

**RAPORT SEMESTRIAL**  
**AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
conform Regulamentului ASF nr 5/2018 pentru 01.01.2019 - 30.06.2019  
Data raportului: 22.08.2019

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

## **I. SITUAȚIA ECONOMICO – FINANCIARĂ la 30.06.2019**

### **1.1 Analiza situației economico-financiare**

Rezultatele societății la 30.06.2019 sunt prezentate detaliat în Raportarea contabilă semestrială la 30 iunie 2019 și notele la aceasta, care însoțesc prezentul raport. Un sumar al situației activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și a contului de profit și pierdere sunt prezentate în continuare.

**a) Elemente de bilanț:**

Tabel 1 – Bilanț - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2018	30.06.2019
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL, din care:</b>	<b>38.865.653</b>	<b>53.216.452</b>
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	47.463	721
IMOBILIZĂRI CORPORALE	38.818.090	45.715.696
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	100	7.500.035
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE TOTAL, din care:</b>	<b>13.565.786</b>	<b>7.305.851</b>
STOCURI	2.108	946
CREANȚE	921.182	1.652.330
INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7.499.935	
CASA ȘI CONTURI LA BANCI	5.142.561	5.652.575
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	181.831	179.538
D. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PER. ≤ 1 AN	5.670.953	4.075.610
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE RESP.DATORII CURENTE NETE	8.024.856	3.355.982
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	46.890.509	56.572.434
G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PER. > 1 AN	768.089	2.499.307
H. PROVIZIUNEA PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS	188.273	155.312
I. CAPITAL SUBSCRIS ȘI VĂRSAT	2.725.486	2.725.486
II. PRIME LEGATE DE CAPITAL	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	38.460.403	46.004.928
IV. REZERVE	1.060.344	946.615
V. ACȚIUNI PROPRII	224.426	
VI. PIERDERI LEGATE DE INSTRUMENTELE DE CAPITALURI PROPRII	0	0
VII. REZULTATUL REPORTAT	2.336.703	2.337.309
<b>VIII. REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>1.627.445</b>	<b>1.957.274</b>
REPARTIZAREA PROFITULUI	0	0
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>45.985.955</b>	<b>53.971.612</b>

In cursul semestrului I al anului 2019 s-au efectuat lucrari de modernizare a activelor in valoare de 38.242. lei.

Amortizarea se calculeaza la cost, respectiv la valoarea evaluata in cazul cladirilor, prin metoda liniara, de-a lungul duratei de viata utile estimata a activelor si are valoarea de 434.670 lei.

La 30 iunie 2019, societatea nu are constituite provizioane.

Ajustari pentru deprecierea valorii creantelor au fost constituite in perioada 2009-2019 in valoare de 124.831 lei reprezentand creante din chirii sau utilitati neincasate.

Debitorii diversi la data de 30 iunie 2019 sunt in suma de 16.073 lei.

**b) Contul de profit și pierdere, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent:**

Performantele societatii, prezentate in tabelul 2, indica o crestere a volumului de activitate al societatii, determinata de cresterea veniturilor din inchirieri.

Tabel 2 – Rezultate financiare – lei

<b>Indicator</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>3.137.052</b>	<b>3.576.553</b>
<b>Venituri din exploatare</b>	<b>3.137.052</b>	<b>3.578.490</b>
- venituri din activitatea de bază	3.137.052	3.576.553
- venituri din vanzare marfuri	0	0
- alte venituri din exploatare	0	1937
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>1.086.785</b>	<b>1.229.153</b>
- cheltuieli cu personalul	197.267	208.389
- cheltuieli cu amortizarile	472.602	434.670
- alte chelt.de exploatare	416.916	586.094
<b>Rezultat din exploatare</b>	<b>2.050.267</b>	<b>2.349.337</b>
Venituri financiare	20.877	33.799
Cheltuieli financiare	28.031	18.596
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(7.154)</b>	<b>15.203</b>
Venituri totale	3.157.929	3.612.289
Cheltuieli totale	1.114.816	1.247.749
<b>Rezultatul brut</b>	<b>2.043.113</b>	<b>2.364.540</b>
Impozit pe profit	415.668	407.266
<b>Rezultatul net al exercițiului</b>	<b>1.627.445</b>	<b>1.957.274</b>

In perioada analizata nu s-au constituit ajustări pentru deprecierea activelor circulante.

In primul semestru al anului 2019 nu a avut loc vânzarea sau oprirea vreunui segment de activitate.

Profitul net realizat in anul 2018 s-a repartizat conform hotararii AGOA din 26.04.2019 pe urmatoarele destinatii: pentru dividende suma de 3.270.583,08 lei iar la rezerve suma de 110.696,50 lei. In semestrul I 2019 nu au fost platite dividende, data de inregistrare aprobata de AGOA fiind 04 octombrie 2019.

c) Cash flow – în primul semestru al anului 2019 nu au intervenit schimbări majore în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare.

Tabel 3 – Fluxuri de trezorerie - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2018	30.06.2019
<b>Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei</b>	<b>3.560.854</b>	<b>3.797.338</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:</b>		
Incasari de la clienti	4.381.086	4.611.979
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	1.500.404	1.336.756
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	219.575	211.045
Plati privind impozite, alte taxe apartinand exploatarii	774.672	927.840
Impozit pe profit platit	323.950	294.833
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>1.562.485</b>	<b>1.841.505</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activit. de investitie:</b>		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	20.877	33.799
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>20.877</b>	<b>33.799</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>		
Dividende platite	0	0
Plati dobanzi si comisioane bancare	1.655	20.068
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare:</b>	<b>-1.655</b>	<b>-20.068</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echival. de trezorerie</b>	<b>1.581.707</b>	<b>1.855.236</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>5.142.561</b>	<b>5.652.574</b>

## II. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

Societatea SIFI CLUJ RETAIL SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Societatea este listată la Bursa de Valori București și acțiunile sunt tranzacționate pe segmentul ATS, categoria AeRO Standard, sub simbolul ARCU.

Societatea s-a înființat ca societate pe acțiuni în anul 1991 cu denumirea “Arta Culinara”, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comertului Cluj sub numărul J12/51/1991.

La data de 10.11.2014, conform hotărârii AGEA nr. 7 din 10.11.2014, denumirea societății s-a modificat în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social s-a mutat din Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21, în București, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3. Odată cu această schimbare de sediu, s-a schimbat și numărul de înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comertului, acesta fiind J40/13897/2014.

La adresa din Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a infiintat un punct de lucru al Societatii.

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

În semestrul I al anului 2019, societatea a avut încheiate în medie 120 de contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 17.400 mp, în structura spațiilor închiriate figurând spații comerciale, birouri și depozite.

**2.1. Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.**

Pentru asigurarea dezvoltării societății pe termen mediu și lung, conducerea societății acționează în direcția consolidării activității de închiriere spații, valorificând punctele forte ale societății - patrimoniul, locația și renumele. Astfel se urmărește continuarea și dezvoltarea planului de investiții, modernizarea spațiilor existente în vederea satisfacerii cerințelor clienților.

Lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriașilor, de potențiala plecare a unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

Pentru perioada următoare nu se întrevad, la data prezentului raport, tendințe, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta semnificativ lichiditatea societății.

**2.2 Prezentarea și analizarea efectelor asupra situației financiare a societății comerciale a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizând scopul și sursele de finanțare a acestor cheltuieli)**

Investițiile programate să se efectueze în anul 2019, aprobate de AGOA din 25.04.2019, urmăresc creșterea calității serviciilor prestate și îmbunătățirea condițiilor de muncă. Toate cheltuielile de capital sunt finanțate din surse proprii.

**2.3 Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. Precizarea măsurii în care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparatie cu perioada corespunzătoare a anului trecut.**

Veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 14 % în semestrul I 2019 față de semestrul I 2018 ca urmare a creșterii pretului practicat pe mp, situație prezentată în tabelul 2 de mai sus.

### III. SCHIMBĂRI CARE AFECTEAZĂ CAPITALUL ȘI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

3.1. Descrierea cazurilor în care societatea comercială a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei respective.

Nu este cazul.

3.2. Descrierea oricărei modificări privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de societatea comercială.

Nu este cazul.

Structura acționariatului la data de 30.06.2018, este următoarea:

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

Structura acționariatului la data de 30.06.2019, este următoarea:

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

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acționarilor, urmată de Consiliul de Administrație. Președintele Consiliului de Administrație este Administrare Imobiliare S.A. București, prin reprezentantul legal Tic-Chiliment Valentin (numit prin Hotărârea AGOA din data de 28.02.2018 și C.A. nr. 1/01.03.2018).

La data de 30.06.2019 Consiliul de Administrație era compus din următorii membrii:

- Administrare Imobiliare SA – numită în 08.08.2013
- Sferdian Teodora – numită în 08.08.2013
- Gavrilă Florin-Daniel – numit în 22.12.2015

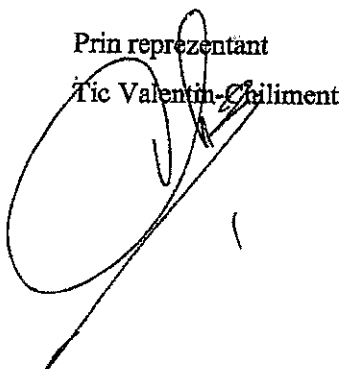
#### IV. TRANZACTII SEMNIFICATIVE

Nu este cazul.

Precizăm că la raportarea contabilă semestrială întocmită pentru semestrul I 2019 au fost întocmite note explicative și această perioadă nu a fost auditată, aceasta nefiind o cerință legală.

**Președinte Consiliu de Administratie,  
Administrare Imobiliare SA**

Prin reprezentant  
Tic Valentin-Cristian



**Director General,  
Pop Delia Simona**

