

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI, SECTOR 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR.TRAIAN VUIA NR. 206
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exercitiul financiar 2022

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI, SECTOR 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR.TRAIAN VUIA NR. 206
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Denumirea societății comerciale:	SIFI CJ LOGISTIC SA
Sediul social:	Bucuresti, Sector 2, Str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11
Punct de lucru :	Cluj Napoca, str. Traian Vuia nr. 206
Numărul de telefon/fax:	40 212 330 773
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO 201624
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/13896/28.11.2014
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.
Capital social subscris și vărsat:	2.464.332,50 lei.
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 985.733 cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1 a. Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Societatea Comercială SIFI CJ LOGISTIC 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 societatii comerciale

SIFI CJ LOGISTIC SA s-a înființat conform HG nr.1176/02.11.90 și a legii nr.15/1990 și funcționează în baza Legii 31/1990 și a actului constitutiv al societății.

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 instrăinări de active.

În cursul anului 2022 prin Hotărârea AGOA din 01.06.2022 s-a decis vânzarea activului situat în Cluj-Napoca str.Traian Vuia nr.206.

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. Elementele de evaluare generala:

	2022	2021
a. Profitul brut	7.026.958	1.053.510
b. Cifra de afaceri neta	2.117.645	2.647.216
c. Export	0	0
d. Costuri	15.498.428	1.643.546
e. Numerar și echivalente de numerar	17.938.558	1.074.774

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

a. Principalele piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție -piața de desfacere este Cluj-Napoca - activul amplasat str.Cantonului nr.30 pe care îl închiriaza 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:	2.117.645	9,66	2.647.216	99,76	2.411.840	99,57
- Venituri din închirieri	2.086.696		2.607.396		2.176.611	
- Reduceri comerciale acordate	(7.576)		0		(18.406)	
Alte venituri din exploatare	19.809.583	90,34	6.400	0,24	10.354	0,43
TOTAL venituri din exploatare	21.927.228	100,00	2.653.616	100,00	2.422.194	100,00

c) Produse noi: Nu este cazul

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materiala. Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evoluției vânzărilor

Veniturile din închiriere au scăzut în 2022 ca urmare a vânzării activului.

Prezentare cifra de afaceri

[lei]

Indicator	2020	2021	2022
Cifra de afaceri, din care:	2.411.840	2.647.216	2.117.645
-activitatea de inchiriere	2.176.611	2.607.396	2.079.120
-venituri prestari servicii	253.635	39.819	38.526
-reduceri comerciale acordate	(18.406)	-	-

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății

Din punct de vedere al concurenței, aceasta este limitată la nivelul spațiilor industriale existente din proximitatea activelor proprii. În anul 2022 nu a fost identificată o creștere a nivelului concurenței față de anii anteriori.

c. Dependența semnificativă a societății.

Societatea nu are o expunere semnificativă față de un anumit client.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății.

a. Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională.

În anul 2022 societatea a funcționat cu un număr mediu de 1 salariat.

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

	2020	2021	2022
Total personal, din care:	10	6	1
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

Directorul societății are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

b. Raporturile dintre management și angajați:

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 de cercetare și dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului.

Activitatea societății a fost 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 inchiriere contin clauze ce micsoreaza riscul de neincasare.

- 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 CJ LOGISTIC S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care sa 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. Elemente de perspectiva privind activitatea societății.

a. Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmarindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spatiilor (la sfarsitul anului acesta este de 64,32%) precum si reducerea continua a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la conditiile de piata.

În actualul context economic nu poate fi trecut cu vederea riscul de restrangere a activitatilor din anumite ramuri economice, fapt ce poate determina denuntarea prematura a unor contracte, intarzieri la plata facturilor sau diminuarea tarifelor obtenabile.

b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situatiei financiare a societatii:

Capitalul social al societatii în valoare de 2.464.332,50 lei este divizat în 985.733 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei/acțiune.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaste un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultand dintr-o actiune. Acțiunile sunt admise la tranzactionare pe piata reglementata si administrata de Bursa de Valori Bucuresti - Piata AERO. Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de catre Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. Bucuresti.

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

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	835.345	84,7435
Persoane fizice	93.415	9,4767
Persoane juridice	56.973	5,7798
Total	985.733	100,00

c. Analiza evenimentelor, tranzacțiilor și schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de baza.

Societatea si-a desfasurat activitatea intr-un mediu puternic influentat de situatia economica, manifestata in principal prin cresterea pretului utilitatilor si a inflatiei semnificative. Evolutia profitului

se prezinta astfel:

Indicator	2020	2021	2022
Cifra de afaceri neta	2.411.840	2.647.216	2.117.645
Profitul net	811.652	1.027.086	4.455.048

In iulie 2022 s-a vandut activul amplasat in Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.206.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII

2.1. Precizarea amplasarii și a caracteristicilor principalelor active corporale de natura clădirilor în proprietatea societății:

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu depozite situate in activul din Cluj-Napoca, str. Cantonului nr.30, pe o suprafata de 95.448 mp.

In iulie 2022 s-a vandut activul amplasat in Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.206.

La data de 31.12.2022 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR.

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. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

3.1. Precizarea piețelor din Romania și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Actiunile SIFI CJ LOGISTIC SA 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 CJ LOGISTIC SA la data de 31.12.2022 este de 2.464.332,50 lei, divizat în 985.733 de acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2022 este următoarea:

- S.I.F.Imobiliare P.L.C. – care deține 835.345 acțiuni reprezentând 84,7435% din capitalul social;
- Alți acționari, persoane fizice și juridice – care dețin 150.388 acțiuni reprezentând 15,2565% 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.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2020	2021	2022
	-	1.468.742	966.018

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

In 2022 societatea nu a achizitionat actiuni 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 SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii

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;
- Nasra Gabriel-Horia – membru CA;
- Oradan Schutz Diana Lucia – 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 societatii comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societati al carui actionar majoritar, direct sau indirect, este SIF1.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2022, conducerea executiva a fost asigurata de Miclea Tatiana Carmen in perioada 01.01 - 06.08.2022 si de Sav-Ancuta Ramona Mara incepand cu data de 11.08.2022 – Director General.

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

4.3. Nu exista litigii sau proceduri administrative in care sa fi fost implicate, in ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

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 Financiar din România (CAFR).

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

a) Elemente de bilant

Denumire indicator	2020	2021	2022
1. Imobilizari necorporale	-	-	
2. Imobilizari corporale	30.238.689	30.859.835	18.160.268
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	30.238.689	30.859.835	18.160.268
Stocuri	871	871	3.625
Creante	1.617.481	1.628.908	2.056.972
Investitii pe termen scurt	705.021	1.000.000	600.000
Casa și conturi la banci	1.431.486	1.074.774	17.938.558
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	3.754.859	3.704.553	20.599.155
Cheltuieli in avans	7.039	10.067	1.236
Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	262.111	352.569	253.342
Active circulante/datorii curente nete	3.499.787	3.362.051	20.347.049
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	33.738.476	34.221.886	38.507.317
Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	203.310	269.142	105.551
Provizioane	-	-	-
Venituri in avans	-	-	-
Capital subscris varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
 ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI, SECTOR 2
 PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR.TRAIAN VUIA NR. 206
 CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
 CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Denumire indicator	2020	2021	2022
Prime de capital	-	-	-
Rezerve din reevaluare	29.188.203	30.047.437	18.713.705
Rezerve	406.207	466.564	587.333
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	706.500	-	12.293.724
Rezultatul exercitiului	811.652	1.027.086	4.455.048
Repartizare din profit la rezerva legala	41.729	52.676	112.377
CAPITALURI - TOTAL	33.535.166	33.952.744	38.401.766

b) Contul de profit si pierderi

Indicator	2020	2021	2022
CIFRA DE AFACERI	2.411.840	2.647.216	2.117.645
Venituri din chirii		2.607.396	2.086.696
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate	18.406	-	7.576
Alte venituri din exploatare	10.354	6.400	19.809.583
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	2.422.194	2.653.616	21.927.228
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	31.281	37.477	31.089
Alte cheltuieli materiale	5.502	985	322
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	3.292	2.688	25.422
Reduceri comerciale primite		-	7.576
Cheltuieli cu personalul, din care:	473.958	471.402	402.669
a) Salarii si indemnizatii	452.556	453.253	386.095
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	21.402	18.149	16.574
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	235.801	228.282	146.460
a.1 Cheltuieli	240.894	230.189	152.094
a.2 Venituri	5.093	1.907	5.634
Ajustari de valoare privind activele circulante:		-	22.958
b.1 Cheltuieli		87.024	55.140
b.2 Venituri		87.024	32.182
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	888.159	902.712	14.877.084
1 Chelt.privind prestatiile externe	753.961	751.982	1.205.692
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	134.188	140.873	158.136
Alte cheltuieli	10	9.857	13.513.256
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.637.993	1.643.546	15.498.428
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit	784.201	1.010.070	6.428.800
Venituri din interese de participare			
Venituri din dobanzi	50.375	43.440	598.158
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	50.375	43.440	598.158
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	-	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	-
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	50.375	43.440	598.158
VENITURI TOTALE	2.472.569	2.697.056	22.525.386
CHELTUIELI TOTALE	1.637.993	1.643.546	15.498.428
REZULTATUL BRUT - Profit	834.576	1.053.510	7.026.958
IMPOZIT PE PROFIT/micro	22.924	26.424	2.571.910
REZULTAT NET - Profit	811.652	1.027.086	4.455.048

c) Cash flow

DENUMIREA ELEMENTULUI	2020	2021	2022
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	1.210.698	2.136.507	2.074.774
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	3.161.711	3.645.997	22.736.982
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1.303.464	-1.356.484	-2.020.568

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI, SECTOR 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR.TRAIAN VUJIA NR. 206
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-479.181	-454.157	-216.969
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarei	-131.163	-206.527	-354.737
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-326.668	-384.149	-3.247.198
Rambursari sume			
Trezorerie neta din activitati de exploatare	921.235	1.244.680	16.897.510
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	12.766	15.467	479.823
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	12.766	15.467	479.823
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor,imprumut acordat			
Dividende platite	-8.192	-1.321.880	-913.549
Trezoreria neta din activitati de finantare	-8.192	-1.321.880	-913.549
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	925.809	-61.733	16.463.784
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	2.136.507	2.074.774	18.538.558

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




