

RAPORT SEMESTRIAL
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
conform Regulamentului ASF nr. 5/2018 pentru 01.01.2018 - 30.06.2018
Data raportului: *24.08.2018*

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 30.06.2018

1.1 Analiza situației economico-financiare

Rezultatele societății la 30.06.2018 sunt prezentate detaliat în Raportarea contabilă semestrială la 30 iunie 2018 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 – Bilant - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2017	30.06.2018
A. ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL, din care:	31.282.344	38.865.653
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	141.397	47.463
IMOBILIZĂRI CORPORALE	31.140.847	38.818.090
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	100	100
B. ACTIVE CIRCULANTE TOTAL, din care:	10.322.342	13.565.786
STOCURI	3.561	2.108
CREANȚE	847.801	921.182
INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	7.499.934	7.499.935
CASA SI CONTURI LA BANCII	1.971.046	5.142.561
C. CHELTUIELI IN AVANS	180.265	181.831
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. ≤ 1 AN	3.684.420	5.670.953
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE RESP.DATORII CURENTE NETE	6.757.369	8.024.856
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	38.039.713	46.890.509
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. > 1 AN	561.803	768.089
H. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	0	0
I. VENITURI IN AVANS	227.301	188.273
I. CAPITAL SUBSCRIS ȘI VĂRSAT	2.725.486	2.725.486
II. PRIME LEGATE DE CAPITAL	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	30.421.638	38.460.403
IV. REZERVE	587.251	1.060.344
V. ACTIUNI PROPRII	0	224.426
VI. PIERDERI LEGATE DE INSTRUMENTELE DE CAPITALURI PROPRII	224.426	0
VII. REZULTATUL REPORTAT	2.336.703	2.336.703
VIII. REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR	1.464.775	1.627.445
REPARTIZAREA PROFITULUI	0	0
CAPITALURI - TOTAL	37.311.427	45.985.955

In cursul semestrului I al anului 2018 s-au efectuat lucrari de modernizare a activelor, acestea fiind evidentiata ca imobilizari in curs la 30.06.2018 in valoare de 168.735 lei.

Amortizarea se calculeaza la cost, respectiv la valoarea evaluata in cazul cladirilor, prin metoda liniara, de-a lungul duratei de viata utile estimata a activelor si are valoarea de 472.602 lei.

La 30 iunie 2018, societatea nu mai avea constituite provizioane; acestea au fost reversate in anul 2016 in urma solutionarii litigiului cu actionarii Pinte Mircea si Taica Radu din dosarul 627/1285/2012.

Ajustari pentru deprecierea valorii creantelor au fost constituite in perioada 2009-2018 in valoare de 118.650 lei reprezentand creante din chirii sau utilitati neincasate.

Debitorii diversi la data de 30 iunie 2018 sunt in suma de 17.574 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	30.06.2017	30.06.2018
Cifra de afaceri	2.917.355	3.137.052
Venituri din exploatare	2.917.355	3.137.052
- venituri din activitatea de bază	2.917.355	3.137.052
- venituri din vânzare marfuri	0	0
- alte venituri din exploatare	0	0
Cheltuieli de exploatare	1.129.512	1.086.785
- cheltuieli cu personalul	204.147	197.267
- cheltuieli cu amortizarile	592.138	472.602
- alte chelt.de exploatare	333.227	416.916
Rezultat din exploatare – Profit	1.787.843	2.050.267
Venituri financiare	38.598	20.877
Cheltuieli financiare	0	28.031
Rezultat financiar - Profit	38.598	-7.154
Venituri totale	2.955.953	3.157.929
Cheltuieli totale	1.129.512	1.114.816
Rezultatul brut – Profit	1.826.441	2.043.113
Impozit pe profit	361.666	415.668
Rezultatul net al exercițiului - Profit	1.464.775	1.627.445

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

În primul semestru al anului 2018 nu a avut loc vânzarea sau oprirea vreunui segment de activitate.

Profitul net realizat în anul 2017 s-a repartizat conform hotărârii AGOA din 26.04.2018 pe următoarele destinații: pentru dividende suma de 2.452.937,31 lei iar la rezerve suma de 473.093,21 lei. În semestrul I 2018 nu au fost plătite dividende, data de înregistrare aprobată de AGOA fiind 05 octombrie 2018.

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 2018.

Tabel 3 – Cash flow - lei -

Denumirea indicatorului	30.06.2017	30.06.2018
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	7.569.421	3.560.854
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:		
Incasari de la clienti	4.432.185	4.381.086
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	1.197.096	1.500.404
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	141.416	219.575
Plati privind impozite, alte taxe apartinand exploatarii	761.680	774.672
Impozit pe profit platit	361.666	323.950
Trezorerie neta din activitati de exploatare	1.970.327	1.562.485
Fluxuri de trezorerie din activit. de investitie:		
Plati pentru achizitionarea de actiuni	7.500.000	0
Plati pentru achizit de imobilizari corporale	100.589	0
Dobanzi incasate	38.598	20.877
Trezoreria neta din activitati de investitie	-7.561.991	20.877
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:		
Dividende platite	0	0
Plati dobanzi si comisioane bancare	6.711	1.655
Trezoreria neta din activitati de finantare:		
Cresterea neta a trezoreriei si echival. de trezorerie	-5.598.375	1.581.707
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	1.971.046	5.142.561

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 Comertului 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 Comertului, acesta fiind J40/13897/2014.

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

Conform statutului și a cererilor de înscriere de mențiuni în statut, obiectul principal de activitate este inchirierea 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 și nerezidentiale; 8219 Activitati 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 2018, societatea a avut încheiate în medie 122 de contracte de inchiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 17.382,50 mp, în structura spațiilor închiriate figurând spații comerciale, birouri și depozite.

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.

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 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 a se efectua în anul 2018, aprobate de AGOA din 26.04.2018, 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 2018 este de 161.866,29 lei, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2017 când acestea au avut valoarea de 100.588,77 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 ~1,07 % în semestrul I 2018 față de semestrul I 2017 ca urmare a creșterii pretului practicat pe mp, cât și a creșterii gradului de ocupare al spațiilor, situație prezentată în 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.

Nu este cazul.

Structura acționariatului la data de 30.06.2018, 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

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

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 legal Tic-Chiliment Valentin (numit prin Hotararea AGOA din data de 28.02.2018 si C.A. nr. 1/01.03.2018).

La data de 31.12.2017 Consiliul de Administrație era compus din urmatorii membrii:

- Gavrilă Florin-Daniel – numit în 22.12.2015 (l-a înlocuit pe Florin Sorin-Florin)
- Administrare Imobiliare SA – numita în 08.08.2013
- Sferdian Teodora – numita în 08.08.2013

IV. TRANZACTII SEMNIFICATIVE

Nu este cazul.

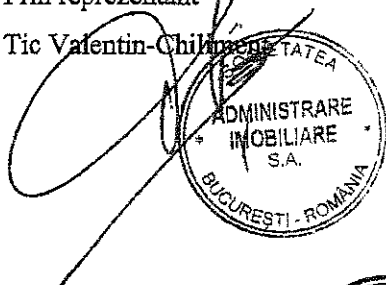
Precizăm că la raportarea contabilă semestrială întocmită pentru semestrul II 2017 au fost întocmite note explicative și aceasta perioadă nu a fost auditată, aceasta nefiind o cerință legală.

Presedinte Consiliu de Administratie,

Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant

Tic Valentin-Chiliment



Director General,

Pop Delia Simona



Economist,

Mitran Mihaela Nicoleta

A handwritten signature in black ink.