



ADRESA STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV 46-48, SUBSOL., CAM. U10, BUCURESTI 2, 020199 • TELEFON 0212 330 773 • FAX 0212 330 788 •
EMAIL: OFFICE@SIF-IMOBILIARE.RO

Raportari contabile semestriale

la 30 iunie 2025

la 30 iunie 2025

Intocmite in conformitate cu prevederile Legii 24/2017

**privind emitentii de instrumente financiare
si operatiuni de piata**

Informații cu privire la prezentarea Societății

Arta Culinară S.A. s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub numărul J12/51/1991, fiind o societate pe acțiuni, cu capital integral privat.

La data de 10.11.2014, în urma hotărârii AGEA, se schimbă denumirea societății din ARTA CULINARA S.A. se modifica în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social din CLUJ NAPOCA, str. Iuliu Maniu, nr. 21, în București, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3. Odata cu această schimbare de sediu, s-a schimbat și numărul de înregistrare la Oficiul National al Registrului Comertului, acesta fiind J40/13897/2014.

În luna ianuarie 2020 a avut loc modificarea sediul social al SIFI CLUJ RETAIL S.A din București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3 în București, Sector 2, Str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

În baza hotărârii AGEA din 10.11.2014, obiectul principal de activitate se schimbă din cod CAEN 5610 - Restaurante, în codul CAEN 6820 - Inchirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.

În data de 09.05.2025 se modifica Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2014013897403 Nr. de ordine în registrul comertului J2014013897403.

Punctul de lucru din Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21 a fost radiat. S-a înființat un punct de lucru în Cluj-Napoca, B-dul Muncii nr.14.

La 30.06.2025 societatea are un capital social subscris și varsat de 2.725.485,90 lei, împartit în 27.254.859 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei.

Nota 1. Active imobilizate

a) Valoare brută

Denumire	Sold la 30.06.2024	Sold la 31.12.2024	Sold la 30.06.2025
	1	2	3
Alte imobilizări	33.013	33.013	33.013
Fond comercial	587.110	587.110	587.110
Imobilizari necorporale	620.123	620.123	620.123
Instalatii tehnice si masini	1.406.096	1.406.096	1.252.314
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	147.931	138.933
Investitii imobiliare	77.715.219	80.556.099	41.884.283
Imobilizări corporale în curs	0	86.401	86.401
Avansuri de imobilizări corporale	0	0	0
Imobilizări corporale	79.269.246	82.196.527	43.361.931
Imobilizari financiare	100	100	100
Active imobilizate total	79.889.469	82.816.750	43.982.154

b) Amortizare cumulată

Denumire	Sold la	Sold la	Sold la
	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2025
	1	2	3
Alte imobilizări	18.951	18.951	18.951
Fond comercial	587.110	587.110	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	606.061	606.061
Terenuri	0	0	0
Constructii	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	1.361.928	1.371.077	1.233.689
Alte instalatii, utilaje si mobilier	144.145	145.574	138.933
Investitii imobiliare	869.174	0	537.293
Imobilizari corporale	2.375.247	1.516.651	1.909.915
Active imobilizate total	2.981.308	2.122.712	2.515.976

Amortizarea se calculează la cost, respectiv la valoarea reevaluată în cazul clădirilor, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor. S-a respectat legislația specifică, respectiv Legea 15/1994 și H.G. 2139/2004.

c) Valoarea neta

Denumire	Sold la	Sold la	Sold la
	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2025
	1	2	3
Alte imobilizări	14.062	14.062	14.062
Fond comercial	0	0	0
Imobilizari necorporale	14.062	14.062	14.062
Terenuri	0	0	0
Constructii	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	44.168	35.019	18.625
Alte instalatii, utilaje si mobilier	3.786	2.357	0
Investitii imobiliare	76.846.045	80.556.099	41.346.990
Imobilizări corporale în curs	0	86.401	86.401
Avansuri de imobilizări corporale	0	0	0
Imobilizari corporale	76.893.999	80.679.876	41.452.016
Imobilizari financiare	100	100	100
Active imobilizate total	76.908.161	80.694.038	41.466.178

Nota 2. Active circulante

a) Stocuri

Specificații	Sold la 30.06. 2024	Sold la 31.12. 2024	Sold la 30.06. 2025
Materii prime si mat. consumabile, ob. inv.	0	0	0
Total	0	0	0

b) Creante

Specificații	Sold la 30.06. 2024	Sold la 31.12. 2024	Sold la 30.06. 2025
Creanțe comerciale	2.377.869	2.843.453	2.792.552
Creanțe în legatură cu bugetul asig. sociale și al statului	31.612	37.364	38.848
Alte creanțe	0		
Debitori diverși	23.488.638	25.499.375	33.552.619
Dobanzi de încasat	3.729	28.288	12.795
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	-821.143	-1.095.964	-1.360.094
Total	25.080.705	27.312.516	35.036.720

▪ creanțele comerciale reprezintă sumele facturate clienților pentru chirii și utilități;

▪ ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor sunt în valoare de 1.360.094 lei și reprezintă creanțe din chirii sau utilități neîncasate.

c) Numerar și numerar echivalent

Denumire	Sold la 30 iunie 2024	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 30 iunie 2025
Casa	12.482	3.360	54
Conturi curente la bănci	5.750.817	622.897	2.067.128
Alte valori/DEPOZITE	2.881.800	17.003.000	62.154.422
Total	8.645.099	17.629.257	64.221.604

Nota 3. Datorii

Datorii	Sold la 30 iunie 2024	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 30 iunie 2025
Furnizori	10.081.660	24.939.903	10.013.026
Datorii cu personalul	26.125	25.019	24.900
Datorii în legatura cu bugetul asig. soc. si bug. statului	11.998	20.371	11.589
Impozit profit	448.171	281.624	10.833.726
TVA de plată	83.780	132.367	154.775
Alte impozite și taxe	0		
Decontari in cadrul grupului	0		
Dividende de plata	8.812.944	583.458	6.604.976
Alte datorii – creditori diverși	389.121	293.834	324.252
Garantii chiriiasi	1.173.928	1.179.182	1.218.802
Total	21.027.727	27.455.758	29.186.046

Nota 4. Provizioane

La 30 iunie 2025 societatea nu are constituite provizioane.

Nota 5. Venituri în avans

Veniturile în avans existente în sold la 30.06.2025 sunt în suma de 181.710 lei.

Nota 6. Capital

Structura acționariatului la data de 30 iunie 2025 este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	96,3640
Alți acționari persoane fizice și juridice	990.996	99.099,60	3,6360
Total	27.254.859	2.725.485,90	100

La 30 iunie 2025 capitalul social al societății are valoarea de 2.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Nota 7. Rezerve

La data de 30.06.2025 rezervele societății sunt compuse din rezerve din reevaluare în valoare de 45.808.599 lei, rezerve legale 587.251 lei și alte rezerve 1.076.355 lei.

Nota 8. Contul de profit și pierdere

Indicator	30.06.2024	30.06.2025
Cifra de afaceri neta	4.901.543	4.898.435
Venituri din exploatare	4.901.543	63.041.350
- venituri din activitatea de baza	4.901.543	4.898.435
- reduceri comerciale acordate	0	0
- alte venituri din exploatare	0	58.142.915
Cheltuieli de exploatare	3.131.266	40.759.038
- cheltuieli cu personalul	186.776	179.611
- cheltuieli cu amortizarile	879.345	915.884
- alte chelt. de exploatare	2.065.145	39.663.543
Rezultat din exploatare – Profit	1.770.277	22.282.312
Venituri financiare	1.118.953	8.354.827
Cheltuieli financiare	0	1.030
Rezultat financiar - Profit	1.118.953	8.353.797
Venituri totale	6.020.496	71.396.177
Cheltuieli totale	3.131.266	40.760.068
Rezultatul brut – Profit	2.889.230	30.636.109
Impozit pe profit	631.879	11.281.638
Rezultatul net al perioadei - Profit	2.257.351	19.354.471

Veniturile obținute din activitatea de baza a societății la nivelul semestrului I.2025 sunt similare celor obținute în semestrul I.2024.

Informații referitoare la impozitul pe profit

Cota de impozitare pentru anul 2025, respectiv 2024 este de 16%.

La 30.06.2025 societatea a înregistrat un profit brut de 30.636.109 lei pentru care a calculat, înregistrat și virat bugetului de stat suma de 11.281.638 lei (la 30.06.2024 societatea a înregistrat un profit brut de 2.889.230 lei pentru care a calculat, înregistrat și virat bugetului de stat suma de 631.879 lei).

Nota 9. Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

	30.06.2024	30.06.2025
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	149.968	148.296
Cheltuieli cu indemnizațiile CA	17.460	17.460
Cheltuieli privind asigurările sociale	4.668	4.630
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	14.680	9.225
TOTAL	186.776	179.611

La data 30.06.2025 numărul mediu de salariați a fost de 3, numărul efectiv de salariați a fost de 3, neschimbat față de data 30.06.2024.

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român. Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii. Mai mult, societatea nu este obligată să ofere beneficii suplimentare angajaților după pensionare.

Consiliul de Administratie a avut in semestrul I 2025 aceeasi componenta cu perioada corespunzatoare a anului 2024:

- Administrare Imobiliare S.A. - Presedintele Consiliului de Administratie prin reprezentant permanent Tic-Chiliment Valentin
- Sferdian Teodora - Administrator
- Gavrilă Florin-Daniel - Administrator

Societatea nu are obligații contractuale legate de pensii față de foștii directori și administratori ai societății.

Nota 10. Informații privind tranzacțiile cu entitățile afiliate

In semestru I 2025 tranzacțiile cu entitățile afiliate sunt reprezentate de:

SOCIETATE	NATURA TRANZACTIEI	RULAJ SEMESTRUL I	SOLD 30.06.2025
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	indemnizatie administrator	312.000	0
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	chirie, cost functionare, licente	9.741	995
SIFI CJ LOGISTIC SA	chirie spatiu Iuliu Maniu 21	3.372	749
SIFI CJ STORAGE SA	chirie spatiu Iuliu Maniu 21	5.596	1.194

Conducerea societății considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

Precizăm că situațiile financiare întocmite pe semestrul I 2025 au fost auditate de către auditorul financiar.

Evenimente ulterioare raportarilor contabile semestriale

In data de 04.07.2025 s-a realizat in baza promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare din data de 13.03.2024, vanzarea partiala a unui imobil cu suprafata utila de 206,05 mp si mijloacele fixe aferente pentru un pret de 720.120 euro exclusiv TVA la care se adauga suma de 63,26 euro inclusiv TVA reprezentand pret al mijloacelor fixe.

In data de 29.07.2025 s-a realizat in baza promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare din data de 13.03.2024, vanzarea partiala a unui imobil cu suprafata utila de 281,90 mp si mijloacele fixe aferente pentru un pret de 979.880 euro exclusiv TVA la care se adauga suma de 121,90 euro inclusiv TVA reprezentand pret al mijloacelor fixe.

Presedintele Consiliului de Administratie,
ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.

prin reprezentant permanent
Tic-Chiliment Valentin

Director general,
Muresan Radu-Bogdan

Economist,
Hirceag Horiana