

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
**Pentru exercitiul financiar 2024**

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

Sediul social: **Str. S.V.Rahmaninov nr.46-48,Bucuresti sector 2  
birou 39A Etaj I**

Punct de lucru : **Arad, Str. Câmpul Liniștii, Nr. 1  
Timișoara, Str. 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: **J40/11945/2024**

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 carnilor si produselor de carne. Activitatea preponderenta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchirierea 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 Legi 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 2024 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

### d). Descrierea achizițiilor si/sau instrăinării de active

Nu s-au efectuat achiziții/instrăinări de active;

### e). Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

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

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generală:

	2023	2024
a. Profitul brut	622,802	329.003
b. Cifra de afaceri neta	685,377	760.277
c. Export	0	0
d. Costuri	1,767,635	742.825
e. Numerar si echivalente de numerar	8,106,003	7.452.858

#### 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 piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție: Piața de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Principalii clienți ai societății sunt persoane juridice. În anul 2024, Comalim SA și-a desfășurat activitatea în prestări de servicii materializate sub forma închirierii și subînchirierii de spații.

b. Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2022		2023		2024	
	lei	%	lei	%	lei	%
<b>Cifra de afaceri neta din care:</b>	<b>2,559,204</b>	<b>14.07</b>	<b>685,377</b>	<b>38.93</b>	<b>760,277</b>	<b>95.34</b>
- Venituri din închirieri	2,559,204		685,377		760.277	
- Reduceri comerciale acordate						
<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>15,633,574</b>	<b>85.93</b>	<b>1,075,199</b>	<b>61.07</b>	<b>37.137</b>	<b>4.66</b>
<b>TOTAL Venituri din Exploatare</b>	<b>18,192,778</b>	<b>100</b>	<b>1,760,576</b>	<b>100</b>	<b>797.414</b>	<b>100</b>

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 evoluției vânzării

Pe parcursul anului 2024 s-au derulat în medie un număr de 24 contracte de închiriere pentru spații comerciale și hale de producție și depozitare, înregistrându-se venituri din chirii în sumă de 760.277 lei.

	2022	2023	2024
Venituri obținute din chirii	2.559.204	685.377	760.277
Reduceri comerciale acordate	0	0	0
Cifra de afaceri	2.559.204	685.377	760.277
Pondere în Cifra de afaceri	100%	100%	100%

Managementul estimează menținerea veniturilor din chirii și în anul 2025. Cu toate acestea, trebuie menționat că situația economică și geo-politică pot influența activitatea societății, impactul fiind dificil de previzionat, astfel încât este posibil ca estimările managementului să difere de rezultatele ce vor fi obținute.

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

În domeniul închirierii de spații de birouri și depozite se manifestă o concurență ridicată pe plan local. Principalele firme concurente din Arad sunt cele situate în Zona industrială NV, Parc Industrial UTA, IMOTRUST SA, METALCOMP SRL și TRANSILVANIA CONSTRUCȚII .

c) Dependenta semnificativă a societății:

Societatea nu are o expunere semnificativă față 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) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În anul 2024 societatea a funcționat cu un număr mediu de 1 salariat.

Evoluția numărului mediu de salariați în perioada 2022 – 2024 a fost următoarea:

	2022	2023	2024
Total personal, din care:	6	2	1
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 exercițiile 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. Printr-un management proactiv al riscului, societatea își poate asigura reziliența operațională și stabilitatea financiară pe termen lung.

**1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

a) Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operațional, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spațiilor, precum și reducerea continuă a arrieratelor concomitent cu

alinieră a chiriilor la condițiile de piață.

În actualul context economic nu poate fi trecut cu vederea riscul de restrângere a activităților din anumite ramuri economice, fapt ce poate determina denunțarea prematură a unor contracte, întârzieri la plata facturilor sau diminuarea tarifelor obținabile.

b) Prezentarea și analizarea 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 bază:

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

Indicator	2022	2023	2024
Cifra de afaceri netă	2.559.204	685.377	760.277
Profitul net	-611.093	448.999	271.461

## 2. ACTIVELE CORPORALE ALE EMITENTULUI

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

Imobilizările corporale ale societății sunt amplasate astfel:

- în municipiul Arad pe str. Câmpul Liniștii nr. 5;
- în municipiul Arad pe str. Fecioarei 18
- în localitatea Timisoara str. Armoniei nr. 27;
- în București sector 5 – B-dul Regina Elisabeta nr.54 și
- în București în sector 6 – drumul Sabăreni nr. 95-99.

La data de 31.12.2024 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 12.912.764 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 deține dreptul deplin de proprietate asupra celor 6 active evaluate mai puțin imobilul din localitatea Lipova, asupra căruia Comalim S.A are dreptul de folosință.

## 3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE EMITENT

3.1. Precizarea piețelor din România 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 2024 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

Structura actionariatului la 31.12.2024 conform Depozitarului Central este urmatoarea:

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
<b>Total</b>	<b>1.260.182</b>	<b>100</b>

### 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.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2022	2023	2024
	806.516	12.198.562	869.526

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

În 2024 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 societatii

În anul 2024 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 societatii comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societati al carui actionar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL SA.



#### 4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

La data de 31.12.2024, 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 31.12.2024 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 Financiarți din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale COMALIM S.A. Arad pe anii 2022, 2023, 2024 rezultă următoarea situație comparativă

##### a. Elemente de bilanț

Denumire indicator	2022	2023	2024
1. Imobilizari necorporale			
2. Imobilizari corporale	12.414.554	11.917.701	13.012.646
3. Imobilizari financiare	1.553.910	1.553.910	1.553.910
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>13.968.464</b>	<b>13.471.611</b>	<b>14.566.556</b>
Stocuri			
Creante	425.823	76.409	126.056
Investitii pe termen scurt	20.067.562	7.500.000	7.200.000
Casa și conturi la bănci	382.042	606.003	252.858
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>20.875.427</b>	<b>8.182.412</b>	<b>7.578.914</b>
Cheltuieli în avans	8.643	787	865
Datorii ce trebuie plătite în per. < 1 an	2.890.163	912.910	922.848
Active circulante/datorii curente nete	17.933.040	7.269.394	6.656.931
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>31.901.504</b>	<b>20.741.005</b>	<b>21.223.487</b>
Datorii ce trebuie plătite în per. > 1 an		53.283	77.479
Provizioane	6.156		
Venituri în avans	60.867	40.300	17.129
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	10.623.180	10.634.260	11.647.859
Rezerve	1.868.294	1.257.202	1.265.136
Acțiuni proprii			
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii			
Rezultat reportat	12.501.404	794.293	430.860
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>-611.093</b>	<b>448.999</b>	<b>271.461</b>
Repartizare din profit la rezerva legală			
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>31.895.348</b>	<b>20.648.317</b>	<b>21.128.879</b>



**b. Contul de profit si pierdere**

Indicator	2022	2023	2024
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>2.559.204</b>	<b>685.377</b>	<b>760.277</b>
Venituri din chirii	2.559.204	685.377	760.277
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate			
Alte venituri din exploatare	15.633.574	1.075.199	37.137
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>18.192.778</b>	<b>1.760.576</b>	<b>797.414</b>
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	22.687	3.423	2.474
Alte cheltuieli materiale	15.422	6.126	2.171
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	13.793	-238	4.610
Reduceri comerciale primite			
Cheltuieli cu personalul, din care:	481.271	241.193	232.345
a) Salarii si indemnizatii	470.121	235.715	226.253
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	11.150	5.478	6.092
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	503.188	119.128	127.738
a.1 Cheltuieli	503.188	124.692	127.738
a.2 Venituri			
Ajustari de valoare privind activele circulante:		5.564	1.448
b.1 Cheltuieli			1.448
b.2 Venituri			
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	16.291.526	1.404.159	366.289
1 Chelt.privind prestatiile externe	735.128	318.366	278.163
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	301.336	107.498	88.126
Alte cheltuieli	15.255.062	977.953	5.750
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>17.334.043</b>	<b>1.767.635</b>	<b>742.825</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>	<b>858.735</b>	<b>-7.059</b>	<b>54.589</b>
Venituri din interese de participare	3	3	8
Venituri din dobanzi	224.997	629.858	274.406
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>225.000</b>	<b>629.861</b>	<b>274.414</b>
Cheltuieli privind dobanzile			
Alte cheltuieli financiare			
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>0</b>		
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>225.000</b>	<b>629.861</b>	<b>274.414</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>18.417.778</b>	<b>2.390.437</b>	<b>1.071.828</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>17.334.043</b>	<b>1.767.635</b>	<b>742.825</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>1.083.735</b>	<b>622.802</b>	<b>329.003</b>
IMPOZIT PE PROFIT	1.694.828	173.803	57.542
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>-611.093</b>	<b>448.999</b>	<b>271.461</b>

**c) Cash flow**

DENUMIREA INDICATORULUI	EXERCITIUL FINANCIAR		
	2022	2023	2024
A	C	D	D
<b>Fluxuri de numerar din activități de exploatare:</b>			
<b>Profit brut</b>	<b>1.083.735</b>	<b>448.999</b>	<b>271.461</b>
<i>Ajustari pentru:</i>			
Amortizari si ajustari de depreciere privind imobiliarile corporale și necorporale	503.188	119.128	127.738
Pierdere (Profit) din vanzarea imobiliarilor corporale	-316.400	-78.880	0
Cheltuieli de exploatare privind provizioanele	6.156		
Venituri din exploatare privind provizioanele	-	6.156	
Alte venituri din exploatare	-95.913	-18.790	-22.350
Venituri din dobânzi	-224.997	-629.858	-274.406
Cheltuieli privind dobânzile	-		
Cheltuieli cu impozitul pe profit/venit	21.090	173.803	57.542
Venituri/Cheltuieli privind diferențele de curs valutar			
Pierdere/(Profit) din vânzarea respectiv casarea imobiliarilor corporale			
Venituri/Cheltuieli din reevaluarea imobiliarilor corporale	-9.105	-20.751	14.787
<b>Profitul din exploatare înainte de schimbări în capitalul circulant</b>	<b>967.754</b>	<b>-6.343</b>	<b>174.772</b>
Descrștere/(Creștere) a creanțelor comerciale și de alta natura	-24.241	349.414	-49.547
(Creștere)/Descrștere a stocurilor	-		
(Descrștere)/Creștere a datoriilor comerciale și de alta natura	298.732	-854.832	-30.103
Descrștere/(Creștere) alte active (cheltuieli în avans)	8.429	7.856	-78
(Descrștere)/Creștere alte active (venituri în avans, proviz)	-122.121	-20.567	-23.171
<b>Numerar generat din exploatare</b>	<b>1.128.553</b>	<b>-524.472</b>	<b>71.873</b>
Impozit pe profit/venit platit	-28.259	-1.843.506	-58.377
<b>Numerar generat din activități de exploatare</b>	<b>1.100.294</b>	<b>2.367.978</b>	<b>13.496</b>
<b>Fluxuri de numerar din activități de investiție:</b>			
Plăți pentru achiziții de imobiliarizari corporale și necorporale (inclusiv cele în regie proprie)	-14.705		-52.101
Încasari din vânzarea de imobiliarizari corporale și necorporale	15.528.555	1.035.658	
Plăți pentru achiziționarea de unitati de fond	-		
Dobânzi încasate	174.667	616.316	252.806
<b>Numerar net din activitati de investiție</b>	<b>15.688.517</b>	<b>1.651.974</b>	<b>200.705</b>
<b>Fluxuri de numerar din activitati de finanțare:</b>			
Încasări din împrumuturi	-		
Acordari de împrumuturi	-		
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-		

Dividende plătite	-806.516	-11.627.600	-867.354
Dividende încasate	3	3	8
<b>Flux de numerar net din activități de finantare</b>	<b>-806.513</b>	<b>-11.627.597</b>	<b>-867.346</b>
Descrășterea/creșterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar	15.982.298	-12.343.601	-653.145
<b>Numerar si echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar</b>	<b>4.467.306</b>	<b>20.449.604</b>	<b>8.106.003</b>
<b>Numerar si echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>20.449.604</b>	<b>8.106.003</b>	<b>7.452.858</b>

**Presedinte Consiliu de Administratie,**  
**Administrare Imobiliare S.A.**  
 Prin reprezentant permanent  
 Tic-Chiliment Valentin

