

## **Raportul Consiliului de Administrație pentru exercițiul financiar 2021**

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**

### **1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII**

#### **1.1. a. Descrierea activității de bază a societății comerciale**

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate este inchirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820.

#### **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. In 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 2021 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

*d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active*

În cursul exercițiului financiar 2021 :

- nu s-au efectuat achiziții de active imobilizate necorporale
- nu s-au efectuat achizitii de active imobilizate corporale
- s-au efectuat investitii si modernizari la cladirile existente – în valoare totală de 33.791 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 creștere față de realizările anului 2020 astfel:

**1.1.1. Elemente de evaluare generală :**

	2021 lei	2020 lei
<b>a. Profitul brut</b>	4.689.145	3.512.324
<b>b. Cifra de afaceri</b>	7.180.884	6.724.320
<b>c. Export</b>	0	0
<b>d. Costuri</b>	2.541.273	3.512.849
<b>e. Numerar si echivalente de numerar</b>	5.992.421	5.083.360

**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 2021 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:*

Societatea are spatii comerciale proprii in 17 adrese in orasul Cluj-Napoca, pe care le inchiriaza catre terti.

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

Indicator	2021		2020		2019	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri	7.180.884	0	6.724.320	0	7.300.046	0
Venituri din închirieri	7.436.520	100	7.592.510	100	7.303.360	100
Reduceri comerciale	255.636	0	868.190	0	3.314	0
Venituri din vanzarea produselor reziduale	0	0	0	0	0	0
Alte venituri din exploatare	5.378	0	221.603	0	165.093	0
<b>TOTAL Venituri din Exploatare</b>	<b>7.186.262</b>	<b>100</b>	<b>6.945.923</b>	<b>100</b>	<b>7.465.139</b>	<b>100</b>

*Produse noi: N.A.*

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

N.A.

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

*a. Descrierea evolutiei vanzarilor*

În anul 2021 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamica pozitiva ce poate fi usor identificata prin analiza evolutiei cifrei de afaceri.

Evolutia cifrei de afaceri si perspectivele anului 2022:

-lei-

	2019	2020	2021
Cifra de afaceri, din care:	7.300.046	6.724.320	7.180.884
- activitatea de inchiriere	7.303.360	7.592.510	7.436.520
- comert /reduceri comerciale	3.314	868.190	255.636

*b. Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:*

Din punct de vedere al concurentei, aceasta este limitata la nivelul spatiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. In anul 2021 nu a fost identificata o crestere a nivelului concurentei versus anii anteriori.

*c. Dependenta semnificativa a societatii:*

Societatea nu are expunere semnificativa fata de un anumit client.

**1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale**

*a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:*

În anul 2021 societatea a funcționat cu un număr mediu de 5 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați și a salariului mediu pe perioada 2019 – 2021 a fost următoarea:

	2019	2020	2021
Total personal, din care:	5	5	5
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzator activității desfășurate. Directorul societatii are incheiat cu societatea contract de mandat.

In societate nu exista 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 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.N.A.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul 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 EURRON, astfel evolutia cifrei de afaceri este direct influentata de variatia cursului de schimb EURRON.

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

- *Riscul de preț*(riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței) – in functie de evolutia pietei (cererii si ofertei de spatii comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variatia nivelului chiriei unitare ce poate fi perceputa. Acest risc nu s-a materializat in ultimul exercitiu financiar.

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

În anul 2021 au existat depășiri ale scadenței plăților din partea clienților in special datorita impactului pandemiei de COVID-19. In cazul clienților, in 2021 s-au efectuat ajustari negative in valoare de 413.199 RON. Principalele motivele care au cauzat ajustarile negative au fost intrarea in diferite forme de reorganizare a chiriasilor sau falimentul acestora.

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

În anul 2021 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situatii care sa impacteze semnificativ situatiile financiare ale Societatii..

- *Riscuri operaționale:* Analizând activitatea societății din perspectiva managementului riscului considerăm ca în perioada următoare se pot materializa următoarele riscuri:

- Creșterea concurenței

- *Riscul aferent pandemiei de coronavirus*

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

Conducerea societății consideră 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 urmărindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea atât unui nivel de ocupare ridicat precum și a unui grad de încasare similar. Se acordă, de asemenea, o atenție deosebită managementului costurilor în special din perspectiva utilitatilor.

În actualul context epidemiologic, există riscul de diminuare a activităților economice din anumite ramuri, fapt ce poate determina 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.

Estimăm că efectele pandemiei COVID 19 vor fi resimțite și în anul 2022. Suplimentar, creșterea semnificativă a pretului utilitatilor poate impacta anumiți parteneri. Războiul din Ucraina poate duce la dificultăți ale anumitor linii de business, la o potențială stagnare economică în anul 2022.

Societatea are însă capacitatea de a adopta politici de menținere a clienților și de a veni în sprijinul acestora pentru a parcurge perioada critică, precum deține disponibilitățile financiare necesare pentru a face față situațiilor în derulare, dovedind deja flexibilitate și rapiditate de reacție la situațiile noi.

##### *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 și

administrate 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 2021, 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
<b>Total</b>	<b>27.254.859</b>	<b>100</b>

c. *Analiza evenimentelor, tranzactiilor si schimbarilor economice care afecteaza veniturile din activitatea de baza:*

Nu este cazul

## **2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE**

2.1. Precizarea amplasarii 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
	<b>TOTAL</b>	<b>19.466,75</b>

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

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
<b>Imobilizări necorporale</b>						
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	01	0	0	0	0	0
Alte imobilizări	02	620.123	0	0	0	620.123
Avansuri și imobilizări necorp. în curs	03	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 01 la 03)</b>	<b>04</b>	<b>620.123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>620.123</b>
<b>Imobilizări corporale</b>						
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	47.350.577	3.585.648	1.062.968	0	49.873.257
Investiții imobiliare în curs de execuție	10	12.638	33.790	33.790	0	12.638
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	11	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 05 la 11)</b>	<b>12</b>	<b>48.856.942</b>	<b>3.619.438</b>	<b>1.096.758</b>	<b>0</b>	<b>51.379.622</b>
Imobilizări financiare	13	7.500.035	0	0	0	7.500.035
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL (rd. 04+12+13)</b>	<b>14</b>	<b>56.977.100</b>	<b>3.619.438</b>	<b>1.096.758</b>	<b>0</b>	<b>59.499.780</b>

**SITUAȚIA AMORTIZĂRILOR ACTIVELOR IMOBILIZATE**

Elemente de imobilizări	Nr. Rd.	Sold inițial	Amortizare în cursul anului	Amortizare aferentă Imo. scoase din evidență	Amortizare la sfârșitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>Imobilizări necorporale</b>					
Ch. de constituire și ch. dezvoltare	15	0	0	0	0
Alte imobilizări	16	605.924	137	0	606.061
<b>TOTAL (rd. 15 la 16)</b>	<b>17</b>	<b>605.924</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>606.061</b>
<b>Imobilizări corporale</b>					
Terenuri	18	0	0	0	0
Construcții	19	0	0	0	0
Instalații tehnice și mașini	20	1.299.358	22.569	0	1.321.927
Alte instalații, utilaje și mobilier	21	129.793	4.494	0	134.287
Investiții imobiliare	22	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 18 la 22)</b>	<b>23</b>	<b>1.429.151</b>	<b>27.063</b>	<b>0</b>	<b>1.456.214</b>
<b>AMORTIZĂRI – TOTAL (rd. 17+23)</b>	<b>24</b>	<b>2.035.075</b>	<b>27.200</b>	<b>0</b>	<b>2.062.275</b>

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2021 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2021 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 în prezent dispute cu privire la dreptul de proprietate asupra activelor corporale proprii.

### 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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*

Societatea nu are implicată o Politică privind dividendul.

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	2.792.545,86

La 31.12.2021 societatea înregistrează un profit nerepartizat în cuantum de 3.924.539,34 lei.

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

INDICATORI	2019	2020	2021
PROFIT DE REPARTIZAT	3.777.280,77	2.792.545,86	3.924.539,34
- constituirea de rezerve legale	-	-	-



- alte rezerve constituite ca surse proprii de finantare	16.110,23	67.059,96	-
- dividende de plătit	3.761.170,54	2.725.485,90	-
<b>Profit nerepartizat</b>	-	-	-

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

In 2021 societatea nu a achiziționat acțiuni 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 a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

#### **4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE**

**4.1.** În anul 2021 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri. Lista administratorilor în funcție la data de 31.12.2021 este:

▪ **ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.** – președinte – administrator neexecutiv, cu sediul în București, Sectorul 2, Str. S.V. Rahmaninov, nr 46-48, cam. 1, 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 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.

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

**4.2.** Lista conducerii executive 2021:

▪ Muresan Radu-Bogdan - director general – contract de mandat, de la data de 18.06.2021, 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 18.06.2021 a incetat mandatul dnei. Miclea Tatiana Carmen, cu aceeași data fiind numit dl. Muresan Radu-Bogdan în funcția de 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 31.12.2021 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 Arya Consulting S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarî din România (CAFR).

### a. Elemente de bilanț

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2019, 2020, 2021 rezultă următoarea situație comparativă:

Denumire indicator	2019	2020	2021
1. Imobilizari necorporale	15.014	14.199	14.062
2. Imobilizari corporale	47.302.989	47.427.791	49.923.408
3. Imobilizari financiare	7.500.035	7.500.035	7.500.035
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>54.818.038</b>	<b>59.942.025</b>	<b>57.437.505</b>
1. Stocuri	946	2.550	1.416
2. Creante	1.575.637	1.326.608	1.086.835
3. Investitii pe termen scurt	-	-	-
4. Casa si conturi la banci	5.047.540	5.083.360	5.992.421
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>6.624.123</b>	<b>6.412.518</b>	<b>7.080.672</b>
c. Cheltuieli in avans	909	1.574	2.185
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	768.528	820.812	610.243
<b>e. Active circulante/datorii curente nete</b>	<b>5.793.647</b>	<b>5.593.104</b>	<b>6.472.438</b>
<b>f. Total active minus datorii curente</b>	<b>60.611.685</b>	<b>60.535.129</b>	<b>63.909.943</b>
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	2.749.149	2.538.712	2.904.415
h. Provizioane	0	0	0
i. Venituri in avans	142.373	70.598	39.210
<b>Denumire indicator</b>			
1. Capital subscris varsat	2.725.486	2.725.486	2.725.486
2. Prime de capital			
3. Rezerve din reevaluare	47.996.329	49.107.929	52.584.667
4. Rezerve	946.615	962.725	1.235.895
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-

**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**

5. Rezultat reportat	2.337.309	2.337.309	495.907
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>3.377.281</b>	<b>2.792.546</b>	<b>3.924.539</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>57.783.020</b>	<b>57.925.995</b>	<b>60.966.494</b>

*b. Contul de profit si pierdere*

Indicator	2019	2020	2021
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>7.300.046</b>	<b>6.724.320</b>	<b>7.180.884</b>
Venituri din chirii	7.303.360	7.592.510	7.436.520
Venituri din vanzarea marfurilor	0		
Reduceri comerciale acordate	3.314	868.190	255.636
Venituri din vanzarea produselor reziduale	0	0	0
Alte venituri din exploatare	165.093	221.603	5.378
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>7.465.139</b>	<b>6.945.923</b>	<b>7.186.262</b>
a. Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	2.924	2.114	4.008
Alte cheltuieli materiale	6.852	6.898	6.757
b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	14.688	27.079	36.321
c. Cheltuieli privind marfurile	0	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care	437.071	431.397	382.881
a) Salarii si indemnizatii	421.965	410.216	373.285
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	15.106	21.181	9.596
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	870.184	987.850	1.015.049
a.1 Cheltuieli	870.184	987.850	1.015.049
a.2 Venituri	0	0	0
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	341.202	789.610	-164.614
b.1 Cheltuieli	350.147	995.659	498.542
b.2 Venituri	8.945	206.049	663.156
Alte cheltuieli de exploatare, din care	1.197.962	1.239.838	1.240.518
1 Chelt.privind prestatiile externe	856.306	900.161	861.907
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	332.927	337.256	328.557
3 Alte cheltuieli	8.729	2.421	50.054
Ajustari privind provizioanele	0	0	0
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>2.870.883</b>	<b>3.484.786</b>	<b>2.520.920</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit/pierdere</b>	<b>4.594.256</b>	<b>3.461.137</b>	<b>4.665.342</b>
Venituri din interese de participare	0	0	12
Venituri din dobanzi	79.515	79.250	44.144
Alte venituri financiare	0	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>79.515</b>	<b>79.250</b>	<b>44.156</b>
Cheltuieli privind dobanzile	37.500	28.058	20.353
Alte cheltuieli financiare	5	5	0
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>37.505</b>	<b>28.063</b>	<b>20.353</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit/pierdere</b>	<b>42.010</b>	<b>51.187</b>	<b>23.803</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>7.544.654</b>	<b>7.025.173</b>	<b>7.230.418</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2.908.388</b>	<b>3.512.849</b>	<b>2.541.273</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit/pierdere</b>	<b>4.636.266</b>	<b>3.512.324</b>	<b>4.689.145</b>
IMPOZIT PE PROFIT	858.985	719.778	764.606

<b>REZULTAT NET - Profit/pierdere</b>	<b>3.777.281</b>	<b>2.792.546</b>	<b>3.924.539</b>
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------

*c. Cash flow*

Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2019	2020	2021
<b>Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei</b>	<b>3.797.338</b>	<b>5.047.540</b>	<b>5.083.360</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:</b>			
Incasari de la client	10.165.565	9.527.312	10.335.791
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	2.784.331	2.645.887	2.543.906
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	435.531	545.532	303.224
Plati privind impozite,taxe apartinand exploitarii	1.844.984	1.893.033	1.560.382
Dobanzi platite/comisioane bancare	3.033	28.058	0
Impozit pe profit	726.988	768.549	786.482
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	8.700	7.335	50.000
<b>Trezorerie neta din activitati de exploatare</b>	<b>4.365.998</b>	<b>3.638.918</b>	<b>5.091.797</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:</b>			
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	79.515	79.250	64.073
<b>Trezoreria neta din activitati de investitie</b>	<b>79.515</b>	<b>79.250</b>	<b>64.073</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:</b>			
Incasari din imprumuturi pe termen lung	0	0	
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar (rambursare credit)	0	0	
Dividende platite	3.195.311	3.682.348	4.246.809
<b>Trezoreria neta din activitati de finantare</b>	<b>-3.195.311</b>	<b>-3.682.348</b>	<b>-4.246.809</b>
<b>Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie</b>	<b>1.250.202</b>	<b>35.820</b>	<b>909.061</b>
<b>Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei</b>	<b>5.047.540</b>	<b>5.083.360</b>	<b>5.992.421</b>

**6. Obiectivele societatii in anul 2022.**

1. Indeplinirea indicatorilor stabiliti prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli propus aprobarii AGOA.
2. Cresterea veniturilor din chirii fata de anul 2021.
3. Gestionarea prudenta a incasarilor, cheltuielilor si fluxurilor de numerar.

Estimam ca efectele pandemiei Covid 19 declansate in luna martie 2020, pot fi resimtite asupra evolutiei societatii si in anul 2022; suplimentar , cresterea semnificativa a pretului utilitatilor poate impacta anumiti parteneri.

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

