

RAPORT ANUAL

Conform Regulamentului CNVM 1/2006 Pentru exercițiul financiar 2015

Data raportului:	28.04.2016
Denumirea societății comerciale:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	BUCURESTI, Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, cam. A3
Punct de lucru :	Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0264 595 532; 0264 594 494
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO199060
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/13897/2014
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.
Capital social subscris și vărsat:	2.936.256,30 RON
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 29.362.563 cu valoarea nominală de 0,1 RON/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

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

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

Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate: 5210 Depozitari; 6810 Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara; 4120 Lucrari de constructie a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale; 8219 Activitati de fotocopiere de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract ;

Pe parcursul anului 2015, în cele 14 dezbateri ale Consiliului de Administrație SIFI CLUJ RETAIL S.A. s-au adoptat decizii referitoare la activitatea companiei. Principalele decizii ale Consiliului de Administrație au vizat:

-activitatea si dezvoltarea societatii;

- organizarea Adunării Generale a Acționarilor;
- aplicarea prevederilor L. 151/2014 și admiterea societății la tranzacționare pe piața AeRo a BVB;
- îndeplinirea obligațiilor de raportare către piața de capital și către alte organisme și autorități. Transparența activității societății a fost asigurată prin raportarea tuturor evenimentelor importante către ASF și BVB .
- îndeplinirea obligațiilor în relația cu acționarii societății și informarea acestora privind drepturile și interesele lor;
- Informarea privind situația economico-financiară a societății: BVC, analiza indicatori, încasare creanțe, întocmire situații financiare;
- întocmire plan investiții;
- analiza aspectelor juridice;
- probleme legate de reducerea personalului societății, angajari, pensionari,
- analiza închiriere și reziliere contracte de închiriere.

Între societate și Consiliul de Administrație a fost încheiat contractul de administrare nr 573/24.04.2014 aprobat de AGOA din 24.04.2014

Anul 2015 a fost un an bun pentru compania SIFI CLUJ RETAIL S.A. care a avut ca țel atingerea obiectivelor propuse și anume :

- creșterea veniturilor din chirii prin majorarea chiriei pe mp

Acest lucru s-a realizat în principal după studiul amănunțit al prețurilor pieței și corelarea acestora cu prețurile practicate de societate, chiria unitară a crescut de la 5 euro/mp anul trecut la 7,34 euro/mp în 2015 la spațiile comerciale. Pentru partea de depozite prețul mediu practicat a fost de 1,70 euro/mp având ca locație principală activul din str. Dunării nr. 22. Depozitele și halele din Valea Chintaului nu și-au modificat prețul rămânând la 0,05 euro/mp în 2015. Ca urmare a încetării în februarie 2014 a activității de restaurante și cofetarie precum și a reducerii personalului, societatea reușește să închirieze partea de jos –birouri a activului din str. Iuliu Maniu nr 21 practicând o chirie medie de 6,00 euro/mp. Astfel se observă o creștere a cifrei de afaceri în anul 2015 de 5.119.711 lei față de 4.501.950 lei în anul 2014.

- creșterea gradului de ocupare al spațiilor

În anul 2015 gradul de ocupare a crescut la 92% față de 87 % anul precedent , societatea încheind contracte noi ,ajungând la un număr total de 120 de contracte de închiriere. Din totalul de 19.466 mp suprafața închirială, 8% nu este închiriată și reprezintă spațiu neutilizabil(4%) și spațiu folosit în administrare directă (4%). S-a urmărit în permanență asigurarea stabilității economico-financiare prin dezvoltarea relațiilor contractuale pe termen lung și creșterea permanentă a gradului de ocupare.

- efectuarea investițiilor necesare, aprobate prin planul de investiții pentru anul 2015

Investițiile efectuate au dus la modernizarea patrimoniului satisfacând cerințele și nevoile clienților noștri reprezentând un aspect major de stabilitate și fidelizare a acestora .Valoarea totală a investițiilor aprobate a fost

de 280.000 lei din care s-a realizat 227.044 lei, care au constat în amenajări interioare, instalații de încălzire și sanitare, instalații electrice tamplarie dar și refacerea hidroizolațiilor. Principali clienți care au beneficiat de aceste investiții sunt clienți cu vechime de peste 4 ani în societatea noastră cum ar fi: Casa de Lux SRI, Perla Delice SRI, Horaz SRI, JCPROTECT SRI, farmacia Mihon Dumas SRI. Investiția refatazării P-ta Mihai Viteazu s-a amânat pentru anul 2016 ca urmare a necesității obținerii autorizației de construcție, fiind zona istorică protejată. Sunt depuse documentele în acest sens și așteptăm să obținem certificatul de urbanism. O mare realizare a fost și alimentarea cu gaze naturale a 2 spații din str. Observator 109 și un spațiu din str. Dunarii 22 astfel venind în sprijinul clienților noștri de a reduce cheltuielile cu energia electrică. De asemenea în acest an s-au făcut renegocieri cu furnizorii de utilități beneficiind de tarife foarte bune pe plată. Din cauza nefinalizării documentației de autorizare pentru refatazare la spațiul din P-ta Mihai Viteazul nr 17, și a neavizării în timp util a documentației instalației de gaz la spațiul din str. Iuliu Maniu nr 21 au fost diferențe dintre investițiile aprobate și cele executate.

-gestionarea atentă a fluxurilor de numerar

Prin gestionarea prudentă a încasărilor și a fluxului de numerar nu am întâmpinat dificultăți privind încasarile de la chiriasi, și de a obține o evoluție pozitivă a acestora fluxuri.

Un impact semnificativ pentru anul 2015 au fost controalele de la ISU și necesitatea obținerii autorizațiilor pentru locațiile din patrimoniul SIFI CLUJ RETAIL SA. Începând din luna decembrie 2015 am demarat obținerea de relevee, secțiuni fațade, precum și planșe relevare instalații electrice, termice și sanitare necesare obținerii acestor autorizații. În anul 2015 SIFI CLUJ RETAIL S.A. a realizat un profit din exploatare de 2.423.165 lei față de 506.182 lei profit înregistrat la 31.12.2014, realizându-se o creștere considerabilă față de anul precedent. Principali clienți ai societății sunt: Billa Romania, Profi Romania, HR Quick Office SRI, Garanti Bank, Meteora SRI, Goldprest SRI, New Blue Life SRI.

b. Precizarea datelor înființare a societății comerciale

Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat la data de 01.01.1991, în baza deciziei nr. 496/02.11.1990 emisă de Prefectura județului Cluj și înregistrată la O.R.C. sub nr. J12/51/1991. În baza Hotărârilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea București, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21.

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

În cursul exercițiului financiar 2015 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2015, s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări semnificative de active:

- achiziții de active imobilizate – valoare 2.660 lei

- investiții și modernizări la clădirile existente – în valoare totală de 227.044 lei
- înstrăinări de active imobilizate – valoare 18.034 lei.

a. *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică creșteri față de realizările anului 2014 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

- a. Profitul brut 2.518.461 lei
- b. Cifra de afaceri 5.119.711 lei
- c. Export 0 lei
- d. Costuri 2.707.685 lei
- e. Nu deținem informații statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piață
- f. Lichiditate 8.476.981 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității. În anul 2015 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate și creșterii siguranței în incinte.

a. *Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:*

Chiriasii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate.

Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, distribuție, servicii etc.

b. *Ponderele categoriilor de produse în veniturile și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:*

Indicator	2013		2014		2015	
	lei	%	lei	%	lei	%
Venituri din activitatea de alimentație publică	1.282.433	17,99	92.247	2,02	0	0
Venituri din vânzări mărfuri cu amănuntul	0	0	0	0	0	0
Venituri din închirieri	3.636.802	51,00	4.360.194	95,64	5.119.711	99,78
Venituri din producția lab. de cofetărie-patiserie	593.831	8,33	46.578	1,02	0	0
Venituri produse preparate culinare	244.751	3,44	2.931	0,06	0	0
Alte venituri din exploatare	1.371.996	19,24	57.454	1,26	11.139	0,22
TOTAL	7.129.813	100	4.559.404	100	5.130.850	100

c. *Produse noi: Nu este cazul*

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

Aprovizionarea se efectuează de pe piața internă.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. *Descrierea evoluției vânzătorilor*

În anul 2015 societatea și-a desfășurat activitatea de închiriere ce a avut drept scop creșterea rentabilității activității și a rezultatelor prin închirierea spațiilor disponibile.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2016:

-lei-

	2013	2014	2015	BVC 2016
Cifra de afaceri, din care:	5.757.817	4.501.950	5.119.711	5.200.000
- activitatea de închiriere	3.638.802	4.360.194	5.119.711	5.200.000
- comerț	2.121.015	141.756	0	0

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice, într-un mediu concurențial și vast prin apariția de Mall-uri, Business Center-uri și multiple spații destinate închirierii.

La sfârșitul anului 2015 erau în vigoare 120 de contracte de închiriere.

c. Dependenta semnificativă a societății: Nu e cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În anul 2014 societatea a funcționat cu un număr mediu de 12 salariați, iar în anul 2015 numărul mediu a fost de 7 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2013 – 2015 a fost următoarea:

	2013	2014	2015
Total personal din care:			
Personal productiv	32	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

b. Raporturile dintre management și angajați:

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

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

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

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

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

Societatea a efectuat în 2015 tranzacții (incasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2015 a fost minimă.

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

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

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

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

În anul 2015 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2015 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 47.259,65 RON.

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

În anul 2015 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din partea clienților nu au existat probleme semnificative.

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

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

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. *Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății*

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

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

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

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

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru Independent Depozitarul Central S.A. București. În cursul anului 2015 capitalul social al societății nu a fost majorat

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2015, este următoarea:

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

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

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic afectat de situația economică. Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2013	2014	2015
Cifra de afaceri	5.757.817	4.501.950	5.119.711
Profitul/pierdere net/a	-1.939.240	185.657	1.957.325

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Nr. crt.	Adresă	Sup. totală în mp
1.	Iuliu Maniu nr.21	356
2.	Calea Florești nr. 79	1.128,38
3.	Calea Mănăstur nr.107	406,08
4.	Str. Izlazului nr.6	574,46
5.	Valea Chintăului f.n	1.159
6.	Piața Mihai Viteazului nr. 17	274,30
7.	Str. Aurel Vlaicu nr.3	692,18
8.	Str. Fabricii nr.4	609,60
9.	Str. Moșier nr.20-22	38,89
10.	Str. Observatorului nr.109	3.018,55
11.	Str. Fabricii nr.13	2.158,10
12.	Str. 21 Decembrie 1989 nr. 148	802,56
13.	Str. Peana nr.18	252,36
14.	Str. Dumări nr.22	2.525
15.	Str. Pasteur nr.56-80	1.928,88
16.	Str. Fabricii nr.3	395,81
17.	Str. Pasteur nr. 75-77	3.084,34
	TOTAL	19.466,75

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

Elemente de imobilizări	Nr. nr.	Valori brute				
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: Dezm./casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	601.115	0	0	0	601.115
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	601.115	0	0	0	601.115
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	15.474.139	0	15.474.139	0	0
Construcții	06	18.431.353	0	18.085.102	0	346.251
Instalații tehnice și mașini	07	1.329.725	2.660	18.034	0	1.314.351
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	0	33.786.285	0	0	33.786.285
Avansuri și imobilizări corp. în curs	10	0	8.710	0	0	8.710
TOTAL (rd. 05 la 10)	11	35.383.148	33.797.655	33.577.275	0	35.603.528
Imobilizări financiare	12	100	0	0	0	100
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+11+13)	13	35.984.363	33.797.655	33.577.275	0	36.204.743

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imobilizărilor scoase din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.5=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizări necorporale					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	14	0	0	0	0
Alte imobilizări	15	225.364	93.938	0	319.302
TOTAL (rd. 14 la 15)	16	225.364	93.938	0	319.302
Imobilizări corporale					
Terenuri	17	0	0	0	0
Construcții	18	1.088.291	165.721	915.165	338.847
Instalații tehnice și mașini	19	797.873	119.735	10.912	906.696
Alte instalații, utilaje și mobilier	20	93.912	8.242	0	102.154
Investiții imobiliare	21	0	1.869.877	0	1.869.877
TOTAL (rd. 17 la 21)	22	1.980.076	2.163.575	926.077	3.217.574
AMORTIZĂRI - TOTAL (rd. 16+22)	23	2.205.440	2.257.513	926.077	3.536.876

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

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

- str. Izlazului nr. 6 în sup. de 107mp,

- str. Fabricii nr. 4 în sup. de 78 mp și

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

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

3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

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

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

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2015 este de 2.936.256,30 lei, divizat în 29.362.563 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2015 este următoarea:

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

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2013	2014	2015
	0	0	0

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

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

- a) Ca urmare a Hotărârilor AGEA din data de 10.11.2014, un număr de 11 acționari ai societății au depus cereri de retragere din societate, aceștia nefiind de acord și votând împotriva hotărârii de modificare a obiectului principal de activitate al societății. Cererile de retragere au fost depuse la societate, urmând a li se comunica prețul/acțiune rezultat în urma raportului de evaluare întocmit de către un expert independent în conformitate cu prevederile art. 134 din legea nr. 31/1990.

b) În dosarul nr. 627/1285/2012 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, având ca obiect Pretenții (plata contravalorii acțiunilor deținute de către reclamantul-acționar în societate ca urmare a cererilor de retragere din societate formulate de aceștia în urma operațiunii de fuziune din anul 2009, în cadrul căreia Societatea a fost societate absorbantă), acțiunea fiind promovată în data de 27.02.2012 de către acționari, în calitate de *reclamanți*, subscrisa societate având calitatea de pârâtă, Soluția în prima instanță, respectiv *Hotărârea nr. 3159/2014* pronunțată în ședința publică din data de 28.11.2014 de către Tribunalul Specializat Cluj este următoarea: Admite în parte cererea formulată și precizată de reclamanții P. M. G. și T. R. H., în contradictoriu cu pârâta S.C. Arta Culinară SA (actuală SIFI CLUJ RETAIL SA) - Obligă pârâta la plata către reclamantul P. M. G. a sumei de 1.851.764 lei și a dobânzii legale aferente acestei sume începând cu 09.09.2009 și până la data plății efective a debitului principal, dobânda legală stabilindu-se potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 9/2000 pentru perioada 09.09.2009 – 31.08.2011 și respectiv potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 2 din O.G. nr. 13/2011 începând cu 01.09.2011 și până la data plății efective a debitului principal. Obligă pârâta la plata către reclamantul T. R. H. a sumei de 1.075.414 lei și a dobânzii legale aferente acestei sume începând cu 09.09.2009 și până la data plății efective a debitului principal, dobânda legală stabilindu-se potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 1 din O.G. nr. 9/2000 pentru perioada 09.09.2009 – 31.08.2011 și respectiv potrivit dispozițiilor art. 3 alin. 2 din O.G. nr. 13/2011 începând cu 01.09.2011 și până la data plății efective a debitului principal. Obligă pârâta la plata către reclamantul P. M. G. a sumei de 42.866,24 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Obligă pârâta la plata către reclamantul T. R. H. a sumei de 35.167,08 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare. Menționăm ca la 31.12.2015, sentința nu este comunicată societății :

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

Societatea nu are filiale.

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

Societatea nu deține obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. În anul 2015 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2015 este:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. – președinta – administrator neexecutiv, cu sediul în București, Sectorul 1, Calea Floreasca nr 175, et. 1, camera A3, având CUI 20919450 și J40/8587/2013

reprezentata prin Ion Alexandru-Sorin; nu a avut alte funcții în societate; nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL S.A. Nu are un acord, înțelegere sau legătură cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit director general.

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

- **FLORIȘ FLORIN**- membru – până la data de 23.11.2015 administrator neexecutiv, nu a avut alte funcții în societate, nu deține acțiuni la SIFI CLUJ RETAIL SA. Nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numit administrator.

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

4.2. Lista conducerii executive la data de 31.12.2016:

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

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

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2015 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Situațiile financiare sunt auditate de JPA Audit și Consultanța S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarilor din România (CAFR).

a. Elemente de bilanț

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2013, 2014, 2015 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2013	2014	2015
1. Imobilizari necorporale	469.688	375.751	281.813
2. Imobilizari corporale	34.079.209	33.403.072	32.385.954
3. Imobilizari financiare	100	100	100
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	34.548.997	33.778.923	32.667.867
1. Stocuri	100.177	37.204	14.273
2. Creante	422.844	392.387	487.180
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	2.947.712	5.284.953	8.476.981
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	3.470.733	5.714.544	8.978.434
c. Cheltuieli in avans	32.666	1.298	26
d. Datorii ce trebuie platite in per. < 1 an	773.297	578.172	442.613
e. Active circulante/datorii curente nete	2.577.263	4.826.313	8.525.431
f. Total active minus datorii curente	37.126.260	38.605.236	41.193.298
g. Datorii ce trebuie platite in per. > 1 an	-	-	131.413
h. Provizioane	2.963.563	4.256.881	4.420.000
i. Venituri in avans	152.839	311.357	366.136
Denumire indicator			
1. Capital subscris varsat	2.936.256	2.936.256	2.936.256
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	30.421.638	30.421.638	30.421.638
4. Rezerve	463.904	495.159	621.082
Acțiuni proprii	-	-	29.514
5. Rezultat reportat	2.280.139	340.900	495.301
Rezultatul exercitiului	-1.939.240	185.657	1.967.325
Repartizare din profit la rezerva legala	-	31.255	125.923
CAPITALURI - TOTAL	34.162.697	34.348.355	36.286.165

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

- active imobilizate corporale, care în anul 2015 sunt în valoare de 32.385.954 RON, în timp ce în anul 2014 valoarea acestora era de 33.403.072 RON (31 decembrie 2013: 34.079.209 RON).

- casa si conturile la banci, care în anul 2015 sunt în valoare de 8.476.981 RON, în timp ce în anul 2014 valoarea acestora era de 5.284.953 RON (31 decembrie 2013: 2.947.712 RON).

Societatea nu a avut în ultimii 3 ani profituri reinvestite.

- Total active circulante în anul 2015 se ridică la 8.978.434 RON, în timp ce în anul 2014 se cifrau la 5.714.544 RON iar în anul 2013 aveau valoarea de 3.470.733 RON.

- Total datorii curente în anul 2015 se ridică la 442.613 RON, în timp ce în anul 2014 se cifrau la 578.172 RON (31 decembrie 2013: 773.297 RON).

b. Contul de profit și pierdere

Indicator	2013	2014	2015
CIFRA DE AFACERI	5.757.817	4.501.950	5.119.711
Venituri din chirii	4.475.384	4.409.703	5.119.711
Venituri din vanzarea marfurilor	1.282.648	92.247	0
Alte venituri din exploatare	1.371.996	57.454	11.139
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	7.129.813	4.559.404	5.130.850
a. Cheltuieli cu materiile prime și mat. consumabile	793.676	76.136	16.895
Alte cheltuieli materiale	60.083	45.235	35.038
b. Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	1.202.813	19.588	19.847
c. Cheltuieli privind marfurile	804.310	53.590	0
Cheltuieli cu personalul, din care	1.340.269	583.900	474.208
<i>a) Salarii și indemnizatii</i>	<i>1.066.186</i>	<i>463.692</i>	<i>382.933</i>
<i>b) Cheltuieli cu asigurarile și protecția socială</i>	<i>274.083</i>	<i>119.608</i>	<i>91.275</i>
a. Ajustări de val. privind imob. corp și necorporale	1.103.004	1.323.843	1.342.347
<i>a.1 Cheltuieli</i>	<i>1.103.004</i>	<i>1.323.843</i>	<i>1.342.347</i>
<i>a.2 Venituri</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
b. Ajustări de valoare privind activ. circulant	2.986.275	78.197	44.420
<i>b.1 Cheltuieli</i>	<i>2.986.275</i>	<i>101.889</i>	<i>66.804</i>
<i>b.2 Venituri</i>	<i>0</i>	<i>23.692</i>	<i>22.384</i>
Alte cheltuieli de exploatare, din care	548.259	580.015	611.811
<i>1 Chelt. privind prestațiile externe</i>	<i>317.792</i>	<i>332.114</i>	<i>372.049</i>
<i>2 Chelt. cu alte impozite, taxe și vamale asim.</i>	<i>173.454</i>	<i>192.839</i>	<i>222.474</i>
<i>3 Alte cheltuieli</i>	<i>57.013</i>	<i>55.062</i>	<i>17.288</i>
Ajustări privind provizioanele	0	1.293.318	163.119
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	8.838.689	4.053.222	2.707.685
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/pierdere	-1.708.876	506.182	2.423.165
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobanzi	92.011	118.908	95.296
Alte venituri financiare	344	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	92.355	118.908	95.296
Cheltuieli privind dobanzile	0	0	0
Alte cheltuieli financiare	3	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	3	0	0
REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere	92.352	118.908	95.296
VENITURI TOTALE	7.222.168	4.678.312	5.226.146
CHELTUIELI TOTALE	8.838.692	4.053.222	2.707.685
REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere	-1.616.524	625.090	2.518.461
IMPOZIT PE PROFIT	322.716	439.433	551.136
REZULTAT NET - Profit/pierdere	-1.939.240	185.657	1.967.325

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

- Cifra de afaceri netă 2015 = 5.119.711 RON;
- Cifra de afaceri netă 2014 = 4.501.950 RON;
- Cifra de afaceri netă 2013 = 5.757.817 RON.

Cifra de afaceri în 2015 a cunoscut o evoluție crescătoare.

- Total venituri 2015 = 5.226.146 RON;
- Total venituri 2014 = 4.678.312 RON;
- Total venituri 2013 = 7.222.168 RON.

Veniturile totale au cunoscut o evoluție crescătoare iar în anul 2015.

Elemente de costuri și cheltuieli au următoarea evoluție:

- **Alte cheltuieli externe (cu energia și apa)** în valoare de 19.847 RON la 31.12.2015; la 31.12.2014 aveau valoarea de 19.588 RON iar la 31.12.2013 valoarea acestora era de 1.202.813 RON.

- **Cheltuielile cu personalul** în valoare de 474.208 RON, iar pentru anul 2014, valoarea acestora era de 583.300 RON (31 decembrie 2013: 1.340.269 RON).

- **Alte cheltuieli de exploatare** în valoare de 611.811 RON; în anul 2014, valoarea acestora era de 580.015 RON (31 decembrie 2013: 548.259 RON).

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

Activitatea financiară a avut următoarea evoluție pe ultimii 3 ani:

Veniturile financiare sunt în sumă de 95.296 RON, în timp ce anul precedent suma era de 118.908 RON (31 decembrie 2013: 92.355 RON), în societatea nu înregistrează cheltuieli financiare pentru anii 2014 și 2015. Rezultatul activității financiare este un profit în suma de 95.296 RON, în timp ce anul trecut unitatea înregistra un profit la acest capitol de 118.908 RON (31 decembrie 2013: 92.352 RON).

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

Veniturile totale în sumă de 5.226.146 RON au cunoscut o evoluție crescătoare.

Cheltuielile totale în valoare de 2.707.585 RON au cunoscut o evoluție descrescătoare.

Societatea înregistrează în anul 2015 un profit net de 1.967.325 RON iar în anul 2014 un profit net de 185.657 RON (31 decembrie 2013: pierdere netă de 1.939.240 RON).

c. Cash flow

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2013	2014	2015
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	1.610.237	2.947.712	5.284.953
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	8.129.483	6.962.002	7.750.260
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	3.254.567	1.811.684	2.173.606
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	1.001.980	700.806	400.916
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	1.385.443	1.187.965	1.361.524
Dobanzi platite	0	0	0
Impozit pe profit	297.184	407.748	560.426
Rambursari sume	0	0	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	2.190.309	2.853.799	3.253.798
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni	100	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	935.490	681.294	175.089
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	-	52.118	18.033
Dobanzi incasate	82.756	112.618	95.296
Trezoreria neta din activitati de investitie	852.834	516.558	61.760
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	0
Plata datorilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	0	0
Dividende platite	0	0	0
Trezoreria neta din activitati de finantare	0	0	0
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	1.337.475	2.337.241	3.192.028
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	2.947.712	5.284.953	8.476.981

8. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANTULUI

In data de 14.01.2016 s-a incheiat in forma autentica Contractul de Tranzactie nr. 96 pe baza caruia s-au achitat urmatoarele sume:

- 2.787.820 lei dlui. Pinte Mircea Gheorghe in legatura cu pachetul de 437.537 actiuni detinute la Arta Culinara S.A. la data exercitarii dreptului de retragere in anul 2009;

- 1.632.180 lei dlui. Taica Radu Horatiu in legatura cu pachetul de 254.100 actiuni detinute la Arta Culinara S.A. la data exercitarii dreptului de retragere in anul 2009.

In baza contractului de tranzactie nr. 96, in considerarea sumelor incasate cu titlu de dividende, dl. Pinte Mircea Gheorghe si dl. Taica Radu Horatiu au restituit catre Sifi Cluj Retail S.A., in data de 15.01.2016, suma de 61.269 lei reprezentand dividende aferente anilor 2009 si 2010, astfel:

- dl. Pinte Mircea Gheorghe a restituit suma de 38.763 lei
- dl. Taica Radu Horatiu a restituit suma de 22.506 lei.

INDICATORI	2013	2014	2015
PROFIT DE REPARTIZAT			
- constituirea de rezerva legale	-1.939.240	185.657	1.967.325
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finantare	0	31.255	125.923
- dividende de plătit din care:	0	0	0
- dividende cuvenite altor societăți	0	0	0
- dividende cuvenite SIF	0	0	0
- dividende cuvenite altor acționari	0	0	0
Profit nerepartizat	0	154.402	1.841.402

7. ANEXE

Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:

a) Actul Constitutiv al societății : atasat CIM 152842/05.01.2015, CIM 2884/03.03.2015, CIM71898/15.05.2015, CIM 16696/27.11.2015

b) Contractele importante încheiate de societatea comercială în anul pentru care se face raportarea;
 Nu este cazul;

c) Actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații în cazul membrilor administrației, conducerii executive, cenzorilor;

Atasat-demisia Florin Florin

d) Lista filialelor societății comerciale și a societăților controlate de aceste;
 Nu este cazul.

e) Lista persoanelor afiliate societății comerciale –Anexa.

f) Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2015-Anexa

g) Situațiile financiare la 31.12.2015-Anexa

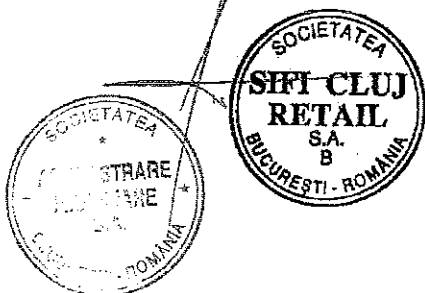
h) Declarația conducerii conform Reg. 1/2006-Anexa.

i) Situațiile a,b,c, menționate la punctul 5

Situațiile sunt înscrise în raport la pct. 5

Președinte Consiliu de Administrație,
 Administrare Imobiliară S.A. prin
 Ion Alexandru-Sorin

Director general,
 Pop Delia Simona



Economist,
 Miștan Mihaela Nicoleta

