

RAPORT SEMESTRIAL

pentru perioada 01.01-30.06.2025

intocmit in conformitate cu Regulamentul A.S.F. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață

Denumirea societății comerciale:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	BUCURESTI, Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48,
Punct de lucru :	cam. U10, subsol Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0264 595 532; 0264 594 494
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO199060
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J2014013897403
Capital social subscris și vărsat:	2.725.485,90 lei
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața AeRO, ATS
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune

1. SITUAȚIA ECONOMICO – FINANCIARA la 30 iunie 2025

1.1. ANALIZA SITUAȚIEI ECONOMICO-FINANCIAR

În semestrul I al anului 2025 conducerea societății a monitorizat îndeaproape activitatea societății, evoluția factorilor economici, a urmărit diminuarea expunerii financiare și menținerea siguranței financiare a societății, în scopul depășirii perioadelor dificile și asigurării continuității activității. Pe tot parcursul perioadei de raportare, societatea s-a confruntat atât cu riscurile activității sale curente, cât și cu cele rezultate din contextul economic general (crizele suprapuse care continua datorita razboiului din Ucraina).

Conducerea societății va acorda în continuare o atenție sporită factorilor care pot afecta buna desfășurare a activității societății, monitorizând permanent evoluția mediului de afaceri.

Informațiile financiare prezentate mai jos sunt furnizate în baza Raportărilor contabile semestriale la data de 30 iunie 2025, întocmite cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1194/2025 pentru aprobarea Sistemului de raportare contabilă la 30 iunie 2024 a operatorilor economici.

Rezultatele societății la 30.06.2025 sunt prezentate în situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și în contul de profit și pierdere întocmite la aceasta dată.

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

a) Elemente de bilant

— lei —

Denumirea elementului	30 .06.2024	31 .12.2024	30 .06.2025
A. ACTIVE IMOBILIZATE, din care:	76.908.161	80.694.038	41.466.178
Imobilizari necorporale	14.062	14.062	14.062
Imobilizari corporale	76.893.999	80.679.876	41.452.016
Imobilizari financiare	100	100	100
B. ACTIVE CIRCULANTE, din care:	33.696.734	44.939.659	99.098.651
Stocuri	0	0	0
Creante	25.051.635	27.310.402	34.877.047
Investitii financiare pe termen scurt	2.881.800	17.003.000	62.154.422
Casa si conturi la banci	5.763.299	626.257	2.067.182
C. Cheltuieli in avans	196.758	2.114	159.673
D. Datorii ce trebuie platite intr-o per. ≤ 1 an	19.692.597	26.301.931	28.450.396
E. Active circulante nete/Datorii curente nete	14.187.556	18.633.519	70.718.154
F. Total active minus datorii curente	91.095.717	99.327.557	112.184.332
G. Datorii ce trebuie platite intr-o per. > 1 an	1.075.223	988.042	554.000
H. Provizioane	0	0	0
I. Venituri in avans	259.907	165.785	181.650
I. Capital subscris si varsat	2.725.486	2.725.486	2.725.486
II. Prime de capital	0	0	0
III. Rezerve din reevaluare	82.719.756	87.298.984	45.808.599
IV. Rezerve	1.575.426	1.575.426	1.663.607
V. REZULTATUL REPORTAT	495.907	495.907	41.986.293
VI. REZULTATUL EX.FINANCIAR	2.257.351	6.084.250	19.354.471
CAPITALURI - TOTAL	89.773.926	98.180.053	111.538.456

b) Contul de profit si pierdere

- lei -

Denumirea indicatorului	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 exercitiului - Profit	2.257.351	19.354.471

c) Cash flow

- lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2024	30.06.2025
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	19.015.870	17.629.257
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:		
Incasari de la clienti	16.975.280	50.171.359
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	3.228.152	1.732.264
Plati sub forma salariilor si a contributiilor aferente	191.895	178.428
Plati privind impozite, alte taxe apatinand exploatarea	1.124.647	1.439.638
Impozit pe profit platit	689.541	729.536
Trezorerie neta din activitati de exploatare	11.741.045	46.091.494
Fluxuri de trezorerie din activit. de investitie:		
Restituire imprumut	0	0
Rascumparari unitati fonf	0	0
Acordare imprumut	22.377.009	0
Plati pentru achizitionare de actiuni	0	0
Plati pentru acizit de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	269.848	476.490
Trezoreria neta din activitati de investitie	-22.107.161	476.490
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	0	-25.449
Plati dobanzi si comisioane bancare	4.654	1.085
Trezoreria neta din activitati de finantare:	-4.654	24.363
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	-10.370.770	46.592.347
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	8.645.100	64.221.604

d) Tranzactii cu entitatile afiliate

Tranzactiile derulate cu partile afiliate in semestrul I 2025 sunt in valoare de 321.700 lei, reprezentand majoritar indemnizatia de administrare, chirie si costuri conexe pentru sediul social ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.

2. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

Activitatea desfasurata de societate in semestrul I 2025 este inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii (CAEN 6820).

La 30 iunie 2025 societatea are incheiate 47 contracte de inchiriere, gradul de ocupare a spatiilor fiind de 99,85 %.

In semestrul I 2025 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

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 Tic-Chiliment Valentin
- Sferdian Teodora - Administrator
- Gavrilă Florin-Daniel - Administrator

2.1. Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale, comparativ cu aceeași perioada a anului trecut.

Situația geopolitică din Europa de Est și Orientul Mijlociu rămâne intensă odată cu continuarea conflictului dintre Rusia și Ucraina și a conflictului Israel - Gaza. La data autorizării acestor situații financiare, conflictul continuă să evolueze pe măsură ce activitatea militară continuă și sunt impuse sancțiuni suplimentare.

Societatea nu s-a aflat în situația imposibilității îndeplinirii obligațiilor sale în cursul perioadei de raportare, și nu estimează dificultăți de aceasta natură în viitor.

Societatea nu a fost în situația de a nu-si respecta obligațiile financiare în decursul perioadei de raportare.

2.2 Prezentarea si analizarea efectelor asupra situatiei financiare a societatii comerciale a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizand scopul si sursele de finantare a acestor cheltuieli)

Investitiile programate a se efectua în anul 2025 au fost aprobate de AGOA din 16.04.2025 cu scopul creșterii calitatii serviciilor prestate. Toate cheltuielile de capital sunt finantate din surse proprii, în ordinea priorităților.

Veniturile din activitatea de baza, respectiv închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii au înregistrat în semestrul I 2025 valoarea de 4.898.435 lei, într-o mică scădere față de veniturile realizate în perioada comparativă a anului 2024 (4.901.543 lei).

2.3 Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza. Precizarea masurii in care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparatie cu perioada corespunzatoare a anului trecut.

In perioada analizata, nu au existat tranzactii si/sau evenimente care sa afecteze veniturile din activitatea de baza a societatii, respectiv inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii. Mentionam de asemenea ca veniturile, cheltuielile si rezultatele primelor sase luni ale anului 2025 sunt reflectate fidel in contul de profit si pierdere.

3. SCHIMBARI CARE AFECTEAZA CAPITALUL SI ADMINISTRAREA SOCIETATII

3.1. Descrierea cazurilor in care societatea comerciala a fost in imposibilitatea de a-si respecta obligatiile financiare in timpul perioadei respective – nu este cazul.

3.2. Descrierea oricarei modificari privind drepturile detinatorilor de valori mobiliare emise de societatea comerciala – nu este cazul.

4. TRANZACTII SEMNIFICATIVE – Tranzacție privind activele societății SIFI CLUJ RETAIL S.A. - conform art. 234 alin. (1) lit. v) din Regulamentul ASF nr. 5/2018

La data de 20 iunie 2025, in baza promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare din data de 12 martie 2024, s-a realizat vanzarea partiala a unor imobile in suprafata de aproximativ 9.900 mp si mijloace fixe aferente, pentru un pret global de 11.590.000 euro exclusiv TVA la care se adauga pretul mijloacelor fixe aferente in valoare de 10.000 euro exclusiv TVA.

Additional mentionam ca este in vigoare promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare a tuturor imobilelor si mijloacelor fixe aflate in proprietatea societatii.

5. EVENIMENTE IMPORTANTE

Nu este cazul.

6. ANEXE

Anexam prezentului raport: Raportarea contabila semestriala la semestrul 1 2025, Notele explicative si Declaratia in conformitate cu prevederile art. 67 alin.(2) lit.c din legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață republicata.

Presedintele Consiliului de Administratie,
Administrare Imobiliare SA
prin reprezentant permanent
Tic-Chiliment Valentin



