

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCHARESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199080, J40/13897/2014

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar inchis la 31 decembrie 2022
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

SIFI CLUJ RETAIL S.A.
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199000 J40/13897/2014

Informații cu privire la prezentarea Societății

Arta Culinără 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 hotărarii AGEA, se schimbă denumirea societății din ARTA CULINARA S.A. se modifică 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. Odată cu această schimbare de sediu, s-a schimbat și numarul 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 Vasilievici Rahmannov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

În baza hotărarii AGEA din 10.11.2014, obiectul principal de activitate se schimbă din cod CAEN 5610 - Restaurante, în codul CAEN 6820 - Închirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.

La 31.12.2020 societatea are un capital social subscris și versat de 2.725.485,90 lei, împărțit în 27.254.859 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei.

Principii, politici și metode contabile

Situatiile financiare pentru exercițiul finanțial încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând temelurile legale în vigoare.

Principiul continuității activității

Presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără să se reduce în mod semnificativ activitatea. Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestor prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitorice de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Principiul permanenței metodelor

Situatiile financiare au fost pregătite prin aplicarea acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudentiei

S-a tinut cont de toate ajustările de valoare datorate depreciierilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat nastere în cursul exercițiului finanțier încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior.

Principiul independenței exercițiului

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului, fără a se tine seama de date incasări sau efectuări plăti acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilității exercițiului

Bilantul de deschidere al exercițiului 31 decembrie 2022 corespunde cu bilantul de închidere al exercițiului finanțier încheiat la 31 decembrie 2021.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICH RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO198080; J/M/13897/2014

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul necompensarii

Nu s-a facut nici o compensare intre elementele de activ si pasiv sau intre elementele de venituri si cheltuieli. Eventualele compensari intre creante si datorii ale entitatii fata de acelasi agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai dupa intregistrarea in contabilitate a veniturilor si cheltuiellilor la valoarea integrala.

Principiul pragurii de semnificatie

Oricine element care are o valoare semnificativa a fost prezentat distinct in situatiile financiare.

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilant si contul de profit si pierdere s-a facut tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora.

Politici contabile semnificative

a) Continuitates activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitati activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei presumtii, conducerea, printre altele, analizeaza previziunile referitoare la intrarile si iesirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitati activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („LEI”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei.

Tranzactiile societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) pentru data tranzactiilor. Soldurile in moneda straina sunt convertite in LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Castigurile si pierderile rezultante din decontarea tranzactiilor intr-o moneda straina si din conversia activelor si datorilor monetare exprimate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEI/USD si LEI/EUR la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
LEI/USD	4,3700	4,6346
LEI/EUR	4,9281	4,9474

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatii financiare individuale ale societatii SIFI CLUJ RETAIL S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatia modificarii capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Note explicative la situatiile financiare

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

CUI: RO1000060, J40/13897/2014

Inregistrările contabile pe baza carora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("lei") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale societății pe marginea OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare sunt prezentate în lei ("LEI") cu excepția cazurilor în care nu este menționată specific o altă monedă utilizată.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementari și principii contabile acceptate în țară și jurisdicții altfel 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 reglementari și principii contabile acceptate în țară și jurisdicții altfel 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

Situatiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021. Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. 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) Imobilizari corporale/investiții imobiliare

Imobilizările corporale sunt evidențiate la cost la momentul înființării 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 direcții. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până cand activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune. Dupa receptia finală aceste imobilizări în curs vor fi transformate în mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

Politici contabile semnificative

Investițiile imobiliare (foste imobilizări corporale) au fost prezentate inițial la cost de achiziție. Ulterior, acestea au fost reevaluate în baza unor hotărâri de guvern (945/1990, 26/1992, 500/1994), prin indexarea costului istoric cu indici prevăzuți de Hotărârile de Guvern.

În vederea prezentării unei imagini fidèle 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 "Reserve din reevaluare", pe cheltuiala sau venit după caz.

Activele care sunt casate sau cedionate sunt elimate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe masura 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 conduca la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate inițial.

În costul initial al unei investiții imobiliare (imobilizări corporale) pot fi incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acestora la locație din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionată 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 VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199090, J40/13897/2014

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

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii pariale, 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 achiziției sau data punerii în funcțiune, după caz, folosind duratele de viață utile ale mijloacelor fixe. Imobilizările în curs și terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este calculată pentru a diminua costul utilizând metoda liniară de amortizare pe durata de funcționare a mijloacelor fixe și a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Politici contabile semantice

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic următoarele:

Construcții	8 - 60 ani
-------------	------------

Instalații tehnice și mașini	4 - 24 ani
------------------------------	------------

Mobilier, aparatura birotică, alte imobilizări	2 - 24 ani
--	------------

La intrarea în patrimoniu a unui activ se cauta încadrarea corespunzătoare din cadrul Catalogului. În vederea stabilirii duratei de viață în vederea amortizării, se consideră generic centrul intervalului propus în catalog.

Ajustarea

Pentru spațiile aflate în conservare, ca și pentru spațiile total neînchiriate se înregistrează deprecierea acestora la nivelul amortizării lunare.

Cedarea și casarea

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

In cazul scoaterii din evidență a acestuia sunt evidențiate distincți veniturile obținute, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a acestuia și alte cheltuieli legate de cedarea acestuia.

In scopul prezentarii în contul de profit și pierdere, castigurile sau pierderile obținute în urma casarii sau cederii, trebuie determinate veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de acesta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

d) Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale achiziționate de societate sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

Cheltuielile ulterioare privind imobilizările necorporale sunt capitalizate numai atunci când sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se referă. Cheltuielile ce nu îndeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca și cheltuiala în momentul realizării lor.

Amortizarea este recunoscută în contul de profit și pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viață estimată a imobilizării necorporale.

Majoritatea imobilizărilor necorporale înregistrate de societate este reprezentată de programe informatiche și licente. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viață prevăzută la achiziție.

g) Imobilizări financiare

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

h) Stocuri

Stocurile de natură materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situația financiară la valoarea minimă dintre cost și valoarea

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RACHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199068; J40/13897/2014

realizabilă netă. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru deprecieră.

Contabilitatea stocurilor se ţine 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 deprecieră pentru sumele necolecabile. Ajustările pentru deprecieră sunt constituite când există dovezi conform carora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadenta initială 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 abînci 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.

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

Pentru datorile exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezultă 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. Echivalență 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 angajărilor

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, societatea efectuează plăti către statul român în beneficiul angajaților săi. Toti salariații societății sunt inclusi în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schema 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 deprecieră și pierderi de valoare; provizioane

Ajustările pentru deprecieră și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilită 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 deprecieră sau pierdere de valoare, în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exercițiului finanțiar, elementele de activ și de pasiv de natură datoriilor se evaluatează și se reflectă în situațiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Provizioanele sunt recunoscute în bilanț abînci când pentru Societate se naște o obligație curentă generată de un eveniment anterior, valoarea obligației poate fi estimată în mod credibil și este probabil ca în viitor să fie necesara 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 perioada și ajustate pentru a reflecta estimarea curentă cea mai adecvată.

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199080, J40/13897/2014

m) Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire cat si a documentelor justificative privind versanturile de capital. Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

n) 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 versat in conformitate cu prevederile legale.

o) 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 urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale. Evidențierea in contabilitate a destinatilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator 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.

p) Dividende

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

q) Imprumuturi

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

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

s) Contracte de leasing

Leasing financial

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

Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financial 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 datorilor, 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 cresteri de active sau reducerii datorilor - de exemplu, cresterea neta a activelor, rezulta din vanzarea produselor sau serviciilor, ori descresterea datorilor 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 inchidere pentru atragerea chiriasilor, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2022, in baza contractelor de inchidere aflate in

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

derulare a fost ajustata cu valoarea reducerilor acordate in vederea sustinerii activitatii partenerilor.

Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus returnuri, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar risurile și avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpăratorului, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și returnurile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinț în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 << Furnizori - facturi nesosite>>, respectiv contul 418 <<Clienti - facturi de întocmit>> și se reflectă în situațiile financiare ale exercițiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Momentul când are loc transferul riscurilor și beneficiilor variază în funcție de termeni individuali din contractele de vânzare.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondență cu stadiul contractual. Veniturile din elini sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

u) Rezultatul exercițiului

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

Rezultatul finanțier include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobânda de plată pentru imprumuturi, cat și dobânda de primit pentru comuri curente la banca.

Cheltuielile și veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în perioada la care se referă.

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

v) Impozite și taxe

Societatea înregistrează impozit pe profit în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă. Pentru exercițiul finanțier încheiat la data de 31 decembrie 2022, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

w) Utilizarea estimarilor contabile

Pentru informarea situațiilor financiare anuale, ca rezultat al incertitudinilor inherente în desfășurarea activităților, conducerea Societății trebuie să facă anunțate estimări și presupuneri care afectează valorile activelor și pasivelor raportate la data bilanțului, precum și veniturile și cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite față de aceste estimări.

Procesul de estimare implică răsonamente 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 natură ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimările sunt folosite pentru înregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, depreciere, taxe, provizioane și datorii contingente.

Impactul estimarilor asupra situațiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus în calculul rezultatului net pentru:

- Perioada în care are loc revizuirea, în cazul în care aceasta este singura perioadă afectată;
- Perioada în care s-a produs schimbarea dar și pentru perioadele următoare, în cazul în care și acestea sunt afectate de schimbarea respectiva.

SIFI CLUJ RETAIL SA

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

x) Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declarati eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobatte spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea celor 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 corecteaza, 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 acestor 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:

- define majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
 - este actionar sau asociat al unei societati sau majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societati 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 numisti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
 - este actionar sau asociat al societati si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau associati;
 - este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in termenul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unor clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societati 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 societati 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 societati-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 ;

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

- entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Active si datorii contingente

Activele contingente sunt active potențiale care apar ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilanțului și a căror existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția uneia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi în totalitate sub controlul entității.

Activele contingente nu trebuie recunoscute în situațiile financiare, deoarece ele nu sunt cerne, iar recunoașterea lor ar putea determina recunoașterea unui venit care să nu se realizeze niciodată.

In cazul în care realizarea unui venit este sigură, activul aferent nu este un activ contingent și trebuie procedat la recunoașterea lui în bilanț. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzătoare în situațiile financiare a modificărilor survenite. Dacă intrarea de beneficii economice devine certă, activul și venitul corespunzător vor fi recunoscute în situațiile financiare aferente perioadei în care au survenit modificările. Dacă este doar o probabilitate creștere a beneficiilor economice, se va prezenta în notele explicative.

O datorie contingenta reprezintă o posibilă obligație ce decurge din acțiuni anterioare și a cărei existență va fi confirmată numai prin apariția sau neapariția uneia sau a mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi pe deplin controlate de societate, sau o obligație prezență ce decurge dintr-o acțiune anterioara dar care nu este recunoscută decare:

- i) nu este probabil ca fluxurile de resurse ce atrag beneficii economice să fie considerate o obligație;
- ii) valoarea obligației nu poate fi evaluată suficient de credibil.

Datorile contingente nu sunt recunoscute în bilanț dar trebuie cuprinse în notele la situațiile financiare. Datorile contingente sunt evaluate în mod continuu pentru a se determina dacă un flux de resurse ce atrage beneficii economice poate deveni probabil. Dacă devine probabil ca un flux de beneficii să fie necesar pentru un element tratat anterior ca o datorie contingenta, se va recumpăra după caz, o datorie sau un provizion în situațiile financiare ale perioadei în care săpă schimbarea în probabilitate.

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe și impozite au fost platite și înregistrate la data bilanțului. Sistemul fiscal din România este în curs de consolidare și armonizare cu legislația europeană, putând exista interpretări diferite ale autoritatilor în legătura cu legislația fiscală, care pot da nastere la impozite, taxe și penalități suplimentare. În cazul în care autoritățile statului descoperă încalcări ale prevederilor legale din România, acestea pot determina după caz: confiscarea sumelor în cauză, impunerea obligațiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor armenzi, aplicarea unor majorări de întârziere (aplicate la sumele de plată efectiv rămase). Prin urmare, sancțiunile fiscale rezultante din încalcări ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de plată către Stat.

Societatea consideră că și-a achitat la timp și în totalitate toate taxele, impozitele, penalitățile și dobânzile penalizatoare, în masura în care este cazul.

În România exercițiul fiscal ramane deschis pentru verificări o perioadă de 5 ani.

Pretul de transfer

În conformitate cu legislația fiscală relevanță, evaluarea fiscală a unei tranzacții realizate cu partile afiliate are la bază conceptul de pret de plată aferent respectivei tranzacții. În baza acestui concept, prețurile de transfer trebuie să fie ajustate astfel încât să reflecte prețurile de plată care ar fi fost stabilite între entități între care nu există o relație de afiliere și care acționează independent, pe baza „condițiilor normale de piată”.

Este probabil ca verificări ale prețurilor de transfer să fie realizate în viitor de către autoritățile fiscale, pentru a determina dacă respectivele prețuri respectă principiul „condițiilor normale de piată” și că baza impozabilă a contribuabilului român nu este distorsionată.

Gestionarea riscului

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10

CUI: RO199060, J40/13897/2014

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

- **Riscul valutar** (riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar). Societatea are majoritatea chirilor 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 finanțier 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 finanțate prin prisma depozitelor bancare efectuate.
- **Riscul de preț** (riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței) – în funcție de evoluția pieței (caserii și ofertei de spații comerciale stradale). Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chirier unitare ce poate fi percepția. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu finanțiar.
- **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 neincasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere contin clauze ce micsorează riscul de neincasare.
- **Riscul de lichiditate** (riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a își îndeplinești angajamentele aferente instrumentelor finanțierelor).

În anul 2022 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditatele, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situația financiară ale Societății.

Riscuri operaționale:

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat la 24 februarie 2022 odată cu începerea conflictului dintre Rusia și Ucraina. La data autorizării acestor situații finanțare pentru emitere, conflictul continuu să evolueze afectând din ce în ce mai mult economiile și piețele financiare la nivel global și exacerbând provocările economice în curs.

Impactul asupra Societății depinde în mare măsură de natura și durata evenimentelor incerte și imprevizibile, cum ar fi acțiuni militare viitoare, sancțiuni suplimentare adoptate împotriva Rusiei și reacții la evoluții în curs de pe piețele financiare globale.

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amplitudinea și durata crizei și rămân incerte.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199000; J40H15007/2014

Nota 1. Active imobilizate

Varianta valorilor brute, a amortizării și a valoilor nete în cursul exercițiului financiar 2022 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmărește:

a) Valoare bruta

Denumire	Saldo la 1 Ianuarie 2022	Încreș. cursul ex.	Încri. de la vînzare	Transferuri	Saldo la 31 decembrie 2022
Alte imobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări nete corporale	626.123	-	-	-	626.123
Investiții	-	-	-	-	-
Instalații tehnice și mașini	1.301.790	-51.764	-	-	1.249.560
alte instalații, utilaje și mobilier	147.621	-	-	-	147.621
Investiții imobiliare	49.873.257	-5.016.072	-1.738.710	-	31.106.517
Investiții imobiliare în cale de cumpărare	12.553	-36.890	-58.728	-	0
Investiții de imobilizări corporale	-	-	-	-	-
Imobilizări corporale	36.372.622	-5.016.072	-1.757.478	-	25.608.117
Imobilizări finanțare	7.185.015	-	-	-	7.185.015
Active imobilizate totale	59.320.730	-103.535	-2.502.458	-	51.814.373

Investiții imobiliare

La data de 31.12.2022 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoare justă a acestora fiind de 52.140.626 lei fata de 49.873.257 lei la data 31.12.2021.

In noiembrie 2022 a fost achiziționat un autoturism marca Toyota în valoare de 51.764 lei.

La 31 decembrie 2022 imobilizările financiare sunt în valoare de 7.500.034,67 lei majoritar constând în titluri de plasament.

b) Situația amortizării activelor imobilizate

Denumire	Saldo la 1 Ianuarie 2022	Depreciere la cursul ex.	Reduceri sau reluari	Transferuri	Saldo la 31 decembrie 2022
Alte imobilizări	18.931	-	-	-	18.931
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări nete corporale	606.861	-	-	-	606.861
Investiții	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalații tehnice și mașini	1.321.927	-10.643	-	-	1.232.569
alte instalații, utilaje și mobilier	134.287	-4.494	-	-	138.781
Investiții imobiliare	-	-	-	-	-
Imobilizări corporale	1.456.214	-15.136	-	-	1.471.350
Active imobilizate totale	3.062.375	-15.136	-	-	2.977.411

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.

În perioada 01.01.2010-31.12.2013 fondul comercial în sumă de 587.110 lei se amortizează pe o durată de 20 de ani conform prevederilor Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 și aprobării Consiliului de Administrație nr 2/28.01.2011.

Incepând cu data de 01.01.2014 amortizarea fondului comercial s-a recalculat pe o perioadă de 5 ani, conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 24.03.2015. La data 31.12.2020 fondul comercial este integral amortizat.

SIFI CLUJ RETAIL SA
SUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO190060; JU/13897/2014

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor

	Dezarmare	Valoare netă 31.12.2021	Valoare netă 31.12.2022
Ale imobilizării		14.062	14.062
Doli comestibili		14.062	14.062
Imobilizări necorporale		14.062	14.062
Terenuri		-	-
Construcții		-	-
Instalații tehnice și mașini	23.869	64.991	
alte instalații, utilaje și mobilier	13.644	9.150	
Investiții imobiliare	38.573.157	57.140.626	
Investiții coracante în curs	12.638	-	
Cavansuri și imobilizări corporale în curs	49.923.408	67.211.797	
Imobilizări corporale	7.500.036	7.500.036	
Imobilizări financiare		-	-
Acitive imobilizate totale	57.427.495	59.211.533	

c) Ajustări pentru deprecierea activelor imobiliare

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. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021, este valoarea justă.

Note 3. active circulante

a) Stocuri

	Stocuri	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022
Materii prime și mărfuri constanțe, echipaj și echipamente	1.416	-	
Materii	-	-	
Vehicule de prelucrare	-	-	
Total	1.416	-	

b) Creație

	Situatie eterante la 31 decembrie 2022	Sold la		Termen de buchettare
		31 decembrie 2022	Substanță	
Creație comercială	1.562.240	1.562.240	0	
Creație în legătură cu bugetul este social și al statelor și cu taxele locale	26.421	26.421	0	
Cheltuieli încreștere în avans	3.517	3.517	0	
Alte creație	1.388	1.388	0	
Debituri diverse	70.630	70.630	0	
Dobanzi de încasat	48.704	48.704	0	
Ajustări pentru deprecierea creațiilor debitorii	(636.660)	(636.660)	0	
Total	1.076.240	1.076.240	0	

* creațile comerciale reprezintă sumele facturate clienților, pentru chirii și utilități;

* ajustări pentru deprecierea valorii creațiilor în quantum de 636.660 lei reprezentând creanțe din chirii nefuncionați, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiuni în instanță pentru recuperarea debitorilor.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 45-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO198050, J40/13897/2014

c) Numerar si numerar echivalent

Denumire	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2021
Casa	18.140	36.031
Cenzuri curente la banchi	8.133.723	5.954.370
Afili valori	0	0
Total	8.151.863	5.990.401

Nota 3. Datorii

DATORII	Sold la 31	Termene de realizare		
	decembrie	Sub 1 an	Intre 1-3 ani	Peste 3 ani
Impozit	36.828	36.828		
Obligații cu personalul	27.319	27.319		
Datorii în lezătură către bugetul asig. soc. și boc. finanțării	21.031	21.031		
Impozit profit	110.835	110.835		
TVA de plată	76.678	76.678		
Dividende de plată	285.770	285.770		
Venituri în avans	43.912	43.912		
Datorii cu banchii și instituții	1.713.723	1.713.723		
Garanții statutari	1.097.244	1.097.244		
Total	3.725.485	3.725.485		

* Obligațiile față de furnizori la data de 31.12.2022 în sumă de 96.828 lei sunt aferente activității curente, datorile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2022 care au fost achitate în luna ianuarie 2023;

- * Impozitul pe profit se achita la scadenta;
- * TVA de plată aferent lunii decembrie 2022 este achitat în luna ianuarie 2023;
- * Datoria către entitatea afiliată SIFI B ONE SA include împrumutul și dobanda aferentă în valoare de 1.713.723 lei;
- * Garanțile chiriașilor în quantum de 1.097.244 lei din care sub 1 an 285.954 lei și 811.260 lei pentru garanții aferente contractelor încheiate pe o perioadă de peste 1 an.

Nota 4. Provisãoane

La 31 decembrie 2022 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheihișteli.

Nota 5. Venituri în avans

Veniturile în avans existente în sold la 31.12.2022 în sumă de 43.912 lei sunt alcătuite în principal din garanții, precum și din chirie percepută în avans pentru anul 2023.

Nota 6. Capital

Capitalul social al societății în valoare de 3.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

În cursul anului 2022 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 piata reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piata AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este întinută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2022 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Denumire	Numarul acțiunilor	Capital social
SIF BUCHAREST PLC loc. NICUSIA CYP	25.262.363	2.524.316,30

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANNOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO139060, J40/13897/2014

Alii actionari persoane fizice	883.069	88.504,90	3.247,4
Alii actionari persoane juridice	105.927	10.592,70	0,3887
Total	27.344.859	2.724.496,98	109

Nota 7. Rezerve

La data de 31.12.2022 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 31.12.2022; acestea au valoarea de 55.904.723 lei.

Nota 8. Contul de profit și pierdere

Rezultatul exercițiului anului 2022 este profit contabil în cuantum de 4.750.716 lei

REZULTAT 2022 VS 2021

	2021	2022
Venituri exploatare	7.186.262	8.159.247
Cărăbușii exploatare	2.520.925	2.711.677
Recalificat exploatare	4.565.342	5.847.570
Venituri finanțare	44.156	228.266
Cărăbușii finanțare	20.333	64.952
Ronușat finanțare	23.893	163.314
Venituri totale	7.250.418	8.387.813
Cărăbușii totale	2.541.277	2.776.629
Recalificat brut	4.609.145	5.610.854
Impozit pe profit	764.646	860.165
Rezultat net	3.624.439	4.750.716

În anul 2022 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamică pozitivă ce poate fi usor identificată prin evoluția ascendentă a cifrei de afaceri, astăzi rezultă din tabelul de mai jos:

Indicator	2022		2021		2020	
	R\$	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri netă din care:	8.117.800	99,50	7.180.884	99,93	6.724.320	96,81
- Venituri din închirieri	8.400.660		7.436.520		7.592.510	
- Reduceri comerciale acordate	(350.860)		(255.636)		(868.190)	
Alte venituri din exploatare	41.647	0,50	5.378	0,07	221.603	3,19
TOTAL Venituri din Exploatare	8.159.247	100	7.186.262	100	6.945.923	100

Managementul estimează că evoluția ascendentă a societății va continua și în anul 2023. Cu toate acestea, trebuie menționat că situația economică și geo-politică pot influența activitatea societății, impactul fiind dificil de previzionat, astfel încât este posibil ca estimările managementului să difere de rezultatele ce vor fi obținute.

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

Nota 9. Repartizarea profitului

Societatea a înregistrat în anul 2022 profit contabil în valoare de 4.750.716 lei, care urmează să fie repartizat conform hotărârii AGOA.

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

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199050; J4013897/2014

La 31.12.2022 societatea are înregistrati 4 salariați cu contracte de munca (5 în 2021) și 3 contracte de administrație pentru membrii Consiliului de Administrație.

Numarul mediu de salariați este 4 (5 în 2021).

Coaducere – director general și administratori

În anul 2022 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-Chilimont Valentin – Președinte;
- Sferdian Teodora – membru CA;
- Gavrilă Florin-Daniel – membru CA

Pe parcursul exercițiului finanțier, 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 foștili directori și administratori ai societății.

	2022	2021
Cheltuieli su remunerările personalului și directorilor	391.232	335.389
Cheltuieli cu indemnizația CA persoana fizica	54.926	14.926
Cheltuieli privind antrenamentele sociale	72.524	9.595
Alte cheltuieli privind personalul răcomorii fizice	18.520	12.340
TOTAL	457.192	387.831

Note 11. Alte informații

a) Informații privind relațiile cu entități afiliate și entități legate

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate an 2022

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2022 constau în principal în primirea unui împrumut de la SIFI B ONE SA, în indemnizație administratorilor persoana juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE precum și în veniturile realizate de contractele de locație încheluate cu SIFI CJ STORAGE SA și SIFI CJ LOGISTIC SA.

b) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat un contract de audit finanțiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. Bucuresti, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2022.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199960; J40/13897/2014

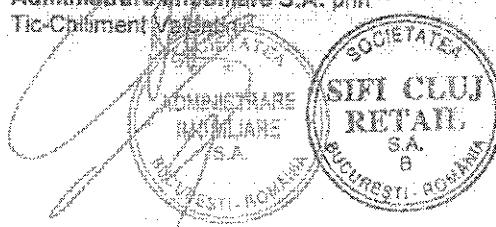
c) Aspecte juridice

Situatie litigilor la data de 31 decembrie 2022

Nr. crt.	Număr dosar și instanță	Obiectul/vaioara litigiului	Părăt/Debitor	Stadiu dosar
1.	22013/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Încuviințare executare silită - 30.599,27 lei	Scab Yire SRL	15.11.2022 – admite cererea de încuviințare executare silită
2.	2105/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Încuviințare executare silită - 10.059,07 lei	RomMas SRL	11.02.2022 – admite în parte cererea de încuviințare executare silită. Încuviințarea executare silită pentru recuperarea creanței în quantum de 10.059,07 lei. Respinge cererea de încuviințare a executării silită pentru sumele reprezentând servicii comune.
3.	22554/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Ordonanță președințială – Fond	SIFI CLUJ RETAIL S.A. – Părăt; Serban Gabriel Reclamant	25.11.2022 - Admite excepcția lipsei cauzăi procesuale pasive invocată de Părăt. Respinge cererea de emitere a ordonanței președințiale formulată de Reclamant ca fiind formulată împotriva unei persoane fără cauză procesuală pasivă. Obligația reclamantului să plătească părătelui sumă de 5.834,8 lei cu titlu de cheltuieli de judecăță constând în ofiorațu de avocat. S-a lucrat cheltuielile de judecăță.
4.	22554/211/2022 – Tribunalul Specializat Cluj	Ordonanță președințială – Apel	SIFI CLUJ RETAIL S.A. – Intimat; Părăt; Serban Gabriel – Apelant – Reclamant	06.02.2023 - Respinge ca nefondate apelul formulat de Apelantul – Reclamant. Obligația reclamantului-apelant să plătească părătelui intimat suma de 2.930,49 lei cu titlu de cheltuieli de judecăță în apel. S-a lucrat cheltuielile de judecăță.

D) – Evenimente ulterioare bilanțului
Nu este cazul.

Președinte Consiliu de Administrație,
Administreare Imobiliare S.A. prin
Tic-Chilimbit Valentin



Director general,
Muresan Radu Bogdan

SIFI CLUJ
RETAIL
S.A.

Economist
Bulgari Madalina

Autoritatea pentru Supraveghere și Publicitate
Authority for Audit and Statistics (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Bucov. - CUI: 41117043
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

SIEGEL, U.S. REVAL, SA
SIEGEL, SECTOR 2, STR. SERGEI VASILEVICH KHAMOV, NR. 464
OUL'YANOVSK, 140000, RUSSIA

SITUAȚIA MODIFICĂRIOR CAPITALURILOR FONDURII LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2002

SITUAȚIA MODIFICĂRII CAPITALULOR PROPIIURI la data de 31 decembrie 2022						
Denumirea elementului	Sold inițial	Creșteri	Reduceri	Sold la sfârșitul exercițiului finanțării		
Capital susținut	2.725.436	2	3	4	5	6
Patrimoniu net și rezerve	0	0	0	0	0	2.725.436
Primi de capital	0	0	0	0	0	0
Rezerve din revalorire	52.584.667	4.972.610	0	1.652.354	0	55.904.723
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprezentând surplusele realizate din rezerve	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	648.044	103.800	0	0	0	751.844
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	757.304
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri reprezintă pierderi legante de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Pierderi legante de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând profitul sau pierderea sau pierderei necorespunzătoare	Sold C: 495.907	1.924.519	0	3.924.539	0	495.907
Keratul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	Sold D: 0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din aplicarea Reglementelor conform cu Directiva a IV-a C.E.R.	Sold C: 0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierdere excludând finanțării	Sold C: 3.924.539	5.563.205	0	4.737.028	0	4.730.716
Repartizarea profitului	Sold D: 0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
	SCHEMĂ 6/2022/94	14.569.214	0	10.314.121	0	65.221.587

the administration of justice in the state of S.A., particularly in the city of Rio de Janeiro, and the author's personal experiences as a lawyer in that city.

卷之三

Suguru Kato

A circular postmark from New York, N.Y., dated April 10, 1895. The text "NEW YORK" is at the top, "N.Y." is at the bottom, and "APR 10 1895" is in the center.

三

20

~~Administrative
and Government
Voc.~~

SITUAȚIA MODIFICARILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31 decembrie 2021

SITUAȚIA MODIFICAȚIILOR CAPITALURILOR PROPRIE LA DATA DE 31 Decembrie 2021						
Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului finanțier	Cresceri	Reduceri	Total, din care:	Prin transfer	Sold la sfârșitul exercițiului finanțier
	1	2	3	4	5	6
Capital suscris	2.725.483	0	0	0	0	2.725.483
Patrimoniu reținut	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	49.107.929	3.551.867	0	0	0	0
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprezentă surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	375.474	273.170	0	0	0	686.644
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0
Configuri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Plăzieri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentând prestatii interpartizat sau pierdereea neacceptata	3010 C 2.337.308	2.792.546	0	4.633.848	0	495.907
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	3010 D 0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat provenit din creșterea la aplicarea Reglementelor contabile conforme cu Directiva N-a C.E.E.	3010 C 0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierdereea exercițiului finanțier	3010 C 2.792.546	3.356.663	0	4.224.670	0	3.924.539
Reapartizarea profitului	3010 D 0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	1.171.135	25.395	4.197.424	6	8.833.737	6

52-2
BIBLIOTECAS PÚBLICAS
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA,
GEOGRAFIA E INVESTIGACIONES SOCIALES
MÉXICO, D.F.
1962

卷之三

卷之三

SITUAȚIA MONITOCĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU la data de 31 decembrie 2020

SITUAȚIA MONIFICAȚIILOR CAPITALURII PROPRIE LA DATA DE 31 decembrie 2010		Denumirea elementului		Cresceri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului finanțier	
		Incepând cu exercițiul	Termin din care:	Până transfer	Total, din care:	Până transfer			
A.		1	2	3	4	5			
Capital suscitat	2.725.486	0	0	0	0	0			2.725.486
Părinților regelii	0	0	0	0	0	0			0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0			0
Reserve din reevaluare	47.996.329	1.461.454	0	349.854	0	0			49.167.929
Reserve legale	587.231	0	0	0	0	0			587.231
Reserve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0			0
Reserve referitoare surselor și rezultat din reevaluare	0	0	0	0	0	0			0
Alte rezerve	359.364	16.110	0	0	0	0			375.474
Actuuni propriu	0	0	0	0	0	0			0
Contribuții legale de instrumente de capitalizare proprie	0	0	0	0	0	0			0
Pierderi legale și instrumente de capitalizare proprie	0	0	0	0	0	0			0
Venitul și profitul reprezentând profitul nerepartizat sau pierdere neexploatată	Sold C 2.337.309	3.777.281	0	3.777.281	0	0			2.337.309
Sold D	0	0	0	0	0	0			0
Rezultatul reportat printr-un corectarea erorilor contabile	Sold C 0	0	0	0	0	0			0
Rezultatul reportat printr-o trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva 2004/39/CE	Sold C 0	0	0	0	0	0			0
Profitul sau pierdere exercițiului finanțier	Sold C 3.777.281	4.322.131	0	5.306.866	0	0			2.792.546
Sold D	0	0	0	0	0	0			0
Reportarea profitului	0	0	0	0	0	0			0
Total capitalizare proprie	31.333.420	9.576.976	0	9.434.001	0	0			57.925.995

presente la Causa de Administración de Administradora Imóvil S.A. M.C. Volumen

Tic-Client Variant

1874

卷之三

卷之三

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO189060; J40/13697/2014

Denumirea elementului	Situația fluxurilor de numerație		
	2022	2021	2020
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul perioadei	5.992.421	5.063.360	5.047.540
Fluxuri de tranzacție din activitatea de exploatare:			
Încasări de la client	12.007.079	10.235.731	9.527.312
Pлати патримоний на ресурси и услуги	3.327.494	2.543.806	2.616.887
Plati sub formă salarizare și altor chelt de exploatare	288.413	303.224	545.532
Plati privind impozite, taxe aparținând exploatarei	1.891.422	1.560.382	1.553.031
Dohanzi platite/comisioane bancare	1.978	0	28.063
Impozit pe profit	804.787	785.482	785.540
Rambursari sursele platite (sponsorișari)	60.000	50.000	7.336
Trezorerie netă din activitatea de exploatare	5.683.805	6.091.787	5.610.919
Fluxuri de rezervație din activitatea de investiție:			
Cubanzi încasate	180.808	64.073	79.260
Trezorerie netă din activitatea de investiție	180.808	64.073	79.260
Fluxuri de tranzacție din activitatea de finanțare:			
Dividende plătite	3.679.172	4.246.808	3.682.348
Tresoreria netă din activitatea de finanțare	3.679.172	4.246.808	3.682.348
Crescătorie netă a tranzacțiilor și echivalente de trezorerie			
Trezorerie și echivalente de trz. la sfârșitul perioadei	6.157.887	6.932.421	5.683.360

Președinte Consiliu de Administrație,
 Administrare Imobiliară S.A. prin
 Tic-Chilimont Valentin

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Economist,
 Bulgaru Madalina

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASWAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Gheorgheni, București - Cui: 41617624
Registrul Public Electronic: PA204/233/20