

RAPORT SEMESTRIAL
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
conform Regulamentului CNVM nr.1/2006 pentru 01.01.2017 - 30.06.2017
Data raportului: 11.08.2017

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**
Capital social subscris și vărsat: **2.725.485,90 lei**
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București, Piața AeRO**
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,1 lei/acțiune**

I. SITUAȚIA ECONOMICO – FINANCIARĂ la 30.06.2017

1.1 Analiza situației economico-financiare

Rezultatele societății la 30.06.2017 sunt prezentate detaliat în Raportarea contabilă semestrială la 30 iunie 2017 și notele la aceasta, care însoțesc prezentul raport. Un sumar al situației activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și a contului de profit și pierdere sunt prezentate în continuare.

a) Elemente de bilanț:

Tabel 1 – Bilanț - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2016	30.06.2017
A. ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL, din care:	32.111.532	31.282.344
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	235.429	141.397
IMOBILIZĂRI CORPORALE	31.876.003	31.140.847
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	100	100
B. ACTIVE CIRCULANTE TOTAL, din care:	6.493.590	10.322.342
STOCURI	12.377	3.561
CREANȚE	591.494	847.801
INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	0	7.499.934
CASA ȘI CONTURI LA BANCI	5.889.719	1.971.046
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	112.727	180.265
D. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PER. ≤ 1 AN	632.001	3.684.420
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE RESP.DATORII CURENTE NETE	5.891.139	6.757.369
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	38.002.671	38.039.713
G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PER. > 1 AN	98.320	561.803
H. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS	325.466	227.301
I. CAPITAL SUBSCRIS ȘI VĂRSAT	2.936.256	2.725.486
II. PRIME LEGATE DE CAPITAL	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	30.421.638	30.421.638
IV. REZERVE	621.082	587.251
V. ACȚIUNI PROPRII	2.956.692	0
VI. PIERDERI LEGATE DE INSTRUMENTELE DE CAPITALURI PROPRII	0	224.426
VII. REZULTATUL REPORTAT	2.336.703	2.336.703
VIII. REZULTATUL EXERCIIULUI FINANCIAR	4.303.075	1.464.775
REPARTIZAREA PROFITULUI	0	0
CAPITALURI - TOTAL	37.662.062	37.311.427

În cursul semestrului I al anului 2017 s-au efectuat lucrări de modernizare a activelor, acestea fiind evidențiate ca imobilizări în curs la 30.06.2017 în valoare de 93.999 lei.

Amortizarea se calculează la cost respectiv la valoarea evaluată în cazul clădirilor, prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață utile estimată a activelor și are valoarea de 592.138 lei.

La 30 iunie 2017, societatea nu mai avea constituite provizioane; acestea au fost reversate în urma soluționării litigiului cu acționarii Pinte Mircea și Taica Radu din dosarul 627/1285/2012.

Ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor au fost constituite în perioada 2009-2017 în valoare de 117.183 lei reprezentând creanțe din chirii sau utilități neincasate.

Debitorii diversi la data de 30 iunie 2017 sunt în suma de 17.250 lei.

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

Performantele societății, prezentate în tabelul 2, indică o creștere a volumului de activitate al societății, determinată de creșterea veniturilor din închirieri.

Tabel 2 – Rezultate financiare – lei

Indicator	30.06.2016	30.06.2017
Cifra de afaceri	2.650.479	2.917.355
Venituri din exploatare	2.661.562	2.917.355
- venituri din activitatea de bază	2.650.479	2.917.355
- venituri din vânzare marfuri	0	0
- alte venituri din exploatare	11.083	0
Cheltuieli de exploatare	-1.932.609	1.129.512
- cheltuieli cu personalul	171.288	204.147
- cheltuieli cu amortizarile	584.771	592.138
- alte chelt.de exploatare	-2.688.668	333.227
Rezultat din exploatare – Profit	4.594.171	1.787.843
Venituri financiare	28.613	38.598
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar - Profit	28.613	38.598
Venituri totale	2.690.175	2.955.953
Cheltuieli totale	-1.932.609	1.129.512
Rezultatul brut – Profit	4.622.784	1.826.441
Impozit pe profit	319.709	361.666
Rezultatul net al exercițiului - Profit	4.303.075	1.464.775

Reversarea provizionului ca urmare a soluționării litigiului cu acționarii Pinte Mircea și Taica Radu din dosarul 627/1285/2012 a avut un impact mare asupra profitului net obținut la 30.06.2016.

În perioada analizată nu s-au constituit ajustări pentru deprecierea activelor circulante.

În primul semestru al anului 2017 nu a avut loc vânzarea sau oprirea vreunui segment de activitate.

Profitul net realizat în anul 2016 s-a repartizat conform hotărârii AGEA din 27.04.2017 pe următoarele destinații: pentru rezerva legală suma de 85.639 lei, pentru dividende suma de 2.998.034 lei iar la rezerve suma de 2.402.026 lei. În semestrul I 2017 nu au fost plătite dividende, data de înregistrare aprobată de AGEA fiind 13 septembrie 2017.

c) **Cash flow** – schimbări majore în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare nu au intervenit în primul semestru al anului 2017.

Tabel 3 – Cash flow - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2016	30.06.2017
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	8.476.981	7.569.421
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:		
Incasari de la clienti	3.937.815	4.432.185
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	984.687	1.197.096
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	265.921	141.416
Plati privind impozite, alte taxe apartinand exploatarii	4.998.897	761.680
Impozit pe profit platit	268.834	361.666
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-2.580.524	1.970.327
Fluxuri de trezorerie din activit. de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	0	7.500.000
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	35.351	100.589
Dobanzi incasate	28.613	38.598
Trezoreria neta din activitati de investitie	-6.738	-7.561.991
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	0	0
Plati dobanzi si comisioane bancare	0	6.711
Trezoreria neta din activitati de finantare:		
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	-2.516.561	-5.598.375
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	5.889.719	1.971.046

II. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE

Societatea SIFI CLUJ RETAIL SA ("Societatea" Arta Culinara SA) este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Societatea este listată la Bursa de Valori București și acțiunile sunt tranzacționate pe segmentul ATS, categoria AeRO Standard, sub simbolul ARCU.

Societatea s-a înființat ca societate pe acțiuni în anul 1991 cu denumirea "Arta Culinara", fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub numărul J12/51/1991.

La data de 10.11.2014, conform hotărârii AGEA nr. 7 din 10.11.2014, denumirea societății s-a modificat în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social s-a mutat din Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21, în București, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3. Odată cu această schimbare de sediu, s-a schimbat și numărul de înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului, acesta fiind J40/13897/2014.

La adresa din Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat un punct de lucru al Societății.

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 vânzarea de bunuri imobiliare proprii; 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară; 4120 Lucrări de construcție a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale; 8219 Activități de fotocopiere de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat; 6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision / contract.

În semestrul I al anului 2017, societatea a avut încheiate în medie 121 de contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 19.300 mp, în structura spațiilor închiriate figurând spații comerciale, birouri și depozite. Gradul mediu de închiriere a spațiilor a fost de 92,7%, iar chiria medie a fost de 5,7 Euro/mp.

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

Pentru asigurarea dezvoltării societății pe termen mediu și lung, conducerea societății acționează în direcția consolidării activității de închiriere spații, valorificând punctele forte ale societății - patrimoniul, locația și renumele. Astfel se urmărește continuarea și dezvoltarea planului de investiții, modernizarea spațiilor existente în vederea satisfacerii cerințelor clienților.

Lichiditatea societății ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chirișilor, de potențiala plecare a unor chiriași, dar societatea este capabilă să gestioneze aceste situații fără a fi afectată semnificativ lichiditatea.

Pentru perioada următoare nu se întrevad, la data prezentului raport, tendințe, evenimente sau factori de incertitudine care pot afecta semnificativ lichiditatea societății.

2.2 Prezentarea și analizarea 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 a se efectua în anul 2017, aprobate de AGOA din 27.04.2017, urmăresc creșterea calității serviciilor prestate și îmbunătățirea condițiilor de muncă. Toate cheltuielile de capital sunt finanțate din surse proprii. Valoarea investițiilor în curs demarate în perioada ianuarie – iunie 2017 este de 100.588,77 lei, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2016 când acestea au avut valoarea de 35.350,72 lei.

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

Veniturile din chirii au înregistrat o creștere de ~10,07 % în semestrul I 2017 față de semestrul I 2016 ca urmare a creșterii pretului practicat pe mp, cat si a creșterii gradului de ocupare al spațiilor, situatie prezentata in tabelul 2 de mai sus.

III. 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.

În Monitorul Oficial partea a IV-a nr. 506/15.11.2017 s-a publicat hotărârea AGEA din 23.01.2017 prin care s-a hotărât:

- aprobarea, cu unanimitate de voturi prezente, diminuării capitalului social subscris al societății cu suma de 210.770,40 lei, respectiv de la 2.936.256,30 lei la 2.725.485,90 lei, prin anularea unui număr de 2.107.704 acțiuni proprii cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune. Aceste acțiuni reprezintă dețineri proprii ale societății și au fost dobândite ca urmare a punerii în executare a Deciziei Civile emisă de către Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 627/1285/2012 și a Sentinței Civile emisă de către Tribunalul Specializat Cluj în dosarul nr. 1045/1285/2015 precum și ca urmare a modificării obiectului principal de activitate al societății, modificare aprobată prin AGEA din data de 10.11.2014.

Structura acționariatului la data de 30.06.2016, este următoarea:

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

Structura acționariatului la data de 30.06.2017, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	2.626.386,30	96,3640
Alți acționari persoane fizice și juridice	990.996	99.099,60	3,6360
Total	27.254.859	2.725.485,90	100

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român. Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii. Mai mult, societatea nu este obligată să ofere beneficii suplimentare angajaților după pensionare.

➤ **Salarizarea directorilor și administratorilor**

Cel mai înalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generală a Acționarilor, urmată de Consiliul de Administrație. Presedintele Consiliului de Administrație este Administrare Imobiliare S.A. Bucuresti, prin reprezentantul sau legal Ion Alexandru-Sorin.

La data de 30.06.2017 Consiliul de Administrație era compus din următorii membrii:

- Gavrița Florin-Daniel – numit în 22.12.2015
- Administrare Imobiliare SA – numită în 08.08.2013
- Sferdian Teodora – numită în 08.08.2013

Societatea nu are obligații contractuale legate de pensii față de foștii directori și administratori ai societății.

Nota 10. Alte informații

În semestrul I 2017 au fost efectuate investiții financiare în valoare de 7.499.934,67 lei.

Evenimente ulterioare raportărilor contabile semestriale

Nu există evenimente aparute ulterior datei depunerii raportărilor contabile semestriale.

Presedinte Consiliu de Administrare
Administrare Imobiliare S.A. prin
Ion Alexandru-Sorin



Economist,
Mitran Mihaela Nicoleta

Director general,
Pop Delia Simona