



SIFI CJ LOGISTIC S.A.

ADRESA STR. S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2

PUNCT DE LUCRU: CLUJ, CLUJ-NAPOCA, TRAIAN VUIA, 206 • TELEFON 0261-416 663 • EMAIL office@sif- imobiliare.ro

**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

PREZENTAREA SOCIETATII

Denumirea : **SIFI CJ LOGISTIC SA**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 2, str. S.V. Rahmaninov nr.46-48, subsol cam. U11**
Nr tel/fax: **40 212 330 773**
CUI: **RO 201624**
Nr ORC Cluj: **J40/13896/28.11.2014**

SIFI CJ LOGISTIC SA s-a infiintat în anul 1991, conform HG nr.1176/02.11.90 si a legii nr.15/1990 si functioneaza in baza Legii 31/1990 si a actului constitutiv al societatii.

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu la 31.12.2022 activul din Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, cu o suprafata de 95.448 mp.

In baza hotararii AGEA din 10.11.2014 societatea Comat Cluj SA si-a schimbat denumirea in SIFI CJ LOGISTIC SA iar sediul social a fost mutat la Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et.7 camera A7, inregistrarea la ORC Bucuresti facandu-se cu numarul J40/13896/2014. A fost inregistrat ca punct de lucru, sediul secundar al societatii din Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206.

In baza hotararii AGEA din 13.01.2020 sediul social al societatii a fost mutat in Bucuresti,sector 2, str. S.V. Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11.

Piata organizata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare: BVB- Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard.

Capitalul social subscris si integral varsat: 2.464.332,50 lei.

Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de SIFI CJ LOGISTIC SA.:

- nr actiuni - 985.733 actiuni, nominative, dematerializate si indivizibile
- valoare nominala - 2,5 lei/ actiune
- 1 actiune + 1 drept de vot in AGA.

In 2022 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse. Activitatea cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii.

Consiliul de administratie a avut in 2022 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare SA	-prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin: -Presedintele Consiliului de Administratie
Nasra Gabriel-Horia	-Administrator
Oradan Schutz Diana	-Administrator

PRINCIPII, POLITICI SI METODELE CONTABILE

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite pe baza balantei de verificare, in conformitate cu principiile contabile mentionate in continuare si respectand temeiurile legale in vigoare.

Principiul continuitatii activitatii

Presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. 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 analizeaza previziunile referitoare la intrarile 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.

Principiul permanentei metodelor

Situatiile financiare au fost pregatite prin aplicarea acelorasi reguli, metode, norme privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.

Principiul prudentei

S-a tinut cont de toate ajustarile de valoare datorate depreciilor de valoare a activelor, precum si de toate obligatiile previzibile si de pierderile potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior. Activele si veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile, subevaluate.

Principiul contabilitatii de angajament

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere al exercitiului financiar 2022 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2021.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

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 nicio 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 economicului 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 activitatii

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 LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2022, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
LEU/USD	4,6346	4,3707
LEU/EUR	4,9474	4,9481

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare ale SIFI CJ LOGISTIC SA intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008);
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”).

Situatiile financiare anuale cuprind:

- Bilant prescurtat
- Cont prescurtat de profit si pierdere
- Formularul Date informative
- Formularul Situatia activelor imobilizate
- Situatia modificarilor capitalului propriu
- Situatia fluxurilor de numerar
- Politici contabile semnificative si note explicative la situatiile financiare anuale

Societatea-functie de criteriile de marime mentionate im OMFP 1802/2014 - a ramas la categoria microentitati.

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 și conform 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.

Politicile 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 reevaluează 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 venit 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 corespondența 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 închiriere, dacă aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

În cazul înlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaște costul înlocuirii parțiale, valoarea contabilă a părții înlocuite fiind scoasă din evidență, cu amortizarea aferentă, dacă informațiile 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 începând cu luna următoare datei achiziției sau data punerii în funcțiune, după caz, folosind duratele de viață utile ale mijloacelor fixe. Imobilizările în curs și terenurile nu se amortizează.

Amortizarea este calculată pentru a diminua costul utilizând metoda liniară de amortizare pe durata de funcționare a mijloacelor fixe și a componentelor lor, care sunt contabilizate separat.

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic următoarele:

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

Ajustarea

Pentru spațiile aflate în conservare, ca și pentru spațiile total neînchiriate se înregistrează deprecierea acestora la nivelul amortizării lunare

Cedarea și casarea

Un activ este scos din evidență la cedare sau casare, atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioară.

În cazul scoaterii din evidență a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, castigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

f) Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale achiziționate de Societate sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea cumulată și pierderile de valoare.

Cheltuielile ulterioare privind imobilizările necorporale sunt capitalizate numai atunci când sporesc beneficiile economice viitoare generate de activul la care se referă. Cheltuielile ce nu îndeplinesc aceste criterii sunt recunoscute ca și cheltuieli în momentul realizării lor.

Amortizarea este recunoscuta în contul de profit și pierdere pe baza metodei liniare pe perioada de viață estimată a imobilizării necorporale.

Majoritatea imobilizărilor necorporale înregistrate de Societate este reprezentată de programe informatice, licențe, studii fezabilitate, planuri topo. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viață prevăzută la achiziție.

g) Imobilizari financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justă sau de piață, în cazul când este mai mică decât valoarea de la recunoașterea inițială, atunci se procedează la constituirea de ajustări pentru deprecierea valorii prin contul de profit și pierdere.

h) Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor, obiectelor de inventar 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) Creante comerciale și alte creante

Creantele 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 creantele la scadența inițială agreată. Creantele 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 căror 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 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 nici o 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 foștilor sau actualilor salariați.

m) Ajustări pentru depreciere și pierderi de valoare

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 ajustări 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 ca 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 acțiuni este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire cât și a documentelor justificative privind varsamentele de capital.

Societatea recunoaște modificările la capitalul social numai după aprobarea lor în Adunarea Generală a Acționarilor.

Rezerve legale

Se constituie în proporție de 5% din profitul brut de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social versat în conformitate cu prevederile legale.

Rezultat reportat

Profitul contabil rămas după repartizarea cotei de rezerva legală realizată, în limita a 20% din capitalul social se preia în cadrul rezultatului reportat la începutul exercițiului financiar următor celui pentru care se întocmesc situațiile financiare anuale, de unde urmează a fi repartizat pe celelalte destinații legale.

Evidențierea în contabilitate a destinațiilor profitului contabil se efectuează în anul următor după adunarea generală a acționarilor sau asociaților care a aprobat repartizarea profitului, prin înregistrarea sumelor reprezentând dividende convenite acționarilor sau asociaților, rezerve și alte destinații, potrivit legii. Asupra înregistrărilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

Rezerva din reevaluare este transferată la rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare doar la scoaterea din evidența immobilizării pentru care a fost constituită rezerva respectivă.

o) Dividendele

Dividendele se recunosc atunci când este stabilit dreptul acționarului de a le încasa și sunt înregistrate la data aprobării ca obligații de plată. Înregistrarea dividendelor neridicate pe o perioadă mai mare de 3 ani, după împlinirea termenului de prescripție, se face pe seama altor venituri din exploatare.

p) Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate la valoarea primită. Împrumuturile în valută sunt reevaluate lunar. La finalul exercițiului financiar sunt prezentate în bilanț în funcție de perioada de acordare a acestora (datorii pe termen lung și pe termen scurt).

q) 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 similare, tinand cont si de durata contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing in derulare la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021.

r) Recunoasterea veniturilor

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau cresteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in cresteri 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 descreșterea 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 prudenței veniturile nu trebuie să 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 chiriilor, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

Vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzarea bunurilor in cursul activitatilor curente sunt evaluate la valoarea justa a contraprestatiei incasate sau de incasat, minus returni, 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 probabilă, 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.

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

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, 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" și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondența cu stadiul contractual.

Veniturile din chirii sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, pe baza contabilității de angajamente, conform contractului.

s) Rezultatul exercitiului

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

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferențe de curs valutar, dobânda de plată/primit pentru împrumuturi, cât și dobânda de primit pentru conturi curente la banca.

Cheltuielile și veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în perioada la care se referă.

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

t) Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe venituri microîntreprindere în cota de 1% pentru perioada ianuarie – iunie 2022, în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. În perioada iulie – decembrie 2022, societatea a fost platitoare de impozit pe profit în cota de 16%. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

u) Utilizarea estimărilor contabile

Pentru întocmirea situațiilor financiare anuale, ca rezultat al incertitudinilor inerente în desfășurarea activităților, conducerea Societății trebuie să facă anumite estimări și presupuneri care afectează valorile activelor și pasivelor raportate la data bilanțului, precum și veniturile și cheltuielile anului curent. Valorile reale pot fi diferite față de aceste estimări.

Procesul de estimare implică 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.

Estimările sunt folosite pentru înregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizări, deprecieri, taxe, provizioane și datorii contingente.

Impactul estimărilor asupra situațiilor financiare este calculat dinainte, fiind inclus în calculul rezultatului net pentru:

- Perioada în care are loc revizuirea, în cazul în care aceasta este singura perioadă afectată;
- Perioada în care s-a produs schimbarea dar și pentru perioadele următoare, în cazul în care și acestea sunt afectate de schimbarea respectivă.

v) Erori contabile

Erorile constatate în contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente. Corectarea erorilor se efectuează la data constatării lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni și declarații eronate cuprinse în situațiile financiare ale entității pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultând din greșeala de a utiliza sau de a nu utiliza informații credibile care:

- erau disponibile la momentul la care situațiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;
- ar fi putut fi obținute în mod rezonabil și luate în considerare la întocmirea și prezentarea acelor situații 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.

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 nu sunt prezentate erori contabile.

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:

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) 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;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O entitate este „legata” de o alta entitate daca:

- a) 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;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);
- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau
- g) 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 apar ca urmare a unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unui sau mai multor evenimente viitoare nesigure, care nu pot fi in totalitate sub controlul institutiei de credit.

Activele contingente nu sunt 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.

O datorie contingenta reprezinta o posibila obligatie ce decurge din actiuni anterioare si a carei existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unui sau a mai multor evenimente viitoare 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 calculata 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 articol tratat anterior ca o datorie contingenta, se va constitui 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 sau 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 incalcarile 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 incalcarile 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.

Mediul inconjurator

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia europeana in vigoare. Activitatea de baza a societatii nu afecteaza mediul inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator

Gestionarea riscului

Principalele riscuri la care este supusa societatea:

- 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 in 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 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 CJ LOGISTIC 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.

Nota 1 Active imobilizate

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2022
0	1	2	3	4 = 1+2-3
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	378.487	-	363.748	14.739
Alte instalatii, utilaje, mobilier	174.449	-	164.518	9.931
Investitii imobiliare	30.777.182	1.039.696	13.659.920	18.156.958
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	31.330.118	1.039.696	14.188.187	18.181.627
TOTAL	31.437.370	1.039.696	14.188.187	18.288.879

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2022	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2022
0	6	7	8	5 = 6+7-8
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Terenuri	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-
Instal tehnice si masini	363.165	1.467	349.893	14.739
Alte instalatii, utilaje, mobilier	107.118	4.835	105.333	6.620
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	470.283	6.302	455.226	21.359
TOTAL	577.535	6.302	455.226	128.611

Valoare neta contabila

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
0	10 = 1-6	11 = 5-9
Imobilizari necorporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
Terenuri	-	-
Constructii	-	-
Instal tehnice si masini	15.322	-
Alte instal, utilaje, mobilier	67.331	3.310
Investitii imobiliare	30.777.182	18.156.958
Imobilizari corporale in curs	-	-
Total imobilizari corporale	30.859.835	18.160.268
TOTAL	30.859.835	18.160.268

Imobilizarile necorporale cuprind licente diverse fiind amortizate integral la data 31.12.2022.

Imobilizarile corporale cuprind cladiri, terenuri, instalatii tehnice si masini.

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

La data de 31 decembrie 2022 s-a efectuat reevaluarea activelor imobiliare amplasate in Cluj, str.Cantonului de catre evaluator membru ANEVAR, evaluarea realizandu-se in conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 1802/2014 cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR.

Valoarea investitiilor imobiliare in sold la data de 31 decembrie 2022 este de 18.156.958 lei.

Impactul evaluarii este de crestere cu 1.039.696 lei pe seama rezervei din reevaluare, precum si scadere de 84.242 lei pe seama atat a rezervei din reevaluare cat si pe seama costului.

NOTA 2 Active circulante**Stocuri**

	Sold la 31.12.2021	Sold la 31.12.2022
Materii prime si materiale consumabile	871	3.625
Mărfuri	46.672	46.672
Ajustări pentru deprecierea mărfurilor	(46.672)	(46.672)
Total	871	3.625

Creante

Creante	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
Clientsi si conturi asimilate	127.948	129.831	129.831	
Provizioane deprecieri clienti	-5.790	-22.958	-22.958	
Avansuri furnizori	2.017	-	-	
Alte creante comerciale	86.275	2.722	2.722	
Total creante comerciale	210.450	109.595	109.595	
Debitori diversi, dobanzi de incasat	493	85.835	85.835	
Entitati afiliate	1.406.315	1.438.815	-	1.438.815
Alte creante in legatura cu bugetul	11.650	423.375	423.375	
Total alte creante	1.418.458	1.948.025	509.210	1.438.815
Total creante	1.628.908	2.057.620	618.805	1.438.815

Disponibilitati banesti

RON	31.12.2021	31.12.2022
Disponibil in cont curent	1.068.559	209.495
Numerar in casierie	6.215	29.063
Depozit bancar	1.000.000	18.300.000
Total	2.074.774	18.538.558

Cheltuieli in avans

Societatea a efectuat o serie de cheltuieli care acopera si o perioada viitoare. Aceste cheltuieli (asigurari auto, asigurari cladiri, asigurari raspundere civila) sunt repartizate lunar pana la sfarsitul perioadei aferente acestor cheltuieli. La 31 decembrie 2022 soldul acestor cheltuieli este de 1.236 lei (31 decembrie 2021: 10.067 lei)

NOTA 3 Datorii

Datorii	Sold la 01.01.2022	Sold la 31.12.2022	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
Furnizori si conturi asimilate	39.327	41.429	41.429	
Garantii clienti	402.116	167.776	62.225	105.551
Salarii si conturi asimilate	14.010	5.653	5.653	
Impozite si taxe	65.143	7.488	7.488	
Alte datorii	101.115	136.547	136.547	
TOTAL DATORII	621.711	358.893	253.342	105.551

Obligațiile față de furnizori si clientii creditori reprezintă obligații curente aferente activității de baza a Societății si la 31 decembrie 2022 sunt in suma de 41.429 lei (31 decembrie 2021: 39.327 lei).

Garantiile clienti reprezinta garantii constituite de catre clienti-chiriasi, acestea crescand la 31 decembrie 2022 la suma de 167.776 lei (31 decembrie 2021: 402.116 lei). Acestea sunt evidentiata separat pentru contracte sub 1 an sau mai mari de 1 an.

Datoriile cu salarii si conturi asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2022 care au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2023.

Impozitele si taxele aferente lunii decembrie 2022 au fost achitate de Societate in luna ianuarie 2023.

Alte datorii reprezinta dividende de plata.

NOTA 4 Provizioane constituite

Societatea nu a înregistrat provizioane pentru riscuri si cheltuieli in 2021 si 2022.

NOTA 5 Venituri în avans

Contractele de închiriere incheiate cu unii dintre chiriasi pot prevedea facturarea si plata cu anticipatie a chiriei.

La data de 31 decembrie 2022 valoarea veniturilor anticipate din închiriere este de 0 lei.

NOTA 6 Capital

Capital social

Societate nu a facut obiectul unei fuziuni sau al unei reorganizari semnificative in timpul exercitiului financiar.

Structura actionariatului la 31 decembrie 2022 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	56.948	142.370,00	5,78
Persoane fizice	93.440	233.600,00	9,48
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

Structura actionariatului la 31 decembrie 2021 este urmatoarea:

	Numar actiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,74
Persoane juridice	56.948	142.370,00	5,78
Persoane fizice	93.440	233.600,00	9,48
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100

La 31 decembrie 2022 capitalul social al Societății are valoarea de 2.464.332,50 lei (31 decembrie 2021: 2.464.332,50 lei) fiind divizat în 985.733 acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei.

Acțiunile Societății sunt nominative, de valori egale, emise în formă dematerializată și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile, iar Societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune.

Acțiunile emise de Societate au fost admise la tranzacționare și sunt listate pe Piața reglementată ATS, categoria AeRO standard a BVB.

Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către societatea Depozitarul Central SA București.

In 2022 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Valoarea totala de piata la 30.12.2022 (data ultimei tranzactii din 2022) este de 24.643.325 lei.

La sfarsitul anului valoarea de piata a unei actiuni CACU este de 25 lei/ actiune - 19.12.2022 (ultima tranzactie din 2022).

Obligațiuni

La 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022, Societatea nu detine obligațiuni emise.

NOTA 7 Rezerve
Rezerve din reevaluare

Societatea a realizat reevaluarea terenurilor și construcțiilor la 31 decembrie 2022. În urma reevaluarilor diferențele s-au înregistrat în contul 105 "Rezerve din reevaluare-actieve". Diferențele din reevaluare cumulate pentru activele aflate în patrimoniul Societății sunt la 31 decembrie 2022 în suma de 18.713.705 lei (31 decembrie 2021: 30.047.437 lei). Reducerea rezervelor din reevaluare s-a datorat transferului către rezultatul reportat ca urmare a vânzării activului Traian Vuia în cursul anului 2022.

Rezerve legale

La 31 decembrie 2022 valoarea rezervei legale este constituită integral și este în cuantum 492.867 lei (31 decembrie 2021: 380.490 lei).

Alte rezerve

La 31 decembrie 2022 soldul altor rezerve este în cuantum de 94.467 lei (31 decembrie 2021: 86.074 lei).

NOTA 8 Contul de profit și pierdere
REZULTAT 2022 VS 2021

	2,021	2,022
Venituri exploatare	2,653,616	21,927,228
Cheltuieli exploatare	1,643,546	15,498,428
Rezultat exploatare	1,010,070	6,428,800
Venituri financiare	43,440	598,158
Cheltuieli financiare	0	0
Rezultat financiar	43,440	598,158
Venituri totale	2,697,056	22,525,386
Cheltuieli totale	1,643,546	15,498,428
Rezultat brut exercitiu	1,053,510	7,026,958
Rezultat net exercitiu	1,027,086	4,455,048

Cifra de afaceri netă înregistrată la finele anului 2022 în cuantum de 2.117.645 lei comparativ cu cifra de afaceri netă realizată în anul 2021 în cuantum de 2.647.216 lei s-a redus ca urmare a vânzării activului Traian Vuia în cursul anului 2022. Acest eveniment a generat și alte venituri și alte cheltuieli semnificativ mai mari ca urmare a scoaterii din gestiune a activului.

Din punct de vedere fiscal, societatea trece la impozit pe profit începând cu trimestrul III prin depășirea plafonului pentru microîntreprindere ca urmare a vânzării activului imobiliar Traian Vuia.

NOTA 9 Repartizarea profitului

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 Societatea a inregistrat un profit contabil de 4.455.048 lei (31 decembrie 2021: 1.027.086 lei)

NOTA 10 Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si de supraveghere

La 31.12.2022 societatea are inregistrati 3 salariati cu contracte de munca (10 in 2021), 3 contracte de mandat pentru membrii Consiliului de Administratie si 1 contract de mandat pentru directorul general al societatii.

Numarul mediu de salariati este 1 (6 in 2021).

Informatii privind salariatii	2021	2022
Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor	417.593	355.415
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	18.149	16.574
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	35.660	30.680
TOTAL	471.402	402.669

Remuneratia platita angajatilor, directorului general cat si administratorilor persoane fizice in anul 2022 a fost in suma de 355.415 lei (2021: 417.593 lei).

Pe parcursul exercitiului financiar, nu au fost acordate avansuri si credite directorilor si administratorilor Societatii, cu exceptia avansurilor pentru deplasari in interesul serviciului.

Societatea nu are obligatii contractuale legate de pensii fata de fostii directori si administratori ai Societatii.

In cursul normal al activitatii, Societatea face plati catre institutii ale statului roman in contul pensiilor angajatilor sai. Angajatii Societatii sunt membri ai planului de pensii al statului roman dar si ai planului de pensie privata, conform reglementarilor legale. Societatea nu opereaza un plan de beneficii dupa pensionare si nu are nici un fel de alte obligatii referitoare la pensii.

NOTA 11 Alte informatii**a) Informatii privind relatiile cu entitati afiliate si entitati legate**

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

Tranzactiile majoritare cu partile afiliate derulate in anul 2022 constau in principal in acordarea unui imprumut catre SIFI BH RETAIL SA, in indemnizatie administrator persoana juridica ADMINISTRARE IMOBILIARE precum si din contractele de locatiune incheiate atat cu ADMINISTRARE IMOBILIARE SA cat si cu SIFI CLUJ RETAIL SA.

b) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a incheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. pentru auditarea situatiilor financiare aferente anului 2022.

c) Aspecte juridice

Litigii

Nr. crt.	Număr dosar și Instanța	Obiectul/valoare a litigiului	Pârât/Debitor	Stadiu dosar
1.	1699/319/2022 – Judecătoria Târgu Lăpuș	Cerere de valoare redusă	UNGUR TRANSILVANIA COMPACT CONSTRUCT SRL; Ungur Ioan	Data înregistrare dosar: 29.11.2022 Termen de judecată: 10.05.2023
2.	12478/211/2020 – Judecătoria Cluj-Napoca	Plângere împotriva încheierii de carte funciară	Vințe Gheorghe – Reclamant	05.04.2022 – Admite cererea de completare dispozitiv. N.B. La data de 16.11.2021 s-a respins plângerea.
3.	12478/211/2020 – Tribunalul Cluj	Plângere împotriva încheierii de carte funciară	Vințe Gheorghe – Apelant Reclamant	20.10.2022 - Respinge ca nefondat apelul declarat de potentul Vințe Gheorghe, precum și apelul incident declarat de intimata SIFI CJ Logistic SA ambele împotriva Sentinței civile nr. 7180 din 2021, pronunțată în dosar nr. 12478/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul. Compensează cheltuielile de judecată în apel.
4.	5669/176/2022 – Judecătoria Alba Iulia	Încuviințare executare silită - 1.711,59 lei	GAMMA FINISAJE SRL - Debitor Stanca Bogdan-Ionuț - Debitor	31.08.2022 - Admite cererea de încuviințare a executării silite. Încuviințează executarea silită prin toate modalitățile de executare prevăzute de lege, simultan sau succesiv, până la realizarea dreptului rezultat din titlul executoriu, respectiv recuperarea creanței de 1.711,59 lei, reprezentând contravaloare facturi emise, reprezentând chirii, utilități, servicii aferente spațiului închiriat conform contractului de

				închiriere, precum și a cheltuielilor de executare.
5.	22872/211/2022 – Judecătoria Cluj-Napoca	Încuviințare executare silită - 61.875,87 lei	RECICLARE PLUS SRL - Debitor	17.11.2022 - Admite cererea de încuviințare executare silită.

Evenimente ulterioare

Nu au aparut evenimente ulterioare deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2022.

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
Prin reprezentant permanent
Țic-Chiliment Valentin

Director General
Candea Calin

Economist
Chiorean Angela Brindusa



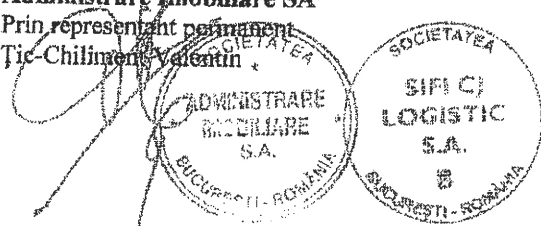
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617629
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (in RON)

2022

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2022	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2022
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333					2.464.333
Rezerve din reevaluare	30.047.437	1.039.696		12.373.428		18.713.705
Rezerve legale	380.490	112.377				492.867
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare						
Alte rezerve	86.074	8.392				94.466
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C -	12.293.724				12.293.724
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	1.027.086	21.551.268	18.123.306		4.455.048
	Sold D	-				
Repartizarea profitului	52.676	112.377		52.676		112.377
Total capitaluri proprii	33.952.744	34.893.080		30.444.058		38.401.766

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant permanent
 Tic-Chilimene Valentin



Director General
 Candea Calin

Economist
 Chiorean Angela Brindusa

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

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (in RON)

2021

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare	29.188.203	1.031.894	-	172.660	-	30.047.437
Rezerve legale	327.814	52.676	52.676	-	-	380.490
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare		-	-	-	-	-
Alte rezerve	78.393	7.681	7.681	-	-	86.074
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C 706.500	769.923	769.923	1.476.423	1.476.423	-
	Sold D -	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C 811.652	1.027.086	1.027.086	811.652	811.652	1.027.086
	Sold D -	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	41.729	52.676	52.676	41.729	41.729	52.676
Total capitaluri proprii	33.535.166	2.836.584	1.804.690	2.419.006	2.246.346	33.952.744

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant permanent
 Tic-Chiliment Valentin

Director General
 Candea Calin

Economist
 Chiorean Angela Brindusa



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ANPAAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617678
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (in RON)

2020

Denumirea elementului		Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2020
			Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris		2.464.333	-	-	-	-	2.464.333
Rezerve din reevaluare		28.950.972	320.443	-	83.212	-	29.188.203
Rezerve legale		286.085	41.729	41.729	-	-	327.814
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare			-	-	-	-	-
Alte rezerve		78.393	-	-	-	-	78.393
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	-	706.500	706.500	-	-	706.500
	Sold D	-	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	744.917	811.652	811.652	744.917	744.917	811.652
	Sold D	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului		38.417	41.729	41.729	38.417	38.417	41.729
Total capitaluri proprii		32.486.283	1.838.595	1.518.152	789.712	706.500	33.535.166

Presedinte Consiliu de Administratie
 Administrare Imobiliare SA
 Prin reprezentant permanent
 Tje-Chiliment Valentin



Director General
 Candea Calin

Economist
 Chiorean Angela Brindusa

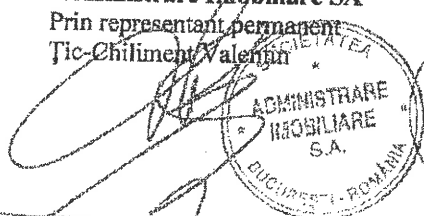
Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624
 Registrul Public Electronic: FA204/2.12/20

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 (in RON)

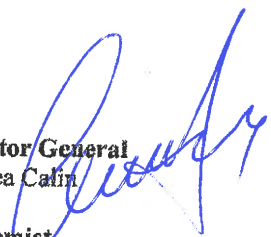
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2022	2021	2020
Trezorerie si echivalente de trez. la inceputul perioadei	2.074.774	2.136.507	1.210.698
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	22.736.982	3.645.997	3.161.711
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-2.020.568	-1.356.484	-1.303.464
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-216.969	-454.157	-479.181
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-354.737	-206.527	-131.163
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-3.247.198	-384.149	-326.668
Rambursari sume			
Trezorerie neta din activitati de exploatare	16.897.510	1.244.680	921.235
Fluxuri de trezorerie din activitat de investitie:			
Plati pentru achizitii de imobilizari corporale			
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale(mf casat dezafectat)			
Dobanzi incasate	479.823	15.467	12.766
Trezoreria neta din activitati de investitie	479.823	15.467	12.766
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat			
Dividende platite	-913.549	-1.321.880	-8.192
Trezoreria neta din activitati de finantare	-913.549	-1.321.880	-8.192
Cresterea neta a trezoreriei si echival. de trezorerie	16.463.784	-61.733	925.809
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	18.538.558	2.074.774	2.136.507

Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA

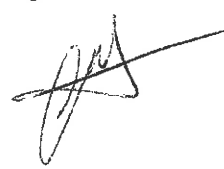
Prin reprezentant permanent
 Tic-Chiliment Valentin



Director General
 Candea Calin



Economist
 Chiorean Angela Brindusa



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPAS)
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Jfov - CUI: 41617674
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20