

Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2016

Data raportului:	23.03.2017
Denumirea societății comerciale:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	BUCURESTI, Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, cam. A3
Punct de lucru :	Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0264 595 532; 0264 594 494
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO199060
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	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:	2.936.256,30 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 29.362.563 cu valoarea nominală de 0,1 RON/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

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

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

Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate: 5210 Depozitari; 6810 Cumpararea și vanzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) Imobiliară; 4120 Lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale; 8219 Activități de fotocopiere de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract.

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

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

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 Hotararilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea București, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj – Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21.

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

În cursul exercițiului financiar 2016 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2016, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- achiziții de active imobilizate – valoare 14.935 lei
- investiții și modernizări la clădirile existente – în valoare totală de 210.278 lei
- înstrăinări de active imobilizate – valoare 7.597 lei.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică creșteri față de realizările anului 2015 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2015	2016
a. Profitul brut	2.518.461 lei	6.086.956 lei
b. Cifra de afaceri	5.119.711 lei	5.352.585 lei
c. Export	0 lei	0 lei
d. Costuri	2.707.685 lei	-656.839
e. Lichiditate	8.476.981 lei	7.569.422

În anul 2016 costurile au avut o valoare negativă datorită anularii provizionului în valoare de 4.420.000 lei, provizion constituit pentru **dosarul nr. 627/1285/2012** aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, având ca obiect Pretenții (piata contravalorii acțiunilor deținute de către reclamanti-actionari în societate ca urmare a cererilor de retragere din societate formulate de aceștia în urma operațiunii de fuziune din anul 2009, în cadrul căreia Societatea a fost societate absorbantă), acțiunea fiind promovată în data de 27.02.2012 de către acționari, în calitate de **reclamanți**, subscrisa societate având calitatea de pârâtă.

În data de 14.01.2016 s-a încheiat în forma autentică Contractul de Tranzacție nr. 96 pe baza cărui s-au achitat următoarele sume:

- 2.787.820 lei dlui. Pinte Mircea Gheorghe în legătură cu pachetul de 437.537 acțiuni deținute la Arta Culinară S.A. la data exercitării dreptului de retragere în anul 2009;
- 1.632.180 lei dlui. Taica Radu Horatiu în legătură cu pachetul de 254.100 acțiuni deținute la Arta Culinară S.A. la data exercitării dreptului de retragere în anul 2009.

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

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. In anul 2016 au fost facute investitii in vederea modernizarii suprafetelor inchiriable si cresterii sigurantei in incinte.

a. Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie:

Chiriasii sunt reprezentati de societati comerciale care au sediul sau punct de lucru in spatiile inchiriate.

Activitățile desfășurate de aceștia in spatiile inchiriate sunt: comert, distributie, serviciu etc.

b. Ponderea categoriilor de produse in venituri si in totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2014		2015		2016	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din activitatea de alimentație publică	92.247	2,02	0	0	0	0
Venituri din vânzări mărfuri cu amănuntul	0	0	0	0	0	0
Venituri din închirieri	4.360.194	95,64	5.119.711	99,78	5.359.736	99,85
Venituri din producția lab. de cofetărie-patiserie	46.578	1,02	0	0	0	0
Venituri produse preparate culinare	2.931	0,06	0	0	0	0
Alte venituri din exploatare	57.454	1,26	11.139	0,22	7.853	0,15
TOTAL	4.559.404	100	5.130.850	100	5.367.589	100

c. Produse noi: Nu este cazul

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

Aprovizionarea se efectueaza de pe piata interna.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evolutiei vanzarilor

În anul 2016 societatea și-a desfășurat activitatea de închiriere ce a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2017:

-lei-

	2014	2015	2016	BVC 2017
Cifra de afaceri, din care:	4.501.950	5.119.711	5.352.585	5.400.000
- activitatea de inchiriere	4.360.194	5.119.711	5.352.315	5.400.000
- comert	141.756	0	270	0

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2016 erau în vigoare 166 de contracte de închiriere.

c. Dependența semnificativă a societății: Nu e cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:

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

În anul 2015 societatea a funcționat cu un număr mediu de 7 salariați, iar în anul 2016 numărul mediu a fost de 6 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2014 – 2016 a fost următoarea:

	2014	2015	2016
Total personal, din care:	12	7	6
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

b. Raporturile dintre management și angajați:

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

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

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

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

Societatea a efectuat în 2016 tranzacții (încasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2016 a fost minimă.

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

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

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

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

În anul 2016 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2016 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 31.251 RON.

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

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

În anul 2016 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

- *Riscuri operaționale:* Analizând activitatea societății privind managementul riscului considerăm ca pericole pentru perioada următoare:

- concurență foarte mare și în continuă creștere
- modificări legislative defavorabile

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

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

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

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

Capitalul social al societății, în valoare de 2.936.256,30 lei este divizat în 29.362.563 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru Independent Depozitarul Central S.A. București. În cursul anului 2016 capitalul social al societății nu a fost majorat sau diminuat.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2016, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	89,4468
Persoane fizice și juridice	3.098.700	309.870,00	10,5532
Total	29.362.563	2.936.256,30	100

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

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

Societatea si-a desfasurat activitatea intr-un mediu puternic afectat de situatia economica. Evolutia profitului se prezinta astfel:

Indicator	2014	2015	2016
Cifra de afaceri	4.501.950	5.119.711	5.352.585
Profitul/pierderea net/a	185.657	1.967.325	5.485.699

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Nr. crt.	Adresă	Sup. totală în mp
1.	Iuliu Maniu nr.21	358
2.	Calea Florești nr. 79	1.128,36
3.	Calea Mănăștur nr.107	406,08
4.	Str. Izlazului nr.6	574,46
5.	Valea Chintăului f.n	1.159
6.	P-ța Mihai Viteazul nr. 17	274,30
7.	Str. Aurel Vlaicu nr.3	662,18
8.	Str. Fabricii nr.4	608,60
9.	Str. Moșilor nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.158,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	902,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36
14.	Str. Dunării nr.22	2.525
15.	Str. Pasteur nr.56-60	1.923,66
16.	Str. Fabricii nr.3	396,81
17.	Str. Pasteur nr.75-77	3.084,84
TOTAL		19.466,75

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

Elemente de imobilizări	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: Dezm./casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	601.115	1.034	0	0	602.149
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	601.115	1.034	0	0	602.149
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	0	0	0	0	0
Construcții	06	346.251	5.068	0	0	351.319
Instalații tehnice și mașini	07	1.314.351	13.631	7.597	0	1.320.385
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	33.786.285	210.278	0	0	33.996.563
Avansuri și imobilizări corp. în curs	10	8.710	228.699	236.476	0	933
TOTAL (rd. 05 la 10)	11	35.603.528	457.676	244.073	0	35.817.131
Imobilizări financiare	12	100	0	0	0	100
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+11+13)	13	36.204.743	458.710	244.073	0	36.419.380

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imob. scoase din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizări necorporale					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	14	0	0	0	0
Alte imobilizări	15	319.302	94.343	0	413.645
TOTAL (rd. 14 la 15)	16	319.302	94.343	0	413.645
Imobilizări corporale					
Terenuri	17	0	0	0	0
Construcții	18	338.847	0	0	338.847
Instalații tehnice și mașini	19	906.696	108.084	4.339	1.010.441
Alte instalații, utilaje și mobilier	20	102.154	6.966	0	109.120
Investiții imobiliare	21	1.869.877	960.970	0	2.830.847
TOTAL (rd. 17 la 21)	22	3.217.574	1.076.020	4.339	4.289.255
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd. 16+22)	23	3.536.876	1.170.363	4.339	4.702.900

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

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

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

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

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

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

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

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2016 este de 2.936.256,30 lei, divizat în 29.362.563 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2016 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C. – care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 89,4468 % din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 3.098.700 acțiuni reprezentând 10,5532 % din capitalul social al societății.

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

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2014	2015	2016
	0	0	0

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

INDICATORI	2014	2015	2016
PROFIT DE REPARTIZAT	185.657	1.967.325	5.485.699,26
- constituirea de rezerve legale	31.255	125.923	85.639
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finanțare	0	0	2.402.025,77
- dividende de plătit	0	0	2.998.034,49
Profit nerepartizat	154.402	1.841.402	-

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

În cursul anului 2016, în baza Deciziei Civile emisa de către Curtea de Apel Cluj în dosarul cu numărul 627/1285/2012, respectiv în baza Sentinței Civile emisa de către Tribunalul Specializat Cluj în dosarul nr. 1045/1285/2015, Depozitarul Central a înregistrat transferul unui număr de 2.074.911 acțiuni din conturile a doi acționari în contul SIFI CLUJ RETAIL SA. La data de 31.12.2016 societatea deține un număr de 2.107.704 acțiuni în nume propriu reprezentând 7,71% din capitalul social, diferența de 32.793 acțiuni reprezentând acțiuni rascumparate în anul 2015 în urma schimbării obiectului de activitate al societății conform hotărârii AGA din data de 10.11.2014.

Menționăm că informațiile prezentate mai sus au făcut obiectul rapoartelor curente transmise de către BVB și ASF.

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

Societatea nu are filiale.

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

Societatea nu deține obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. În anul 2016 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri.
Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2016 este:

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

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

▪ SFERDIAN TEODORA – membru - administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.

▪ GAVRILA FLORIN-DANIEL - membru – de la data de 22.12.2015, administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.

4.2. Lista conducerii executive la data de 31.12.2016:

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

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

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2016 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Situațiile financiare sunt auditate de JPA Audit și Consultanța S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarți din România (CAFR).

a. Elemente de bilanț

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

Denumire indicator	2014	2015	2016
1. Imobilizari necorporale	375.751	281.813	188.504
2. Imobilizari corporale	33.403.072	32.385.954	31.527.876
3. Imobilizari financiare	100	100	100
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	33.778.923	32.667.867	31.716.480
1. Stocuri	37.204	14.273	3.755
2. Creante	392.387	487.180	872.392
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa și conturi la bănci	5.284.953	8.476.981	7.569.422
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	5.714.544	8.978.434	8.445.569
c. Cheltuieli în avans	1.298	26	1.632

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

d. Datorii ce trebuie platite în per.< 1 an	578.172	442.613	532.586
e. Active circulante/datorii curente nete	4.826.313	8.525.431	7.757.340
f. Total active minus datorii curente	38.605.236	41.193.298	39.473.820
g. Datorii ce trebuie platite în per.> 1 an	-	131.413	431.880
h. Provizioane	4.256.881	4.420.000	0
i. Venituri în avans	311.357	366.136	354.529
Denumire indicator			
1. Capital subscris varsat	2.936.256	2.936.256	2.936.256
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.421.638	30.421.638	30.421.638
4. Rezerve	495.159	621.082	706.721
Acțiuni proprii	-	29.514	2.956.692
5. Rezultat reportat	340.900	495.301	2.336.703
Rezultatul exercitiului	185.657	1.967.325	5.485.699
Repartizare din profit la rezerva legala	31.255	125.923	85.639
CAPITALURI - TOTAL	34.348.355	36.286.165	38.844.686

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

- active imobilizate corporale, care în anul 2016 sunt în valoare de 31.527.876 RON, în timp ce în anul 2015 valoarea acestora era de 32.385.954 33.403.072 RON (31 decembrie 2014: 33.403.072 RON).

- casa și conturile la bănci, care în anul 2016 sunt în valoare de 7.569.422 RON, în timp ce în anul 2015 valoarea acestora era de 8.476.981 RON (31 decembrie 2014: 5.284.953 RON).

Societatea nu a avut în ultimii 3 ani profituri reinvestite.

- Total active circulante în anul 2016 se ridică la 8.445.569 RON, în timp ce în anul 2015 se cifrau la 8.978.434 RON iar în anul 2014 aveau valoarea de 5.714.544 RON.

- Total datorii curente în anul 2016 se ridică la 532.586 RON, în timp ce în anul 2015 se cifrau la 442.613 RON (31 decembrie 2014: 578.172 RON).

b. Contul de profit și pierdere

Indicator	2014	2015	2016
CIFRA DE AFACERI	4.501.950	5.119.711	5.352.585
Venituri din chirii	4.409.703	5.119.711	5.352.585
Venituri din vânzarea marfurilor	92.247	0	0
Alte venituri din exploatare	57.454	11.139	15.004
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	4.559.404	5.130.850	5.367.589
a. Cheltuieli cu materiile prime și mat.consumabile	76.136	16.895	3.992
Alte cheltuieli materiale	45.235	35.038	36.935
b. Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19.588	19.847	25.201
c. Cheltuieli privind marfurile	53.590	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	583.300	474.208	381.283
a) Salarii și indemnizații	463.692	382.933	310.240
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	119.608	91.275	71.043
a. Ajustări de val.privind imob.corp.și necorporale	1.323.843	1.342.347	1.170.363
a.1 Cheltuieli	1.323.843	1.342.347	1.170.363
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustări de valoare privind activele circulante	78.197	44.420	1.804
b.1 Cheltuieli	101.889	66.804	31.251
b.2 Venituri	23.692	22.384	29.447
Alte cheltuieli de exploatare, din care	580.015	611.811	2.143.583
1 Chelt.privind prestațiile externe	332.114	372.049	447.603
2 Chelt.cu alte impozite,taxe și varsăminte astm.	192.839	222.474	199.470

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

<i>3 Alte cheltuieli</i>	<i>55.062</i>	<i>17.288</i>	<i>1.496.510 ..</i>
Ajustari privind provizioanele	1.293.318	163.119	-4.420.000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	4.053.222	2.707.685	-656.839
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/pierdere	506.182	2.423.165	6.024.428
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobanzi	118.908	95.296	62.528
Alte venituri financiare	0	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	118.908	95.296	62.528
Cheltuieli privind dobanzile	0	0	0
Alte cheltuieli financiare	0	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	0	0
REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere	118.908	95.296	62.528
VENITURI TOTALE	4.678.312	5.226.146	5.430.117
CHELTUIELI TOTALE	4.053.222	2.707.685	-656.839
REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere	625.090	2.518.461	6.086.956
IMPOZIT PE PROFIT	439.433	551.136	601.257
REZULTAT NET - Profit/pierdere	185.657	1.967.325	5.485.699

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

- Cifra de afaceri netă 2016 = 5.352.585 RON;
- Cifra de afaceri netă 2015 = 5.119.711 RON;
- Cifra de afaceri netă 2014 = 4.501.950 RON.

Cifra de afaceri in 2016 a cunoscut o evoluție crescătoare ca urmare a creșterii gradului de ocupare a spațiilor precum și ca urmare a creșterii chiriei practicate pe mp de către societate.

- Total venituri 2016 = 5.430.117 RON;
- Total venituri 2015 = 5.226.146 RON;
- Total venituri 2014 = 4.678.312 RON.

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare iar in anul 2016.

Elemente de costuri și cheltuieli au următoarea evoluție:

- **Alte cheltuieli externe (cu energia și apa)** în valoare de 25.201 RON la 31.12.2016; la 31.12.2015 aveau valoarea de 19.847 RON iar la 31.12.2014 valoarea acestora era de 19.588 RON.
- **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 381.283 RON, iar pentru anul 2015, valoarea acestora era de 474.208 RON (31 decembrie 2014: 583.300 RON).
- **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 2.143.583 RON; in anul 2015, valoarea acestora era de 611.811 RON (31 decembrie 2014: 560.015 RON).

Societatea comercială nu a înregistrat **provizioane pentru riscuri și cheltuieli**.

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție pe ultimii 3 ani:

Veniturile financiare sunt în sumă de 62.528 RON, în timp ce anul precedent suma era de 95.296 RON (31 decembrie 2014: 118.908 RON); societatea nu înregistrează cheltuielile financiare pentru anii 2014, 2015 și 2016. Rezultatul activității financiare este un profit în suma de 62.528 RON, în timp ce anul trecut unitatea înregistra un profit la acest capitol de 95.296 RON (31 decembrie 2014: 118.908 RON).

Unitatea nu înregistrează nici un fel de venituri și cheltuieli în cadrul **activității extraordinare**.

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

· Veniturile totale în sumă de 5.430.117 RON au cunoscut o evoluție crescătoare.

Cheltuielile totale în valoare de -656.839 RON au cunoscut o evoluție descrescătoare.

Societatea înregistrează în anul 2016 un profit net de 5.485.699 RON iar în anul 2015 un profit net de 1.967.325 RON (31 decembrie 2014: pierdere neta de 185.657 RON).


c. Cash flow

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2014	2015	2016
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	2.947.712	5.284.953	8.476.981
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	6.962.002	7.750.260	7.804.582
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	1.811.684	2.173.606	1.951.305
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	700.806	400.916	333.525
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	1.187.965	1.361.524	1.217.468
Dobanzi platite/comisioane bancare	0	0	4.110
Impozit pe profit	407.748	560.426	601.949
Rambursari sume	0	0	4.444.000
Trezorerie neta din activitati de exploatare	2.853.799	3.253.788	-747.775
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	681.294	175.089	-229.909
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	52.118	18.033	7.597
Dobanzi incasate	112.618	95.296	62.528
Trezoreria neta din activitati de investitie	516.558	61.760	-159.784
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	0	0
Dividende platite	0	0	0
Trezoreria neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	2.337.241	3.192.028	-907.559
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	5.284.953	8.476.981	7.569.422

6. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANTULUI

Nu exista evenimente aparute ulterior datei bilantului.

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare S.A. prin
 Ion Alexandru-Sorin


Economist,
 Mitran Mihaela Nicoleta

Director general,
 Pop Delia Simona

