

NR :92 /26.04.2024

Catre,
Autoritatea de Supraveghere Financiara Bucuresti,
Sectorul Instrumente si Investitii Financiare
Bursa de Valori Bucuresti, ATS Piata AeRO
Serviciul de Tranzactionare si supraveghere a pietei

RAPORT CURENT

conform Regulamentului ASF 5/2018, Regulamentului 11/2015 si Legii 297/2004

Data raportului 26.04.2024

Denumirea entitatii emitente :

Sediul social :

Punct de lucru :

Numarul de telefon/fax:

Cod unic de inregistrare :

Numar de ordine in Registrul Comertului :

Capital social subscris si varsat:

Piata pe care se tranzactioneaza valorile
mobiliare emise :

SIFI CLUJ RETAIL S.A.

Bucuresti, str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, cam.U10

Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.21

0264-595532 / 0264-594494

RO 199060

J40 / 13897 / 2014

2.725.485,90 lei

BVB ATS Piata AeRO

Evenimente importante de raportat: Disponibilitate Raport Anual 2023

In conformitate cu prevederile Legii 24/2017 si ale Regulamentului A.S.F nr.5/2018, aducem la cunostinta investitorilor ca "Raportul anual pentru exercitiul financiar 2023" al SIFI CLUJ RETAIL SA a fost trimis la ASF si B.V.B—ATS Piata AeRO. Raportul este disponibil , incepand cu data de 26.04.2024, pentru consultare , in format electronic , pe website-ul societatii, la adresa :www.artaculinaracluj.ro (<http://www.artaculinaracluj.ro/>), sectiunea "Informatii investitori" si pe website-ul BVB in sectiunea dedicata societatii sau in forma scrisa, la cerere, la sediul social/secundar al societatii. Informatii suplimentare se pot obtine la telefon 0264-595.532

Raportul poate fi accesat si pe link-ul de mai jos,

SIFI CLUJ RETAIL S.A.

Director general

Muresan Bogdan Radu





RAPORT ANUAL

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2023

INTOCMIT IN CONFORMITATE CU LEGEA NR 24 / 2017
SI REGULAMENTUL ASF NR 5 / 2018

CUPRINS

1. Raportul Consiliului de Administratie
2. Declaratia privind guvernanta corporativa
3. Bilant
4. Note explicative
5. Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare
6. Raportul auditorului financiar

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
pentru exercițiul financiar 2023

Denumirea societății comerciale: **SIFI CLUJ RETAIL S.A.**

Sediul social: **BUCURESTI, Sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10**

Punct de lucru : **Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21**

Numărul de telefon/fax: **0754.020.024**

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO199060**

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J40/13897/2014**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.**

Capital social subscris și vărsat: **2.725.485,90 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune**

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

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. Obiectul principal de activitate este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820.

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj- Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat 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 Hotărârilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea Bucuresti, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj –Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21. În baza Hotărârii AGEA din data de 13.01.2020 sediul social devine Bucuresti, sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10.

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 2023 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2023 nu s-au efectuat nici achiziții și nici înstrăinări de active.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o creștere față de realizările anului 2022 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2023	2022
a. Profitul brut	10.235.824	5.610.884
b. Cifra de afaceri neta	8.396.878	8.117.800
c. Export	0	0
d. Costuri	2.569.158	2.776.629
e. Numerar și echivalente de numerar	19.015.870	8.157.862

Diferența semnificativă a profitului an 2023 versus an 2022, deși creșterea cifrei de afaceri este mai puțin semnificativă, s-a datorat vânzării unităților de fond.

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.

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

Societatea are spații comerciale proprii în 17 adrese în orașul Cluj-Napoca, pe care le închiriaza către terți.

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

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

c. Produse noi: Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evolutiei vanzarilor

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:

	2021	2022	2023
Cifra de afaceri, din care:	7.180.884	8.117.800	8.396.878
- activitatea de inchiriere	7.436.520	8.468.660	9.093.969
- reduceri comerciale acordate	(255.636)	(350.860)	(697.091)

Societatea a primit reduceri comerciale de la furnizorii de utilitati, care au fost alocate pe locurile de consum si refacturate partenerilor.

Managementul estimeaza ca evolutia ascendenta a societatii va continua si in anul 2024. 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.

b. Situatiia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:

Din punct de vedere al concurentei, aceasta este limitata la nivelul spatiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. In anul 2023 nu a fost identificata o crestere a nivelului concurentei fata anii anteriori.

c. Dependenta semnificativa a societatii:

Societatea nu are o expunere semnificativa fata de un anumit client.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:

În anul 2023 societatea a funcționat cu un număr mediu de 4 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați in perioada 2021 – 2023 a fost următoarea:

	2021	2022	2023
Total personal, din care:	5	4	4
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregatire corespunzator activității desfășurate.

Directorul societatii are incheiat cu societatea contract de mandat.

In societate nu exista sindicat.

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

Riscul de piata (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.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. Factori de incertitudine care afecteaza lichiditatea societatii

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spatiilor (la sfarsitul anului acesta este de 99,22%) precum si reducerea continua a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la conditiile de piata.

In actualul context economic nu poate fi trecut cu vederea riscul de restrangere a activitatilor din anumite ramuri economice, fapt ce poate determina denuntarea prematura a unor contracte, intarzieri la plata facturilor sau diminuarea tarifelor obtenabile.

b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situatiei financiare a societatii – nu e cazul.

c. Analiza evenimentelor, tranzactiilor si schimbarilor economice care afecteaza veniturile din activitatea de baza:

Societatea si-a desfasurat activitatea intr-un mediu puternic influentat de situatia economica, manifestata in principal prin cresterea pretului utilitatilor si a inflatiei semnificative. Evolutia profitului se prezinta astfel:

Indicator	2021	2022	2023
Cifra de afaceri neta	7.180.884	8.117.800	8.396.878
Profitul net	3.924.539	4.750.716	8.562.288

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	Suprafata totală in mp
1	Iuliu Maniu nr.21	357.51
2	Calea Florești nr. 79	1,127.70
3	Calea Mănăstur nr.107	406.00
4	Str. Izlazului nr.6	574.00
5	Valea Chintăului f.n	1,159.00
6	P-ța Mihai Viteazul nr. 17	274.00
7	Str. Aurel Vlaicu nr.3	672.89
8	Str. Fabricii nr.4	443.00
9	Str. Moșilor nr.20-22	39.00
10	Str. Observatorului nr.109	3,019.24
11	Str. Fabricii nr.13	2,117.00
12	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902.67

13	Str. Peana nr.18	252.48
14	Str. Dunării nr.22	2,524.11
15	Str. Pasteur nr.56-60	1,961.35
16	Str. Fabricii nr.3	392.00
17	Str. Pasteur nr.75-77	3,066.94
TOTAL		19,288.89

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.

2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale. - Nu este cazul.

2.3 Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății. - Nu este cazul.

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 31.12.2023 este de 2.725.485,90 lei, divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2023, 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
Total	27.254.859	100

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende.

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

Propunerea pentru procentul profitului net alocat plăților de dividende se fundamentează pe rezultatele obținute de Societate corelate cu programele de dezvoltare / investiționale și interesele acționarilor.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2021	2022	2023
	4.360.777	3.815.680	4.633.326

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

În 2023 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

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 a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății

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

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;

- Sferdian Teodora – membru CA;

- Gavrilă Florin-Daniel – membru CA.

Nu există acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este SIF1.

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2023, conducerea executivă a fost asigurată de Muresan Radu-Bogdan – Director General.

Directorul general nu este angajat al societății. Acesta are încheiat cu societatea un contract de mandat, în conformitate cu prevederile legale.

4.3. Nu există litigii sau proceduri administrative în care să fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2023 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. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarilor din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2021, 2022 și 2023 rezultă următoarea situație comparativă:

a. Elemente de bilanț

Denumire indicator	2021	2022	2023
1. Imobilizări necorporale	14,062	14,062	14,062
2. Imobilizări corporale	49,923,408	52,214,767	77,764,808
3. Imobilizări financiare	7,500,035	7,500,035	100
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	57,437,505	59,728,864	77,778,970
Stocuri	1,416	-	-
Creanțe	1,086,835	1,072,723	1,660,904
Investiții pe termen scurt	-	-	17,981,800
Casa și conturi la bănci	5,992,421	8,157,862	1,034,070

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
Punct lucru: Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
Capital social subscris si varsat 2.725.485,90 lei
CUI: RO199060; J40/13897/2014

b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	7,080,672	9,230,585	20,676,774
Cheltuieli in avans	2,185	3,517	3,773
Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	1,034,450	1,172,454	1,369,548
Active circulante/datorii curente nete	6,048,231	8,044,615	19,290,409
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	63,485,736	67,773,479	97,069,379
Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	2,480,208	2,525,013	968,512
Provizioane			
Venituri in avans	39,210	43,912	155,876
Capital subscris varsat	2,725,486	2,725,486	2,725,486
Prime de capital			
Rezerve din reevaluare	52,584,667	55,904,723	82,719,756
Rezerve	1,235,895	1,344,755	1,462,144
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	495,907	495,907	495,907
Rezultatul exercitiului	3,924,539	4,750,716	8,562,288
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL	60,966,494	65,221,587	95,965,581

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2021	2022	2023
CIFRA DE AFACERI	7,180,884	8,117,800	8,396,878
Venituri din chirii	7,436,520	8,468,660	9,093,969
Venituri din vanzarea marfurilor	0	0	0
Reduceri comerciale acordate	255,636	350,860	697,091
Alte venituri din exploatare	5,378	41,447	421,742
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	7,186,262	8,159,247	8,818,620
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	4,008	9,147	8,090
Alte cheltuieli materiale	6,757	8,314	11,475
Cheltuieli privind utilitatile (energie, apa, gaz)	36,321	27,705	50,911
Reduceri comerciale primite	0	352,605	725,422
Cheltuieli cu personalul, din care:	382,881	457,196	399,448
a) Salarii si indemnizatii	373,285	444,672	388,525
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	9,596	12,524	10,923
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale:	1,015,049	1,101,294	1,264,991
a.1 Cheltuieli	1,015,049	1,101,294	1,264,991
a.2 Venituri	0	0	0
Ajustari de valoare privind activele circulante:	-164,614	25,651	125,070
b.1 Cheltuieli	498,542	422,417	239,817
b.2 Venituri	663,156	396,766	114,747
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	1,240,518	1,434,975	1,406,218
1 Chelt.privind prestatiile externe	861,907	1,031,698	1,049,125
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	328,557	337,732	339,155
Alte cheltuieli	50,054	65,545	17,938
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2,520,920	2,711,677	2,540,781
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit	4,665,342	5,447,570	6,277,839
Venituri din interese de participare	12	3	3
Venituri din dobanzi	44,144	228,263	545,891
Alte venituri financiare	0	0	3,440,468
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	44,156	228,266	3,986,362

Cheltuieli privind dobanzile	20,353	64,952	28,377
Alte cheltuieli financiare	0	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	20,353	64,952	28,377
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	23,803	163,314	3,957,985
VENITURI TOTALE	7,230,418	8,387,513	12,804,982
CHELTUIELI TOTALE	2,541,273	2,776,629	2,569,158
REZULTATUL BRUT - Profit	4,689,145	5,610,884	10,235,824
IMPOZIT PE PROFIT	764,606	860,168	1,673,536
REZULTAT NET - Profit	3,924,539	4,750,716	8,562,288

c. Cash flow

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2021	2022	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	5,083,360	5,992,421	8,157,862
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
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 exploatarii	1,560,382	1,861,422	1,844,201
Dobanzi platite/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
Trezorerie neta din activitati de exploatare	5,091,797	5,663,805	5,603,096
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
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 investitie	64,073	180,808	9,756,970
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
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

Evenimente ulterioare

La data 12.03.2024 a fost semnata promisiunea bilaterala de vanzare cumparare a tuturor imobilelor si mijloacelor fixe aflate in proprietatea societatii conditionata de aprobarea Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor societatii.

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



Declaratie privind Principiile de Governanta Corporativa
Anexa a Raportului Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2023

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/Observatii
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.	DA		
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		
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.		NU	Se are in vedere implementarea evaluarii anuale a Consiliului.
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.		NU	Politica de tranzactii cu societatile afiliate urmeaza a fi implementata
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 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		In notele la situatiile financiare sunt aceste informatii.
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INFORMATII INVESTITORI ; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii, care este in curs de actualizare
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		Partial	Rapoartele in limba romana sunt publicate pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	DA		
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are	DA		.

capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare			
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.	DA		
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	Rapoartele financiare periodice contin informatii relevante privind factorii de influenta a indicatorilor de performanta. Variantele raportelor in limba engleza urmeaza sa fie publicate pe site.
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	Societatea va realiza cel putin o intalnire cu actionarii in cursul anului..

Presedintele Consiliului de Administratie

Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant permanent
 Ţic-Chiliment Valentin

Director general
 Muresan Bogdan

Bifați numai
dacă
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru Anul **2023**

Suma de control 2.725.486

Entitatea SIFI CLUJ RETAIL SA

Adresa

Județ București Sector Sector 2 Localitate București

Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV Nr. 46-48 Bloc Scara Ap. U10 Telefon 0759032334

Număr din registrul comerțului J40/13897/2014

Cod unic de înregistrare 199060

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

34-Societati pe actiuni

254900K02YZ6R0PQ1889

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de
interes publicEntități de
interes
public

?

Raportări anuale

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	95.965.581
Capital subscris	2.725.486
Profit/ pierdere	8.562.288

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

SIFI CLUJ MADALINA

Semnătura

Semnătura

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

ARYA CONSULTING SRL

Activitatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statular (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Semnătura

Situațiile financiare anuale au fost
aprobate potrivit legii

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

FA 204/232/20

CIF/ CUI

41617624

**SEMNATURA DEVINE VIZIBILA
DUPA O VALIDARE CORECTA**Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale
de către cenzori? DA NU**Formular VALIDAT**

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	14.062	14.062
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	52.214.767	77.764.808
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	7.500.035	100
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	59.728.864	77.778.970
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	0	
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.072.723	1.660.904
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.072.723	1.660.904
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		17.981.800
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	8.157.862	1.034.070
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	9.230.585	20.676.774
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	3.517	3.773
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	3.517	3.773
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.172.454	1.369.548
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	8.044.615	19.290.409
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	67.773.479	97.069.379
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	2.525.013	968.512
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	43.912	155.876
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	43.912	155.876

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	17.033	20.590
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	26.879	135.286
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	2.725.486	2.725.486
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	2.725.486	2.725.486
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	55.904.723	82.719.756
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.344.755	1.462.144
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	495.907	495.907
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	4.750.716	8.562.288
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	65.221.587	95.965.581
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	65.221.587	95.965.581

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

BULGARU MADALINA

Semnătura

Semnătura

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Intrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:



CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	8.117.800	8.396.878
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	8.117.800	8.396.878
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	8.468.660	9.093.969
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	350.860	697.091
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	41.447	421.742
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	8.159.247	8.818.620
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	9.147	8.090
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	8.314	11.475
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	27.705	50.911
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	4.403	4.279
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	19.058	43.586
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	352.605	725.422
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	457.196	399.448
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	444.672	388.525
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	12.524	10.923

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26a + 26 - 27)	27	25	1.101.294	1.264.991
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	1.101.294	1.264.991
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	25.651	125.070
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	422.417	239.817
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	396.766	114.747
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	1.434.975	1.406.218
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	1.031.698	422.321
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	36	33		2.804
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	39	33c (309)		1.706
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		624.000
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		624.000
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	337.732	339.155
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	65.545	17.938
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	2.711.677	2.540.781
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	5.447.570	6.277.839
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	3	3
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	3	3

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	228.263	545.891
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50		3.440.468
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615).	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	228.266	3.986.362
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	64.952	28.377
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	64.952	28.377
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	64.952	28.377
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	163.314	3.957.985
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	8.387.513	12.804.982
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	2.776.629	2.569.158
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	5.610.884	10.235.824
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	860.168	1.673.536
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	4.750.716	8.562.288
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

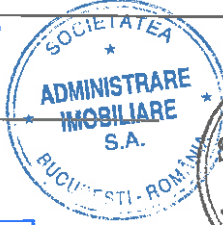
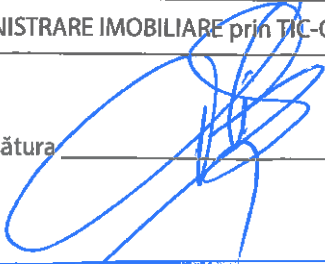
Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

BULGARU MADALINA

Semnătura



Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII



Semnătura

#3

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2023

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 /2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au înregistrat profit	01	01	1		8.562.288	
Unitați care au înregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:		Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3		2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	8.398		8.398	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	8.398		8.398	
- peste 30 de zile	06	06				
- peste 90 de zile	07	07	8.398		8.398	
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	4		4	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	4		4	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri ¹⁾	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	647.666
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	647.666
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	22.475
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	2
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	0
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Cheltuieli de inovare	50	45	2
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2022
A		B	1
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	2
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	7.500.035	100
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	100	100
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	100	100
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	7.499.935	
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	7.499.935	
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.562.240	2.248.860
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	566.031	647.666
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	26.421	23.782
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	22.929	23.782
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	3.492	
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	75.535	74.403
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	75.535	74.403
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	48.704	35.929
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		17.981.800
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	18.150	6.774
- în lei (ct. 5311)	99	85	18.150	6.774
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	8.139.712	1.027.296
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	8.139.698	1.027.296
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	14	
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	3.741.379	2.493.936
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	968.148	1.115.773
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	96.828	30.912
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	27.319	25.575
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	208.575	667.809
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	16.699	17.379
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	191.876	650.430
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatură cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	1.713.723	
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:		139	122	726.786	653.867		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)		140	123	553.778	363.937		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)		141	124	173.008	289.930		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)		142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)		143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)		144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:		145	128				
- către nerezidenți		146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)		147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)		148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:		149	130	2.725.486	2.725.486		
- acțiuni cotate 4)		150	131	2.725.486	2.725.486		
- acțiuni necotate 5)		151	132				
- părți sociale		152	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)		153	134				
Brevete si licențe (din ct.205)		154	135				
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii			Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A			B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului			Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A			B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014			Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A			B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)		159	140				
XII. Capital social vărsat			Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A			B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A			B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)		160	141	2.725.486	X	2.725.486	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regiile autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	2.636.979	96,75	2.629.814	96,49
- deținut de persoane fizice	170	151	88.507	3,25	95.672	3,51
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul raportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul raportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul raportat	185	165a (312)	3.815.680		4.633.326	

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2022	2023
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

BULGARU MADALINA

Semnatura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Reglstrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular
VALIDAT



Nr. de înregistrare in organismul profesional:

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolențiilor instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul de asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolului VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deducerea costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chirii plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chirii pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	33.013			X	33.013
4.Fond comercial	04	587.110			X	587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	620.123			X	620.123
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.397.560				1.397.560
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	147.931				147.931
5.Investitii imobiliare	12	52.140.626	26.815.032	1.240.439		77.715.219
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	53.686.117	26.815.032	1.240.439		79.260.710
III.Imobilizari financiare	19	7.500.035		7.499.935	X	100
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	61.806.275	26.815.032	8.740.374		79.880.933

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	18.951			18.951
4.Fond comercial	24	587.110			587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	606.061			606.061
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.332.569	20.654		1.353.223
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	138.781	3.898		142.679
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.471.350	24.552		1.495.902
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.077.411	24.552		2.101.963

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheptuiele de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

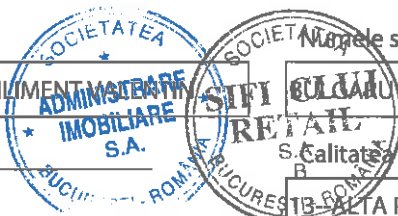
INTOCMIT,

Numele si prenumele

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHIUMENTAR S.A. SIFI CLUJ MADALINA

Semnătura



ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Formular
VALIDAT

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMF nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMF nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMF nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMF nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntorc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

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, împărțit 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 receptia 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 fidele 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 scoaterea 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 locatorului (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 datei 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.

l) 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 natura datoriilor 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.

Activele 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.

Reducerea comerciala primita ulterior facturarii, respectiv acordata 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 bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului 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 bilantului.

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 intre elementele de active si datorii sau intre elementele de venituri si 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 bilantului, precum si veniturile si cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Procesul de estimare implica raionamente bazate pe cele mai recente informatii credibile avute la dispozitie. O estimare poate necesita revizuirea daca au loc schimbări privind circumstantele pe care s-a bazat aceasta estimare sau ca urmare a unor noi informatii sau a unei mai bune experienta. Prin natura ei, revizuirea unei estimari nu reprezinta 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 certe, 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 Returari	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
Total	1.664.677	1.664.677	0

* 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
Total	19.015.870	8.157.862

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		

SIF 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	
TOTAL DATORII	2,493,936.31	1,396,138.12	1,103,798.19	0.00

- 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
Total	27.254.859	100

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: RO198088; 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
Venituri totale	8.387.513	12.804.982
Cheltuieli totale	2.776.629	2.569.158
Rezultat brut	5.610.884	10.235.824
Impozit pe profit	860.168	1.673.536
Rezultat net	4.750.716	8.562.288

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	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.396.878	95,22	8.117.800	99,50	7.180.884	99,93
- 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
TOTAL Venituri din Exploatare	8.818.620	100	8.159.247	100	7.186.262	100

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
TOTAL	399.448	457.196

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 persoana 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 fază 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

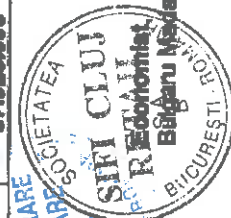


Director general,
Muresan Radu-Bogdan

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/674
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	
A							
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



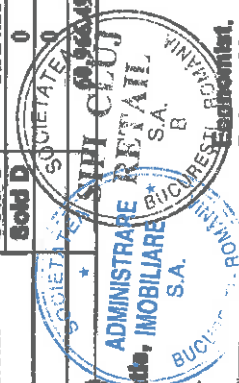
Președinte Confederația de Administrație
 Administrație Imobiliară S.A. (s.p.)
 Tic-Chilimant Valentin

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	
A							
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul reținerii	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 reprez. 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 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 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



Bulgăru Medalina
 Electronică

Președintele Consiliului de Administrație,
 Administrație Imobiliare SA, în
 Tic-Chiliment-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

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGIHEI VASILEVICI RAHIMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO190000; J401300772014

SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2023										
Descrierea 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
A										
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.
 S.C. SIFI CLUJ RETAIL S.A.
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGIHEI VASILEVICI RAHIMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

Președinte Comisie de Administrare/ADMINISTRARE
 Administrare Imobiliară S.A. prin IMOBILIARE S.A.
 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
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
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
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
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 investitie	64,073	180,808	9,756,970
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
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: FA204/232/20

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art. 30 din legea 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2023 pentru:

Personna juridica: **SIFI CLUJ RETAIL S.A.**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 2, str. Serghei Vasilievici Rhamaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10**
Nr. Din Registrul Comertului: **J 40/13897/2014**
Forma de proprietate: **34 – Societati comerciale pe actiuni**
Activitatea preponderenta: **6820**
C.U.I.: **199060, atribut fiscal: RO**

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant permanent Tic-Chiliment Valentin, in calitate de Presedinte Consiliu de Administratie, Muresan Radu-Bogdan, in calitate de Director General, si Bulgaru Madalina, in calitate de economist, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2023 si declaram ca, dupa cunostimile noastre, situatiile financiare intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale societatii.

Declaram urmatoarele:

- Politicele contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidelă a pozitiei financiare, performantei financiare și a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfășurată;
- Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate;

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



Director General,
Muresan Radu-Bogdan

Economist,
Bulgaru Madalina

Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

Catre Acționarii *SIFI CLUJ RETAIL SA*

Adresă: str Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr 46-48, ap U10, sector 2, București
Cod unic de înregistrare 199060

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Societății SIFI CLUJ RETAIL SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023 se identifică astfel:
 - **Total active:** 98.459.517 lei
 - **Total capitaluri proprii:** 95.965.581 lei
 - **Profitul net al exercițiului financiar:** 8.562.288 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății atât la 31 decembrie 2023, precum și a performanței sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMF 1802”).

Baza opiniei

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”)* și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Paragraf explicativ legat de continuitatea activității

5. Atragem atenția asupra Notei 11 „Alte informații” aferente Situațiilor Financiare de la 31.12.2023 privind informația referitoare la promisiunea bilaterală de vânzare cumparare semnată pe 12 martie 2024 pentru integralitatea imobilelor și mijloacelor fixe aflate în proprietatea societății. Conform declarației conducerii, entitatea a luat măsurile necesare securizând finanțarea companiei în vederea

asigurării continuității activității operaționale, astfel că nu se estimează dificultăți semnificative care pot afecta continuitatea activității pe cel puțin 12 luni de la data situațiilor financiare. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

6. Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
7. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.
8. Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile Auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare

9. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare agregate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiar din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiar din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere;
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm

că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia.

Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului.

Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflecta tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe ale controlului intern pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Alte informații

10. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății și se menționează expres destinatarii conveniți prin contract sau impuși de legislație. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.
11. Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare, în conformitate cu reglementari 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 inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Alte informații – Raportul administratorului

12. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMF 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.

13. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:
- a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
 - b) raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMF 1802, punctele 489-492;
 - c) pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Silvia Trifu
Auditor Financiar
Înregistrat la Registrul Public Electronic al
ASPAAS cu nr. AF4376

Pentru și în numele societății
Arya Consulting SRL
Înregistrată la Registrul Public Electronic al
ASPAAS cu nr. FA204/232/20

București, 20 Martie 2024