

Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2020

Denumirea societății comerciale: **SIFI CLUJ RETAIL S.A.**

Sediul social: **BUCURESTI, Sector 2, str. Serghei Vasilevici
Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10**

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: **2.725.485,90 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune**

I. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

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

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

Societatea are următoarele obiecte secundare de activitate: 5210 Depozitari; 6810 Cumpararea și vanzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) 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.

b. Precizarea datei de 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 Hotararilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea isi schimba denumirea in SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social in localitatea Bucuresti, str. Calea Floreasca, nr.

175, et. 7, Camera A3 si punct de lucru la Cluj –Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21. In baza Hotararii AGEA din data de 13.01.2020 sediul social devine Bucuresti, sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10.

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 2020 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2020 s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări de active:

- achiziții de active imobilizate necorporale – in valoare de 236 lei
- achiziții de active imobilizate corporale – in valoare de - lei
- investitii si modernizari la cladirile existente – în valoare totală de 6.448 lei
- nu au existat înstrăinări de active imobilizate

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o scadere față de realizările anului 2019 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2020	2019
a. Profitul brut	3.512.324 lei	4.636.266 lei
b. Cifra de afaceri	6.724.320 lei	7.300.046 lei
c. Export	0 lei	0
d. Costuri	3.484.786 lei	2.870.883 lei
e. Lichiditate	5.083.360 lei	5.047.540 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. In anul 2020 au fost facute investitii in vederea modernizarii suprafetelor inchiriabile si cresterii sigurantei in incinte.

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

Chiriasii sunt reprezentati de societati comerciale care au sediul sau punct de lucru in spatiile inchiriate. Activitatile desfasurate de acestia in spatiile inchiriate sunt: comert, distributie, servicii etc.

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

Indicator	2020		2019		2018	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri	6.724.320	0	7.300.046	0	6.475.447	0
Venituri din inchirieri	7.592.510	100	7.303.360	100	6.475.447	99,99
Reduceri comerciale	868.190	0	3.314	0	0	0
Venituri din vanzarea produselor reziduale	0	0	0	0	574	0,01
Alte venituri din exploatare	221.603	0	165.093	0	1.501	0
TOTAL Venituri din Exploatare	6.945.923	100	7.465.139	100	6.476.948	100

c. Produse noi: Nu este cazul

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

Aprovizionarea se efectueaza de pe piata interna.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evolutiei vanzarilor

În anul 2020 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 2021:

-lei-

	2018	2019	2020	BVC 2021
Cifra de afaceri, din care:	6.475.447	7.300.046	6.724.320	7.240.000
- activitatea de inchiriere	6.474.873	7.303.360	7.592.510	7.600.000
- comert /reduceri comerciale	574	3.314	868.190	360.000

b. Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:

Activitatea s-a desfășurat în baza unor contracte de închiriere semnate de SIFI CLUJ RETAIL S.A. și diverse persoane fizice și juridice. La sfârșitul anului 2020 erau în vigoare 106 contracte de închiriere.

c. Dependenta semnificativa a societatii: Nu e cazul

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:

În anul 2020 societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2018 – 2020 a fost următoarea:

	2018	2019	2020
Total personal, din care:	5	5	5
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate. Directorul societății are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

b. Raporturile dintre management si angajati:

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

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricărui 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 2020 tranzacții (încasare chirii) în RON la cursul euro la data plății. Influența acestui tip de risc asupra exercițiului 2020 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 2020 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților. În cazul clienților, în 2020 s-au efectuat ajustări negative în valoare de 634.095 RON.

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

În anul 2020 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

- *Riscul aferent pandemiei de coronavirus*

Continuitatea activității societății reprezintă obiectivul strategic al managementului în contextul pandemiei.

Conducerea societății considera că societatea este capabilă să își continue activitatea și să adopte măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității atât în perioada de pandemie cât și postpandemie.

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 asigurarea unui nivel de ocupare ridicat. Se au în vedere, de asemenea, măsuri pentru menținerea și creșterea nivelului tehnic al spațiilor administrate, precum și pentru un control riguros al costurilor.

În actualul context epidemiologic, se estimează o diminuare a activităților economice din anumite ramuri, fapt care va genera cel mai probabil denunțarea unilaterală a unor contracte ale clienților societății, întâzieri la plata facturilor, diminuarea tarifelor obținabile și alte situații diverse, funcție de evoluția în timp a pandemiei.

Societatea are capacitatea de a adopta politici de menținere a clienților și de a veni în sprijinul acestora pentru a parcurge perioada critică.

Societatea detine disponibilitățile financiare necesare pentru a face față situațiilor în derulare. Societatea va adopta flexibilitate și rapiditate pentru a reacționa la situațiile noi ce se estimează că vor apărea pe perioada pandemiei.

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

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.

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.

In cursul anului 2017 capitalul social al societatii a fost micorat cu 210.770,40 lei prin anularea a 2.107.704 actiuni proprii cu valoarea nominala de 0,10 ron/actiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2020, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96.3640
Persoane fizice	885.069	3,2474
Persoane juridice	105.927	0.3887
Total	27.254.859	100

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

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

Indicator	2018	2019	2020
Cifra de afaceri	6.475.447	7.300.046	6.724.320
Profitul/pierderea net/a	3.381.280	3.777.281	2.792.546

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

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

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
Punct lucru: Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
Capital social subscris si varsat 2.725.485,90 lei
CUI: RO199060; J40/13897/2014

Elemente de imobilizări	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold inițial	Creșteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: Dezm./casări	
A	B	1	2	3	4	5
Imobilizări necorporale						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	619.887	236	0	0	620.123
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 03)	04	619.887	236	0	0	620.123
Imobilizări corporale						
Terenuri	05	0	0	0	0	0
Construcții	06	0	0	0	0	0
Instalații tehnice și mașini	07	1.345.796	0	0	0	1.345.796
Alte instalații, utilaje și mobilier	08	147.931	0	0	0	147.931
Investiții imobiliare	09	47.187.971	1.461.454	1.298.848	0	47.350.577
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	12.638	0	0	0	12.638
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	11	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 05 la 11)	12	48.694.336	1.461.454	1.298.848	0	48.856.942
Imobilizări financiare	13	7.500.035	0	0	0	7.500.035
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+12+13)	14	56.814.258	1.461.691	1.298.848	0	56.977.100

SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imob. scoase din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
Imobilizări necorporale					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	15	0	0	0	0
Alte imobilizări	16	604.873	1.051	0	605.924
TOTAL (rd. 15 la 16)	17	604.873	1.051	0	605.924
Imobilizări corporale					
Terenuri	18	0	0	0	0
Construcții	19	0	0	0	0
Instalații tehnice și mașini	20	1.266.461	32.897	0	1.299.358
Alte instalații, utilaje și mobilier	21	124.886	4.907	0	129.793
Investiții imobiliare	22	0	0	0	0
TOTAL (rd. 18 la 22)	23	1.391.347	37.804	0	1.429.151
AMORTIZĂRI – TOTAL (rd. 17+23)	24	1.996.220	38.855	0	2.035.075

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2020 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2020 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa.

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

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

- str. Izlazului, nr. 6 în suprafața de 107 mp,
- str. Fabricii, nr. 4 în suprafața de 78 mp,

- p-ța Mihai Viteazu, nr. 17 în suprafața 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 ai 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 31.12.2020 este de 2.725.485,90 lei, divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2020 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C. – care deține 26.263.863 acțiuni reprezentând 96,364 % din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 990.996 acțiuni reprezentând 3,636 % din capitalul social al societății.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

Politica de dividend

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

Propunerea pentru procentul profitului net alocat plăților de dividende se fundamentează pe rezultatele obținute de Societate corelate cu programele de dezvoltare / investiționale și interesele acționarilor.

Hotărârile AGOA privind plata dividendelor produc efecte asupra acționarilor înregistrați în Registrul Acționarilor la data de înregistrare aprobată de AGOA.

Plata dividendelor se realizează în conformitate cu prevederile legale, la data plății aprobată de AGOA, prin intermediul Depozitarului Central și al agentului de plată desemnat. Procedura de plată a dividendelor este pusă la dispoziția acționarilor pe pagina de internet a Societății, a Bursei de valori București și a Depozitarului Central înainte de data începerii plății. Dividendele neridicate se prescriu după 3 ani de la data începerii plății acestora, conform dispozițiilor legale.

Venitul generat de dividende este impozitat la sursă, fiind aplicată cota de impozitare prevăzută de legislația în vigoare. Cheltuielile ocazionate de plata dividendelor se suportă de către acționari, conform aprobării AGOA.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2018	2019	2020
	3.270.583,08	3.761.170,54

Societatea înregistrează profit nerepartizat în cuantum de 2.336.703,47 lei constituit din rezultat aferent anului 2014 în valoare de 495.301,45 lei și aferent anului 2015 în valoare de 1.841.402,02 lei.

În anul 2020 societatea a înregistrat un profit brut de 3.512.324 lei și un profit net de 2.792.546 lei.

<i>INDICATORI</i>	2018	2019	2020
PROFIT DE REPARTIZAT	2.926.030,52	3.777.280,77	2.792.545,86
- constituirea de rezerve legale	-	-	-
- alte rezerve constituite ca surse proprii de finantare	110.696,50	16.110,23	-
- dividende de plătit	3.270.583,08	3.761.170,54	-
Profit nerepartizat	-	-	2.792.545,86

Consiliul de Administratie propune repartizarea profitului net realizat in exercitiul financiar 2020 dupa cum urmeaza:

		[lei]
	Repartizare profit net 2020	2.792.545,86
1	Rezerve legale 5%, cf L 31/90	0
2	Dividende	2.725.485,90
3	Rezerve pentru cresterea surselor proprii	67.059,96
	Total profit net	2.792.545,86

Numar total actiuni = 27.254.859

Dividendul brut / actiune propus este de 0,10 lei/ actiune.

Termenul de plata propus este data de 5.07.2021.

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

In 2020 societatea nu a achizitionat actiuni proprii.

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 2020 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2020 este:

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

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

- GAVRILA FLORIN-DANIEL - membru – administrator neexecutiv, nu a avut alte functii in 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.

- *Lista persoanelor afiliate* - Administrare Imobiliare SA este parte afiliata societatii.

4.2. Lista conducerii executive 2020 si prezent:

▪ Pop Delia Simona - director general – contract de mandat, de la data de 14.05.2014 – 17.03.2020, 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 numita director general.

▪ In 17.03.2020 a încetat mandatul dnei. Pop Delia Simona, cu aceeași data fiind numita dna. Miclea Tatiana Carmen în funcția de Director General pentru un mandat de 6 luni, care s-a prelungit până la data de 18.09.2021. Dna. Miclea Tatiana Carmen nu are un acord, înțelegere sau legătură de familie cu o altă persoană datorită căreia să fi fost numita 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 31.12.2020 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 2018, 2019, 2020 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2018	2019	2020
1. Imobilizari necorporale	1.047	15.014	14.199
2. Imobilizari corporale	46.119.281	47.302.989	47.427.791
3. Imobilizari financiare	7.500.035	7.500.035	7.500.035
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	53.620.363	54.818.038	59.942.025
1. Stocuri	946	946	2.550
2. Creante	1.185.671	1.575.637	1.326.608
3. Investiții pe termen scurt	-	-	-
4. Casa și conturi la bănci	3.797.338	5.047.540	5.083.360
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	4.983.955	6.624.123	6.412.518
c. Cheltuieli în avans	1.718	909	1.574
d. Datorii ce trebuie plătite în per.< 1 an	606.152	768.528	820.812
e. Active circulante/datorii curente nete	4.303.340	5.793.647	5.593.104
f. Total active minus datorii curente	57.923.703	60.611.685	60.535.129
g. Datorii ce trebuie plătite în per.> 1 an	2.536.476	2.749.149	2.538.712
h. Provizioane	0	0	0
i. Venituri în avans	179.093	142.373	70.598
Denumire indicator			
1. Capital subscris varsat	2.725.486	2.725.486	2.725.486
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	46.004.928	47.996.329	49.107.929
4. Rezerve	835.918	946.615	962.725
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
5. Rezultat reportat	2.336.703	2.337.309	2.337.309
Rezultatul exercitiului	3.381.280	3.377.281	2.792.546
Repartizare din profit la rezerva legală	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL	55.284.315	57.783.020	57.925.995

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
Punct lucru: Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21
Capital social subscris si varsat 2.725.485,90 lei
CUI: RO199060; J40/13897/2014

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2018	2019	2020
CIFRA DE AFACERI	6.475.447	7.300.046	6.724.320
Venituri din chirii	6.474.873	7.303.360	7.592.510
Venituri din vanzarea marfurilor	0	0	
Reduceri comerciale acordate	0	3.314	868.190
Venituri din vanzarea produselor reziduale	574	0	0
Alte venituri din exploatare	1.501	165.093	221.603
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	6.476.948	7.465.139	6.945.923
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	3.447	2.924	2.114
Alte cheltuieli materiale	12.392	6.852	6.898
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	21.327	14.688	27.079
c. Cheltuieli privind marfurile	0	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	417.533	437.071	431.397
a) Salarii si indemnizatii	403.860	421.065	410.216
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	13.673	15.106	21.181
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	949.400	870.184	987.850
a.1 Cheltuieli	949.400	870.184	987.850
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	-1.705	341.202	789.610
b.1 Cheltuieli	0	350.147	995.659
b.2 Venituri	1705	8.945	206.049
Alte cheltuieli de exploatare, din care	966.125	1.197.962	1.239.838
1 Chelt.privind prestatiile externe	632.129	856.306	900.161
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	332.11	332.927	337.256
3 Alte cheltuieli	1.885	8.729	2.421
Ajustari privind provizioanele	0	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2.368.519	2.870.883	3.484.786
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit/pierdere	4.108.429	4.594.256	3.461.137
Venituri din interese de participare	0	0	0
Venituri din dobanzi	47.221	79.515	79.250
Alte venituri financiare	0	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	47.221	79.515	79.250
Cheltuieli privind dobanzile	48.236	37.500	28.058
Alte cheltuieli financiare	0	5	5
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	47236	37.505	28.063
REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere	-1.015	42.010	51.187
VENITURI TOTALE	6.524.169	7.544.654	7.025.173
CHELTUIELI TOTALE	2.416.755	2.908.388	3.512.849
REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere	4.107.414	4.636.266	3.512.324
IMPOZIT PE PROFIT	726.134	858.985	719.778
REZULTAT NET - Profit/pierdere	3.381.280	3.777.281	2.792.546

c. Cash flow

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2018	2019	2020
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	3.560.854	3.797.338	5.047.540
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	8.803.838	10.165.565	9.527.312
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.711.456	2.784.331	2.645.887
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	432.262	435.531	545.532
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	1.316.350	1.844.984	1.893.033
Dobanzi platite/comisioane bancare	3.293	3.033	28.058
Impozit pe profit	775.045	726.988	768.549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	0	8.700	7.335
Trezorerie neta din activitati de exploatare	3.565.432	4.365.998	3.638.918
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de unitati de fond	0	0	0
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	0	0	0
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale	0	0	0
Dobanzi incasate	47.221	79.515	79.250
Trezoreria neta din activitati de investitie	47.221	79.515	79.250
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	0
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	1.000.000	0	0
Dividende platite	2.376.169	3.195.311	3.682.348
Trezoreria neta din activitati de finantare	-3.376.169	-3.195.311	-3.682.348
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	236.484	1.250.202	35.820
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	3.797.338	5.047.540	5.083.360

6. Obiectivele societatii in anul 2021.

1. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat de AGOA.
2. Modernizarea activelor din patrimoniu prin efectuarea de investitii cu scopul de a creste atractivitatea spre inchiriere.
3. Gestionarea prudenta a incasarilor, cheltuielilor si fluxurilor de numerar.

Declansarea pandemiei Covid 19 in luna martie 2020, constituie evenimentul cu potential impact semnificativ asupra evolutiei societatii atat in anul 2020 cat si in anul 2021, in conditiile impunerii unor masuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Conducerea societatii considera ca societatea este capabila sa isi continue activitatea si va adopta masurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A.
 Prin reprezentant permanent
 Tic-Chiliment Valentin

Director general,
 Miclea Carmen Tatiana

Economist,
 Mitran Mihaela-Nicoleta