

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
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 2023

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
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. Iuliu Maniu nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0736.999.649
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 "Intermedieri in comerțul cu produse diferite" CAEN 4619, dar activitatea efectiv desfășurată 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 2023 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și / sau instrăinări de active.

În cursul exercițiului financiar 2023 nu s-au efectuat nici achiziții și nici instrăinări de active.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o creștere față de realizările anului 2022 astfel:

1.1.1. Elementele de evaluare generala:

	2023	2022
a. Profitul brut	520.860	7.026.958
b. Cifra de afaceri neta	1.041.280	2.117.645
c. Export	0	0
d. Costuri	1.125.057	15.498.428
e. Numerar și echivalente de numerar	4.961.837	17.938.558

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 piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:

Societatea dispune de activul amplasat în localitatea Cluj-Napoca, 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	2023		2022		2021	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta, din care:	1.041.280	98,02	2.117.645	9,66	2.647.216	99,76
- Venituri din închirieri	1.133.497		2.086.696		2.607.396	
- Reduceri comerciale acordate	(92.217)		(7.576)		0	
Alte venituri din exploatare	20.994	1,98	19.809.583	90,34	6.400	0,24
TOTAL venituri din exploatare	1.062.274	100,00	21.927.228	100,00	2.653.616	100,00

c) Produse noi: Nu este cazul

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

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a. Descrierea evoluției vânzărilor

Veniturile din inchiriere au scazut ca urmare a vanzarii activului situat in Traian Vuia in anul 2022.

[lei]

Indicator	2021	2022	2023
Cifra de afaceri, din care:	2.647.216	2.117.645	1.041.280
-activitatea de inchiriere	2.607.396	2.079.120	1.133.497
-venituri prestari servicii	39.819	38.526	-
-reduceri comerciale acordate	-	-	-

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 2023 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 2023 societatea a funcționat cu un număr mediu de 1 salariat.

Evoluția numărului mediu de salariați în perioada 2021 – 2023 a fost următoarea:

	2021	2022	2023
Total personal, din care:	6	1	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 activitatii de cercetare si dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii privind managementul riscului.

Riscul de piață (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care apare din fluctuațiile pe piața ale prețurilor, ratei dobânzii și cursului valutar).

Managementul societatii analizeaza continuu climatul economic in care isi desfasoara activitatea atat societatea cat si clientii acesteia, luand masurile necesare in vederea realizarii obiectivelor sale prin alegerea unui mix de clienti adecvat, care sa asigure predictibilitate si continuitate.

Riscuri operationale (riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzatoare sau de factori externi (e.g. conditii economice, climatul geopolitic).

Managementul societatii considera ca structura si dotarea acesteia sunt adaptate realizarii obiectivelor sale; in ceea ce priveste factorii externi care pot impacta performantele societatii, incertitudinea evolutiei acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare sa sufere corectii. Societatea nu are o expunere directa in Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicatiile indirecte vor depinde de durata si amploarea conflictului.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii.

a. Factori de incertitudine care afecteaza 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 spatiilor (la sfarsitul anului acesta este de 63,09%) precum si reducerea continua a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la conditiile de piata.

In 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 – nu e cazul

c. Analiza evenimentelor, tranzactiilor si schimbarilor economice care afecteaza 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	2021	2022	2023
Cifra de afaceri neta	2.647.216	2.117.645	1.041.280
Profitul net	1.027.086	4.455.048	423.007

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 teren si depozite situate in activul din Cluj-Napoca, str. Cantonului nr.30, pe o suprafata de 95.448 mp.

La data de 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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

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)	2021	2022	2023
	1.468.742	966.018	16.560.314

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

În 2023 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 SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii

În anul 2023 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 2023, conducerea executivă a fost asigurată de Sav-Ancuta Ramona Mara în perioada 11.08.2022 – 28.02.2023 și de Candea Calin începând cu data de 01.03.2023 – 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 exista litigii sau proceduri administrative în care sa fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

5. SITUATIA FINANCIAR-CONTABILA

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2023 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 2021, 2022 și 2023 rezultă următoarea situație comparativă:

a) Elemente de bilanț

Denumire indicator	2021	2022	2023
1. Imobilizari necorporale	-	-	-
2. Imobilizari corporale	30.859.835	18.160.268	19.851.137
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	30.859.835	18.160.268	19.851.137
Stocuri	871	3.625	871
Creante	1.628.908	2.056.972	346.304
Investitii pe termen scurt	1.000.000	600.000	4.000.000
Casa si conturi la banci	1.074.774	17.938.558	961.837
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	3.704.553	20.599.155	5.309.012
Cheltuieli in avans	10.067	1.236	1.143
Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	352.569	253.342	1.148.155
Active circulante/datorii curente nete	3.362.051	20.347.049	4.162.000
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	34.221.886	38.507.317	24.013.137
Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	269.142	105.551	22.918
Provizioane	-	-	-
Venituri in avans	-	-	-
Capital subscris varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
Prime de capital	-	-	-
Rezerve din reevaluare	30.047.437	18.713.705	20.439.465
Rezerve	466.564	587.333	663.414
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	-	12.293.724	-
Rezultatul exercitiului	1.027.086	4.455.048	423.007
Repartizare din profit la rezerva legala	52.676	112.377	-
CAPITALURI - TOTAL	33.952.744	38.401.766	23.990.219

b) Contul de profit si pierderi

Indicator	2021	2022	2023
CIFRA DE AFACERI	2.647.216	2.117.645	1.041.280
Venituri din chirii	2.607.396	2.086.696	1.133.497
Venituri din vanzarea marfurilor	-	-	-
Reduceri comerciale acordate	-	7.576	92.217
Alte venituri din exploatare	6.400	19.809.583	20.994
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	2.653.616	21.927.228	1.062.274
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	37.477	31.089	168
Alte cheltuieli materiale	985	322	4.672
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	2.688	25.422	39.083

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Indicator	2021	2022	2023
Reduceri comerciale primite	-	7.576	103.044
Cheltuieli cu personalul, din care:	471.402	402.669	113.779
a) Salarii si indemnizatii	453.253	386.095	110.392
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	18.149	16.574	3.387
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	228.282	146.460	43.086
a.1 Cheltuieli	230.189	152.094	49.002
a.2 Venituri	1.907	5.634	5.916
Ajustari de valoare privind activele circulante:	-	22.958	60.957
b.1 Cheltuieli	87.024	55.140	96.042
b.2 Venituri	87.024	32.182	35.085
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	902.712	14.877.084	966.356
1 Chelt. privind prestatiile externe	751.982	1.205.692	864.827
2 Chelt. cu alte impozite, taxe si varsaminte asim.	140.873	158.136	100.658
Alte cheltuieli	9.857	13.513.256	871
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.643.546	15.498.428	1.125.057
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit/Pierdere	1.010.070	6.428.800	-62.783
Venituri din interese de participare			
Venituri din dobanzi	43.440	598.158	583.643
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	43.440	598.158	583.643
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	-	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	-
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	43.440	598.158	583.643
VENITURI TOTALE	2.697.056	22.525.386	1.645.917
CHELTUIELI TOTALE	1.643.546	15.498.428	1.125.057
REZULTATUL BRUT - Profit	1.053.510	7.026.958	520.860
IMPOZIT PE PROFIT/micro	26.424	2.571.910	97.853
REZULTAT NET - Profit	1.027.086	4.455.048	423.007

c) Cash flow

DENUMIREA ELEMENTULUI	2021	2022	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	2.136.507	2.074.774	18.538.558
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	3.645.997	22.736.982	1.572.388
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1.356.484	-2.020.568	-1.408.307
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-454.157	-216.969	-97.118
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	-206.527	-354.737	-93.143
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-384.149	-3.247.198	-76.904
Rambursari sume			
Trezorerie neta din activitati de exploatare	1.244.680	16.897.510	-103.084
Fluxuri de trezorerie din activitat de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale			
Dobanzi incasate	15.467	479.823	653.598
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	15.467	479.823	653.598
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			1.448.431
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat			

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Dividende platite	-1.321.880	-913.549	-15.575.666
Trezoreria neta din activitati de finantare	-1.321.880	-913.549	-14.127.235
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	-61.733	16.463.784	-13.576.721
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	2.074.774	18.538.558	4.961.837

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



