

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. UH1
CUI: RO199069; J2014013297403

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu
Directivile 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

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 aceasta 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, Subsolv, 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 31.12.2025 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 2025 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând temeiurile legale în vigoare.

Principiul continuității activității

Presupune ca Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără a-și reduce în mod semnificativ activitatea. Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca 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 ca 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 2025 corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul necompensării

Nu s-a făcut nici o compensare între elementele de activ și pasiv sau între elementele de venituri și cheltuieli. Eventualele compensări între creanțe și datorii ale entității față de același agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai după înregistrarea în contabilitate a veniturilor și cheltuielilor la valoarea integrală.

Principiul pragului de semnificație

Orice element care are o valoare semnificativă a fost prezentat distinct în situațiile financiare.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilanț și contul de profit și pierdere s-a făcut ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al operațiunii raportate, și nu numai de forma juridică a acestora.

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea, printre altele, analizează previziunile referitoare la intrările și ieșirile 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.

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („LEI”). Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei.

Tranzacțiile societății în moneda străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în moneda străină sunt convertite în LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Castigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEI/USD și LEI/EUR la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
LEU/USD	4.3417	4.7768
LEU/EUR	5.0985	4.9741

c) Bazele contabilității

Acestea sunt situațiile financiare individuale ale societății SIFI CLUJ RETAIL S.A. întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014

Situațiile financiare cuprind:

- Bilanț
- Cont de profit și pierdere
- Situația modificării capitalului propriu
- Situația fluxurilor de numerar
- Note explicative la situațiile financiare

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCUREȘTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

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 mărimea 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 2025 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2024. Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizări corporale/investiții imobiliare

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

Imobilizările în curs includ costul construcției și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune. După recepția finală a acestor 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 cheltuielile sau venitul 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 acestora 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

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANNOV, NR. 45-48, SUBSOL, CAM. 010
CUI: RO199060; J48/13897/2014

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

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunaste costul inlocuirii partial, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Investitiile imobiliare de natura terenurilor si cladirilor sunt prezentate in bilanț la valoarea justă reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

Amortizarea

Mijloacele fixe sunt amortizate incepand cu luna urmatoare datei achizitiei sau data punerii in functiune, dupa caz, folosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobilizarile in curs si terenurile nu se amortizeaza.

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

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

La intrarea in patrimoniu a unui activ se cauta incadrarea corespunzatoare din cadrul Catalogului. In vederea stabilirii duratei de viata in vederea amortizarii, se considera generic centrul intervalului propus in catalog.

Ajustarea

Pentru spatiile aflate in conservare, ca si pentru spatiile total neinchiriate se inregistreaza deprecierea acestora la nivelul amortizarii lunare.

Cedarea si casarea

Un activ este scos din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a acestuia sunt evidentiate distinct veniturile obtinute, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a acestuia si alte cheltuieli legate de cedarea acestuia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii, trebuie determinate veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale achizitionate de societate sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

Cheltuielile ulterioare privind imobilizarile necorporale sunt capitalizate numai atunci cand sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se refera. Cheltuielile ce nu indeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca si cheltuiala in momentul realizarii lor.

Amortizarea este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viata estimata a imobilizarii necorporale.

Majoritatea imobilizarilor necorporale inregistrate de societate este reprezentata de programe informatice si licente. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justa sau de piata, în cazul când este mai mică decât valoarea de la recunoasterea initiala, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valori prin contul de profit si pierdere.

h) Stocuri

Stocurile de natura 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.

i) Creanțe comerciale și alte creanțe

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

j) Datorii comerciale și alte datorii

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

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

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

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

Pentru datoriile exprimate în lei, a căror 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 ajustările 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 că 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.

m) 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 inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

q) Dividendele

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

r) Imprumuturi

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

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

s) Contracte de leasing

Leasing financiar

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

Actiunile capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similar, 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, rezultata din vanzarea produselor sau serviciilor, ori descresterile 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 2024, 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 returnari, 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 returnurile posibile de venituri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reduceri comerciale primite ulterior facturarii, respectiv acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. 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.

u) Rezultatul exercitiului

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

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

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

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

v) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, 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 raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție. O estimare poate necesita revizuirea dacă au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informații sau a unei mai bune experiențe. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimările sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, depreciari, taxe, provizioane si datorii contingente.

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.

1) 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 corecteaaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate 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 beneficiarii angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Active si datorii contingente

Activele contingente sunt active potientiale care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului 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 incerte, 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 bilanțului. 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

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

- Riscul valutar (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar). Societatea are majoritatea chiriilor contractuale legate de cursul de schimb EUR/RON, astfel evoluția cifrei de afaceri este direct influențată de variația cursului de schimb EUR/RON.

- Riscul ratei dobânzii (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață). Societatea nu are în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

- Riscul de piață (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței) – în funcție de evoluția pieței (cererii și ofertei de spații comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi percepută. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu financiar.

- Riscul de creditare (reprezintă posibilitatea de suferi o pierdere ca urmare a neplății de către contra parte într-o tranzacție, i.e. chirii / utilități refacturate). Managementul analizează continuu solvabilitatea clienților, astfel încât riscul neîncasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere contin clauze ce micșorează riscul de neîncasare.

- Riscul de lichiditate (riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a își îndeplini angajamentele aferente instrumentelor financiare).

În anul 2025 SIFI CLUJ RETIAL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- Riscuri operaționale:

Riscuri operaționale (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzătoare sau de factori externi (e.g. condiții economice, climatul geopolitic).

Managementul societății considera că structura și dotarea acesteia sunt adaptate realizării obiectivelor sale; în ceea ce privește factorii externi care pot impacta performanțele societății, incertitudinea evoluției acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina și recent conflictul din Orientul Mijlociu) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare să sufere corectii. Societatea nu are o expunere directă în zonele afectate de conflicte, dar implicațiile indirecte vor depinde de durata și amploarea acestora. Printr-un management proactiv al riscului, societatea își poate asigura reziliența operațională și stabilitatea financiară pe termen lung.

Nota 1. Active imobilizate

Variatia valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2025 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

a) Valoare brută

Denumire	Sold la	Intrari	Iesiri	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2025				31 decembrie 2025
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte imobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizari necorporale	620.123	-	-	-	620.123
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.406.096	2.884	169.678	-	1.239.302
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	-	8.998	-	138.933
Investitii imobiliare	80.556.099	6.175.178	48.007.266	-	38.724.011
Investitii imobiliare în curs de executie	86.401	-	86.401	-	-
Avansuri de imobilizări corporale	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	82.196.527	6.178.062	48.272.343	-	40.102.246
Imobilizari financiare	100	-	-	-	100
Active imobilizate total	82.816.750	6.178.062	48.272.343	-	40.722.469

Investitii imobiliare

La data de 31.12.2025 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 38.724.010 lei față de 80.556.099 lei la data 31.12.2024. Scaderea se datorează vânzării efectuate până la sfârșitul anului 2025, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare semnată la data de 12.03.2024.

b) Situatia amortizarii activelor imobilizate

Denumire	Sold la	Depreciere în cursul ex.	Reduceri sau Reluări	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2025				31 decembrie 2025
	1	2	3	4	4=1+2+3
Alte imobilizări	18.951	-	-	-	18.951
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	-	-	-	606.061
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.371.077	28.390	169.679	-	1.229.788
Alte instalatii, utilaje si mobilier	145.574	2.356	8.997	-	138.933
Investitii imobiliare	-	1.390.378	1.390.387	-	-
Imobilizari corporale	1.516.651	1.421.124	1.569.054	-	1.368.721
Active imobilizate total	2.122.712	1.421.124	1.569.054	-	1.974.782

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 31.12.2024	Valoare netă 31.12.2025
	1	3=1+2
Alte imobilizări	14.062	14.062
Fond comercial	-	-
Imobilizări necorporale	14.062	14.062
Terenuri	-	-
Construcții	-	-
Instalații tehnice și mașini	35.019	9.514
Alte instalații, utilaje și mobilier	2.357	-
Investiții imobiliare	80.556.099	38.724.011
Investiții corporale în curs	86.401	-
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-
Imobilizări corporale	80.679.876	38.733.525
Imobilizări financiare	100	100
Active imobilizate total	80.694.038	38.747.687

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 exista

b) **Creante** – în cuantum de 92.233.316 lei sunt alcătuite din dividende interimare în cuantum de 41.427.386 lei potrivit HAGEA din 29.09.2025 și creante detaliate în situația de mai jos în cuantum de 50.805.930 lei.

Situație creante la 31 decembrie 2025	Sold la	Termen de lichiditate	
	31 decembrie 2025	Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	1.808.635	1.808.635	0
Creanțe în legatură cu bugetul asig. sociale și al statului și cu taxele locale	432.467	432.467	0
Alte creanțe	9.644	9.644	0
Debitori diverși	49.831.124	49.831.124	0
Dobanzi de încasat	9.596	9.596	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	(1.285.536)	(1.285.536)	0
Total	50.805.930	50.805.930	0

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

▪ ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 1.285.536 lei reprezentând creanțe din chirii neîncasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanța pentru recuperarea debitorilor.

▪ valoarea debitorilor diverși include, în principal, suma de 49.831.124 lei reprezentând o finanțare acordată societății Rex Mamaia SRL.

Notam că debitoarea a intrat în cursul anului 2026 în procedura de insolvență. Societatea nu considera necesară ajustarea valorii creanței pentru următoarele considerente:

- Societatea are o ipoteca de rangul I notată în cartea funciara asupra unui imobil aparținând debitoarei, având astfel prioritate la încasarea creanțelor în cadrul procedurii de insolvență;

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. 110
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

- Valoarea activului asupra cǎruia Societatea are ipoteca de rangul I este de 13.678.770€, valoare rezultata ca urmare a unui raport de evaluare facut in cadrul unei proceduri judiciare, de catre un expert evaluator ANEVAR numit de un executor judecatoresc, rapori ce nu a fost contestat;
- Valoarea creantei la data de 31.12.2025 in cuantum de 9.454.211,98€ este semnificativ inferioara valorii activelor asupra carora societatea are instituita ipoteca de rangul I;

c) **Numerar si numerar echivalent**

Denumire	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Casa	3.359	54
Conturi curente la bǎnci	622.898	1.193.875
Depozite bancare	17.003.000	15.217.512
Total	17.629.257	16.411.441

Nota 3. Datorii

Datorii	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de exigibilitate		
		Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori si conturi asimilate	10.037.629	10.037.629		
Datorii cu personalul	24.853	24.853		
Datorii in legatura cu bugetul asig.soc. si bug.statului	21.336	21.336		
Impozit pe profit	-	-		
TVA de plata	60.899	60.899		
Dividende de plata	1.819.282	1.819.282		
Venituri in avans	95.726	5.342	90.384	
Garantii chiriiasi	660.034	465.873	194.161	
TOTAL DATORII	12.719.759	12.435.214	284.545	0.00

- Obligatiile faǎ de furnizori la data de 31.12.2025 in suma de 10.037.629 lei sunt aferente activitatii curente.
- Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2025 care au fost achitate în luna ianuarie 2026;
- TVA de plată aferent lunii decembrie 2025 este achitat în luna ianuarie 2026;
- Garanțiile chiriașilor in cuantum de 660.034 lei, din care sub 1 an 465.873 lei si 194.161 lei pentru garantiile aferente contractelor incheiate pe o perioada de peste 1 an.

Nota 4. Provizioane

La 31 decembrie 2025 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

Nota 5. Venituri in avans

Veniturile in avans existente in sold la 31.12.2025 in suma de 95.726 lei sunt alcatuite din garantii.

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 2025 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 AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2025 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96,3639
Persoane fizice	970.172	3,5597
Persoane juridice	20.824	0,0764
Total	27.254.859	100

Nota 7. Rezerve

La data de 31.12.2025 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 31.12.2025, acestea au valoarea de 43.293.787 lei.

Nota 8. Contul de profit și pierdere

Rezultatul exercitiului anului 2025 este profit contabil în cuantum de 41.214.234 lei.

REZULTAT 2025 VS 2024

	2025	2024
Venituri exploatare	75.587.685	9.835.822
Cheltuieli exploatare	45.596.223	5.767.067
Rezultat exploatare	29.991.462	4.068.755
Venituri financiare	24.669.989	3.365.084
Cheltuieli financiare	38.977	35.529
Rezultat financiar	24.631.012	3.329.555
Venituri totale	100.257.674	13.200.906
Cheltuieli totale	45.635.200	5.802.596
Rezultat brut	54.622.474	7.398.310
Impozit pe profit	13.408.240	1.314.060
Rezultat net	41.214.234	6.084.250

În anul 2025 activitatea de închiriere a înregistrat o scădere semnificativă față de anul precedent datorită vânzării imobilelor.

Indicator	2023		2024		2025	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.396.878	95,22	9.834.741	99,99	7.004.688	9,27
- Venituri din închirieri	9.093.969		9.834.741		7.004.688	
- Reduceri comerciale acordate	(697.091)		-		-	
Alte venituri din exploatare	421.742	4,78	1.081	0,01	68.582.997	90,73
TOTAL Venituri din Exploatare	8.818.620	100	9.835.822	100	75.587.685	100

Societatea nu are o expunere semnificativă față de un anumit client.

Nota 9. Repartizarea profitului

Societatea a înregistrat în anul 2025 profit contabil în valoare de 41.214.234 lei, care urmează a fi repartizat conform hotărârii AGOA.

Nota 10. Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere

Salariați

La 31.12.2025 societatea are înregistrați 3 salariați cu contracte de muncă (3 în 2024) și 3 contracte de administrare pentru membrii Consiliului de Administrație. Numărul mediu de salariați este 3 (3 în 2024).

Conducere – director general și administratori

În anul 2025 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

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.

	2024	2025
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	304.002	310.012
Cheltuieli cu indemnizațiile CA persoane fizice	34.920	34.920
Cheltuieli privind asigurările sociale	9.426	9.561
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	24.045	18.948
TOTAL	372.393	373.441

Nota 11. Alte informații

a) Informații privind relațiile cu entități afiliate și entități legate

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL S.A.

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2025 constă în principal în indemnizație administrator persoană juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE precum și în veniturile realizate de contractele de locațiune încheiate cu NAPOMAR SA.

Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. București, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2025.

b) Aspecte juridice

Societatea este implicată în următoarele executări silite și litigii:

Nr.	Debitor	Dosar executiune	Situație	Observații
1	SELAH YIRE SRL	545/2022	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Se va emite încheiere de încetare a executării silite din cauza insolvenței debitorului
2	DARIO OLIS SRL	322/2021	Fără conturi noi Bunuri mobile identificate: VW JETTA, SUZUKI SWIFT, DACIA LOGAN VAN, OPEL VIVARO	Bunuri mobile noi identificate – în analiză pentru executare
3	NEW BLUE LIFE SRL	462/2021	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Dosar activ
4	LUMEA TAPETULUI SRL	420/2019	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Dosar activ

- Dosarul executiune 221/2025 BEJ Stoica Constantin-Adrian** privind executarea silite împotriva debitorului REX MAMAIA S.R.L. în vederea recuperării creanței rezultată din Contractul de împrumut autentificat sub nr. 144 din data de 15.04.2024 BIN INTENTA. Creanța SIFI CLUJ RETAIL SA nu a fost contestată de debitorul REX MAMAIA S.R.L. și a fost recunoscută de acesta în cadrul Acordului încheiat în cursul procedurii de executare silite la data de 13.11.2025, acord de care executorul judecătoresc a luat act prin procesul verbal încheiat la data de 13.11.2025. Având în vedere deschiderea procedurii de insolvență a debitorului REX MAMAIA SRL la data de 25.02.2026 prin hotărârea pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 6338/3/2026, în temeiul dispozițiilor art. 701 alin 1 Cod Proc. Civ., coroborate cu cele ale art. 75 alin 1 din Legea nr. 85/2014, a intervenit suspendarea executării silite derulată în dosarul de executare nr. 221/2025, fiind emisă de executor încheierea de suspendare a executării din data de 27.02.2026.
- Dosarul nr. 49303/299/2025 al Judecătoriai Sector 1 București** având ca obiect Contestația la executare formulată în dosarul executiune 221/2025 de UNIREA Shopping Center SA, având primul termen de judecată la data de 04.06.2026.
- Dosarul nr. 49306/299/2025 al Judecătoriai Sector 1 București** având ca obiect Cererea de suspendare provizorie a executării silite din dosarul executiune 221/2025, formulată de UNIREA Shopping Center SA. Prin încheierea din 16.12.2025 cererea a fost respinsă.
- Dosarul nr. 14082/212/2021 - Tribunalul Constanța - Secția a II-a civilă**, având ca obiect cererile de apel formulate de Rex Mamaia SRL și Black Pearl Entertainment SRL împotriva hotărârii Judecătoriai Constanța prin care a fost respinsă acțiunea Rex Mamaia SRL privind rezilierea contractului de asociere în participatie din data de 21.05.2019 autentificat sub nr.3352 din 31.10.2025, încheiat cu Black Pearl Entertainment, și cererea reconvențională formulată de Black Pearl Entertainment SRL privind preferenții izvorâte din investiții în amenajarea și dotarea locației pusa la dispoziția asocierii, beneficiul nerealizat și alte daune. La data de 12.11.2025 a fost depusă la dosar Cerere de introducere în cauza a Sifi Cluj Retail SA și de scoatere din proces a Black Pearl Entertainment SRL în raport de transmiterea cauzii procesuale de părât-reclamant reconvențional, respectiv de apelant-înfimat în etapa procesuală a apelului, de la Black Pearl Entertainment SRL către SIFI CLUJ RETAIL SA în baza contractului de cesiune nr. 3352 din 31/10/2025 SPN AEQUILIBRIUM încheiat de Black Pearl

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

Entertainment SRL în calitate de cedent și SIFI CLUJ RETAIL S.A., în calitate de cesionar cu privire la contractul de asociere în participare din data de 21.05.2019. Următorul termen de judecată a fost stabilit de instanță la dată de 15.06.2026.

Evenimente ulterioare bilanșului

Notam începerea procedurii de insolvență a debitorului Rex Mamaia SRL. Nu considerăm ca acest eveniment are un impact semnificativ asupra pozitiei financiare a societatii si asupra disponibilitatilor banesti necesare indeplinirii obligatiilor asumate si curente ale societatii.

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
	I	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A				3	4	5	6
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	55.904.723	26.815.033	0	0	0	0	82.719.756
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprec. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	757.504	117.389	0	0	0	0	874.893
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri 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 reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	495.907	4.750.716	0	0	4.750.716	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	4.750.716	9.591.526	0	0	5.779.954	0	8.562.288
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	65.221.587	41.274.664	0	0	10.530.670	0	95.965.581

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2024							
Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A	3	4	5	6	7	8	9
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	82.719.756	6.060.770	0	1.481.542	0	0	87.298.984
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprec. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	874.893	113.282	0	0	0	0	988.175
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri 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 reprezentand profitul nereparizat sau pierderea nescoperita	495.907	8.562.288	0	8.562.288	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 Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.F.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	8.562.288	4.686.564	0	7.164.602	0	0	6.084.250
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	95.965.581	19.422.904	0	17.208.432	0	0	98.180.053

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40113897/2014

Denumirea elementului	SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2025		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	Sold la începutul exercitiului financiar	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer		
A	1	2	3	4	5	6	
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486	
Patrimoniul regei	0	0	0	0	0	0	
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	
Rezerve din reevaluare	87.298.984	6.175.177	0	50.180.374	0	43.294.787	
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251	
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	
Alte rezerve	988.175	88.181	0	0	0	1.076.356	
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nereparizat sau pierderea neacoperita	495.907	51.365.967	0	6.084.250	0	45.777.634	
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	6.084.250	94.535.640	0	59.405.656	0	41.214.234	
Repatrierea profitului	0	0	0	0	0	0	
Total capitaluri proprii	98.180.053	152.164.965	0	115.670.280	0	134.674.730	

Președintele Consiliului de Administrație,
 Administratori Mobilitare S.A. prin
 Tit. Chirilus Valeriu

Economist,
 Hirceag Hortiana-Adela

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2025	2024	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	17,629,258	19,015,870	8,157,862
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Incasari de la client	10,550,728	13,325,988	13,263,280
Plati catre furnizori de bunuri de servicii	4,667,924	5,527,548	4,156,392
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	338,787	343,316	378,711
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	2,042,254	2,163,462	1,844,201
Dobanzi platite/comisioane bancare	7,893	5,573	2,331
Impozit pe profit	14,059,383	1,137,712	1,278,549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)		119,000	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-10,565,514	4,029,377	5,603,096
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Restituire imprumuturi pe termen scurt-lung	0		-1,742,099
Rascumparare unitati de fond	0		10,940,402
Imprumuturi acordate		22,507,633	
Incasari din vanzarea de imobilizari(inclusiv avansuri)	53,732,762	24,864,000	
Dobanzi incasate	1,630,134	426,462	558,667
Trezoreria neta din activitati de investitie	55,362,895	2,782,829	9,756,970
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	46,015,197	8,198,818	4,502,058
Trezoreria neta din activitati de finantare	-46,015,197	-8,198,818	-4,502,058
Cresterea neta a trezorerie si echival. de trezorerie	-1,217,816	-1,386,612	10,858,008
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	16,411,442	17,629,258	19,015,870

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

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Economist,
 Hirceag Horiana-Adela