

**Situatii financiare pentru exercitiul  
financiar incheiat la 31 decembrie 2024  
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului  
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014  
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu  
Directiunile 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 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 numărul de înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului, acesta fiind J40/13897/2014.

În luna ianuarie 2020 a avut loc modificarea sediului social al SIFI CLUJ RETAIL S.A din București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3 în București, Sector 2, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

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

La 31.12.2024 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 2024 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând tezeurile legale în vigoare.

### **Principiul continuității activității**

Presupunem că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără a-și 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 acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

### **Principiul permanenței metodelor**

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

### **Principiul prudenței**

S-a ținut cont de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

### **Principiul independenței exercitiului**

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății acestor venituri și cheltuieli.

### **Principiul intangibilității exercitiului**

Bilanțul de deschidere al exercitiului 31 decembrie 2024 corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2023.

**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 ca 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 2024	31 decembrie 2023
LEU/USD	4.7768	4.4958
LEU/EUR	4.9741	4.9746

**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

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

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

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.

**d) Situații comparative**

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2024 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2023. 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 aceste imobilizări în curs vor fi transformate în mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

**Politici contabile semnificative**

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

În vederea prezentării unei imagini fidele a patrimoniului în bilanț, societatea reevaluează anual activele deținute.

Impactul reevaluării în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuiala sau venit după caz.

Activele care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe măsura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la aceste active, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial.

În costul inițial al unei investiții imobiliare (imobilizări corporale) pot fi incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea 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

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 partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Investitiile imobiliare de natura terenurilor și clădirilor sunt prezentate în 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 acesteia.

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 ocazionale 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 caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se înregistrează la alte venituri sau alte cheltuieli financiare, după caz.

Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

**k) Numerar și echivalente de numerar**

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar. Echivalent de numerar sunt considerate și investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

**l) Pensii și beneficii ulterioare angajării**

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

**m) Ajustări pentru depreciere și pierderi de valoare; provizioane**

Ajustările pentru depreciere și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă. Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau 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 stăngă această obligație. Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu este recunoscut un provizion în situațiile financiare.

Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfârșit de perioadă și ajustate pentru a reflecta estimarea curentă cea mai adecvată.

**n) Capital social**

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

**o) Rezerve legale**

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

**p) Rezultat reportat**

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui 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 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 inregistrarii efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

**q) Dividendele**

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

**r) Imprumuturi**

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

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

**s) Contracte de leasing**

**Leasing financiar**

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

Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similar, tinand cont si de durata contractului de leasing.

**t) Recunoasterea veniturilor**

Veniturile constituie crestere ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau crestere ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in crestere 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 descresterea 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 returnuri, 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 bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reducerile 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 intre elementele de active si datorii sau intre elementele de venituri si cheltuieli este interzisă.

#### **v) Impozite si taxe**

Societatea inregistreaza impozit pe profit in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024, 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 informatii credibile avute la dispozitie. O estimare poate necesita revizuirea daca au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informatii sau a unei mai bune experiente. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, 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.

**x) Erori contabile**

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din 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 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.
- entitate este „legata” de o alta entitate daca:
- direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
  - reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
  - reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
  - reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
  - reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei respective ;
  - reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate ;

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

#### **Active si datorii contingente**

Activele contingente sunt active potentiale care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul entitatii.

Activele contingente nu trebuie recunoscute in situatiile financiare, deoarece ele nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina recunoasterea unui venit care sa nu se realizeze niciodata.

In cazul in care realizarea unui venit este sigura, activul aferent nu este un activ contingent si trebuie procedat la recunoasterea lui in bilant. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile. Daca este doar o probabila crestere a beneficiilor economice, se va prezenta in notele explicative.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau a mai multor evenimente viitoare 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 bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare 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 incalcare 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 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 nefincasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere conțin clauze ce micșorează riscul de neincasare.

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

În anul 2024 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impactive semnificativ situațiile financiare ale Societății.

#### **- Riscuri operaționale:**

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

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

**Nota 1. Active immobilizate**

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2024 pe fiecare categorie de immobilizări sunt prezentate după cum urmează:

**a) Valoare brută**

Denumire	Sold la	Intrari	Iesiri	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2024				31 decembrie 2024
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte immobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizari necorporale	620.123	-	-	-	620.123
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.397.560	8.536	-	-	1.406.096
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	-	-	-	147.931
Investitii imobiliare	77.715.219	6.060.770	3.219.890	-	80.556.099
Investitii imobiliare în curs de executie	-	86.401	-	-	86.401
Avansuri de immobilizări corporale	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	79.260.710	6.155.707	3.219.890	-	82.196.527
Imobilizari financiare	100	-	-	-	100
Active immobilizate total	79.880.933	6.155.707	3.219.890	-	82.816.750

**Investitii imobiliare**

La data de 31.12.2024 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 80.556.099 lei față de 77.715.219 lei la data 31.12.2023.

**b) Situația amortizării activelor immobilizate**

Denumire	Sold la	Depreciere în cursul ex.	Reduceri sau Reluări	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2024				31 decembrie 2024
	1	2	3	4	4=1+2+3
Alte immobilizări	18.951	-	-	-	18.951
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	-	-	-	606.061
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.353.223	17.854	-	-	1.371.077
Alte instalatii, utilaje si mobilier	142.679	2.895	-	-	145.574
Investitii imobiliare	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	1.495.902	20.749	-	-	1.516.651
Active immobilizate total	2.101.963	20.749	-	-	2.122.712

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.

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

**Valoarea contabilă netă a imobilizărilor**

Denumire	Valoare netă 31.12.2023	Valoare netă 31.12.2024
	1	3=1+2
Alte imobilizări	14.062	14.062
Fond comercial	-	-
Imobilizări necorporale	14.062	14.062
Terenuri	-	-
Construcții	-	-
Instalații tehnice și mașini	44.337	35.019
Alte instalații, utilaje și mobilier	5.252	2.357
Investiții imobiliare	77.715.219	80.556.099
Investiții corporale în curs	-	86.401
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-
Imobilizări corporale	77.764.808	80.679.876
Imobilizări financiare	100	100
Active imobilizate total	77.778.970	80.694.038

**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.

La data 12.03.2024 a fost semnată cu Sapient Invest BB SRL o promisiune bilaterală de vânzare cumpărare a tuturor imobilelor și mijloacelor fixe aflate în proprietatea societății.

**Nota 2. Active circulante**

**a) Stocuri – nu exista**

**b) Creanțe**

Situație creanțe la 31 decembrie 2024	Termen de lichiditate		
	Sold la 31 decembrie 2024	Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	2.843.453	2.843.453	0
Creanțe în legătură cu bugetul asig.sociale și al statului și cu taxele locale	37.364	37.364	0
Cheltuieli înregistrate în avans	2.114	2.114	0
Alte creanțe	8.131	8.131	0
Debitori diverși	25.489.130	25.489.130	0
Dobanzi de încasat	28.288	28.288	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	(1.095.964)	(1.095.964)	0
<b>Total</b>	<b>27.312.516</b>	<b>27.312.516</b>	<b>0</b>

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

■ ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 1.095.964 lei reprezentând creanțe din chirii nefcasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanța pentru recuperarea debitelor.

■ valoarea debitorilor diverși include, în principal, suma de 24.418.360 lei reprezentând finantari.

**c) Numerar și numerar echivalent**

Denumire	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
----------	---------------------------	---------------------------

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

Casa	6.774	3.359
Conturi curente la bănci	1.027.296	622.898
Depozite bancare	17.981.800	17.003.000
<b>Total</b>	<b>19.015.870</b>	<b>17.629.257</b>

**Nota 3. Datorii**

Datorii	Sold la 31 decembrie 2024	Termen de exigibilitate		
		Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori si conturi asimilate	24.939.903	24.939.903		
Datorii cu personalul	25.019	25.019		
Datorii in legatura cu bugetul asig.soc. si bug.statului	20.371	20.371		
Impozit pe profit	281.624	281.624		
TVA de plata	132.367	132.367		
Dividende de plata	583.458	583.458		
Venituri in avans	165.785	6.323	159.462	
Garantii chirii	1.307.231	319.189	988.042	
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>27.455.758</b>	<b>26.308.254</b>	<b>1.147.504</b>	<b>0.00</b>

- Obligățiile față de furnizori la data de 31.12.2024 în suma de 24.939.903 lei sunt aferente activității curente, în principal fiind suma de 24.864.000 lei reprezentând avans încasat de la Sapiient Invest BB în contul promisiunii de vânzare active imobiliare
- Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2024 care au fost achitate în luna ianuarie 2025;
  - Impozitul pe profit se achita la scadență;
  - TVA de plată aferent lunii decembrie 2024 este achitat în luna ianuarie 2025;
  - Garanțiile chirișilor în cuantum de 1.307.231 lei din care sub 1 an 319.189 lei și 988.042 lei pentru garanțiile aferente contractelor încheiate pe o perioadă de peste 1 an.

**Nota 4. Provizioane**

La 31 decembrie 2024 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

**Nota 5. Venituri în avans**

Veniturile în avans existente în sold la 31.12.2024 în suma de 165.785 lei sunt alcătuite în principal din garanții, precum și din chirie percepută în avans pentru anul 2025.

**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 2024 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

**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILJEVICI RAHMANINOV, NR. 48-48, SUBSOL, CAM. U10  
 CUI: RO199080; J40/13897/2014

drepturilor rezultand dintr-o actiune. Actiunile sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata si administrata de Bursa de Valori Bucuresti - Piata AERO. Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de catre Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. Bucuresti.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2024 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96,3640
Persoane fizice	970.172	3,5596
Persoane juridice	20824	0.0764
<b>Total</b>	<b>27.254.859</b>	<b>100</b>

**Nota 7. Rezerve**

La data de 31.12.2024 rezervele societatii sunt compuse din: rezerve din reevaluare, rezerve legale si alte rezerve.

Rezervele din reevaluare au suferit modificari ca urmare a impactului reevaluarii activelor la data 31.12.2024, acestea au valoarea de 87.298.984 lei.

**Nota 8. Contul de profit si pierdere**

Rezultatul exercitiului anului 2024 este profit contabil in quantum de 6.084.250 lei

**REZULTAT 2024 VS 2023**

	2024	2023
Venituri exploatare	9.835.822	8.818.620
Cheltuieli exploatare	5.767.067	2.540.781
Rezultat exploatare	4.068.755	6.277.839
Venituri financiare	3.365.084	3.986.362
Cheltuieli financiare	35.529	28.377
Rezultat financiar	3.329.555	3.957.985
<b>Venituri totale</b>	<b>13.200.906</b>	<b>12.804.982</b>
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>5.802.596</b>	<b>2.569.158</b>
<b>Rezultat brut</b>	<b>7.398.310</b>	<b>10.235.824</b>
Impozit pe profit	1.314.030	1.673.536
<b>Rezultat net</b>	<b>6.084.250</b>	<b>8.562.288</b>

În anul 2024 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamica pozitiva ce poate fi usor identificata prin evolutia ascendenta a cifrei de afaceri, asa cum rezulta din tabelul de mai jos:

Indicator	2022		2023		2024	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.117.800	99,50	8.396.878	95,22	9.834.741	99,99
- Venituri din inchirieri	8.468.660		9.093.969		9.834.741	
- Reduceri comerciale acordate	(350.860)		(697.091)		-	
Alte venituri din exploatare	41.447	0,50	421.742	4,78	1.081	0,01

TOTAL Venituri din Exploatare	8.159.247	100	8.818.620	100	9.835.822	100
-------------------------------	-----------	-----	-----------	-----	-----------	-----

Managementul estimeaza ca evolutia ascendenta a societatii va continua si in anul 2024. Cu toate acestea, trebuie mentionat ca situatia economica si geo-politica pot influenta activitatea societatii, impactul fiind dificil de previzionat, astfel incat este posibil ca estimarile managementului sa difere de rezultatele ce vor fi obtinute.

Societatea nu are o expunere semnificativa fata de un anumit client

#### **Nota 9. Repartizarea profitului**

Societatea a inregistrat in anul 2024 profit contabil in valoare de 6.084.250 lei, care urmeaza a fi repartizat conform hotararii AGOA.

#### **Nota 10. Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si supraveghere**

##### **Salariatii**

La 31.12.2024 societatea are inregistrati 3 salariati cu contracte de munca (4 in 2023) si 3 contracte de administrare pentru membrii Consiliului de Administratie.  
Numarul mediu de salariati este 3 (4 in 2023).

##### **Conducere – director general și administratori**

In anul 2024 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.

	2023	2024
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	331.130	304.002
Cheltuieli cu indemnizațiile CA persoane fizice	34.920	34.920
Cheltuieli privind asigurările sociale	10.923	9.426
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	22.475	24.045
<b>TOTAL</b>	<b>399.448</b>	<b>372.393</b>

#### **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 societati al carui actionar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL S.A.

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate in anul 2024 constau in principal in indemnizatie administrator persoana juridica ADMINISTRARE IMOBILIARE precum si in veniturile realizate de contractele de locatiune incheiate cu SIFI CJ STORAGE SA si SIFI CJ LOGISTIC SA.

**b) Onorariile plătite auditorilor**

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. Bucuresti, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2024.

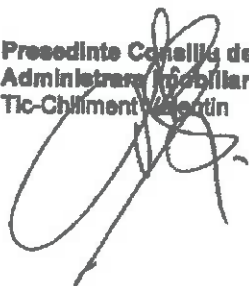
**c) Aspecte juridice**

Nr. crt.	Nr. si data dosar / Instanta	Tipul litigiului	Parat	Reclamant / Creditor	Valoarea litigiului [lei]
1	Tribunalul Specializat Cluj Dos.22013/211/2022	Executare silita civila Comunicare incheiere-de executare silita civila nr.12830/2022 din 15.11.2022	Selah Yire SRL	SIFI CLUJ RETAIL	30.599,27
2	Tribunal Specializat Chuj dos.nr. 21280/211/2021	Executare silita civila Comunicare incheiere-de executare silita nr.12446/CC/2021 din 17.11.2021 PV din 07.12.2021-sechestrul autovehicule In luna 12.2022 este o incasare de 3730,96 lei la data cu titlu de cheltuieli de executare	Dario&Olis SRL	SIFI CLUJ RETAIL	163.823,46
3	Tribunal Specializat Chuj dos.nr. 18824/211/2021	Executare silita civila Incheiere civila nr.10828/2021 PV din 12.10.2021 –sechestrul autovehicul 08.05.2023-incas 409,4 (taxe +chelt) 20.06.2023 incas 6347.72 06.07.2023 incas 43.21	New Blue Life SRL	SIFI CLUJ RETAIL	189.167,37
4	BEJ 420/19.08.2019	Dosar executor in urma procedurii de Somatie de plata Hot 4719/13.06.2019/Cerere de stariinta in executare silita/25.09.2020	LUMEA TAPETULUI SRL	SIFI CLUJ RETAIL	56.631,10

**Evenimente ulterioare bilanțului**

Nu au aparut evenimente ulterioare deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2024.

Președinte Consiliu de Administratie,  
 Administrare Incheiere S.A. prin  
 Tic-Chilment Vladim



Director general,  
 Muresan Radu-Bogdan



Economist,  
 Hircaag Horiana-Adela



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

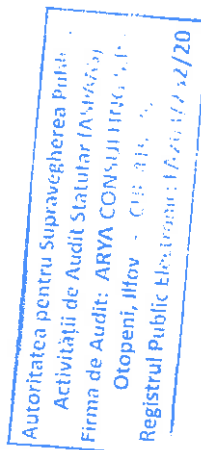
SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2022

Denumirea elementului	Sold la începutul exercițiului financiar		Creșteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercițiului financiar
	1	2	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 regiei	0	0	0	0	0	0	
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	
Rezerve din reevaluare	52.584.667	4.972.610	0	1.652.554	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 reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	
Alte rezerve	648.644	108.860	0	0	0	757.504	
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 nerepartizat sau pierderea neacoperita	495.907	3.924.539	0	3.924.539	0	495.907	
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 exercițiului financiar	3.924.539	5.563.205	0	4.737.028	0	4.750.716	
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	
Total capitaluri proprii	60.966.494	14.569.214	0	10.314.121	0	65.221.587	

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

Director general,  
 Mureșan Redu-Bogdan

Economist,  
 Hlirceag Mariana-Adela



SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2023

Dezambirea 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	
<b>A</b>							
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul reșei	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 repr. 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
Accțiuni 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 reprezentând 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

Președintele Consiliului de Administrație,  
 Administrare Investiții S.A. prin  
 Tic-Chillment Veronică

Economist,  
 Hircag Hortiana-Adela

Director general,  
 Muresan Radu-Bogdan

Autofitatea pentru Supravegherea Publică a  
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624  
 Registrul Public Electronic: FA204/2.32/20

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	
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486	
Patrimoniul rețel	0	0	0	0	0	0	
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	
Rezerve din reevaluare	82.719.756	6.060.770	0	1.481.542	0	87.298.984	
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251	
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	
Rezerve rezrez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	
Alte rezerve	874.893	113.282	0	0	0	988.175	
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	
Castigari 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 raportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	495.907	8.562.288	0	8.562.288	0	495.907	
Rezultat raportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	
Rezultat raportat 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	8.562.288	4.686.564	0	7.164.602	0	6.084.250	
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	
Total capitaluri proprii	95.965.581	19.422.904	0	17.208.432	0	98.180.053	

Președinte Consiliu de Administrație,  
 Administrare Asistență S.A. prin  
 TIC-Chilimțiu Valentin

Economist,  
 Hirceag Horia-Adela

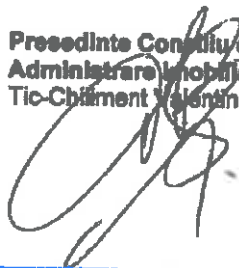
Director General,  
 Muresan Radu-Bogdan



**SIFI CLUJ RETAIL SA**  
**BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10**  
**CUI: RO199000; J40/13887/2014**

<b>Situatia fluxurilor de numerar</b>			
<b>Denumirea elementului</b>	<b>Exercitiul financiar</b>		
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	5,992,421	8,157,862	19.015.870
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Incasari de la client	12,067,879	13,263,280	13.325.988
Plati catre furnizori de bunuri de servicii	3,337,494	4,156,392	5.527.548
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	248,413	378,711	343.316
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	1,861,422	1,844,201	2.163.462
Dobanzi platite/comisioane bancare	1,978	2,331	5.573
Impozit pe profit	904,767	1,278,549	1.137.712
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	50,000	0	119.000
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>5,663,805</b>	<b>5,603,096</b>	<b>4.029.377</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:</b>			
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)			24.864.000
Dobanzi incasate	180,808	558,667	426.462
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>180,808</b>	<b>9,756,970</b>	<b>2.782.829</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Dividende platite	3,679,172	4,502,058	8.198.818
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>-3,679,172</b>	<b>-4,502,058</b>	<b>-8.198.818</b>
<b>Cresterea neta a trezorerie si echival. de trezorerie</b>	<b>2,165,441</b>	<b>10,858,008</b>	<b>-1.386.612</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>8,157,862</b>	<b>19,015,870</b>	<b>17.629.258</b>

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



**Director General,**  
**Muresan Radu-Bogdan**



**Economist,**  
**Hirceag Horiana-Adela**



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