



RAPORT ANUAL
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022

INTOCMIT IN CONFORMITATE CU LEGEA NR 24 / 2017
SI REGULAMENTUL ASF NR 5 / 2018

CUPRINS

1. Raportul Consiliului de Administratie
2. Declaratia privind guvernanta corporativa
3. Bilant
4. Note explicative
5. Declaratia persoanelor responsabile pentru intocmirea situatiilor financiare
6. Raportul auditorului financiar

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

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
pentru exercițiul financiar 2022**

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

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 închirierea și 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. În baza Hotărârilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea București, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj –Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21. În baza Hotărârii AGEA din data de 13.01.2020 sediul social devine București, 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 2022 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În cursul exercițiului financiar 2022 s-au efectuat următoarele achiziții și înstrăinări de active:

- nu s-au efectuat achiziții de active imobilizate necorporale;
- achiziții de active imobilizate corporale – în valoare de 51.764,71 lei
- investiții și modernizări la cladirile existente – în valoare totală de 33.469 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 2021 astfel:

1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2022	2021
a. Profitul brut	5.610.884	4.689.145
b. Cifra de afaceri neta	8.117.800	7.180.884
c. Export	0	0
d. Costuri	2.776.629	2.541.273
e. Numerar și echivalente de numerar	8.157.862	5.992.421

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. În anul 2022 au fost făcute investiții în vederea modernizării suprafețelor închiriate și creșterii siguranței în incinte.

a. Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:

Societatea are spații comerciale proprii în 17 adrese în orașul Cluj-Napoca, pe care le închiriază către terți.

b. Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2022		2021		2020	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.117.800	99,50	7.180.884	99,93	6.724.320	96,81
- Venituri din închirieri	8.468.660		7.436.520		7.592.510	
- Reduceri comerciale acordate	(350.860)		(255.636)		(868.190)	
Alte venituri din exploatare	41.447	0,50	5.378	0,07	221.603	3,19
TOTAL Venituri din Exploatare	8.159.247	100	7.186.262	100	6.945.923	100

c. **Produse noi:** Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. **Descrierea evoluției vanzarilor**

În anul 2022 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamica pozitiva ce poate fi usor identificata prin evolutia ascendenta a cifrei de afaceri, asa cum rezulta din tabelul de mai jos:

	2020	2021	2022
Cifra de afaceri, din care:	6.724.320	7.180.884	8.117.800
- activitatea de inchiriere	7.592.510	7.436.520	8.468.660
- reduceri comerciale acordate	(868.190)	(255.636)	(350.860)

Managementul estimeaza ca evolutia ascendenta a societatii va continua si in anul 2023. Cu toate acestea, trebuie mentionat ca situatia economica si geo-politica pot influenta activitatea societatii, impactul fiind dificil de previzionat, astfel incat este posibil ca estimarile managementului sa difere de rezultatele ce vor fi obtinute.

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 2022 nu a fost identificata o crestere a nivelului concurentei fata anii anteriori.

c. **Dependenta semnificativa a societatii:**

Societatea nu are o 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 2022 societatea a funcționat cu un număr mediu de 4 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați in perioada 2020 – 2022 a fost următoarea:

	2020	2021	2022
Total personal, din care:	5	5	4
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregatire 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. 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 (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

EUR/RON, astfel evoluția cifrei de afaceri este direct influențată de variația cursului de schimb EUR/RON.

- Riscul ratei dobânzii (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață). Societatea nu are în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește 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) – în funcție de evoluția pieței (cererii și ofertei de spații comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi percepută. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu financiar.

- Riscul de creditare (reprezintă posibilitatea de suferi o pierdere ca urmare a neplății de către contra parte într-o tranzacție, i.e. chirii / utilități refacturate). Managementul analizează continuu solvabilitatea clienților, astfel încât riscul neîncasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere conțin clauze ce micșorează riscul de neîncasare.

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

În anul 2022 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- Riscuri operaționale:

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat la 24 februarie 2022 odată cu începerea conflictului dintre Rusia și Ucraina. La data autorizării acestor situații financiare pentru emitere, conflictul continuă să evolueze afectând din ce în ce mai mult economiile și piețele financiare la nivel global și exacerbează provocările economice în curs.

Impactul asupra Societății depinde în mare măsură de natura și durata evenimentelor incerte și imprevizibile, cum ar fi acțiuni militare viitoare, sancțiuni suplimentare adoptate împotriva Rusiei și reacții la evoluțiile în curs de pe piețele financiare globale.

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amploarea și durata crizei și rămân incerte.

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 unui nivel de ocupare ridicat al spațiilor (la sfârșitul anului acesta este de 96,14%) precum și reducerea continuă a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la condițiile de piață.

În actualul context economic nu poate fi trecut cu vederea riscul de restrângere a activităților din anumite ramuri economice, fapt ce poate determina denunțarea prematură a unor contracte, întâzieri la plata facturilor sau diminuarea tarifelor obținabile.

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.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2022, 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 schimbarilor economice care afectează veniturile din activitatea de baza:

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic influențat de situația economică, manifestată în principal prin creșterea pretului utilitatilor și a inflației semnificative. Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2020	2021	2022
Cifra de afaceri neta	6.724.320	7.180.884	8.117.800
Profitul net	2.792.546	3.924.539	4.750.716

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 în 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

La data de 31.12.2022 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 52.140.626 lei față de 49.873.257 lei la data 31.12.2021.

2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale. - Nu este cazul.

2.3 Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății. - Nu este cazul.

3. PIAȚA VALORILOR IMOBILIARE 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2020	2021	2022
	3.761.171	4.360.777	3.815.680

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

În 2022 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. Prezentarea listei administratorilor societății

În anul 2022 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;

- Sferdian Teodora – membru CA;
- Gavrița Florin-Daniel – membru CA.

Nu există acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este SIFI.

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2022, conducerea executivă a fost asigurată de Muresan Radu-Bogdan – Director General.

Directorul general nu este angajat al societății. Acesta are încheiat cu societatea un contract de mandat, în conformitate cu prevederile legale.

4.3. Nu există litigii sau proceduri administrative în care să fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în

cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2022 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. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarilor din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2020, 2021 si 2022 rezultă următoarea situație comparativă:

a. Elemente de bilanț

Denumire indicator	2020	2021	2022
1. Imobilizari necorporale	14.199	14.062	14.062
2. Imobilizari corporale	47.427.791	49.923.408	52.214.767
3. Imobilizari financiare	7.500.035	7.500.035	7.500.035
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	59.942.025	57.437.505	59.728.864
Stocuri	2.550	1.416	-
Creante	1.326.608	1.086.835	1.072.723
Investitii pe termen scurt	-	-	-
Casa si conturi la banci	5.083.360	5.992.421	8.157.862
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	6.412.518	7.080.672	9.230.585
Cheltuieli in avans	1.574	2.185	3.517
Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	820.812	1.034.450	1.172.454
Active circulante/datorii curente nete	5.593.104	6.048.231	8.044.615
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	60.535.129	63.485.736	67.773.479
Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	2.538.712	2.480.208	2.525.013
Provizioane	0	0	0
Venituri in avans	70.598	39.210	43.912
Capital subscris varsat	2.725.486	2.725.486	2.725.486
Prime de capital	-	-	-
Rezerve din reevaluare	49.107.929	52.584.667	55.904.723
Rezerve	962.725	1.235.895	1.344.755
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	2.337.309	495.907	495.907
Rezultatul exercitiului	2.792.546	3.924.539	4.750.716
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL	57.925.995	60.966.494	65.221.587

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2020	2021	2022
CIFRA DE AFACERI	6.724.320	7.180.884	8.117.800
Venituri din chirii	7.592.510	7.436.520	8.468.660
Venituri din vanzarea marfurilor	-	-	-
Reduceri comerciale acordate	868.190	255.636	350.860
Alte venituri din exploatare	221.603	5.378	41.447
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	6.945.923	7.186.262	8.159.247
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	2.114	4.008	9.147
Alte cheltuieli materiale	6.898	6.757	8.314
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	27.079	36.321	27.705
Reduceri comerciale primite	0	0	352.605
Cheltuieli cu personalul, din care:	431.397	382.881	457.196
a) Salarii si indemnizatii	410.216	373.285	444.672

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; J4013897/2014

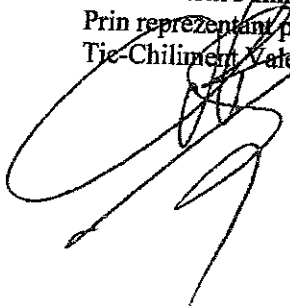
Indicator	2020	2021	2022
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	21.181	9.596	12.524
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	987.850	1.015.049	1.101.294
a.1 Cheltuieli	987.850	1.015.049	1.101.294
a.2 Venituri	0	0	0
Ajustari de valoare privind activele circulante:	789.610	-164.614	25.651
b.1 Cheltuieli	995.659	498.542	422.417
b.2 Venituri	206.049	663.156	396.766
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	1.239.838	1.240.518	1.434.975
1 Chelt.privind prestatiile externe	900.161	861.907	1.031.698
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	337.256	328.557	337.732
Alte cheltuieli	2.421	50.054	65.545
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	3.484.786	2.520.920	2.711.677
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit	3.461.137	4.665.342	5.447.570
Venituri din interese de participare	0	12	3
Venituri din dobanzi	79.250	44.144	228.263
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	79.250	44.156	228.266
Cheltuieli privind dobanzile	28.058	20.353	64.952
Alte cheltuieli financiare	5	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	28.063	20.353	64.952
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	51.187	23.803	163.314
VENITURI TOTALE	7.025.173	7.230.418	8.387.513
CHELTUIELI TOTALE	3.512.849	2.541.273	2.776.629
REZULTATUL BRUT - Profit	3.512.324	4.689.145	5.610.884
IMPOZIT PE PROFIT	719.778	764.606	860.168
REZULTAT NET - Profit	2.792.546	3.924.539	4.750.716

c. Cash flow

Denumirea elementului	Situatia fluxurilor de numerar		
	Exercitiul financiar		
	2022	2021	2020
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	5.992.421	5.083.360	5.047.540
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	12.067.879	10.335.791	9.527.312
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	3.337.494	2.543.906	2.645.887
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	248.413	303.224	545.532
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	1.861.422	1.560.382	1.893.033
Dobanzi platite/comisioane bancare	1.978	0	28.058
Impozit pe profit	904.767	786.482	768.549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	50.000	50.000	7.335
Trezorerie neta din activitati de exploatare	5.663.805	5.091.797	3.638.918
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Dobanzi incasate	180.808	64.073	79.250
Trezoreria neta din activitati de investitie	180.808	64.073	79.250
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	3.679.172	4.246.809	3.682.348
Trezoreria neta din activitati de finantare	-3.679.172	-4.246.809	-3.682.348
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	2.165.441	909.061	35.820
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	8.157.862	5.992.421	5.083.360

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

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



Declaratie privind Principiile de Governanta Corporativa
Anexa a Raportului Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/Observatii
A.1. Societatea trebuie sa detine un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	DA		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	DA		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		NU	Se are in vedere implementarea evaluarii anuale a Consiliului.
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	DA		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.		NU	Politica de tranzactii cu societatile afiliate urmeaza a fi implementata
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		NU	In curs de solutionare.



SIF IMOBILIARE

SIFI CLUJ RETAIL S.A.

ADRESA STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV 46-48, SUBSOL, CAM. U10, BUCURESTI 2; PUNCT DE LUCRU CLUJ NAPOCA, STR IULIU MANIU NR 21 JUD CLUJ
 • TELEFON 0212 330 773 ; 0264-595532 • FAX 0212 330 788 ; 0264-594494 • EMAIL: OFFICE@SIF-IMOBILIARE.RO

C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		In notele la situatiile financiare sunt aceste informatii.
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INFORMATII INVESTITORI ; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii, care este in curs de actualizare
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		Partial	Rapoartele in limba romana sunt publicate pe pagina de internet a societatii. Se are in vedere publicarea acestora si in limba engleza.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societatii. Se are in vedere publicarea acestora si in limba engleza
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societatii. Se are in vedere publicarea acestora si in limba engleza
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reînnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	DA		
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are	DA		



SIF IMOBILIARE

SIFI CLUJ RETAIL S.A.

ADRESA STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV 46-48, SUBSOL, CAM. U10, BUCURESTI 2; PUNCT DE LUCRU CLUJ NAPOCA, STR IULIU MANIU NR 21, JUD CLUJ
 TELEFON 0212 330 773 ; 0264-595532 • FAX 0212 330 739 ; 0264-594294 • EMAIL: OFFICE@SIF-IMOBILIARE.RO

capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare			
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		Parțial	Rapoartele financiare periodice contin informatii relevante privind factorii de influenta a indicatorilor de performanta. Variantele raportelor in limba engleza urmeaza sa fie publicate pe site.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		NU	Societatea va realiza cel putin o intalnire cu actionarii in cursul anului..

Presedintele Consiliului de Administratie

Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant permanent
 Tic-Chiliment Valentin

Director general
 Muresan Bogdan



Bifati numai dacă este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

Sucursala

GIE - grupuri de interes economic

Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

03.02.2023 Tip situație financiară: BS

An Semestru Anul **2022**

Entitatea: SIFI CLUJ RETAIL SA Suma de control: 2.725.486

Adresa

Județ: București Sector: Sector 2 Localitate: București

Strada: SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV Nr.: 46-48 Bloc: Scara: Ap.: U10 Telefon: 0759032334

Număr din registrul comerțului: J40/13897/2014

Forma de proprietate: 34 - Societăți pe acțiuni

Cod unic de înregistrare: 199060

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442): 254900K02YZ6R0PQ1889

Activitatea preponderantă (cod și denumire clasă CAEN): 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN): 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu:

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:	Capitaluri - total	65.221.587
	Capital subscris	2.725.486
	Profit/ pierdere	4.750.716

ADMINISTRATOR, **INTOCMIT,**

Numele și prenumele: ADMINISTRARE IMOBILIARĂ prin TIC CHILIMENT VALENTIN

Semnătura: [Signature]

Numele și prenumele: BULGARU MADALINA

Calitatea: 13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII



Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS):

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firmă de audit: ARYA CONSULTING SRL

Otopeni, Ilfov - CUI: 416117624

Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Semnătura: [Signature]

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS: FA 204/232/20

CIF/ CUI: 416117624

SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILĂ DUPĂ O VALIDARE CORECTĂ

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori? DA NU

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
Normativele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	14.062	14.062
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	49.923.408	52.214.767
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	7.500.035	7.500.035
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	57.437.505	59.728.864
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	1.416	0
II. CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	1.086.835	1.072.723
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	1.086.835	1.072.723
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	5.992.421	8.157.862
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	7.080.672	9.230.585
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	2.185	3.517
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	2.185	3.517
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.034.450	1.172.454
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	6.048.231	8.044.615
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	63.485.736	67.773.479
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	2.480.208	2.525.013
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	39.210	43.912
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	39.210	43.912

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	176	17.033
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	39.034	26.879
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	2.725.486	2.725.486
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	2.725.486	2.725.486
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	52.584.667	55.904.723
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.235.895	1.344.755
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	495.907	495.907
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	3.924.539	4.750.716
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	60.966.494	65.221.587
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	60.966.494	65.221.587

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

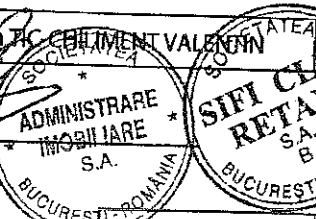
1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC CHELIMONT VALENTIN

Semnătura

**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

BULGARU MADALINA

Calitatea

ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAA)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.
Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/024
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	7.180.884	8.117.800
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	7.180.884	8.117.800
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	7.436.520	8.468.660
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	255.636	350.860
- Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	5.378	41.447
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	7.186.262	8.159.247
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	4.008	9.147
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	6.757	8.314
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	36.321	27.705
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	31.271	4.403
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)		19.058
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		352.605
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	382.881	457.196
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	373.285	444.672
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	9.596	12.524

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	1.015.049	1.101.294
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	1.015.049	1.101.294
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	-164.614	25.651
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	498.542	422.417
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	663.156	396.766
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	1.240.518	1.434.975
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	861.907	1.031.698
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	35	33	328.557	337.732
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	50.054	65.545
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	40	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40		
- Venituri (ct.7812)	42	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	2.520.920	2.711.677
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	4.665.342	5.447.570
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45	12	3
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46	12	3
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47	44.144	228.263
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51		
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	44.156	228.266
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53		
- Cheltuieli (ct.686)	55	54		
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	20.353	64.952
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57	20.353	64.952
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58		
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	20.353	64.952

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	23.803	163.314
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	7.230.418	8.387.513
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	2.541.273	2.776.629
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	4.689.145	5.610.884
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	764.606	860.168
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)		
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)		
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67		
23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	3.924.539	4.750.716
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 34 (cf.OMF nr.4268/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

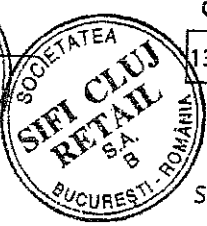
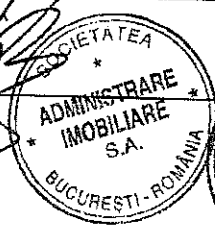
Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIL-CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

BULGARU MADALINA

Semnătura



Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnătura

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAA)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.4269 /2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A			B	1		2
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		4.750.716
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03			
II Date privind platile restante			Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A			B	1=2+3	2	3
Plati restante - total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)		04	04	70.440	70.440	
Furnizori restanți - total (rd. 06 la 08)		05	05	70.440	70.440	
- peste 30 de zile		06	06	62.048	62.048	
- peste 90 de zile		07	07	8.392	8.392	
- peste 1 an		08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale - total(rd.10 la 14)		09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate		10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate		11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară		12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj		13	13			
- alte datorii sociale		14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri		15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii		16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:		17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca		18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale		19	18			
III. Numar mediu de salariatii			Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022
A			B	1		2
Numar mediu de salariatii		20	19	5		4
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	5		4
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:				22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat				23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat				24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	566.031	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	566.031	
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	18.520	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	7.500.035	7.500.035
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	100	100
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	100	100
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	7.499.935	7.499.935
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	7.499.935	7.499.935
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.863.717	1.562.240
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	1.376.195	566.031
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	26.427	26.421
- creanțe în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	22.929	22.929
- creanțe fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	3.498	3.492
- subvenții de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	134.486	75.535
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acionarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	134.486	75.535
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	1.250	48.704
- de la nerezidenți	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	36.052	18.150
- în lei (ct. 5311)	99	85	36.052	18.150
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	5.956.370	8.139.712
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	5.956.358	8.139.698
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	12	14
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	3.553.868	3.741.379
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	983.125	968.148
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	19.346	96.828
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	32.543	27.319
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	277.571	208.575
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	16.911	16.699
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	260.660	191.876
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	1.648.770	1.713.723
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	592.513	726.786		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	424.207	553.778		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	168.306	173.008		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	2.725.486	2.725.486		
- acțiuni cotate 4)	150	131	2.725.486	2.725.486		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	28.067			
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
A		B	Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
			2.725.486	X	2.725.486	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	2.636.979	96,75	2.636.979	96,75
- deținut de persoane fizice	170	151	88.507	3,25	88.507	3,25
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat						
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	4.360.777	3.815.680		

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2021	2022
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)		
- secetă	193	170b (323)		
- alunecări de teren	194	170c (324)		
	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

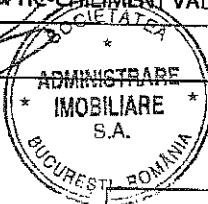
Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILMENT VALENTIN

BULGARU MADALINA

Semnatura

Semnatura



ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Semnatura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAA):
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolenților Instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolului VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chirii plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.
5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.4268/26.01.2022).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheletuiei de constituire	01				X	
2.Cheletuiei de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	33.013			X	33.013
4.Fond comercial	04	587.110			X	587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	620.123			X	620.123
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri si amenajari de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.345.796	51.764			1.397.560
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	147.931				147.931
5.Investitii imobiliare	12	49.873.257	5.006.079	2.738.710		52.140.626
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	12.638	36.090	48.728		0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	51.379.622	5.093.933	2.787.438		53.686.117
III.Imobilizari financiare	19	7.500.035			X	7.500.035
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	59.499.780	5.093.933	2.787.438		61.806.275

1) se cuprind si cresterele rezultate din reevaluare sau alte operatiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind si reducerile rezultate din reevaluare sau alte operatiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheptuiele de constituire	21				
2.Cheptuiele de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	18.951			18.951
4.Fond comercial	24	587.110			587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	606.061			606.061
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.321.927	10.642		1.332.569
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	134.287	4.494		138.781
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.456.214	15.136		1.471.350
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.062.275	15.136		2.077.411

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARA DIN TIC - CHEIMENI VALENTIN

BULGARU MADALINA

Semnătura

ADMINISTRARE
IMOBILIARA
S.A.

SIFI CLUJ Napoca

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVIT LEGII

Formular
VALIDAT

Semnătura

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASP/AS)
Firma de Audit: APYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercițiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Oricând de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintorcesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar incheiat la 31 decembrie 2022
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu
Directivale Europene, cu modificarile si completarile
ulterioare**

Cuprins:

Note explicative la situatiile financiare

Situatia modificarii capitalului propriu

Situatia fluxurilor de numerar

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

Raportul auditorului independent

Situatii financiare anuale

Informații cu privire la prezentarea Societății

Arta Culinară S.A. s-a înființat în anul 1991 și a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cluj sub numărul J12/51/1991, fiind o societate pe acțiuni, cu capital integral privat.

La data de 10.11.2014, în urma hotărârii AGEA, se schimbă denumirea societății din ARTA CULINARA S.A. se modifică în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social 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 National al Registrului Comerțului, acesta fiind J40/13897/2014.

În luna ianuarie 2020 a avut loc modificarea sediului social al SIFI CLUJ RETAIL S.A. din București, Sector 1, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3 în București, Sector 2, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46 – 48, Subsol, Cam. U 10.

În baza hotărârii AGEA din 10.11.2014, obiectul principal de activitate se schimbă din cod CAEN 5610 - Restaurante, în codul CAEN 6820 - Inchirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.

La 31.12.2020 societatea are un capital social subscris și varsat de 2.725.485,90 lei, împărțit în 27.254.859 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei.

Principii, politici și metode contabile

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând temeiurile legale în vigoare.

Principiul continuității activității

Presupune ca Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără a-și reduce în mod semnificativ activitatea. Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră ca Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Principiul permanenței metodelor

Situațiile financiare au fost pregătite prin aplicarea aceluiași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudenței

S-a ținut cont de toate ajustările de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercitiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior.

Principiul independenței exercitiului

Au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercitiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății acestor venituri și cheltuieli.

Principiul intangibilității exercitiului

Bilanțul de deschidere al exercitiului 31 decembrie 2022 corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2021.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

In vederea stabilirii valorii totale corespunzatoare unei pozitii din bilant s-a determinat separat valoarea fiecarui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul necompensarii

Nu s-a facut nici o compensare intre elementele de activ si pasiv sau intre elementele de venituri si cheltuieli. Eventualele compensari intre creante si datorii ale entitatii fata de acelasi agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai dupa inregistrarea in contabilitate a veniturilor si cheltuielilor la valoarea integrala.

Principiul pragului de semnificatie

Orice element care are o valoare semnificativa a fost prezentat distinct in situatiile financiare.

Principiul prevalentei economice asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilant si contul de profit si pierdere s-a facut tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al operatiunii raportate, si nu numai de forma juridica a acestora.

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activității

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea, printre altele, analizeaza previziunile referitoare la intrarile si iesirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („LEI”). Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei.

Tranzactiile societatii in moneda straina sunt inregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Nationala a Romaniei („BNR”) pentru data tranzactiilor. Soldurile in moneda straina sunt convertite in LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilantului. Castigurile si pierderile rezultate din decontarea tranzactiilor intr-o moneda straina si din conversia activelor si datoriilor monetare exprimate in moneda straina sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEI/USD si LEI/EUR la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
LEU/USD	4,3707	4.6346
LEU/EUR	4,9481	4.9474

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare individuale ale societatii SIFI CLUJ RETAIL S.A. intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014

Situatiile financiare cuprind:

- Bilant
- Cont de profit si pierdere
- Situatiile modificarii capitalului propriu
- Situatiile fluxurilor de numerar
- Note explicative la situatiile financiare

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("lei") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale societății pe marginea OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare sunt prezentate în lei ("LEI") cu excepția cazurilor în care nu este menționată specific o altă monedă utilizată.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.

d) Situații comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2021. Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizări corporale/investiții imobiliare

Imobilizările corporale sunt evidențiate la cost la momentul intrării în patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justă la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizările în curs includ costul construcției și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizează pe perioada de timp până când activele relevante sunt finalizate și puse în funcțiune. După recepția finală a acestor imobilizări în curs vor fi transformate în mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

Politici contabile semnificative

Investițiile imobiliare (foste imobilizări corporale) au fost prezentate inițial la cost de achiziție. Ulterior, acestea au fost reevaluate în baza unor hotărâri de guvern (945/1990, 26/1992, 500/1994), prin indexarea costului istoric cu indicii prevăzuți de Hotărârile de Guvern.

În vederea prezentării unei imagini fidele a patrimoniului în bilanț, societatea revaluează anual activele deținute.

Impactul reevaluării în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuielile sau venitul după caz.

Activele care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

Cheltuielile cu întreținerea și repararea mijloacelor fixe sunt incluse în contul de profit și pierdere pe măsura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componentă a activului investițiile efectuate la aceste active, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie să aibă ca efect îmbunătățirea parametrilor tehnici inițiali ai acestora și să conducă la obținerea de beneficii economice viitoare, suplimentare față de cele estimate inițial.

În costul inițial al unei investiții imobiliare (imobilizări corporale) pot fi incluse și costurile estimate inițial cu demontarea și mutarea acestora la scoaterea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc în valoarea activului imobilizat, în corespondență cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate în chirie sunt capitalizate în contabilitatea locatarului și sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli în perioada în care au fost efectuate, în funcție de beneficiile economice care ar putea rezulta din

modernizare. La expirarea contractului de inchiriere, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile.

Investitiile imobiliare de natura terenurilor și clădirilor sunt prezentate în bilanț la valoarea justă reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

Amortizarea

Mijloacele fixe sunt amortizate incepand cu luna urmatoare datei achizitiei sau data punerii in functiune, dupa caz, folosind duratele de viata utile ale mijloacelor fixe. Imobilizarile in curs si terenurile nu se amortizeaza.

Amortizarea este calculata pentru a diminua costul utilizand metoda liniara de amortizare pe durata de functionare a mijloacelor fixe si a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

Construcții	8- 60 ani
Instalații tehnice și mașini	4 - 24 ani
Mobilier, aparatura birotică, alte imobilizări	2 - 24 ani

La intrarea in patrimoniul a unui activ se cauta incadrarea corespunzatoare din cadrul Catalogului. In vederea stabilirii duratei de viata in vederea amortizarii, se considera generic centrul intervalului propus in catalog.

Ajustarea

Pentru spatiile aflate in conservare, ca si pentru spatiile total neinchiriate se inregistreaza deprecierea acestora la nivelul amortizarii lunare.

Cedarea si casarea

Un activ este scos din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a acestuia sunt evidentiate distinct veniturile obtinute, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a acestuia si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii, trebuie determinate veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, in contul de profit si pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", dupa caz.

f) Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale achizitionate de societate sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

Cheltuielile ulterioare privind imobilizarile necorporale sunt capitalizate numai atunci cand sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se refera. Cheltuielile ce nu indeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca si cheltuiala in momentul realizarii lor.

Amortizarea este recunoscuta in contul de profit si pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viata estimata a imobilizarii necorporale.

Majoritatea imobilizarilor necorporale inregistrate de societate este reprezentata de programe informatice si licente. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizări financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justa sau de piata, în cazul când este mai mică decât valoarea de la recunoasterea initiala, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valori prin contul de profit si pierdere.

h) Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea

realizabilă netă. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere

Contabilitatea stocurilor se ține cantitativ și valoric. În contabilitate se înregistrează toate operațiunile de intrare și ieșire, ceea ce permite stabilirea și cunoașterea în orice moment a stocurilor, atât cantitativ, cât și valoric.

i) Creanțe comerciale și alte creanțe

Creanțele comerciale sunt recunoscute și înregistrate la suma inițială a facturilor minus ajustările pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustările pentru depreciere sunt constituite când există dovezi conform cărora Societatea nu va putea încasa creanțele la scadența inițială agreată. Creanțele neincasabile sunt înregistrate pe cheltuieli când sunt identificate.

j) Datorii comerciale și alte datorii

O datorie reprezintă o obligație actuală a entității ce decurge din evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice.

O datorie este recunoscută în contabilitate și prezentată în bilanț atunci când este probabil că o ieșire de resurse încorporând beneficii economice va rezulta din decontarea unei obligații prezente și când valoarea la care se va realiza această decontare poate fi evaluată în mod credibil.

Beneficiile economice reprezintă potențialul de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar sau echivalente de numerar către entitate

Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori.

Pentru datoriile exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se înregistrează la alte venituri sau alte cheltuieli financiare, după caz.

Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

k) Numerar și echivalente de numerar

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar. Echivalent de numerar sunt considerate și investițiile pe termen scurt, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

l) Pensii și beneficii ulterioare angajării

În cadrul activității curente pe care o desfășoară, societatea efectuează plăți către statul român în beneficiul angajaților săi. Toți salariații societății sunt incluși în planul de pensii al Statului Român. Societatea nu operează nicio altă schemă de pensii sau plan de beneficii post-pensionare și, în consecință, nu are nicio obligație în ceea ce privește pensiile. În plus, societatea nu are obligația de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

m) Ajustări pentru depreciere și pierderi de valoare; provizioane

Ajustările pentru depreciere și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă. Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau ajustările provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare, în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al ajustării activelor.

La încheierea exercițiului financiar, elementele de activ și de pasiv de natura datoriilor se evaluează și se reflectă în situațiile financiare anuale la valoarea de intrare, pusă de acord cu rezultatele inventarierii.

Provizioanele sunt recunoscute în bilanț atunci când pentru Societate se naște o obligație curentă generată de un eveniment anterior, valoarea obligației poate fi estimată în mod credibil și este probabil că în viitor să fie necesară consumarea unor resurse economice care să stingă această obligație. Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu este recunoscut un provizion în situațiile financiare.

Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfârșit de perioadă și ajustate pentru a reflecta estimarea curentă cea mai adecvată.

n) Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire cat si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

o) Rezerve legale

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

p) Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale. Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

q) Dividendele

Dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa si sunt inregistrate la data aprobarii ca obligatii de plata. Dividendele neridicate timp de 3 ani, dupa implinirea termenului de prescriptie, sunt inregistrate ca venit din exploatarea curenta.

r) Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la valoarea primita.

Imprumuturile primite in valuta sunt reevaluate lunar. La finalul exercitiului financiar sunt prezentate in bilant in functie de perioada de acordare a acestora (datorii pe termen lung si pe termen scurt).

s) Contracte de leasing

Leasing financiar

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii toate riscurile si beneficiile aferente mijloacelor fixe detinute in leasing, sunt capitalizate la data inceperii contractului de leasing la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Platile de leasing sunt separate intre cheltuiala cu dobanda si reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobanda este inregistrata direct in contul de profit si pierdere.

Actiunile capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similar, tinand cont si de durata contractului de leasing.

t) Recunoasterea veniturilor

Veniturile constituie crestere ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau crestere ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in crestere ale capitalurilor proprii si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere numai atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere a acestor beneficii.

Veniturile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere a beneficiilor economice viitoare legate de cresterea valorii unui activ sau de scaderea valorii unei datorii. Recunoasterea veniturilor se realizeaza simultan cu recunoasterea cresterii de active sau reducerii datoriilor - de exemplu, cresterea neta a activelor, rezultata din vanzarea produselor sau serviciilor, ori descresterea datoriilor ca rezultat al anularii unei datorii.

In baza principiului contabilitatii de angajamente, efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand acestea se produc si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat.

Potrivit principiului prudentei veniturile nu trebuie sa fie supraevaluate, deoarece situatiile financiare nu ar mai fi neutre si nu ar mai avea calitatea de a fi credibile.

Contabilitatea veniturilor se tine pe feluri de venituri, dupa natura lor, astfel:

- venituri din exploatare;
- venituri financiare;

In cazul acordarii de stimulente in cadrul contractului de inchiriere pentru atragerea chiriei, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2022, in baza contractelor de inchiriere aflate in

derulare a fost ajustata cu valoarea reducerilor acordate in vederea sustinerii activitatii partenerilor.

Vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus returnari, reduceri comerciale si rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci cand exista dovezi convingatoare, de regula sub forma unui contract de vanzare executat, iar riscurile si avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate in mod semnificativ cumparatorului, recuperarea contraprestatiei este probabila, costurile aferente si returnurile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicata in gestionarea bunurilor vandute, iar marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil.

Reducerile comerciale primite ulterior facturarii, respectiv acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se inregistreaza la data bilanțului in contul 408 << Furnizori- facturi nesosite >>, respectiv contul 418 << Clienti -facturi de intocmit >> si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si beneficiilor variaza in functie de termenii individuali din contractele de vanzare.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul contractual. Veniturile din chirii sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, pe baza contabilitatii de angajamente, conform contractului.

u) Rezultatul exercitiului

Rezultatul din exploatare include cheltuielile/veniturile din exploatare detaliate dupa natura acestora.

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferente de curs valutar, dobanda de plata pentru imprumuturi, cat si dobanda de primit pentru conturi curente la banca.

Cheltuielile si veniturile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere in perioada la care se refera.

Orice compensare între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli este interzisă.

v) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

w) Utilizarea estimarilor contabile

Pentru intocmirea situatiilor financiare anuale, ca rezultat al incertitudinilor inerente in desfasurarea activitatilor, conducerea Societatii trebuie sa faca anumite estimari si presupuneri care afecteaza valorile activelor si pasivelor raportate la data bilanțului, precum si veniturile si cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite fata de aceste estimari.

Procesul de estimare implica raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție. O estimare poate necesita revizuirea dacă au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informații sau a unei mai bune experiențe. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, taxe, provizioane si datorii contingente.

Impactul estimarilor asupra situatiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus in calculul rezultatului net pentru:

- Perioada in care are loc revizuirea, in cazul in care aceasta este singura perioada afectata;
- Perioada in care s-a produs schimbarea dar si pentru perioadele urmatoare, in cazul in care si acestea sunt afectate de schimbarea respectiva.

x) Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din greseala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative. Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

Parti afiliate si alte parti legate

Partile sunt considerate afiliate in cazul in care o parte, fie prin actiunile detinute, fie prin drepturile contractuale, relatiile familiale sau altele, are dreptul de a controla in mod direct sau de a influenta in mod semnificativ cealalta parte. Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

- detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.
- entitate este „legata” de o alta entitate daca:
 - direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
 - reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
 - reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
 - reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
 - reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei respective ;
 - reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate ;

- entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Active si datorii contingente

Activele contingente sunt active potentiale care apare ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul entitatii.

Activele contingente nu trebuie recunoscute in situatiile financiare, deoarece ele nu sunt certe, iar recunoasterea lor ar putea determina recunoasterea unui venit care sa nu se realizeze niciodata.

In cazul in care realizarea unui venit este sigura, activul aferent nu este un activ contingent si trebuie procedat la recunoasterea lui in bilant. Activele contingente sunt evaluate continuu pentru a asigura reflectarea corespunzatoare in situatiile financiare a modificarilor survenite. Daca intrarea de beneficii economice devine certa, activul si venitul corespunzator vor fi recunoscute in situatiile financiare aferente perioadei in care au survenit modificarile. Daca este doar o probabila crestere a beneficiilor economice, se va prezenta in notele explicative.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau a mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi pe deplin controlate de societate, sau o obligatie prezenta ce decurge dintr-o actiune anterioara dar care nu este recunoscuta deoarece:

- i) nu este probabil ca fluxurile de resurse ce atrag beneficii economice sa fie considerate o obligatie;
- ii) valoarea obligatiei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente nu sunt recunoscute in bilant dar trebuie cuprinse in notele la situatiile financiare. Datoriile contingente sunt evaluate in mod continuu pentru a se determina daca un flux de resurse ce atrage beneficii economice poate deveni probabil. Daca devine probabil ca un flux de beneficii sa fie necesar pentru un element tratat anterior ca o datorie contingenta, se va recunoaste dupa caz, o datorie sau un provizion in situatiile financiare ale perioadei in care apare schimbarea in probabilitate.

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite si inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

In Romania exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.

Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

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 EUR/RON, astfel evoluția cifrei de afaceri este direct influențată de variația cursului de schimb EUR/RON.

- Riscul ratei dobânzii (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață). Societatea nu are în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește 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) – în funcție de evoluția pieței (cererii și ofertei de spații comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi percepută. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu financiar.

- Riscul de creditare (reprezintă posibilitatea de suferi o pierdere ca urmare a neplății de către contra parte într-o tranzacție, i.e. chirii / utilități refacturate). Managementul analizează continuu solvabilitatea clienților, astfel încât riscul neîncasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere contin clauze ce micsorează riscul de neîncasare.

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

În anul 2022 SIFI CLUJ RETAIL S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- Riscuri operaționale:

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat la 24 februarie 2022 odată cu începerea conflictului dintre Rusia și Ucraina. La data autorizării acestor situații financiare pentru emitere, conflictul continuă să evolueze afectând din ce în ce mai mult economiile și piețele financiare la nivel global și exacerbează provocările economice în curs.

Impactul asupra Societății depinde în mare măsură de natura și durata evenimentelor incerte și imprevizibile, cum ar fi acțiuni militare viitoare, sancțiuni suplimentare adoptate împotriva Rusiei și reacții la evoluțiile în curs de pe piețele financiare globale.

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amploarea și durata crizei și rămân incerte.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13697/2014

Nota 1. Active immobilizate

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2022 pe fiecare categorie de immobilizări sunt prezentate după cum urmează:

a) Valoare brută

Denumire	Sold la	Intrari	Iesiri	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2022				31 decembrie 2022
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte immobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizari necorporate	628.123	-	-	-	628.123
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.345.796	51.764	-	-	1.397.560
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	-	-	-	147.931
Investitii imobiliare	49.873.257	5.006.079	2.738.710	-	52.140.626
Investitii imobiliare in curs de executie	12.638	36.090	48.728	-	0
Avansuri de immobilizari corporale	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	51.379.622	5.093.933	2.787.438	-	53.686.117
Imobilizari financiare	7.500.035	-	-	-	7.500.035
Active immobilizate total	59.499.780	5.093.933	2.787.438	-	61.806.275

Investitii imobiliare

La data de 31.12.2022 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR, valoarea justa a acestora fiind de 52.140.626 lei fata de 49.873.257 lei la data 31.12.2021.

In noiembrie 2022 a fost achizitionat un autoturism marca Toyota in valoare de 51.764 lei.

La 31 decembrie 2022 immobilizarile financiare sunt in valoare de 7.500.034,67 lei majoritar constand in titluri de plasament.

b) Situatia amortizarii activelor immobilizate

Denumire	Sold la	Depréciere în cursul ex.	Reduceri sau Reșuri	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2022				31 decembrie 2022
	1	2	3	4	4=1+2+3
Alte immobilizări	18.951	-	-	-	18.951
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	-	-	-	606.061
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.321.927	10.642	-	-	1.332.569
Alte instalatii, utilaje si mobilier	134.287	4.494	-	-	138.781
Investitii imobiliare	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	1.456.214	15.136	-	-	1.471.350
Active immobilizate total	2.062.275	15.136	-	-	2.077.411

Amortizarea se calculează la cost respectiv la valoarea reevaluată în cazul clădirilor, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor. S-a respectat legislația specifică, respectiv Legea 15/1994 și H.G. 2139/2004.

În perioada 01.01.2010-31.12.2013 fondul comercial în sumă de 587.110 lei se amortizează pe o durată de 20 de ani conform prevederilor Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 și aprobării Consiliului de Administrație nr 2/28.01.2011.

Începând cu data de 01.01.2014 amortizarea fondului comercial s-a recalculat pe o perioadă de 5 ani, conform hotărârii Consiliului de Administrație din data de 24.03.2015. La data 31.12.2020 fondul comercial este integral amortizat.

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor

Denumire	Valoare netă 31.12.2021	Valoare netă 31.12.2022
	1	3=1+2
Alte imobilizări	14.062	14.062
Fond comercial	-	-
Imobilizări necorporale	14.062	14.062
Terenuri	-	-
Construcții	-	-
Instalații tehnice și mașini	23.869	64.991
Alte instalații, utilaje și mobilier	13.644	9.150
Investiții imobiliare	49.873.257	52.140.626
Investiții corporale în curs	12.638	-
Avansuri și imobilizări corporale în curs	-	-
Imobilizări corporale	49.923.408	52.214.767
Imobilizări financiare	7.500.035	7.500.035
Active imobilizate total	57.437.505	59.728.864

c) Ajustări pentru deprecierea activelor imobilizate

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021, este valoarea justă.

Nota 2. Active circulante

a) Stocuri

Specificații	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022
Materii prime și mat. consumabile, ob. inv. și ambalaje	1.416	-
Mărfuri	-	-
Diferențe de preț mărfuri	-	-
Tva neexigibilă mărfuri	-	-
Total	1.416	-

b) Creanțe

Situatie creanțe la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de lichiditate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	1.562.240	1.562.240	0
Creanțe în legatură cu bugetul asig. sociale și al statului și cu taxele locale	26.421	26.421	0
Cheltuieli înregistrate în avans	3.517	3.517	0
Alte creanțe	1.388	1.388	0
Debitori diverși	70.630	70.630	0
Dobanzi de incasat	48.704	48.704	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	(636.660)	(636.660)	0
Total	1.076.240	1.076.240	0

» creanțele comerciale reprezintă sumele facturate clienților, pentru chirii și utilități;

» ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 636.660 lei reprezentând creanțe din chirii nefincasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanța pentru recuperarea debitelor.

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

c) Numerar și numerar echivalent

Denumire	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2021
Casa	18.150	36.051
Conturi curente la bănci	8.139.712	5.956.370
Alte valori	0	0
Total	8.157.862	5.992.421

Nota 3. Datorii

DATORII	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate		
		Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori	96.828	96.828	-	-
Datorii cu personalul	27.319	27.319	-	-
Datorii in legatura cu bugetul asig. soc. si bug. statului	21.051	21.051	-	-
Impozit profit	110.846	110.846	-	-
TVA de plată	76.678	76.678	-	-
Dividende de plata	553.778	553.778	-	-
Venituri in avans	43.912	43.912	-	-
Datorii entitati afiliate	1.713.723	1.713.723	-	-
Garantii chirii	1.097.244	1.097.244	-	-
Total	3.741.379	3.741.379	-	-

▪ Obligățiile față de furnizori la data de 31.12.2022 în suma de 96.828 lei sunt aferente activității curente, datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2022 care au fost achitate în luna ianuarie 2023;

▪ Impozitul pe profit se achita la scadenta;

▪ TVA de plată aferent lunii decembrie 2022 este achitat în luna ianuarie 2023;

▪ Datoria către entitatea afiliată SIFI B ONE SA include împrumutul și dobânda aferentă în valoare de 1.713.723 lei;

▪ Garanțiile chirișilor în cuantum de 1.097.244 lei din care sub 1 an 285.954 lei și 811.290 lei pentru garanțiile aferente contractelor încheiate pe o perioadă de peste 1 an.

Nota 4. Provizioane

La 31 decembrie 2022 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri și cheltuieli.

Nota 5. Venituri in avans

Veniturile în avans existente în sold la 31.12.2022 în suma de 43.912 lei sunt alcătuite în principal din garanții, precum și din chirie percepută în avans pentru anul 2023.

Nota 6. Capital

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.

În cursul anului 2022 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

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.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2022 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Denumire	Număr acțiuni	Capital social	%
SIF IMOBILIARE PLC loc. NICOSIA CYP	26.263.863	2.626.386,30	96,3640

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Alți acționari persoane fizice	885.069	88.506,90	3,2474
Alți acționari persoane juridice	105.927	10.592,70	0,3887
Total	27.254.859	2.725.485,90	100

Nota 7. Rezerve

La data de 31.12.2022 rezervele societății sunt compuse din: rezerve din reevaluare, rezerve legale și alte rezerve.

Rezervele din reevaluare au suferit modificări ca urmare a impactului reevaluării activelor la data 31.12.2022; acestea au valoarea de 55.904.723 lei.

Nota 8. Contul de profit și pierdere

Rezultatul exercitiului anului 2022 este profit contabil în cuantum de 4.750.716 lei

REZULTAT 2022 VS 2021

	2021	2022
Venituri exploatare	7,186,262	8,159,247
Cheltuieli exploatare	2,520,920	2,711,677
Rezultat exploatare	4,665,342	5,447,570
Venituri financiare	44,156	228,266
Cheltuieli financiare	20,353	64,952
Rezultat financiar	23,803	163,314
Venituri totale	7,230,418	8,387,513
Cheltuieli totale	2,541,273	2,776,629
Rezultat brut	4,689,145	5,610,884
Impozit pe profit	764,606	860,168
Rezultat net	3,924,539	4,750,716

În anul 2022 activitatea de închiriere a înregistrat o dinamică pozitivă ce poate fi ușor identificată prin evoluția ascendentă a cifrei de afaceri, așa cum rezultă din tabelul de mai jos:

Indicator	2022		2021		2020	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri netă din care:	8.117.800	99,50	7.180.884	99,93	6.724.320	96,81
- Venituri din închirieri	8.468.660		7.436.520		7.592.510	
- Reduceri comerciale acordate	(350.860)		(255.636)		(868.190)	
Alte venituri din exploatare	41.447	0,50	5.378	0,07	221.603	3,19
TOTAL Venituri din Exploatare	8.159.247	100	7.186.262	100	6.945.923	100

Managementul estimează că evoluția ascendentă a societății va continua și în anul 2023. Cu toate acestea, trebuie menționat că situația economică și geo-politică pot influența activitatea societății, impactul fiind dificil de previzionat, astfel încât este posibil ca estimările managementului să difere de rezultatele ce vor fi obținute.

Societatea nu are o expunere semnificativă față de un anumit client

Nota 9. Repartizarea profitului

Societatea a înregistrat în anul 2022 profit contabil în valoare de 4.750.716 lei, care urmează a fi repartizat conform hotărârii AGOA.

Nota 10. Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și supraveghere
 Salariați

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

La 31.12.2022 societatea are inregistrati 4 salariatii cu contracte de munca (5 in 2021) si 3 contracte de administrare pentru membrii Consiliului de Administratie.

Numarul mediu de salariatii este 4 (5 in 2021).

Conducere – director general și administratori

În anul 2022 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;
- Sferdian Teodora – membru CA;
- Gavrița Florin-Daniel – membru CA

Pe parcursul exercițiului financiar, nu au fost acordate avansuri și credite directorilor și administratorilor societății, cu excepția avansurilor pentru deplasări în interesul serviciului.

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

	2022	2021
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	391.232	338.365
Cheltuieli cu indemnizațiile CA persoane fizice	34.920	34.920
Cheltuieli privind asigurările sociale	12.524	9.596
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	18.520	13.340
TOTAL	457.196	392.881

Nota 11. Alte informații

a) Informații privind relațiile cu entități afiliate și entități legate

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate an 2022

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2022 constau în principal în primirea unui împrumut de la SIFI B ONE SA, în indemnizație administrator persoană juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE precum și în veniturile realizate de contractele de locațiune încheiate cu SIFI CJ STORAGE SA și SIFI CJ LOGISTIC SA.

b) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. București, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2022.

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

e) Aspecte juridice

Situatia litigiilor la data de 31 decembrie 2022

Nr. crt.	Număr dosar și Instanța	Obiectul/valoarea litigiului	Pârât/Debitor	Stadiu dosar
1.	22013/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Încuviințare executare silită – 30.599,27 lei	Selah Yire SRL	15.11.2022 – admite cererea de încuviințare executare silită
2.	2105/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Încuviințare executare silită – 10.059,07 lei	Rom Mas SRL	11.02.2022 – admite în parte cererea de încuviințare executare silită. Încuviințează executare silită pentru recuperarea creanței în cuantum de 10.059,07 lei. Respinge cererea de încuviințare a executării silite pentru sumele reprezentând servicii comune.
3.	22554/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Ordonanță președințială – Fond	SIFI CLUJ RETAIL S.A. – Pârât; Șerban Gabriel - Reclamant	25.11.2022 - Admite excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de Pârâtă. Respinge cererea de emiteră a ordonanței președințiale formulată de Reclamant ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă. Obligă reclamantul să plătească pârâtei suma de 5.834,8 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în onorariu de avocat. S-au încasat cheltuielile de judecată.
4.	22554/211/2022 – Tribunalul Specializat Cluj	Ordonanță președințială – Apel	SIFI CLUJ RETAIL S.A. – Întîmat - Pârât; Șerban Gabriel – Apelant - Reclamant	06.02.2023 - Respinge ca nefondat apelul formulat de Apelantul – Reclamant. Obligă reclamantul-apelant să plătească pârâtei-întîmate suma de 2.930,49 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în apel. S-au încasat cheltuielile de judecată.

f) – Evenimente ulterioare bilanțului
 Nu este cazul.

Președinte Consiliu de Administrație,
 Administrare Imobiliară S.A. prin
 Tic-Chiliment Velanaru

Director general,
 Muresan Radu Bogdan



Economist,
 Bulgaru Madalina

13

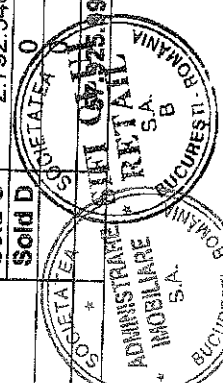
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2021

Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A							
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	49.107.929	3.551.857	0	0	75.119	0	52.584.667
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprec. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	375.474	273.170	0	0	0	0	686.644
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerspartizat sau pierderea neacoperita	2.387.309	2.792.546	0	0	4.633.948	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	0	0	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului	2.792.546	5.356.663	0	0	4.224.670	0	3.924.539
Total capitaluri proprii	11.974.236	11.974.236	0	0	8.933.737	0	60.966.494

Director general,
Muresan Radu Bogdan

Economist,
Bulgaru Madalina



Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobilitate S.A. prin
Tic-Chiliment Valentin

Autentificata pentru Supravegherea Publica a
Activitatii de Audit Statutar (ASPAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Oradea, Iltov - CUI: 41617674
Registrul Public Electronic: FA204/2.12/20

SITUATIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2020

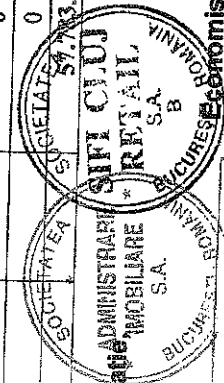
Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar	Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A	1	2	3	4	5	6
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	47.996.329	1.461.454	0	349.854	0	49.107.929
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0
Rezerve repr. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	359.364	16.110	0	0	0	0
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	375.474
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0
Rezultatul raportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	2.337.309	3.777.281	0	3.777.281	0	2.337.309
Rezultat raportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0
Rezultat raportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3.777.281	4.322.131	0	5.306.866	0	2.792.546
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	57.733.020	9.576.976	0	9.434.001	0	57.925.995

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chilimnt Valentin

Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chilimnt Valentin

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Autonitatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 4161/624
 Registrul Public Electronic: FA204/2.82/20



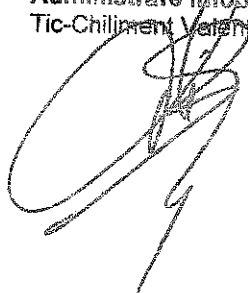
Bulgaru Madalina

#13

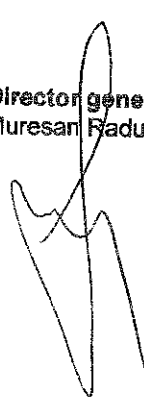
SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40/13897/2014

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2022	2021	2020
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul perioadei	5.992.421	5.083.360	5.047.540
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare:			
Incasari de la client	12.067.879	10.335.791	9.527.312
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	3.337.494	2.543.906	2.645.887
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	248.413	303.224	545.532
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	1.861.422	1.560.382	1.893.033
Dobanzi platite/comisioane bancare	1.978	0	28.058
Impozit pe profit	904.767	786.482	768.549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	50.000	50.000	7.335
Trezorerie neta din activitati de exploatare	5.663.805	5.091.797	3.638.918
Fluxuri de trezorerie din activitatea de investitie:			
Dobanzi incasate	180.808	64.073	79.250
Trezoreria neta din activitati de investitie	180.808	64.073	79.250
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	3.679.172	4.246.809	3.682.348
Trezoreria neta din activitati de finantare	-3.679.172	-4.246.809	-3.682.348
Cresterea neta a trezoreriei si echival.de trezorerie	2.165.441	909.061	35.820
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	8.157.862	5.992.421	5.083.360

Presedinte Consiliu de Administratie,
 Administrare Imobiliare S.A. prin
 Tic-Chiliment Valentin



Director general,
 Muresan Radu-Bogdan



Economist,
 Buigaru Madalina



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

DECLARATIE
in conformitate cu prevederile art. 30 din legea 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2022 pentru:

Persoana juridica:	SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social:	Bucuresti, Sector 2, str. Serghei Vasilevici Rnmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10
Nr. Din Registrul Comertului:	J 40/13897/2014
Forma de proprietate:	34 – Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderenta:	6820
C.U.I:	199060, atribut fiscal: RO

Noi, Administrare Imobiliare SA prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin, in calitate de Presedinte Consiliu de Administratie, Muresan Radu-Bogdan, in calitate de Director General, si Bulgaru Madalina, in calitate de Economist, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2022 si declaram ca, dupa cunostintele noastre, situatiile financiare intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale societatii.

Declaram urmatoarele:

- a) politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile;
- b) situațiile financiare anuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată;
- c) persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate;

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A. prin
Tic-Chiliment Valentin



Economist,
Bulgaru Madalina

Director general,
Muresan Radu-Bogdan

Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

Catre Acționarii *SIFI CLUJ RETAIL SA*

Adresă: str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, ap. U10, sector 2, București
Cod unic de înregistrare 199060

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Societății SIFI CLUJ RETAIL SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 65.221.587 lei
 - Profitul net al exercițiului financiar: 4.750.716 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății atât la 31 decembrie 2022, precum și a performanței sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMF 1802”).

Baza opiniei

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”)* și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

5. Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe ale controlului intern pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

Alte Informații

9. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății și se menționează expres destinatarii conveniți prin contract sau impuși de legislație. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.
10. Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare, în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții, altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Alte Informații - Raportul administratorului

11. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMF 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.
12. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:
 - a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
 - b) raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMF 1802, punctele 489-492;
 - c) pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617628
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Silvia Trifu
Auditor Financiar
Înregistrat la Registrul Public Electronic al
ASPAAAS cu nr. AF4376

Pentru și în numele societății
Arya Consulting SRL
Înregistrată la Registrul Public Electronic al
ASPAAAS cu nr. FA204/232/20

București, 27 martie 2023