

RAPORT SEMESTRIAL
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
conform Reg. ASF nr 5/2018 pentru semestrul I 2020

Data raportului : 25.09.2020
Denumirea societatii: **SIFI CLUJ RETAIL S.A.**
Sediul social: București, str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, cam.U10,Sector 2
Punct lucru: Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 21
Nr.tel/fax: 0264-595532 / 0264-594494
CUI: RO 199060
Nr.O.R.C.: J40/13897/2014
Piața organizată pe care se tranzacționează valori mobiliare: BVB - Segment ATS, Categorie AeRO Standard, simbol ARCU.

Clasa, tipul, numărul și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

- capitalul social subscris și vărsat integral: 2.725.485,90 lei.
- nr. acțiuni = 27.254.859 dematerializate, nominative și indivizibile
- valoare nominală = 0,10 RON / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot.

I. EVENIMENTE IMPORTANTE

În cursul semestrului I 2020 sediul social al firmei a fost mutat din Calea Floreasca nr.175,et.7 cam.A3, sector 1, Bucuresti la adresa din str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, cam. U10, sector 2, Bucuresti.

Declanșarea pandemiei Covid 19, în luna martie 2020, a constituit evenimentul cu un impact semnificativ asupra activității societății, în condițiile decretării stării de urgență la nivel național și a impunerii unor măsuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.

Ca urmare în semestrul I 2020 atenția a fost concentrată pe identificarea celor mai bune soluții de contracarare a efectelor adverse induse de pandemia de coronavirus asupra activității societatii.

Începand cu 17.03.2020 au avut loc modificari la nivelul conducerii executive, respectiv a încetat mandatul de director general al dnei Pop Simona Delia, Consiliul de Administratie hotarand numirea ca director general incepand cu 18.03.2020 a dnei Miclea Tatiana Carmen.

Societatea a depasit profitul estimat pentru semestrul I 2020.

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Societatea nu deține acțiuni sau participații în alte societăți comerciale.

II. 1. SITUAȚIA ECONOMICO – FINANCIARĂ la 30.06.2020

1.1 Analiza situației economico-financiare

Rezultatele societății la 30.06.2020 sunt prezentate în situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și în contul de profit și pierdere întocmite la această dată.

Precizăm că la situațiile financiare întocmite pe semestrul I 2020 nu au fost auditate de către auditorul financiar nefiind o cerința legală.

a) Elemente de bilanț:

Principalele elemente, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, sunt prezentate în Tabelul 1:

Tabel 1 – Bilant - lei

Denumirea indicatorului	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
A. ACTIVE MOBILIZATE – TOTAL, din care:	53.216.452	54.818.038	54.322.497
Imobilizari necorporale	721	15.014	14.252
Imobilizari corporale	45.715.696	47.302.989	46.808.210
Imobilizari financiare	7.500.035	7.500.035	7.500.035
B. ACTIVE CIRCULANTE TOTAL, din care:	7.305.851	6.624.123	4.945.586
Stocuri	946	946	946
Creante	1.652.330	1.575.637	2.571.461
Investitii financiare pe termen scurt			
Casa si conturi la banci	5.652.575	5.047.540	2.373.179
C. Cheltuieli in avans	179.538	909	183.843
D. Datorii ce trebuie platite intr-o per.< 1an	4.075.610	768.528	839.389
E. Active circulante nete/Datorii curente nete	3.355.982	5.793.647	4.234.520
F. Total active minus datorii datorii curente	56.572.434	60.611.685	58.557.017
G. Datorii ce trebuie platite intr-o perioada > 1 an	2.499.307	2.749.149	2.533.025
H. Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0	0	0
I. Venituri in avans	155.312	142.373	122.469
I. Capital subscris si varsat	2.725.486	2.725.486	2.725.486
II. Prime legate de capital	0	0	0
III. Rezerve de reevaluare	46.004.928	47.996.329	47.996.329
IV. Rezerve	946.615	946.615	962.725
V. REZULTATUL REPORTAT	2.337.309	2.337.309	2.337.309
VI. REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	1.957.274	3.777.281	1.935.194
CAPITALURI - TOTAL	53.971.612	57.783.020	55.957.043

b) Contul de profit și pierderi, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent:

Rezultatele societatii, sunt prezentate in Tabelul 2, pe structura elementelor de venituri si cheltuieli, in comparatie cu datele la 30.06.2019:

Tabel 2 – Rezultate financiare – lei

Indicator	30.06.2019	30.06.2020
Cifra de afaceri	3.576.553	3.456.823
Venituri din exploatare	3.578.490	3.520.567
- venituri din activitatea de bază	3.576.553	3.889.411
- reduceri comerciale acordare	0	(432.588)
- alte venituri din exploatare	1937	63.744
Cheltuieli de exploatare	1.229.153	1.245.943
- cheltuieli cu personalul	208.389	222.678
- cheltuieli cu amortizarile	434.670	495.541
- alte chelt. de exploatare	586.094	527.724
Rezultat din exploatare – Profit	2.349.337	2.274.624
Venituri financiare	33.799	36.844
Cheltuieli financiare	18.596	16.346
Rezultat financiar - Profit	15.203	20.498

Venituri totale	3.612.289	3.557.411
Cheltuieli totale	1.247.749	1.262.289
Rezultatul brut - Profit	2.364.540	2.295.122
Impozit pe profit	407.266	359.928
Rezultatul net al exercitiului - Profit	1.957.274	1.935.194

In perioada analizata nu au existat instrainari/achizitii de active, nu s-au constatat ajustari pentru deprecierea activelor circulante.

Profitul net realizat in anul 2019 s-a repartizat conform hotararii AGOA din 27.04.2020 preponderent pe dividende in cuantum de 3.761.170,54 lei, data de inregistrare aprobata de AGOA fiind 19 mai 2020, iar data platii 10 iunie 2020 si la rezerve suma de 16.110,23 lei.

c) Cash flow

Situatia fluxurilor de trezorerie este prezentata in Tabelul 3, comparativ cu perioada similara a anului trecut:

Tabel 3 – Cash flow - lei

Denumirea indicatorului	30.06.2019	30.06.2020
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	3.797.338	5.047.540
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:		
Incasari de la clienti	4.611.979	4.003.648
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	1.336.756	1.420.720
Plati sub forma salariilor si a contributiilor aferente	211.045	218.718
Plati privind impozite, alte taxe apartinand exploatarii	927.840	959.047
Impozit pe profit platit	294.833	439.587
Trezorerie neta din activitati de exploatare	1.841.505	965.575
Fluxuri de trezorerie din activit. de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	0
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	0	0
Dobanzi incasate	33.799	36.844
Trezoreria neta din activitati de investitie	33.799	36.844
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	0	3.675.510
Plati dobanzi si comisioane bancare	20.068	1.270
Trezoreria neta din activitati de finantare:	-20.068	-3.676.780
Cresterea neta a trezoreriei si echival. de trezorerie	1.855.236	-2.674.361
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	5.652.574	2.373.179

d) Tranzactii cu entitatile afiliate

In semestrul I 2020, tranzactiile cu entitatile afiliate sunt reprezentate de:

SOCIETATE	NATURA TRANZACTIEI	RULAJ SEMESTRUL I	SOLD 30.06.2020
SIF IMOBILIARE PLC	detinere 1 actiune	0.00	100.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	indemnizatie administrator	392.700.00	65.450.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	recuperare servicii juridice	6.791,96	0.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	chirie sediu social	925.93	0.00
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA	recuperare cost licente	392.15	0.00

SIFI B ONE SA	imprumut	0.00	1,500,000.00
SIFI B ONE SA	dobanda imprumut	16,345.89	116,705.45

2. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

În semestrul I 2020 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Consiliul de Administrație a avut în sem. I 2020 aceeași componentă cu perioada corespunzătoare a anului 2019:

Administrație Imobiliare S.A. - Președintele Consiliului de Administrație
 prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin
 Sferdian Teodora - Administrator
 Gavrilă Florin -Daniel - Administrator

Consiliul de Administrație a adoptat decizii privind activitatea societății, în cele 4 ședințe care au avut loc în sem I 2020, care au vizat: direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a societății; organizarea adunărilor generale ale acționarilor; îndeplinirea obligațiilor de raportare către piața de capital; îndeplinirea obligațiilor în relația cu acționarii societății; situația economico financiară; analiza, încheierea și rezilierea contractelor de închiriere, adoptarea unor măsuri de abordare a situației atipice aferente perioadei de pandemie. Activitatea desfășurată de societate în semestrul I 2020 este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii conform CAEN 6820. În semestrul I 2020 societatea a avut încheiate în medie 120 contracte de închiriere. Majoritatea contractelor de închiriere sunt încheiate pe o perioadă de doi ani. În structura spațiilor închiriate figurează: spații comerciale, birouri și depozite. Gradul de ocupare a spațiilor la 30.06.2020 a fost de 97,50%.

2.1. Prezentarea și analiza tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea nu a fost în situația de a nu-și respecta obligațiile financiare în decursul perioadei de raportare. Pandemia de Covid 19 existentă la nivel mondial a fost unul din factorii care putea să afecteze semnificativ lichiditatea societății, în comparație cu perioada similară a anului anterior. Lichiditatea putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriilor, de plecarea unor chiriași, dar societatea a fost capabilă să gestioneze aceste situații fără ca aceasta să fi fost afectată semnificativ.

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

- *Riscul valutar* - Societatea este expusă variațiilor cursului de schimb valutar, datorită creanțelor denominate în monedă străină.

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

- *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.

- *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 va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității atât în perioada de pandemie cât și postpandemie.

2.2 Prezentarea și analiza efectelor asupra situației financiare a societății comerciale a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizând scopul și sursele de finanțare a acestor cheltuieli)

Investițiile programate să se efectueze în anul 2020, aprobate de AGOA din 27.04.2020, urmăresc creșterea calității serviciilor prestate. Toate cheltuielile de capital sunt finanțate din surse proprii.

2.3 Prezentarea și analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. Precizarea măsurii în care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparatie cu perioada corespunzătoare a anului trecut.

Activitatea de bază în semestrul I 2020 s-a desfășurat în condițiile existenței pandemiei globale Covid 19. Toate obligațiile prevăzute de lege privind organizarea și conducerea corectă și la zi a contabilității au fost îndeplinite. Toate obligațiile față de bugetul de stat și local au fost înregistrate și plătite în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Menționăm de asemenea că veniturile, cheltuielile și rezultatele financiare ale primelor șase luni ale anului 2020 sunt reflectate fidel în contul de profit și pierdere. Comparatia cu perioada corespunzătoare a anului trecut este redată în tabelul 2.

3. SCHIMBĂRI CARE AFECTEAZĂ CAPITALUL ȘI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

3.1. Descrierea cazurilor în care societatea comercială a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei respective -nu este cazul.

3.2. Descrierea oricărei modificări privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de societatea comercială -nu este cazul.

4. TRANZACTII SEMNIFICATIVE -nu este cazul.

5. ANEXE

Anexam prezentului raport: Raportarea contabilă semestrială, Declarația conducerii privind întocmirea situațiilor financiare semestriale.

Presedintele Consiliului de Administratie
Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin

