



Adresa: Str. Heliade între Vii nr.8 , sector 2, București, cod 023383-România

Tel.:021 252 41 27; fax: 021 252 79 08; email: mobest-sa@mobest.ro ; RC J40/288/1991; CUI :RO 345

RAPORT ANUAL
Conform Regulament CNVM nr. 1/2006
Pentru exercitiul-financiar 2015

SC MOBEST SA

Sediul social: Bucuresti, str.Heliade intre vii,nr 8,sector 2

Numărul de telefon / fax: **0212524127/ 0212527908**

Numărul și data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului: **J40/288/1991**

Cod unic de înregistrare fiscală: **345**

Atribut fiscal: RO

Capitalul social subscris și vărsat: **1.742.331,50 lei**

Categoria, tipul, numărul și caracteristicile principale ale valorilor mobiliare emise de societate:

- Acțiuni comune nominative dematerializate, a căror evidență este ținută de Depozitarul Central SA București, conform Contractului nr.51945 încheiat în data de 08.10.2007;
- Valoarea nominală, lei/acțiune: **0,10**;
- Număr de acțiuni: **17.423.315**;

1. Analiza activității de bază a societății comerciale

1.1.a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea a desfasurat in anul 2015, in principal, activitati de inchiriere a bunurilor imobiliare detinute in proprietate(activitate cod caen 6820 inclusa in obiectul de activitate: inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate) cu ponderea cea mai mare in totalul veniturilor, activitatii care au inclus si prestarii de servicii in legatura cu furnizarea utilitatilor catre chirasii, in spatiile inchiriate.

1.1.b) Data înființării societății comerciale

MOBEST SA a fost infiintata in temeiul Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societatii comerciale ,prin Hotararea de Guvern nr 1180 din 1 noiembrie 1990.

1.1.c) Fuziuni sau reorganizări semnificative ale companiei, ale filialelor sau ale societăților controlate, realizate în timpul exercițiului financiar- Nu este cazul

1.1.d) Achiziții sau înstrăinări de active – Nu este cazul

1.1.e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

Activul total este structurat astfel:

-Active imobilizate 109.004.103

-Active circulante 8.985.118

Activul circulant net este 7.719.810
Datoriile totale sunt in valoare de 1.267.880

1.1.1. Elemente de evaluare principală

- a. Profit net = 2.285.613 lei
- b. Cifra de afaceri = 4.453.832lei
- c. Export = 0 lei
- d. Cheltuieli totale = 2.397.256 lei
- e. % din piața deținută – nu deținem informații
- f. Lichiditate (disponibil in cont,etc) = 6.995.306 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Cu privire la activitatea de inchiriere a bunurilor imobiliare ,societatea valorifica ,in prezent 14850 mp avand in derulare un numar de 48 contracte de inchiriere. Societatea asigura chiriasilor sai utilitatile necesare desfasurarii activitatii in spatiile inchiriate (energie electrica,energie termica,gaze naturale,apa/canal).

a) Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:

Chiriașii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, depozitare, birourii. Ofertarea spațiilor se realizează prin intermediul agenților imobiliare .

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

Nr. Crt.	Grupe de produse/Servicii	Ponderea produselor in totalul cifrei de afaceri (%)		
		2013	2014	2015
	Inchirieri	85,56	86,05	88,30
	Vanzari produse din stoc	14,09	13,55	11,25
	Alte servicii	0.35	0.55	0.45

c) Produse noi: nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico materiala

a) Surse de aprovizionare

Pentru energie electrica :Renovatio Trading SRL

Pentru gaze:GDF SUEZ Energy Romania SA

Pentru apa si canalizare: APA NOVA Bucuresti SA

1.1.4. Evaluarea activității de vânzări :

a) Evoluția vânzărilor pe piața internă și estimarea acestora pe termen mediu și lung

In ultimii trei ani, investitiile principale la nivelul societatii s-au axat pe reabilitarea si modernizarea cladirilor detinute in proprietate in scopul asigurarii unor conditii optime de inchiriere catre diversi beneficiarii si de negociere a unor preturi corespunzatoare de chirie.Sursele de finantare a acestor investitii au fost surse proprii.Investitiile viitoare vor avea ca si scop tot modernizarea si reabilitarea cladirilor tinandu-se cont de vechimea cladirilor aflate in proprietate, refacerea instalatiilor de stingere cu apa la incendiu in conformitate cu standardele PSI cat si reabilitarea cailor de acces din incinta societatii.

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial vast. Printre competitori s-au numărat parcurile logistice, spațiile excedentare ale societăților care și-au restrâns activitatea proprie.

c) Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății

a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În 2015 societatea a avut un număr mediu de 30 de salariați, angajați cu contract de muncă pe durată nedeterminată. Dintre aceștia 5 au studii superioare, 19 au studii liceale, restul având școli profesionale.

b) Raporturile dintre management și angajați:

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu există raporturi conflictuale între director și angajați.

Societatea are angajate servicii externe pentru aspectele privind medicina muncii și prestări servicii în domeniul situațiilor de urgență.

1.1.6. Impactul activității asupra mediului înconjurător-Fără impact asupra mediului.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare – nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului

Riscul de credit.

Societatea este expusă, în principal riscului de pierdere financiară care apare, în activitatea de închiriere, în măsura în care un client nu își îndeplinește obligațiile contractuale. În astfel de cazuri se caută soluții amiabile de rezolvare și, după caz, se apelează la soluționarea lor în justiție.

Riscul de lichiditate.

Societatea nu a avut în anul 2015 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților pentru a-și putea achita la timp obligațiile și a putea efectua investițiile planificate.

Riscul de preț.

Societatea este expusă riscului valutar deoarece are o parte din contractele de închiriere încheiate în euro.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:

În anul 2015 s-a urmărit gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor, a fluxului de numerar și exploatarea spațiilor închiriable.

În anul 2016 lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriilor, de plecarea unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății:

Resursele societății au fost și sunt orientate prioritar către finanțarea programului de reabilitare, modernizare a clădirilor deținute în proprietate astfel încât acestea să aibă atractivitatea corespunzătoare unor închirieri profitabile pentru societate.

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

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic afectat de situația economică. Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2013	2014	2015
Cifra de afaceri	4.118.744	3.594.160	4.453.832
Profitul net	1.131.228	1.194.295	2.285.613

--	--	--	--

2. Activele corporale ale societății

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății

Imobilul din str.Heliade între vii,nr 8,sect 2,Bucuresti,are suprafata construita de 19000 mp

2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății

Cladirii construite între 1948 și 1996 cu un grad de uzura între 38-80%

Ultima reevaluare a terenurilor și clădirilor a fost efectuată la 31.12.2013 de către Mihai Valerian evaluator autorizat.

2.3 Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:

Societatea are doua litigii privind dreptul de proprietate asupra terenurilor. Suprafata revendicata este de 14388 mp.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1.Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala.

Societatea MOBEST SA este listata in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB ,Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS,Sectorul Titluri de Capital,Categoria Actiuni,incepand cu data de 26.06.2015 cand prin Decizie a autoritatii de Supraveghere Financiara (ASF) actiunile societatii (symbol MOBE pe piata de capital)au fost admise la tranzactionare, in urma finalizarii demersurilor legale conform Legii 151/2014 privind clarificarea statutului Juridic al actiunilor care se tranzactioneaza pe Piata Rasdaq sau pe piata valorilor mobiliare necotate.

3.2 Descrierea politicii de dividende a companiei pentru ultimii 3 ani

În ultimii 3 ani, întreg profitul net obținut din activitatea societății a fost repartizat integral pentru fondul de dezvoltare, neacordându-se dividende.

3.3 Descrierea oricărei activități de implicare a companiei în achiziționarea acțiunilor proprii – Nu este cazul

3.4 În cazul în care societatea comercială deține filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mama deținute de filiale- Nu este cazul.

3.5 În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentați modul în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobilia. -Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

4.1 Prin Hotararea AGA nr.2/14.05.2012, administrarea societatii a fost incredintata pentru un mandat de 4 ani, unui Consiliu de aministratie format din 3(trei) membri, condus de un Presedinte- Director General in persoana d-lui Pridon Ionel- Petru CNP 1470212400239, cetatean roman, nascut la 12.02.1947 in com. Valea Lunga, jud. Alba; cu domiciliul in Gamanesti,comuna Contesti,judetul Dambovita. studii superioare, 22 ani experienta in domeniul relatiilor publice,

Ceilalti membrii ai Consiliului de administratie sunt:

- Nicolae Lucica- Felicia,cetatean roman,nascut la data de 06.07.1975, fara antecedente penale, stare civila casatorita, domiciliata in Bucuresti, absolventa de studii superioare economice.

- Marin Daniela, cetatean roman, nascuta la 08.06.1968, stare civila: necasatorita, domiciliata in Bucuresti, str. Cricovului, nr 68, sector 1, posesoare a CI seria RT, nr 275702, eliberata de sectia 5, absolventa stiinte economice.

b) Orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană, datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator - Nu este cazul.

c) Participarea administratorilor la capitalul social al companiei- Nu este cazul

d) Lista persoanelor afiliate societatii – Nu este cazul

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății

a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea societatii.

Conducerea executiva a societatii este asigurata de Pridon Ionel- Petru, Presedintele Consiliului de Administratie care are, conform actului constitutiv si functia de Director General al societatii. Directorul General reprezinta legal societatea in raporturile cu tertii si in justitie precum si la incheierea oricaror acte juridice.

Departamentul Economic al societatii este condus de un Dir.Economic in persoana d-nei Dinu Luminita numita in functie la data de 01.05.2015 pe durata nedeterminata.

b) Orice acord, înțelegere sau legătura familială între persoana respectivă și altă persoană care este responsabilă de apropierea de un membru al conducerii executive -Nu este cazul.

c) Participarea membrilor conducerii executive la capitalul social al companiei - Nu este cazul

4.3. Eventualele litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate persoanele nominalizate la secțiunile 4.1 și 4.2 în ultimii 5 ani -Nu este cazul

5. Situația financiar contabilă

Situațiile financiare la 31.12.2015 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2015, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

a) Elemente de bilanț.

Denumire indicator	2013	2014	2015
1.Imobilizari corporale	109.338.551	109.007.227	108.842.909
2.Imobilizari necorporale	-	-	-
3.Imobilizari financiare	161.194	161.194	161.194
a.ACTIVE IMOBILIZATE_TOTAL	109.499.745	109.168.421	109.004.103
1.Stocuri	1.440.126	2.388.766	854.965
2.Creante	2.051.992	1.905.410	1.134.847
3.Investitii pe termen scurt	-	-	-
4.Casa si conturi la banci	1.065.615	1.879.791	6.995.306
b.ACTIVE CIRCULANTE-TOTAL	4.557.733	6.173.967	8.985.118
c.Cheltuieli in avans	4.505	2.872	2.572
d.Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	834.354	923.335	1.267.880
e.Active circulante/datorii curente nete	3.727.884	5.253.504	7.719.810
f.Total active minus datorii curente	113.227.629	114.421.925	116.723.913
g.Datorii ce trebuie platite in > 1 an	-	-	-
h.Provizioane	-	-	-
i.Venituri in avans	-	-	-
1.Capital subscris varsat	1.742.332	1.742.332	1.742.332
2.Prime de capital	-	-	-

3.Rezerve din reevaluare	106.112.435	106.037.510	106.000.045
4.Rezerve	588.878	663.806	701.268
Actiuni proprii	-	-	-
5.Rezultatul reportat	3.652.754	4.783.982	5.978.277
Rezultatul exercitiului	1.131.228	1.194.295	2.285.613
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
CAPITALURI-TOTAL	113.227.627	114.421.925	116.707.535

b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicatori	2013	2014	2015
Venituri din Exploatare	7.234.742	4.176.719	5.022.125
Cheltuieli pentru exploatare	5.909.889	2.721.469	2.374.112
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	1.324.893	1.455.250	2.648.013
Venituri Financiare	30.290	35.050	48.947
Cheltuieli Financiare	242	5.955	23.144
REZULTATUL FINANCIAR	30.048	29.095	25.803
REZULTATUL CURENT AL EXERCITIULUI	1.354.941	1.484.345	2.673.816
Venituri exceptionale-total	-	-	-
Cheltuieli exceptionale- total	-	-	-
REZULTATUL EXCEPTIONAL	-	-	-
Venituri totale	7.265.072	4.211.769	5.071.072
Cheltuieli totale	5.910.131	2.727.424	2.397.256
REZULTATUL BRUT	1.354.941	1.484.345	2.673.816
Impozit pe profit	223.713	290.050	388.203
REZULTATUL NET	1.131.228	1.191.295	2.285.613

b) Cash flow.

Numerar la inceputul perioadei 1.879.791(casa si banca)

Numerar la sfarsitul perioadei 6.995.306(casa si banca)

Obiectivele societății pentru anul 2016:

Identificarea de noi oportunitati de crestere si diversificarea activitatilor:

1. Creșterea gradului mediu de ocupare a spațiilor;
2. Realizarea de investiții pentru reabilitarea si modernizarea clădirilor din incinta societatii;
3. Gestionarea prudentă a încasărilor și a fluxurilor de numerar;
4. Îndeplinirea indicatorilor stabiliți prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat de AGA;.
5. Respectarea prevederilor din Principiile de Guvernanță Corporativă.

Declaratie privind principiile de guvernanta corporativa

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/ observatii
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	X		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		X	Posibilitati solutionare - precizam in raportul anual numarul de sedinte CA si principalele directii de actiune. Nu a avut loc evaluarea CA de catre PCA
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	X		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente	X		

raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu. B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		X	Posibilitati solutionare - emitere decizie CA
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus		X	Politica de remunerare a membrilor consiliului/Dir. General este stabilita prin actul constitutive. Nivelul remuneratiei fiind stabilit prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		X	Pe site-ul societatii avem o sectiune „Actionariat”. Documentele in limba engleza nu sunt publicate, momentan
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	X		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		X	CV-ul membrilor organelor statutare se afla in curs de implementare
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	X		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	X		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	X		Nu este cazul
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	X		

D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	X		
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		X	Adunarea Generala a Actionarilor hotaraste acordarea de dividende.
D.3. 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 (asa-numitele 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.		X	Posibilitati solutionare - intocmire politica cu privire la prognoze si emitere HCA
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		X	Rapoartele au fost intocmite si postate numai in limba romana
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	Societatea programeaza astfel de intalniri la cerere

PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRATIE
PRIDON IONEL-PETRU

