

**RAPORTUL ANUAL**  
**Conform Regulamentului CNVM 1/2006**  
**Pentru exercițiul financiar 2017**

<b>Data raportului:</b>	<b>26.04.2018</b>
<b>Denumirea societății comerciale:</b>	<b>SIFI CLUJ RETAIL S.A.</b>
<b>Sediul social:</b>	<b>BUCURESTI, Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, cam. A3</b>
<b>Punct de lucru :</b>	<b>Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21</b>
<b>Numărul de telefon/fax:</b>	<b>0264 595 532; 0264 594 494</b>
<b>Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:</b>	<b>RO199060</b>
<b>Număr de ordine în Registrul Comerțului:</b>	<b>J40/13897/2014</b>
<b>Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:</b>	<b>Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.</b>
<b>Capital social subscris și vărsat:</b>	<b>2.725.485,90 lei</b>
<b>Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:</b>	<b>Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,1 lei /acțiune</b>

## **1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE**

### **1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat.

Conform statutului și a cererilor de înscriere de mențiuni în statut, obiectul principal de activitate este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820.

Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate: 5210 Depozitari; 6810 Cumpararea și vanzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara; 4120 Lucrari de constructie a cladirilor rezidentiale și nerezidentiale; 8219 Activitati de fotocopiere de pregatire a documentelor și alte activitati specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract.

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3  
Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
CUI: RO199060; J40/13897/2014

---

*b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale*

Societatea cu sediul în Cluj- Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat sub numele de Arta Culinara S.A. la data de 01.01.1991, în baza deciziei nr. 496/02.11.1990 emisă de Prefectura județului Cluj și înregistrată la O.R.C. sub nr. J12/51/1991. În baza Hotararilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea București, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj –Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21.

*c. Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar.*

În cursul exercițiului financiar 2017 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

*d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active*

În cursul exercițiului financiar 2017, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- achiziții de active imobilizate – valoare 12.779 lei
- investiții și modernizări la clădirile existente – în valoare totală de 12.416.031 lei
- înstrăinări de active imobilizate – valoare 10.802 lei.

*e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică creșteri față de realizările anului 2016 astfel:

**1.1.1. Elemente de evaluare generală :**

	2017	2016
a. Profitul brut	3.616.289 lei	6.086.956 lei
b. Cifra de afaceri	5.982.756 lei	5.352.585 lei
c. Export	0 lei	0 lei
d. Costuri	2.404.792 lei	-656.839
e. Lichiditate	3.560.854 lei	7.569.422

În anul 2016 costurile au avut o valoare negativă datorită anularii provizionului în valoare de 4.420.000 lei, provizion constituit pentru **dosarul nr. 627/1285/2012** de pe rolul Tribunalului Specializat Cluj.

**1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale**

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității. În anul 2017 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate și creșterii siguranței în incinte.

*a. Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:*

Chiriasii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, distribuție, servicii etc.

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

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Indicator	2015		2016		2017	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din vânzări mărfuri	0	0	270	0,005	3.154	0,053
Venituri din închirieri	5.119.711	99,78	5.352.315	99,715	5.979.602	99,947
Alte venituri din exploatare	11.139	0,22	15.004	0,28	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5.130.850</b>	<b>100</b>	<b>5.367.589</b>	<b>100</b>	<b>5.982.756</b>	<b>100</b>

c. *Produse noi:* Nu este cazul

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Aprovizionarea se efectueaza de pe piata internă.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. *Descrierea evolutiei vanzarilor*

În anul 2017 societatea și-a desfășurat activitatea de închiriere ce a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2018:

-lei-

	2015	2016	2017	BVC 2018
Cifra de afaceri, din care:	5.119.711	5.352.585	5.982.756	6.000.000
- activitatea de inchiriere	5.119.711	5.352.315	5.979.602	6.000.000
- comerț	0	270	3.154	0

b. *Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:*

Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2017 erau în vigoare 123 de contracte de închiriere.

c. *Dependenta semnificativa a societatii:* Nu e cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. *Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:*

În anul 2017 societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați, iar în anul 2016 numărul mediu a fost de 6 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2015 – 2017 a fost următoarea:

	2015	2016	2017
Total personal, din care:	7	6	5
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

b. *Raporturile dintre management si angajati:*

Raporturile dintre manager și salariați sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activității societății de cercetare și dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Activitatea societății este expusă la o serie de riscuri financiare și operaționale:

- *Riscul valutar* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar.

Societatea a efectuat în 2017 tranzacții (încasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2017 a fost minimă.

- *Riscul ratei dobânzii* reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață.

Societatea nu are contractate credite și astfel nu sunt influențe datorate variației ratelor dobânzilor.

- *Riscul de preț*, care reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței.

- *Riscul de creditare* este riscul ca una din părțile instrumentului financiar să nu execute obligația asumată, cauzând celeilalte părți o pierdere financiară.

- *Riscul de lichiditate* reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare.

În anul 2017 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

- *Riscul operațional* este riscul înregistrării de pierderi directe sau indirecte rezultate din carente sau deficiente ale procedurilor, personalului, sistemelor interne ale societății sau din evenimente externe ce pot avea un impact asupra operațiunilor acesteia.

În anul 2017 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2017 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 14.744 RON.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. *Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății*

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație stabilindu-se ca obiectiv principal eficientizarea activității Societății.

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Obiectivele avute în vedere urmăresc creșterea veniturilor din închirieri prin asigurarea unui nivel de ocupare ridicat și a chiriilor la nivele de piață competitive. Se au în vedere, de asemenea, măsuri pentru menținerea și creșterea nivelului tehnic al spațiilor administrate, precum și pentru un control riguros al costurilor.

*b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situației financiare a societății:*

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.

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. În cursul anului 2017 capitalul social al societății a fost micșorat cu 210.770,40 lei prin anularea a 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,10 ron/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2017, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	96,364
Persoane fizice și juridice	990.996	99.099,60	3,636
<b>Total</b>	<b>27.254.859</b>	<b>2.725.485,90</b>	<b>100</b>

*c. Analiza evenimentelor, tranzacțiilor și schimbarilor economice care afectează veniturile din activitatea de baza:*

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

Indicator	2015	2016	2017
Cifra de afaceri	5.119.711	5.352.585	5.982.756
Profitul/pierdere net/a	1.967.325	5.485.699	2.926.031

## 2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Nr. crt.	Adresă	Suprafața totală în mp
1.	Iuliu Maniu nr.21	358
2.	Calea Florești nr. 79	1.128,36
3.	Calea Mănăstur nr.107	406,08
4.	Str. Izlazului nr.6	574,46
5.	Valea Chintăului f.n	1.159

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

6.	P-ta Mihai Viteazul nr. 17	274,30
7.	Str. Aurel Vlaicu nr.3	662,18
8.	Str. Fabricii nr.4	608,60
9.	Str. Moşilor nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.158,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36
14.	Str. Dunării nr.22	2.525
15.	Str. Pasteur nr.56-60	1.923,66
16.	Str. Fabricii nr.3	396,81
17.	Str. Pasteur nr.75-77	3.084,84
<b>TOTAL</b>		<b>19.466,75</b>

**2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.**

Elemente de imobilizări	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		
				Total	Din care: Dezm./casări	
A	B	1	2	3	4	5
<b>Imobilizări necorporale</b>						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	602.149	842	0	0	602.991
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 01 la 03)</b>	<b>04</b>	<b>602.149</b>	<b>842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>602.991</b>
<b>Imobilizări corporale</b>						
Terenuri	05	0	0	0	0	0
Construcții	06	351.319	0	351.319	0	0
Instalații tehnice și mașini	07	1.320.385	12.779	10.802	0	1.322.362
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	33.996.563	12.416.031	7.839.094	0	38.573.500
Avansuri și imobilizări corp. în curs	10	933	476.874	468.538	0	9.269
<b>TOTAL (rd. 05 la 10)</b>	<b>11</b>	<b>35.817.131</b>	<b>12.905.684</b>	<b>8.669.753</b>	<b>0</b>	<b>40.053.062</b>
Imobilizări financiare	12	100	0	0	0	100
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+11+13)</b>	<b>13</b>	<b>36.419.380</b>	<b>12.906.526</b>	<b>8.669.753</b>	<b>0</b>	<b>40.656.153</b>

**SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imob. scoase din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
<b>Imobilizări necorporale</b>					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	14	0	0	0	0
Alte imobilizări	15	413.645	94.872	0	508.517
<b>TOTAL (rd. 14 la 15)</b>	<b>16</b>	<b>413.645</b>	<b>94.872</b>	<b>0</b>	<b>508.517</b>
<b>Imobilizări corporale</b>					
Terenuri	17	0	0	0	0
Construcții	18	338.847	7.404	346.251	0
Instalații tehnice și mașini	19	1.010.441	113.500	10.802	1.113.139
Alte instalații, utilaje și mobilier	20	109.120	5.503	0	114.623
Investiții imobiliare	21	2.830.847	1.048.478	3.879.325	0
<b>TOTAL (rd. 17 la 21)</b>	<b>22</b>	<b>4.289.255</b>	<b>1.174.885</b>	<b>4.236.378</b>	<b>1.227.762</b>
<b>AMORTIZĂRI - TOTAL (rd. 16+22)</b>	<b>23</b>	<b>4.702.900</b>	<b>1.269.757</b>	<b>4.236.378</b>	<b>1.736.279</b>

**2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății.**

Societatea nu are intabulat dreptul de proprietate asupra terenurilor situate în Cluj-Napoca:

- str. Izlazului nr. 6 în sup. de 107 mp,  
 - str. Fabricii nr. 4 în sup. de 78 mp și  
 - p-ța Mihai Viteazu nr. 17 în sup. de 113,42 mp. Pentru imobilele situate la aceste adrese construcțiile sunt intabulate, terenurile fiind proprietatea statului, SIFI CLUJ RETAIL SA, având drept de folosință asupra terenului.

Terenul în suprafață de 5.651 mp de pe Valea Chintaului este înscris la Cartea Funciara pe o persoană fizică a cărei mostenitori au deschis acțiune în revendicare. Clădirile în suprafața de 1.159 mp și platformele de pe Valea Chintaului sunt construite de societate dar nu sunt intabulate.

### 3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Acțiunile emise de către societatea comercială SIFI CLUJ RETAIL S.A. sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2017 este de 2.725.485,90 lei, divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2017 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C. – care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 96,364 % din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 990.996 acțiuni reprezentând 3,636 % din capitalul social al societății.

#### 3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

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

DIVIDENDE DISTRIBUTITE (lei)	2015	2016	2017
	0	2.998.034,49	0

Conform aprobării AGA, din profitul net aferent anilor 2012 și 2013 s-au constituit rezerve legale iar restul a rămas nerepartizat. În anul 2015 societatea a înregistrat profit de 1.967.325 lei, profit care a rămas nerepartizat. În anul 2016 societatea a înregistrat profit de 5.485.699 lei, profit ce a fost distribuit. În anul 2017 societatea a înregistrat un profit de 2.926.030,52 lei.

INDICATORI	2015	2016	2017
<b>PROFIT DE REPARTIZAT</b>	<b>1.967.325</b>	<b>5.485.699,26</b>	<b>2.926.030,52</b>
- constituirea de rezerve legale	125.923	85.639	
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare	0	2.402.025,77	
- dividende de plătit	0	2.998.034,49	
<b>Profit nerepartizat</b>	<b>1.841.402</b>	-	<b>2.926.030,52</b>

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

- a. 32.793 acțiuni au fost dobândite de societate de la acționarii săi ca urmare a modificării obiectului principal de activitate, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare din data de 10.11.2014 și exercitării dreptului de retragere al acționarilor existenți;
- b. 691.637 acțiuni obținute prin rascumpărare de la doi acționari în cursul anului 2016;
- c. 1.383.274 acțiuni au fost dobândite de la doi acționari ca urmare a renunțării la judecata în cursul anului 2016.

La data de 23.01.2017, adunarea generală extraordinară a acționarilor a aprobat diminuarea capitalului social subscris al Societății cu suma de 210.770,4 RON respectiv de la 2.936.256,3 RON la 2.725.485,9 RON, prin anularea unui număr de 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,1 RON/acțiune, în temeiul art. 207 alin.1, lit. c) din Legea nr. 31/1991.

**3.4.** În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale.

**3.5.** În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare

Societatea nu deține obligațiuni sau alte titluri de creanță.

#### **4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE**

**4.1.** În anul 2017 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2017 este:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. – președinte – administrator neexecutiv, cu sediul în București, Sectorul 1, Calea Floreasca nr 175, et. 1, camera A3, având CUI 20919450 și J40/8567/2013 reprezentată prin Ion Alexandru-Sorin nu a avut alte funcții în societate; nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL S.A. Nu are un acord, înțelegere sau legătură cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.
- SFERDIAN TEODORA – membru - administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.
- GAVRILA FLORIN-DANIEL - membru – de la data de 22.12.2015, administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.

**4.2.** Lista conducerii executive la data de 31.12.2017:

- POP DELIA SIMONA - director general – contract de mandat, de la data de 14.05.2014 - prezent, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL S.A. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.



4.3. Membrii Consiliului de Administrație al societății, precum și cei din Conducerea executivă nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative referitoare la activitatea acestora în cadrul SIFI CLUJ RETAIL SA, în ultimii 5 ani.

4.4. Elemente de guvernanta corporativa

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detine 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.		PARTIAL	Nu detinem regulament intern al CA. In actul constitutiv al societatii exista prevederi (legale) privind activitatea CA. Posibilitati solutionare: intocmire si aprobare in CA a regulamentului
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.	DA		Membri CA au informat la data numirii (2013-Alexandru Ion, 2014-Floris si 2015- Gavrila) despre pozitiiile detinute la alte entitati
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.	DA		
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.		PARTIAL	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	DA		
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 raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
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.		NU	In curs de solutionare
C.1. Societatea va publica in raportul			In notele de la situatiile financiare

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
**Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21**  
**CUI: RO199060; J40/13897/2014**

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.	DA		sunt aceste informatii
<b>D.1.</b> 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:	DA		Informatiile urmeaza a fi publicate si in limba engleza
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	DA		
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	DA		
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	DA		
<b>D.1.5.</b> 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	DA		
<b>D.1.6.</b> 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		PARTIAL	Prin HCA din 13.03.2015 s-a decis angajarea ca si consultant autorizat a IFB Finwest. Informatiile necesare vor fi postate pe site.
<b>D.1.7.</b> 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	DA		
<b>D.2.</b> 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.	DA		
<b>D.3.</b> 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 (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa		PARTIAL	

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J4013897/2014

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.			
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.	DA		
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.		PARTIAL	Informatiile urmeaza a fi publicate si in limba engleza
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.		NU	In curs de solutionare

### 5. SITUATIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2017 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Situațiile financiare sunt auditate de JPA Audit si Consultanta S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR).

#### a. Elemente de bilanț

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2014, 2015, 2016 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2015	2016	2017
1. Imobilizari necorporale	281.813	188.504	94.474
2. Imobilizari corporale	32.385.954	31.527.876	38.825.300
3. Imobilizari financiare	100	100	100
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>32.667.867</b>	<b>31.716.480</b>	<b>38.919.874</b>
1. Stocuri	14.273	3.755	1.913
2. Creante	487.180	872.392	887.368
3. Investitii pe termen scurt	-	-	7.499.935
4. Casa si conturi la banci	8.476.981	7.569.422	3.560.854
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>8.978.434</b>	<b>8.445.569</b>	<b>11.950.070</b>
c. Cheltuieli in avans	26	1.632	1.920
d. Datorii ce trebuie platite in per. < 1 an	442.613	532.586	3.012.424
<b>e. Active circulante/datorii curente nete</b>	<b>8.525.431</b>	<b>7.757.340</b>	<b>8.916.973</b>

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
CUI: RO199060; J40/13897/2014

<b>f. Total active minus datorii curente</b>	<b>41.193.298</b>	<b>39.473.820</b>	<b>47.836.847</b>
g. Datorii ce trebuie platite în per.> 1 an	131.413	431.880	843.013
h. Provizioane	4.420.000	0	0
i. Venituri în avans	366.136	354.529	204.979
<b>Denumire indicator</b>			
1. Capital subscris varsat	2.936.256	2.936.256	2.725.486
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.421.638	30.421.638	38.460.403
4. Rezerve	621.082	706.721	587.251
Acțiuni proprii	29.514	2.956.692	-
5. Rezultat reportat	495.301	2.336.703	2.336.703
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>1.967.325</b>	<b>5.485.699</b>	<b>2.926.031</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	125.923	85.639	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>36.286.165</b>	<b>38.844.686</b>	<b>46.811.448</b>

În cadrul elementelor de activ, cele care depășesc 10% din totalul de active sunt :

- active imobilizate corporale, care în anul 2017 sunt în valoare de 38.825.300 RON, în timp ce în anul 2016 valoarea acestora era de 31.527.876 RON.

- casa și conturile la bănci, care în anul 2017 sunt în valoare de 3.560.854 RON, în timp ce în anul 2016 valoarea acestora era de 7.569.422 RON.

Societatea nu a avut în ultimii 3 ani profituri reinvestite.

- Total active circulante în anul 2017 se ridică la 11.950.070 RON, în timp ce în anul 2016 se cifrau la 8.445.569 RON.

- Total datorii curente în anul 2017 se ridică la 3.012.424 RON, în timp ce în anul 2016 se cifrau la 532.586 RON.

**b. Contul de profit și pierdere**

Indicator	2015	2016	2017
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>5.119.711</b>	<b>5.352.585</b>	<b>5.982.756</b>
Venituri din chirii	5.119.711	5.352.585	5.979.602
Venituri din vânzarea marfurilor	0	0	3.154
Alte venituri din exploatare	11.139	15.004	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>5.130.850</b>	<b>5.367.589</b>	<b>5.982.756</b>
a. Cheltuieli cu materiile prime și mat.consumabile	16.895	3.992	4.327
Alte cheltuieli materiale	35.038	36.935	11.435
b. Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19.847	25.201	24.709
c. Cheltuieli privind marfurile	0	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	474.208	381.283	425.434
a) Salarii și indemnizatii	382.933	310.240	345.330
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	91.275	71.043	80.104
a. Ajustări de val.privind imob.corp.și necorporale	1.342.347	1.170.363	1.188.825
a.1 Cheltuieli	1.342.347	1.170.363	1.188.825
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustări de valoare privind activele circulante	44.420	1.804	-14.744
b.1 Cheltuieli	66.804	31.251	1.584
b.2 Venituri	22.384	29.447	16.328
Alte cheltuieli de exploatare, din care	611.811	2.143.583	764.806
1 Chelt.privind prestațiile externe	372.049	447.603	404.241
2 Chelt.cu alte impozite,taxe și varsăminte asim.	222.474	199.470	329.959
3 Alte cheltuieli	17.288	1.496.510	30.606
Ajustări privind provizioanele	163.119	-4.420.000	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>2.707.685</b>	<b>-656.839</b>	<b>2.404.792</b>

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/pierdere</b>	<b>2.423.165</b>	<b>6.024.428</b>	<b>3.577.964</b>
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobanzi	-95.296	62.528	54.746
Alte venituri financiare	0	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>95.296</b>	<b>62.528</b>	<b>54.746</b>
Cheltuieli privind dobanzile	0	0	16.421
Alte cheltuieli financiare	0	0	0
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.421</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere</b>	<b>95.296</b>	<b>62.528</b>	<b>38.325</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>5.226.146</b>	<b>5.430.117</b>	<b>6.037.502</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2.707.685</b>	<b>-656.839</b>	<b>2.421.213</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere</b>	<b>2.518.461</b>	<b>6.086.956</b>	<b>3.616.289</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT</b>	<b>551.136</b>	<b>601.257</b>	<b>690.258</b>
<b>REZULTAT NET - Profit/pierdere</b>	<b>1.967.325</b>	<b>5.485.699</b>	<b>2.926.031</b>

Analizând contul de profit și pierdere din ultimii 3 ani se constată următoarele:

- Cifra de afaceri netă 2017 = 5.982.756 RON;
- Cifra de afaceri netă 2016 = 5.352.585 RON;
  
- Cifra de afaceri netă 2015 = 5.119.711 RON;

Cifra de afaceri in 2017 a cunoscut o evoluție crescătoare ca urmare a creșterii gradului de ocupare a spațiilor precum și ca urmare a creșterii chiriei practicate pe mp de către societate.

- Total venituri 2017 = 6.037.502 RON;
- Total venituri 2016 = 5.430.117 RON;
- Total venituri 2015 = 5.226.146 RON;

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare iar in anul 2017.

Elemente de costuri și cheltuieli au următoarea evoluție:

- Alte cheltuieli externe (cu energia și apa) în valoare de 24.709 RON la 31.12.2017; la 31.12.2016 aveau valoarea de 25.201 RON.
- Cheltuielile cu personalul în valoare de 425.434 RON, iar pentru anul 2016, valoarea acestora era de 381.283 RON (31 decembrie 2015: 474.208 RON).
- Cheltuieli de exploatare in valoare de 2.404.792 RON; in anul 2016, valoarea acestora era de -656.839 RON (31 decembrie 2015: 3.079.733 RON).

Societatea comercială nu a înregistrat provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție pe ultimii 3 ani:

Veniturile financiare sunt în sumă de 54.746 RON, în timp ce anul precedent suma era de 62.528 RON (31 decembrie 2015: 95.296 RON); societatea nu înregistrează cheltuieli financiare pentru anii 2015 și 2016. In anul 2017 cheltuielile financiare au valoarea de 16.421 lei. Rezultatul activității financiare este un profit în suma de

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3**  
 Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

38.325 RON, în timp ce anul trecut unitatea înregistrează un-profit la acest capitol de 62.528 RON (31 decembrie 2015: 95.296 RON).

Veniturile totale în sumă de 6.037.502 RON au cunoscut o evoluție crescătoare față de anul anterior.

Cheltuielile totale în valoare de 2.421.213 RON au cunoscut o evoluție crescătoare față de anul anterior.

Societatea înregistrează în anul 2017 un profit net de 2.926.031 RON iar în anul 2016 un profit net de 5.485.699 RON (31 decembrie 2015: profit net de 1.967.325 RON).

*c. Cash flow*

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2015	2016	2017
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei</b>	<b>5.284.953</b>	<b>8.476.981</b>	<b>7.569.422</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:</b>			
Incasari de la client	7.750.260	7.804.582	8.643.969
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.173.606	1.951.305	5.192.117
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	400.916	333.525	268.722
Plati privind impozite,taxe apartinand exploitarii	1.361.524	1.217.468	1.464.145
Dobanzi platite/comisioane bancare	0	4.110	1.798
Impozit pe profit	560.426	601.949	690.258
Rambursari sume	0	4.444.000	35.497
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>3.253.788</b>	<b>-747.775</b>	<b>991.432</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:</b>			
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	0	0	7.500.000
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	175.089	-229.909	0
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	18.033	7.597	0
Dobanzi incasate	95.296	62.528	0
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>61.760</b>	<b>-159.784</b>	<b>-7.500.000</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	3.000.000
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	0	500.000
Dividende platite	0	0	0
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie</b>	<b>3.192.028</b>	<b>-907.559</b>	<b>-4.008.567</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>8.476.981</b>	<b>7.569.422</b>	<b>3.560.854</b>

**6. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANTULUI**

În data de 08.03.2018 a avut loc schimbarea reprezentantului permanent al persoanei juridice Administrare Imobiliare S.A. care deține funcția de Președinte al Consiliului de Administrație, noul reprezentant fiind dl.Tic-Chiliment Valentin.

**7. ANEXE**

Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:

- a) Actul constitutiv al societății cu CIM-urile aferente anului 2017

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
BUCURESTI, CALEA FLOREASCA, NR. 175, ET. 7, CAM. A3  
Punct lucru : Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
CUI: RO199060; J40/13897/2014

---

- b) Contractele importante incheiate de societate in anul pentru care se face raportarea- Nu este cazul
- c) Actele de demisie/demitere , daca au existat astfel de situatii in cazul membrilor administratiei, conducerii executive-Nu este cazul
- d) Lista filialelor societatii comerciale si a societatilor controlate de acestea- Nu este cazul
- e) Lista persoanelor afiliate societatii comerciale - Anexa
- f) Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2017- Anexa
- g) Situatiile financiare la 31.12.2017- Anexa
- h) Declatia conducerii conform Reg. 1/2006- Anexa
- i) Situatiile a,b,c mentionate la punctul 5 –Sunt inserate in raport la pct .5.

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



**Economist,**  
Mitran Mihaela Nicoleta



**Director general,**  
Pop Della Simona

