

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILJEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10  
CUI: RO199000; J4013387/2014

---

**Situatii financiare pentru exercitiul  
financiar incheiat la 31 decembrie 2023  
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului  
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014  
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu  
Directivale Europene, cu modificarile si completarile  
ulterioare**

**Cuprins:**

**Note explicative la situatiile financiare**

**Situatia modificarii capitalului propriu**

**Situatia fluxurilor de numerar**

**Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale**

**Raportul auditorului independent**

**Situatii financiare anuale**

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10  
CUI: RD190098; J4013897/2014

---

**Informații cu privire la prezentarea Societății**

Arta Culinară S.A. s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului 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 Național al Registrului Comerțului, acesta fiind J40/13897/2014.

În luna ianuarie 2020 a avut loc modificarea sediului 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 Vasilevici 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.

La 31.12.2023 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.

**Principii, politici și metode contabile**

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 au fost întocmite pe baza bilanțului de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând prevederile legale în vigoare.

**Principiul continuității activității**

Presupunem că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără să-și reducă în mod semnificativ activitatea. Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

**Principiul permanenței metodelor**

Situațiile financiare au fost pregătite prin aplicarea aceluiași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

**Principiul prudenței**

S-a ținut cont de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

**Principiul independenței exercitiului**

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății acestor venituri și cheltuieli.

**Principiul intangibilității exercitiului**

Bilanțul de deschidere al exercitiului 31 decembrie 2023 corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022.

**Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv**

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10  
CUI: RO199880; J4013987/2014

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

**Principiul necompensarii**

Nu s-a facut nici o compensare intre elementele de activ si pasiv sau intre elementele de venituri si cheltuieli. Eventualele compensari intre creante si datorii ale entitatii fata de acelasi agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai dupa inregistrarea in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor la valoarea integrala.

**Principiul pragului de semnificatie**

Orice element care are o valoare semnificativa a fost prezentat distinct in situatiile financiare.

**Principiul prevalentei economice asupra juridicului**

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilant si contul de profit si pierdere s-a facut tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora.

**Politici contabile semnificative**

**a) Continuitatea activitatii**

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea, printre altele, analizeaza previziunile referitoare la intrarile si iesirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

**b) Moneda de raportare**

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („LEP”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei.

Tranzactiile societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) pentru data tranzactiilor. Soldurile in moneda straina sunt convertite in LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Castigurile si pierderile rezultate din decontarea tranzactiilor intr-o moneda straina si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEI/USD si LEI/EUR la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
LEU/USD	4.6346	4.4958
LEU/EUR	4.9474	4.9746

**c) Bazele contabilitatii**

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale societatii SIFI CLUJ RETAIL S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014

**Situatiile financiare cuprind:**

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatia modificarii capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Note explicative la situatiile financiare

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("lei") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale societății pe marginea OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare sunt prezentate în lei ("LEI") cu excepția cazurilor în care nu este menționată specific o altă monedă utilizată.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.

**d) Situații comparative**

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2023 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022. Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

**e) Imobilizări corporale/investiții imobiliare**

Imobilizările corporale sunt evidențiate la cost la momentul intrării în patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizările în curs includ costul construcției și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune. După recepția finală aceste imobilizări în curs vor fi transformate în mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

**Politici contabile semnificative**

Investițiile imobiliare (foste imobilizări corporale) au fost prezentate inițial la cost de achiziție. Ulterior, acestea au fost reevaluate în baza unor hotărâri de guvern (945/1990, 26/1992, 500/1994), prin indexarea costului istoric cu indici prevăzuți de Hotărârile de Guvern.

În vederea prezentării unei imagini fidèle a patrimoniului în bilanț, societatea reevaluează anual activele deținute.

Impactul reevaluării în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuieli sau venit după caz.

Activele care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe măsura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la aceste active, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial.

În costul inițial al unei investiții imobiliare (imobilizări corporale) pot fi incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acesteia la acoperirea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc în valoarea activului imobilizat, în corespondență cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate în chirie sunt capitalizate în contabilitatea locatarului și sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate, în funcție de beneficiile economice care ar putea rezulta din

modernizare. La expirarea contractului de închiriere, dacă aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatarului (vanzare sau alt mod de cedare).

În cazul înlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaște costul înlocuirii parțiale, valoarea contabilă a părții înlocuite fiind scoasă din evidență, cu amortizarea aferentă, dacă informațiile necesare sunt disponibile.

Investițiile imobiliare de natură terenurilor și clădirilor sunt prezentate în bilanț la valoarea justă reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

#### **Amortizarea**

Mijloacele fixe sunt amortizate începând cu luna următoare datei achiziției sau data punerii în funcțiune, după caz, folosind duratele de viață utile ale mijloacelor fixe. Imobilizările în curs și terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este calculată pentru a diminua costul utilizând metoda liniară de amortizare pe durata de funcționare a mijloacelor fixe și a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

#### **Politici contabile semnificative**

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic următoarele:

Construcții	8 - 60 ani
Instalații tehnice și mașini	4 - 24 ani
Mobilier, aparatură birotică, alte imobilizări	2 - 24 ani

La intrarea în patrimoniu a unui activ se caută încadrarea corespunzătoare din cadrul Catalogului. În vederea stabilirii duratei de viață în vederea amortizării, se consideră generic centrul intervalului propus în catalog.

#### **Ajustarea**

Pentru spațiile aflate în conservare, ca și pentru spațiile total neînchiriate se înregistrează deprecierea acestora la nivelul amortizării lunare.

#### **Cedarea și casarea**

Un activ este scos din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a acestuia sunt evidențiate distinct veniturile obținute, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a acestuia și alte cheltuieli legate de cedarea acestuia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, castigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării, trebuie determinate veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

#### **f) Imobilizări necorporale**

Imobilizările necorporale achiziționate de societate sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

Cheltuielile ulterioare privind imobilizările necorporale sunt capitalizate numai atunci când sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se referă. Cheltuielile ce nu îndeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca și cheltuieli în momentul realizării lor.

Amortizarea este recunoscută în contul de profit și pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viață estimată a imobilizării necorporale.

Majoritatea imobilizărilor necorporale înregistrate de societate este reprezentată de programe informatice și licențe. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viață prevăzută la achiziție.

#### **g) Imobilizări financiare**

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justă sau de piață, în cazul când este mai mică decât valoarea de la recunoașterea inițială, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valorii prin contul de profit și pierdere.

#### **h) Stocuri**

Stocurile de natură materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea

realizabilă netă. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere

Contabilitatea stocurilor se ține cantitativ și valoric. În contabilitate se înregistrează toate operațiunile de intrare și ieșire, ceea ce permite stabilirea și cunoașterea în orice moment a stocurilor, atât cantitativ, cât și valoric.

**l) Creanțe comerciale și alte creanțe**

Creanțele comerciale sunt recunoscute și înregistrate la suma inițială a facturilor minus ajustările pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială agreată. Creanțele neincasabile sunt înregistrate pe cheltuieli când sunt identificate.

**j) Datorii comerciale și alte datorii**

O datorie reprezintă o obligație actuală a entității ce decurge din evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice.

O datorie este recunoscută în contabilitate și prezentată în bilanț atunci când este probabil că o ieșire de resurse încorporând beneficii economice va rezulta din decontarea unei obligații prezente și când valoarea la care se va realiza această decontare poate fi evaluată în mod credibil.

Beneficiile economice reprezintă potențialul de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar sau echivalente de numerar către entitate

Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori.

Pentru datoriile exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se înregistrează la alte venituri sau alte cheltuieli financiare, după caz.

Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

**k) Numerar și echivalente de numerar**

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar. Echivalent de numerar sunt considerate și investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

**l) Pensii și beneficii ulterioare angajării**

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

**m) Ajustări pentru depreciere și pierderi de valoare; provizioane**

Ajustările pentru depreciere și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă. Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare, în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exercițiului financiar, elementele de activ și de pasiv de natură datoriiilor se evaluează și se reflectă în situațiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Provizioanele sunt recunoscute în bilanț atunci când pentru Societate se naște o obligație curentă generată de un eveniment anterior, valoarea obligației poate fi estimată în mod credibil și este probabil ca în viitor să fie necesară consumarea unor resurse economice care să stingă această obligație. Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu este recunoscut un provizion în situațiile financiare.

Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfârșit de perioadă și ajustate pentru a reflecta estimarea curentă cea mai adecvată.

**n) Capital social**

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire cat si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

**o) Rezerve legale**

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

**p) Rezultat reportat**

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmat de cel pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale. Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmat dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarii efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

**q) Dividendele**

Dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa si sunt inregistrate la data aprobarii ca obligatii de plata. Dividendele neridicate timp de 3 ani, dupa implinirea termenului de prescriptie, sunt inregistrate ca venit din exploatarea curenta.

**r) Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la valoarea primita.

Imprumuturile primite in valuta sunt reevaluate lunar. La finalul exercitiului financiar sunt prezentate in bilant in functie de perioada de acordare a acestora (datorii pe termen lung si pe termen scurt).

**s) Contracte de leasing**

**Leasing financiar**

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii toate riscurile si beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute in leasing, sunt capitalizate la data inceperii contractului de leasing la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Platile de leasing sunt separate intre cheltuiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Actiunile capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare, tinand cont si de durata contractului de leasing.

**t) Recunoasterea veniturilor**

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau cresteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in cresteri ale capitalurilor proprii si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere numai atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere a acestor beneficii.

Veniturile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere a beneficiilor economice viitoare legate de cresterea valorii unui activ sau de scaderea valorii unei datorii. Recunoasterea veniturilor se realizeaza simultan cu recunoasterea cresterii de active sau reducerii datoriilor - de exemplu, cresterea neta a activelor, rezultatul din vanzarea produselor sau serviciilor, ori descreterea datoriilor ca rezultat al anularii unei datorii.

In baza principiului contabilitatii de angajamente, efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand acestea se produc si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat.

Potrivit principiului prudentei veniturile nu trebuie sa fie supraevaluate, deoarece situatiile financiare nu ar mai fi neutre si nu ar mai avea calitatea de a fi credibile.

Contabilitatea veniturilor se tine pe feluri de venituri, dupa natura lor, astfel:

- venituri din exploatare;
- venituri financiare;

In cazul acordarii de stimulente in cadrul contractului de inchiriere pentru atragerea chiriasilor, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2023, in baza contractelor de inchiriere aflate in



derulare a fost ajustata cu valoarea reducerilor acordate in vederea sustinerii activitatii partenerilor.

#### **Vanzarea bunurilor**

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus retururi, reduceri comerciale si rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci cand exista dovezi convingatoare, de regula sub forma unui contract de vanzare executat, iar riscurile si avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate in mod semnificativ cumparatorului, recuperarea contraprestatiei este probabila, costurile aferente si retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturarii, respectiv acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe scama conturilor de terzi. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se inregistreaza la data bilanțului in contul 408 << Furnizori- facturi nesosite >>, respectiv contul 418 << Clienti -facturi de intocmit >> si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si beneficiilor variaza in functie de termenii individuali din contractele de vanzare.

#### **Prestarea serviciilor**

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul contractual. Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

#### **a) Rezultatul exercitiului**

Rezultatul din exploatare include cheltuielile/veniturile din exploatare detaliate dupa natura acestora.

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca.

Cheltuielile si veniturile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

Orice compensare între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă.

#### **v) Impozite si taxe**

Societatea inregistreaza impozit pe profit in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2023, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

#### **w) Utilizarea estimarilor contabile**

Pentru intocmirea situatiilor financiare anuale, ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, conducerea Societatii trebuie sa faca anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile activelor si pasivelor raportate la data bilanțului, precum si veniturile si cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Procesul de estimare implica raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție. O estimare poate necesita revizuirea dacă au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informații sau a unei mai bune experiențe. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, taxe, provizioane si datorii contingenta.

Impactul estimarilor asupra situatiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus in calculul rezultatului net pentru:

- Perioada in care are loc revizuirea, in cazul in care aceasta este singura perioada afectata;
- Perioada in care s-a produs schimbarea dar si pentru perioadele urmatoare, in cazul in care si acestea sunt afectate de schimbarea respectiva.

**x) Erori contabile**

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din gresala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corectaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi constatate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative. Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

**Parti afiliate si alte parti legate**

Partile sunt considerate afiliate in cazul in care o parte, fie prin actiunile detinute, fie prin drepturile contractuale, relatiile familiale sau altele, are dreptul de a controla in mod direct sau de a influenta in mod semnificativ cealalta parte. Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei respective ;
- reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate ;

- entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

#### **Active si datorii contingente**

Activele contingente sunt active potentiale care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul entitatii.

Activele contingente nu trebuie recunoscute in situatiile financiare, deoarece ele nu sunt certa, iar recunoasterea lor ar putea determina recunoasterea unui venit care sa nu se realizeze niciodata.

In cazul in care realizarea unui venit este sigura, activul aferent nu este un activ contingent si trebuie procedat la recunoasterea lui in bilant. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile. Daca este doar o probabila crestere a beneficiilor economice, se va prezenta in notele explicative.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau a mai multor evenimente viitoare incerta, care nu pot fi pe deplin controlate de societate, sau o obligatie prezenta ce decurge dintr-o actiune anterioara dar care nu este recunoscuta deoarece:

- i) nu este probabil ca fluxurile de resurse ce atrag beneficii economice sa fie considerate o obligatie;
- ii) valoarea obligatiei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in bilant dar trebuie cuprinse in notele la situatiile financiare. Datoriile contingente sunt evaluate in mod continuu pentru a se determina daca un flux de resurse ce atrage beneficii economice poate deveni probabil. Daca devine probabil ca un flux de beneficii sa fie necesar pentru un element tratat anterior ca o datorie contingenta, se va recunoaste dupa caz, o datorie sau un provizion in situatiile financiare ale perioadei in care apare schimbarea in probabilitate.

#### **Taxare**

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite si inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcarile ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcarile ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

#### **Pretul de transfer**

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

#### **Gestionarea riscului**

Riscul de plata (riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, care apare din fluctuatiile pe piata ale preturilor, ratei dobanzii si cursului valutar).

Managementul societatii analizeaza continuu climatul economic in care isi desfasoara activitatea atat societatea cat si clientii acesteia, luand masurile necesare in vederea realizarii obiectivelor sale prin alegerea unui mix de clienti adecvat, care sa asigure predictibilitate si continuitate.

Riscuri operationale (riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzatoare sau de factori externi (e.g. conditii economice, climatul geopolitic).

Managementul societatii considera ca structura si dotarea acesteia sunt adaptate realizarii obiectivelor sale; in ceea ce priveste factorii externi care pot impacta performantele societatii, incertitudinea evolutiei acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare sa sufere corectii. Societatea nu are o expunere directa in Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicatiile indirecte vor depinde de durata si amploarea conflictului.

**SIFI CLIJ RETAIL SA**  
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAN. U10  
 CUI: RO10000; J4013007/2014

**Nota 1. Active imobilizate**

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2023 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

**a) Valoare brută**

Denumire	Sold la	Intrari	Iesiri	Transferuri	Sold la
	1 Ianuarie 2023				31 decembrie 2023
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte imobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	620.123	-	-	-	620.123
Terenuri	-	-	-	-	-
Construcții	-	-	-	-	-
Instalații tehnice și mașini	1.397.560	-	-	-	1.397.560
Alte instalații, utilaje și mobilier	147.931	-	-	-	147.931
Investiții imobiliare	52.140.626	26.815.032	1.240.439	-	77.715.219
Investiții imobiliare în curs de execuție	-	-	-	-	-
Avansuri de imobilizări corporale	-	-	-	-	-
Imobilizări corporale	53.606.117	26.815.032	1.240.439	-	79.260.718
Imobilizări financiare	7.500.035	-	7.499.935	-	100
Active imobilizate total	61.006.275	26.815.032	8.740.374	-	79.000.933

**Investiții imobiliare**

La data de 31.12.2023 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 77.715.219 lei față de 52.140.626 lei la data 31.12.2022.

În cursul anului 2023 au fost rascumparate unitatile de fond de la OPTIM Invest și de la FIA ACTIVE PLUS.

**b) Situația amortizării activelor imobilizate**

Denumire	Sold la	Depreciere în cursul ex.	Reduceri sau Retuări	Transferuri	Sold la
	1 Ianuarie 2023				31 decembrie 2023
	1	2	3	4	5=1+2+3
Alte imobilizări	18.951	-	-	-	18.951
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	-	-	-	606.061
Terenuri	-	-	-	-	-
Construcții	-	-	-	-	-
Instalații tehnice și mașini	1.332.569	20.654	-	-	1.353.223
Alte instalații, utilaje și mobilier	138.781	3.898	-	-	142.679
Investiții imobiliare	-	-	-	-	-
Imobilizări corporale	1.471.350	24.552	-	-	1.495.902
Active imobilizate total	2.077.411	24.552	-	-	2.101.963

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.

**Valoarea contabilă netă a imobilizărilor**

Denumire	Valoare netă 31.12.2022	Valoare netă 31.12.2023
	1	3=1+2
Alte imobilizări	14.062	14.062
Fond comercial	-	-

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 48-48, SUBSOL, CAM. U10**  
**CU: RO190002; J40130072014**

Imobilizări necorporale	14.062	14.062
Terenuri	-	-
Construcții	-	-
Instalații tehnice și mașini	64.991	44.337
Alte instalații, utilaje și mobilier	9.150	5.252
Investiții imobiliare	52.140.626	77.715.219
Investiții corporale în curs	-	-
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-
Imobilizări corporale	52.214.767	77.764.808
Imobilizări financiare	7.500.035	100
Active imobilizate total	59.728.864	77.778.970

**c) Ajustări pentru deprecierea activelor imobilizate**

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active.

**Nota 2. Active circulante**

a) **Stocuri** – nu există

b) **Creanțe**

Situație creanțe la 31 decembrie 2023	Sold la		
	31 decembrie 2023	Termen de lichiditate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	2.248.860	2.248.860	0
Creanțe în legătură cu bugetul asig. sociale și al statului și cu taxele locale	23.782	23.782	0
Cheltuieli înregistrate în avans	3.773	3.773	0
Alte creanțe	-	-	0
Debitori diverși	70.630	70.630	0
Dobânzi de încasat	35.928	35.928	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	(718.296)	(718.296)	0
<b>Total</b>	<b>1.664.677</b>	<b>1.664.677</b>	<b>0</b>

\* creanțele comerciale reprezintă sumele facturate clienților, pentru chirii și utilități;

\* ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 718.296 lei reprezentând creanțe din chirii neîncasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanță pentru recuperarea debitelor.

**c) Numerar și numerar echivalent**

Denumire	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2022
Casa	6.774	18.150
Conturi curente la bănci	1.027.296	8.139.712
Depozite bancare	17.981.800	0
<b>Total</b>	<b>19.015.870</b>	<b>8.157.862</b>

**Nota 3. Datorii**

Datorii	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate		
		Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori și conturi asimilate	36,916.75	36,916.75		
Datorii cu personalul	25,575.13	25,575.13		

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U16**  
**CUI: RO180080; J4613067/2014**

Datorii în legătura cu bugetul asig.soc. și bugetului	21,910.00	21,910.00		
Impozit pe profit	505,833.00	505,833.00		
TVA de plată	140,066.00	140,066.00		
Dividende de plată	363,937.37	363,937.37		
Venituri în avans	155,875.87	20,589.89	135,285.98	
Garantii chiriși	1,243,822.19	275,309.98	968,512.21	
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>2,493,936.31</b>	<b>1,396,138.12</b>	<b>1,103,798.19</b>	<b>0.00</b>

- Obligațiile față de furnizori la data de 31.12.2023 în suma de 36.916,75 lei sunt aferente activității curente;
- Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2023 care au fost achitate în luna ianuarie 2024;
- Impozitul pe profit se achită la scadență;
- TVA de plată aferent lunii decembrie 2023 este achitat în luna ianuarie 2024;
- Garanțiile chirișilor în cuantum de 1.243.822,19 lei din care sub 1 an 275.309,98 lei și 968.512,21 lei pentru garanțiile aferente contractelor încheiate pe o perioadă de peste 1 an.

**Nota 4. Provizioane**

La 31 decembrie 2023 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

**Nota 5. Venituri în avans**

Veniturile în avans existente în sold la 31.12.2023 în suma de 155.875,87 lei sunt alcătuite în principal din garanții, precum și din chirie percepută în avans pentru anul 2024.

**Nota 6. Capital**

Capitalul social al societății în valoare de 2.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

În cursul anului 2023 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

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 ABRO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționaristului la data de 31 decembrie 2023 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96,3640
Persoane fizice	956.721	3,5103
Persoane juridice	34.275	0,1258
<b>Total</b>	<b>27.254.859</b>	<b>100</b>

**Nota 7. Rezerve**

La data de 31.12.2023 rezervele societății sunt compuse din: rezerve din reevaluare, rezerve legale și alte rezerve.

Rezervele din reevaluare au suferit modificări ca urmare a impactului reevaluării activelor la data 31.12.2023, acestea au valoarea de 82.719.756 lei.

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10  
 CUI: RO190088; J40/13087/2014

**Nota 8. Contul de profit si pierdere**

Rezultatul exercitiului anului 2023 este profit contabil in cuantum de 8.562.288 lei

**REZULTAT 2023 VS 2022**

	2022	2023
Venituri exploatare	8.159.247	8.818.620
Cheltuieli exploatare	2.711.677	2.540.781
Rezultat exploatare	5.447.570	6.277.839
Venituri financiare	228.266	3.986.362
Cheltuieli financiare	64.952	28.377
Rezultat financiar	163.314	3.957.985
<b>Venituri totale</b>	<b>8.387.513</b>	<b>12.804.982</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>2.776.629</b>	<b>2.569.158</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>5.610.884</b>	<b>10.235.824</b>
Impozit pe profit	860.168	1.673.536
<b>Rezultat net</b>	<b>4.750.716</b>	<b>8.562.288</b>

În anul 2023 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamica pozitiva ce poate fi usor identificata prin evolutia ascendenta a cifrei de afaceri, asa cum rezulta din tabelul de mai jos:

Indicator	2023		2022		2021	
	lei	%	lei	%	lei	%
<b>Cifra de afaceri neta din care:</b>	<b>8.396.878</b>	<b>95,22</b>	<b>8.117.800</b>	<b>99,50</b>	<b>7.180.884</b>	<b>99,93</b>
- Venituri din închirieri	9.093.969		8.468.660		7.436.520	
- Reduceri comerciale acordate	(697.091)		(350.860)		(255.636)	
Alte venituri din exploatare	421.742	4,78	41.447	0,50	5.378	0,07
<b>TOTAL Venituri din Exploatare</b>	<b>8.818.620</b>	<b>100</b>	<b>8.159.247</b>	<b>100</b>	<b>7.186.262</b>	<b>100</b>

Managementul estimeaza ca evolutia ascendenta a societatii va continua si in anul 2023. Cu toate acestea, trebuie mentionat ca situatia economica si geo-politica pot influenta activitatea societatii, impactul fiind dificil de previzionat, astfel incat este posibil ca estimarile managementului sa difere de rezultatele ce vor fi obtinute.

Societatea nu are o expunere semnificativa fata de un anumit client

**Nota 9. Repartizarea profitului**

Societatea a înregistrat în anul 2023 profit contabil in valoare de 8.562.288 lei, care urmeaza a fi repartizat conform hotararii AGOA.

**Nota 16. Informatii privind salariati si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere**  
**Salariatii**

La 31.12.2023 societatea are înregistrati 4 salariatii cu contracte de munca (4 in 2022) si 3 contracte de administrare pentru membrii Consiliului de Administratie.

Numarul mediu de salariatii este 4 (4 in 2022).

**Conducere – director general și administratori**

În anul 2023 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, alesi de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;
- Sferdian Teodora – membru CA;



**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10  
CUI: RO188089; J40/13807/2014

• **Gavrila Florin-Daniel – membru CA**

Pe parcursul exercițiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

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

	2023	2022
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	331.130	391.232
Cheltuieli cu indemnizațiile CA persoane fizice	34.920	34.920
Cheltuieli privind asigurările sociale	10.923	12.524
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	22.475	18.520
<b>TOTAL</b>	<b>399.448</b>	<b>457.196</b>

**Nota II. Alte informații**

**a) Informații privind relațiile cu entități afiliate și entități legate**

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

**Tranzacțiile cu entitățile afiliate an 2023**

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2023 constau în principal în primirea unui împrumut de la SIFI B ONE SA restituit în 10.04.2023, în indemnizație administrator persoană juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE precum și în veniturile realizate de contractele de locațiune încheiate cu SIFI CJ STORAGE SA și SIFI CJ LOGISTIC SA.

**b) Onorariile plătite auditorilor**

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. București, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2023.

**c) Aspecte juridice**

La finalul anului 2023 Societatea are în faza de executare silită un număr de 6 dosar de executare, pe rolul mai mult executori judecătorești, în care are calitatea de creditor. Suma totală pentru care Societatea întreprinde demersuri de executare silită, este în cuantum de aproximativ 490.000 lei

**Evenimente ulterioare bilanțului**

La data 12.03.2024 a fost semnată promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare a tuturor imobilelor și mijloacelor fixe aflate în proprietatea societății condiționată de aprobarea Adunării Generale Extraordinare a acționarilor societății.

Președinte Consiliu de Administrație  
Administrare Imobiliare S.A. prin  
Tic-Chilmarci Valentin



Economist,  
Bulgaru Madalina



Director general,  
Muresan Radu-Bogdan

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/6374  
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar		Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
<b>A</b>							
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul rețel	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	49.107.929	3.561.857	0	0	75.119	0	52.584.667
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprov. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	375.474	273.170	0	0	0	0	686.844
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Costuri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând profitul necorporat sau pierderea necorporată	2.337.308	2.792.546	0	0	4.633.948	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Regula. contabile conforme cu Directiva n IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	2.792.546	5.356.853	0	0	4.224.670	0	3.924.539
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	57.925.995	11.974.236	0	0	8.933.737	0	60.956.494

Director general,  
 Muresan Radu-Bogdan



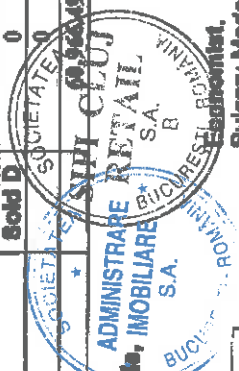
Președinte Confederația de Administrație și  
 Administrare Imobiliară S.A. (ASPIA)  
 Tic-Chilimant Valentin

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
 Activității de Audit Statutar (ASPMAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617473  
 Registrul Public Electronic: FA204/2.12.170

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2022

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar		Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
<b>A</b>							
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul reștit	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	52.584.607	4.972.610	1.652.554	0	0	0	55.904.723
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve stăruire sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve rezrez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	648.644	108.860	0	0	0	0	757.504
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Creșterea legată de instrumentele de capital proprii	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capital proprii	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	495.907	3.924.539	3.924.539	0	0	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Regim. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3.924.539	5.563.205	4.737.028	0	4.737.028	0	4.750.716
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	3.924.539	14.569.214	10.314.121	0	10.314.121	0	65.221.587

Director general,  
Muresan Radu-Bogdan

Bulgaru Medalina  
 Electronică

Presedinta Consiliu de Administratie,  
 Administrare Imobiliare SA, din  
 Tic-Chilliment-Velenari

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
 Activității de Audit Statutal (ASPANS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 43617624  
 Registrul Public Electronic: FA204/2.12/20

SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2023										
Denumirea elementelor	Sold la începutul exercițiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar			
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	3	4	5	6
<b>A</b>										
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	0	0	0	2.725.486
Primesiile regelui	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	55.904.723	26.815.033	0	0	0	0	0	0	0	82.719.756
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	757.504	117.389	0	0	0	0	0	0	0	874.893
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri legale de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legale de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentand profitul necoperțat sau pierderea necoperțată	495.907	4.750.716	0	0	4.750.716	0	0	0	0	495.907
Rezultatul reportat provinzând din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provinzând din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva n IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	4.750.716	9.591.526	0	0	5.779.954	0	0	0	0	8.562.288
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	55.904.723	41.274.664	0	0	10.530.670	0	0	0	0	95.965.981

Director general,  
 Muresan Radu-Bogdan

SIFI CLUJ  
 RETAIL  
 S.A.  
 BUCURESTI

Președintele Comisiei de Administrare/ADMINISTRARE  
 Administrare Imobiliară S.A. prin IMOBILIARE  
 Tio-Chiriac Valeriu

Activitate pentru Supravegherea Publică a  
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 61617624  
 Registrul Public Electronic: FA204773720

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10**  
**CUI: RO190400; J40/13887/2014**

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2021	2022	2023
Trezorerie si echivalente de trez. la inceputul perioadei	5,083,360	5,992,421	8,157,862
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Incasari de la client	10,335,791	12,067,879	13,263,280
Plati catre furnizori de bunuri de servicii	2,543,906	3,337,494	4,156,392
Plati sub forma salariilor si a altor chelt. de exploatare	303,224	248,413	378,711
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarei	1,560,382	1,861,422	1,844,201
Dobanzi plătite/comisioane bancare	0	1,978	2,331
Impozit pe profit	786,482	904,767	1,278,549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	50,000	50,000	0
Trezoreria neta din activitati de exploatare	5,091,797	5,663,805	5,603,096
<b>Fluxuri de trezorerie din activit. de investitii:</b>			
Restituire imprumuturi pe termen scurt-lung	0	0	1,742,099
Rascumparare unitati de fond	0	0	10,940,402
Dobanzi incasate	64,073	180,808	558,667
Trezoreria neta din activitati de investitii	64,073	180,808	9,756,970
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Dividende platite	4,246,809	3,679,172	4,502,058
Trezoreria neta din activitati de finantare	-4,246,809	-3,679,172	-4,502,058
Cresterea neta a trezorerie si echival. de trezorerie	909,061	2,165,441	10,858,008
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	5,992,421	8,157,862	19,015,870

Președinte Consiliu de Administrație,  
 Administrare Imobiliare S.A. prin  
 Tic-Chilment Valentin



Director general,  
 Muresan Radu-Bogdan

Economist,  
 Bulgaru Madalina

Autoritatea pentru Supravegherea Publica a  
 Activitatii de Audit Solutar (ANPAAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624  
 Registrul Public Electronic: FA204/2.32/20

