arad	Parat	505.418	Procedura insolventei
SC NUMITEX COM SRL Oradea	Parat	6.109	Procedura insolventei
SC OLD LEGEND SRL Bucuresti	Parat	201.809	Procedura insolventei
SC RUXYMAR SRL Cuvin	Parat	5.173	Executare silita
SC SPAR SRL Arad	Parat	6.009	Procedura insolventei
SC TOTO LOGISTIC SRL Oradea	Parat	71.936	Procedura insolventei
SC ACOM MATERIALE SE CONSTRUCTII SRL Bucuresti	Parat	6.926	Procedura insolventei
SC EUROPA IMPEX SRL Buzau	Parat	2.804	Procedura insolventei
SC TOTO COM SRL Oradea	Parat	80.175	Procedura insolventei

Mentionam ca aceste litigii sunt provizionate integral si nu mai pot sa influenteze rezultatele financiare ulterioare.

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

Nu este cazul.

4.4. Planuri legate de operatiuni viitoare pe piata de capital, daca exista

Nu este cazul.

Emitentul declara ca isi asuma responsabilitatea pentru informatiile cuprinse in Memorandum. Dupa cunostintele sale si cu luarea in considerare a diligentelor depuse de emitent in vederea asigurarii realitatii, exactitatii, acuratetii, precum si a caracterului complet al informatiilor, emitentul declara ca informatiile cuprinse in Memorandum reflecta cu acuratete si complet faptele si situatia emitentului si sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

Consultantul Autorizat declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile cuprinse in Memorandum sunt in conformitate cu realitatea si ca nu au fost facute omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia.

EMITENT

COMALIM SA

Grigore Mircea – Director General



CONSULTANT AUTORIZAT

SC IFB FINWEST SA

Octavian Molnar – Director general

