



RAPORT ANUAL
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2025

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

CUPRINS

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

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
Punct lucru: Cluj Napoca, Edifi. Muncii nr. 14
Capital social subscris si versat 2.725.485,90 lei
CUI: RO199066 / J2014013257403

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
pentru exercițiul financiar 2025

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
Punct lucru: Cluj Napoca, Bdul. Muncii nr. 14
Capital social subscris si varsat 2.725.485,90 lei
CUI: RO199060; J2014013897403

Denumirea societății comerciale: **SIFI CLUJ RETAIL S.A.**
Sediul social: **BUCURESTI, Sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10**
Punct de lucru : **Cluj Napoca, Bdul.Muncii nr.14**
Numărul de telefon/fax: **0754.020.024**
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO199060**
Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J2014013897403**
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.**
Capital social subscris și vărsat: **2.725.485,90 lei**
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 27.254.859 cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune**

I. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

I.1 a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

Societatea Comercială SIFI CLUJ RETAIL SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – cod CAEN 6820.

b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Arta Culinară S.A. cu sediul în Cluj- Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21, s-a înființat la data de 01.01.1991, în baza deciziei nr. 496/02.11.1990 emisă de Prefectura județului Cluj și înregistrată la O.R.C. sub nr. J12/51/1991. În baza Hotărârilor AGEA din data de 10.11.2014 societatea își schimbă denumirea în SIFI CLUJ RETAIL S.A. iar sediul social în localitatea București, str. Calea Floreasca, nr. 175, et. 7, Camera A3 și punct de lucru la Cluj –Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21. În baza Hotărârii AGEA din data de 13.01.2020 sediul social devine București, sector 2, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 10.

c. Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar.

În cursul exercițiului financiar 2025 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

În baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare semnată la data de 12.03.2024, în cursul anului 2025 s-au semnat contracte de vânzare-cumpărare având ca obiect înstrăinarea imobilelor. Astfel, în cursul anului 2025 prețul total al imobilelor înstrăinate împreună cu activele aferente a fost de 68.537.960,56 lei.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Profitul a înregistrat o creștere față de anul precedent, iar cifra de afaceri a înregistrat o scădere față de anul precedent datorită vânzării activelor din patrimoniul societății.

I.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2024	2025
a. Profitul brut	7.398.310	54.622.474
b. Cifra de afaceri neta	9.834.741	7.004.688
c. Export	0	0
d. Costuri	5.802.596	45.635.200
e. Numerar și echivalente de numerar	17.629.257	16.411.441

I.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

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

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

Indicator	2023		2024		2025	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.396.878	95,22	9.834.741	99,99	7.004.688	9,27
- Venituri din închirieri	9.093.969		9.834.741		7.004.688	
- Reduceri comerciale acordate	(697.091)		-		-	
Alte venituri din exploatare	421.742	4,78	1.081	0,01	68.582.997	90,73
TOTAL Venituri din Exploatare	8.818.620	100	9.835.822	100	75.587.685	100

c. Produse noi: Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evoluției vanzarilor

În anul 2025 activitatea de închiriere a înregistrat o scădere față de anul precedent datorita vanzarii imobilelor.

	2023	2024	2025
Cifra de afaceri, din care:	8.396.878	9.834.741	7.004.688
- activitatea de inchiriere	9.093.969	9.834.741	7.004.688
- reduceri comerciale acordate	(697.091)	-	-

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Din punct de vedere al concurenței, aceasta este limitată la nivelul spațiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. În anul 2025 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 angajații/personalul societății comerciale

a. Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În anul 2025 societatea a funcționat cu un număr mediu de 3 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați în perioada 2023 – 2025 a fost următoarea:

	2023	2024	2025
Total personal, din care:	4	3	3
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 societății de cercetare și dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

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

Managementul societății analizează continuu climatul economic în care își desfășoară activitatea atât societatea cât și clienții acesteia, luând măsurile necesare în vederea realizării obiectivelor sale prin alegerea unui mix de clienți adecvat, care să asigure predictibilitate și 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 si recent conflictul din Orientul Mijlociu) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare sa sufere corectii. Societatea nu are o expunere directa in zonele afectate de conflicte, dar implicatiile indirecte vor depinde de durata si amploarea acestora. Printr-un management proactiv al riscului, societatea isi poate asigura rezilienta operationala si stabilitatea financiara pe termen lung.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. Factori de incertitudine care afecteaza lichiditatea societatii

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, precum și 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.

d. 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. Ca urmare a vanzarii activelor in cursul anului 2025, cifra de afaceri a inregistrat o scadere.

Evolutia profitului se prezinta astfel:

Indicator	2023	2024	2025
Cifra de afaceri neta	8.396.878	9.834.741	7.004.688
Profitul net	8.562.288	6.084.250	41.214.234

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE

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

Societatea dispune de imobilele mai jos mentionate, situate la urmatoarele adrese din Cluj.

FABRICII NR. 4
MOTILOR NR.20-22
PEANA NR.18
A.VLAICU NR.3
FABRICII NR. 3
PASTEUR NR.75
FABRICII NR.13
BDUL 21 DEC.1989 NR.148

La data de 31.12.2025 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. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

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

Acțiunile emise de către societatea comercială SIFI CLUJ RETAIL S.A. sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CLUJ RETAIL SA la data de 31.12.2025 este de 2.725.485,90 lei, divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2025, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96,3639
Persoane fizice	970.172	3,5597
Persoane juridice	20.824	0,0764
Total	27.254.859	100

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 CLUJ RETAIL SA în ultimii 3 ani:

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2023	2024	2025
	4.633.326	8.449.006	5.996.069

Potrivit HAGEA din 29.09.2025 s-au distribuit dividende interimare în cuantum de 41.427.385,68 lei.

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

În 2025 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

3.4 În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.

Societatea nu are filiale.

3.5 În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății

În anul 2025 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

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

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

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

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui actionar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL S.A.

4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2025, conducerea executivă a fost asigurată de Muresan Radu-Bogdan – Director General.

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

4.3. Nu există litigii sau proceduri administrative în care să fi fost implicate, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și cele care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2025 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. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiar din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CLUJ RETAIL S.A. pe anii 2023, 2024 și 2025 rezultă următoarea situație comparativă:

a. Elemente de bilanț

Denumire indicator	2023	2024	2025
1. Imobilizări necorporale	14,062	14.062	14.062
2. Imobilizări corporale	77.764,808	80.679.876	38.733.525
3. Imobilizări financiare	100	100	100
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	77.778,970	80.694.038	38.747.687
Stocuri	-		
Creante	1,660,904	27.310.402	92.233.316
Investiții pe termen scurt	17,981,800	17.003.000	15.217.512
Casa și conturi la bănci	1,034,070	626.257	1.193.929
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	20,676,774	44.939.659	108.644.757
Cheltuieli în avans	3,773	2.114	2.053
Datorii ce trebuie plătite în per. < 1 an	1,369,548	26.301.931	12.320.639
Active circulante/datorii curente nete	19,290,409	18.633.519	96.320.829
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	97,069,379	99.327.557	135.068.516
Datorii ce trebuie plătite în per. > 1 an	968,512	988.042	303.394
Provizioane			
Venituri în avans	155,876	165.785	95.726
Capital subscris varsat	2,725,486	2.725.486	2.725.486
Prime de capital			
Rezerve din reevaluare	82,719,756	87.298.984	43.293.787

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. 010
 Punct lucru: Cluj Napoca, Bdul. Muncii nr. 14
 Capital social subscris si versat 2.725.480,90 lei
 CUI: RO199660; J2014013897403

Rezerve	1.462.144	1.575.416	1.663.507
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	495.907	495.907	45.777.624
Rezultatul exercitiului	8.562.288	6.084.250	41.214.234
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
CAPITALURI - TOTAL	95.965.581	98.180.053	134.674.738

Creantele reprezinta dividende interimare distribuite actionarilor si o finantare acordata societatii Rex Mamaia SRL. Notam ca debitoarea a intrat in cursul anului 2026 in procedura de insolventa. Societatea nu considera necesara ajustarea valorii creantei pentru urmatoarele considerente:

- Societatea are o ipoteca de rangul I notata in cartea funciara asupra unui imobil apartinand debitoarei, avand astfel prioritate la incasarea creantelor in cadrul procedurii de insolventa;
- Valoarea activului asupra caruia Societatea are ipoteca de rangul I este de 13.678.770€, valoarea rezultata ca urmare a unui raport de evaluare facut in cadrul unei proceduri judiciare, de catre un expert evaluator ANEVAR numit de un executor judecatoresc, raport ce nu a fost contestat;
- Valoarea creantei la data de 31.12.2025 in cuantum de 9.454.211,98€ este semnificativ inferioara valorii activelor asupra carora societatea are instituita ipoteca de rangul I;

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2023	2024	2025
CIFRA DE AFACERI	8.396.878	9.834.741	7.004.688
Venituri din chiri	9.093.969	9.834.741	7.004.688
Venituri din vanzarea marfurilor	0	0	
Reduceri comerciale acordate	697.091	0	
Alte venituri din exploatare	421.742	1.081	68.582.997
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	8.818.620	9.835.822	75.587.685
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	8.090	5.339	4.137
Alte cheltuieli materiale	11.475	3.182	2.024
Cheltuieli privind utilitatile (energie, apa, gaz)	50.911	26.632	12.072
Reduceri comerciale primite	725.422	0	0
Cheltuieli cu personalul, din care:	399.448	372.393	373.441
a) Salarii si indemnizatii	388.525	362.967	363.880
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	10.923	9.426	9.561
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale:	1.264.991	1.759.098	1.421.125
a.1 Cheltuieli	1.264.991	1.759.098	1.421.125
a.2 Venituri	0	0	0
Ajustari de valoare privind activele circulante:	125.070	377.667	228.424
b.1 Cheltuieli	239.817	425.613	590.640
b.2 Venituri	114.747	47.946	362.216
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	1.406.218	3.222.759	43.555.000
1 Chelt.privind prestatiile externe	1.049.125	2.106.361	622.219
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	339.155	338.716	583.770
Alte cheltuieli	17.938	777.682	41.718.797
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2.540.781	5.767.067	45.596.223
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit	6.277.839	4.068.755	29.991.462
Venituri din interese de participare	3	8	
Venituri din dobanzi	545.891	3.318.433	23.870.975
Alte venituri financiare	3.440.468	46.643	799.614
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	3.986.362	3.365.084	24.669.989
Cheltuieli privind dobanzile	28.377	0	0

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 Punct lucru: Cluj Napoca, Bdul. Muncii nr. 14
 Capital social subscris si varsat 2.725.485,90 lei
 CUI: RO199060; J2014013897403

Alte cheltuieli financiare	0	35.529	38.977
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	28.377	35.529	38.977
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	3.957.985	3.329.555	24.631.012
VENITURI TOTALE	12.804.982	13.200.906	100.257.674
CHELTUIELI TOTALE	2.569.158	5.802.596	45.635.200
REZULTATUL BRUT - Profit	10.235.824	7.398.310	54.622.474
IMPOZIT PE PROFIT	1.673.536	1.314.060	13.408.240
REZULTAT NET - Profit	8.562.288	6.084.250	41.214.234

c. Cash flow

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2023	2024	2025
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	8,157,862	19,015,870	17,629,258
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Incasari de la client	13,263,280	13,325,988	10,550,728
Plati catre furnizori de bunuri de servicii	4,156,392	5,527,548	4,667,924
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	378,711	343,316	338,787
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarei	1,844,201	2,163,462	2,042,254
Dobanzi platite/comisioane bancare	2,331	5,573	7,893
Impozit pe profit	1,278,549	1,137,712	14,059,383
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)	0	119,000	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	5,603,096	4,029,377	-10,565,514
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Restituire imprumuturi pe termen scurt-lung	1,742,099		
Rascumparare unitati de fond	10,940,402		
Imprumuturi acordate		22,507,633	
Incasari din vanzarea de imobilizari(inclusiv avansuri)		24,864,000	53,732,762
Dobanzi incasate	558,667	426,462	1,630,134
Trezoreria neta din activitati de investitie	9,756,970	2,782,829	55,362,895
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	4,502,058	8,198,818	46,015,197
Trezoreria neta din activitati de finantare	-4,502,058	-8,198,818	-46,015,197
Cresterea neta a trezorerie si echival. de trezorerie	10,858,008	-1,386,612	-1,217,816
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	19,015,870	17,629,258	16,411,442

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

Declaratie privind Principiile de Guvernanta Corporativa

Anexa a Raportului Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2025

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

asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INFORMATII INVESTITORI ; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii, care este in curs de actualizare
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		Partial	Rapoartele in limba româna sunt publicate pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Partial	Informatiile in limba româna sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Partial	Informatiile in limba româna sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		NU	
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	DA		
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie pu blicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor,		Partial	Rapoartele financiare periodice contin informatii relevante privind factorii de influenta a indicatorilor de performanta.

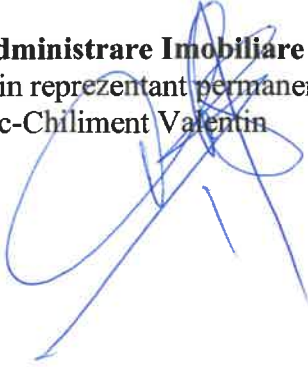
profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.			Variantele raportelor in limba engleza urmeaza sa fie publicate pe site.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		NU	Societatea va realiza cel putin o intalnire cu actionarii in cursul anului.

Presedintele Consiliului de Administratie

Administrare Imobiliare S.A.

Prin reprezentant permanent

Țic-Chiliment Valentin



Bilantul este cazul:	<input type="checkbox"/> Meri Contribuabili care depun bilanțul la București	S1007 A1.00 / 11.02.2025	Tip situație financiară: BS
	<input type="checkbox"/> Sucursala	<input checked="" type="radio"/> An	<input type="radio"/> Semestru
	<input type="checkbox"/> GIE - grupuri de interes economic	Anul 2025	
	<input type="checkbox"/> Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris	Suma de control	2.725.486

Entitatea	SIFI CLUJ RETAIL SA		
Adresa	Țara	Sector	Localitate
	București	Sector 2	București
Strada	Nr.	Blac	Scara
	BERGHEI VASILEVICI RAHMANNOV	16-18	
	Ap. U10	Telefon 0759082334	

Număr din registrul comerțului	J2014013897403	Cod unic de înregistrare	199060
--------------------------------	----------------	--------------------------	--------

Forma de proprietate	SA - Societate pe acțiuni	Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)	254900K02YZR0PQ1889
	<input type="radio"/> CAEN 2024 <input checked="" type="radio"/> CAEN 2025		

Activitatea preponderantă (cod și denumire clasă CAEN)	Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN)
6820 - închiriere și subînchiriere a bunurilor imobiliare proprii sau închiriate	6820 - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

<input checked="" type="radio"/> Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)	<input type="radio"/> Raportări anuale
<input checked="" type="checkbox"/> Entități impozit, mari și entități de interes public <input type="checkbox"/> Entități de interes public <input type="checkbox"/> ?	<input type="checkbox"/> 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf. art. 27 din <i>Legea contabilă nr. 82/1991</i> <input type="checkbox"/> 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii <input type="checkbox"/> 3. suveranități deschise în România de societăți rezidente în state aflate în Spaziul Economic European <input type="checkbox"/> 4. sedile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European <input type="checkbox"/> 5. persoanele juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(3) din *Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014*, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori:	Capitaluri - total	134.674.738
	Capital subscris	2.725.486
	Profit/ pierdere	41.214.234

REPREZINTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSONA CARE ARE OBLIGAȚIA DESTRĂNGĂRII ENTITĂȚII)	NUMOTIV,
Numele și prenumele	Numele și prenumele
ADMINISTRARE IMOBILITARE - TIC - VALERIU VALENTIN	Horea Horea
Semnătura	Calitatea
	13 - ALTA PERSONA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are sediul legal de publicitate și altele în România?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU	Entitatea a optat voluntar pentru auditarea anualelor financiare anuale (L162/2017)?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
Entitatea este organizată activitate de interes public, potrivit legii?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU	Entitatea este organizată activitate de interes public, potrivit legii?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU

AUDITOR

Numele și prenumele auditor persoană fizică/ Denumirea firme de audit:	Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
ARYA CONSULTING SRL	Oțeteni, Horea CUI: 41617624
Nr. de înregistrare în Registrul ASPAAS	Registru Public Electronic: FA204/232/20
FA 204/232/20	CIF/CUI: 41617624

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	14.062	14.062
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	80.679.876	38.733.525
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	100	100
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	80.694.038	38.747.687
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	27.310.402	50.805.930
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		41.427.386
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	27.310.402	92.233.316
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	17.003.000	15.217.512
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	626.257	1.193.929
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	44.939.659	108.644.757
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	2.114	2.053
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	2.114	2.053
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	26.301.931	12.320.639
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	18.633.519	96.320.829
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	99.327.557	135.068.516
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	988.042	303.394
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	165.785	95.726
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	165.785	95.726

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	6.323	5.342
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	159.462	90.384
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	2.725.486	2.725.486
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	2.725.486	2.725.486
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	57.298.984	43.293.787
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	1.575.426	1.663.607
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	495.907	45.777.624
	SOLD D (ct. 117)	44	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	6.084.250	41.214.234
	SOLD D (ct. 121)	46	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	98.180.053	134.674.738
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) //	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	98.180.053	134.674.738

* Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
 ** Solduri debitoare ale conturilor respective.
 *** Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Procedurii publice întocmirea și actualizarea inventarului controlat al imobilelor în proprietate privată a statului și a dispunțiilor sale asupra inventarului, cu modificările și completările ulterioare.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII)

INTOCMIT,

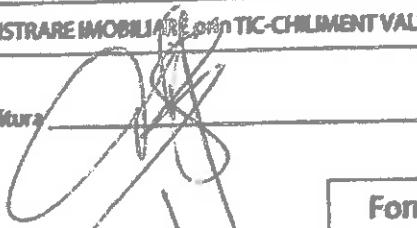
Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARĂ DAN TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

Hirceag Horiana

Semnătura



Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnătura



Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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: RA204/232/20

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	9.834.741	7.004.688
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	9.834.741	7.004.688
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	9.834.741	7.004.688
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
- Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	1.081	68.582.997
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	9.835.822	75.587.685
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	5.339	4.137
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	3.182	2.024
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	26.632	12.072
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	4.370	3.789
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	8.329	4.640
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	372.393	373.441
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	362.967	363.880

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	9.426	9.561
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.759.098	1.421.125
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.759.098	1.421.125
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	377.667	228.424
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	425.613	590.640
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	47.946	362.216
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	3.222.756	43.555.000
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	2.106.361	622.219
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	36	33	1.716	6.214
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	39	33c (309)	1.716	6.214
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	624.000	624.000
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	624.000	624.000
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	338.716	583.770
11.7. Cheltuieli cu protecția medului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	151.963	41.718.797
--- Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40		
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	5.767.067	45.596.223
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	4.068.755	29.991.462
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din Interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	8	
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	8	

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	3.318.433	23.870.975
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	46.643	799.014
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	3.365.084	24.669.989
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	35.529	38.977
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	35.529	38.977
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	3.329.555	24.631.012
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	13.200.906	100.257.674
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	5.802.596	45.635.200
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	7.398.310	54.622.474
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	1.314.060	13.408.240
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu Impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	6.084.250	41.214.234
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preluau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratori”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII).

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE prin TIC-CHILIAȘI VALENTIN

Numele și prenumele

Hirceag Horia

Semnătura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnătura

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: FA204/732/20

Formular
VALIDAT

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.8)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		41.214.234
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	24.948	24.948	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	24.948	24.948	
- peste 30 de zile	06	06	1.368	1.368	
- peste 90 de zile	07	07	23.580	23.580	
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19			3
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20			3
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21			
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	1.214.905	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	1.214.905	
V. Tichete acordate salariaților		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	18.948	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	100	100
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	100	100
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	100	100
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	2.843.453	1.808.635
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	1.025.333	1.214.905
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	73	61	37.364	432.467
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	37.364	61.879
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63		370.588
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	25.499.375	49.840.120
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (Institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	25.499.375	49.840.120
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75	28.288	9.596
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	17.003.000	15.217.512
- acțiuni necotate emise de rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenți	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenți	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	3.359	54
- în lei (ct. 5311)	99	85	3.359	54
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	622.897	1.193.875
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	622.897	1.193.875
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	27.455.758	12.719.759

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd. 97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	1.179.182	538.886
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	24.939.903	10.037.629
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	25.019	24.853
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	434.362	82.235
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	16.213	16.993
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	418.149	65.242
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	877.292	2.036.156
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	583.458	1.819.282
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	293.834	216.874
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	2.725.486	2.725.486
- acțiuni cotate 4)	150	131	2.725.486	2.725.486
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% Ț	Suma (lei)	% Ț
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) Ț, (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	2.725.486	X	2.725.486	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	2.628.469	96,44	2.628.469	96,44
- deținut de persoane fizice	170	151	97.017	3,56	97.017	3,56
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172		153			
- către instituții publice centrale;	173		154			
- către instituții publice locale;	174		155			
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175		156			
		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176		157			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177		158			
- către instituții publice centrale	178		159			
- către instituții publice locale	179		160			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180		161			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181		162			
- către instituții publice centrale	182		163			

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	8.449.006	5.996.069
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		41.427.386
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE (PFA) TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

Hircag Horiana

Semnatura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Autoritatea pentru Supraveghere, Publică a
Activității de Audit Statutar (AS/AAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopesni, Ilfov - CUI: 40617674
Registrul Public Electronic: FA/204/232/20

Formular
VALIDAT

Semnatura

Nr. de înregistrare în organismul profesional

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

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

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

*****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intră în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populare.

******) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție. Pentru statutul de "persoane juridice afiliate" se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), "venitură" înseamnă veniturile brute, înalțea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...

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

2) Valoarea înscrisă în rândul "datoriilor cu entități afiliate ne rezidente (din cl.451), din care NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența înaltă mai mare de un an” și "datoriilor comerciale cu entități afiliate ne rezidente indiferent de scadență (din cl.451)".

3) În categoria "Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)" nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt aplicabile prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobiliare proprietate privată a statului și a drepturilor reale asupra inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea Inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale Inventarului bunurilor imobiliare din domeniul privat al statului.

7) La secțiunea "Al Capital social vărsat", cf. OMF 2036/ 2025, în rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscris procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris în rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

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

9)-10) Se completează de către entitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constituite prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprindere multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	33.013			X	33.013
4.Fond comercial	04	587.110			X	587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	620.123			X	620.123
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.406.096	2.884	169.678		1.239.302
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	147.931		8.998		138.933
5.Investitii imobiliare	12	80.556.099	6.175.178	48.007.266		38.724.011
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	86.401		86.401		0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	82.196.527	6.178.062	48.272.343		40.102.246
III.Imobilizari financiare	19	100			X	100
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	82.816.750	6.178.062	48.272.343		40.722.469

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri
2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	18.951			18.951
4.Fond comercial	24	587.110			587.110
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	606.061			606.061
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	1.371.077	28.390	169.679	1.229.788
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	145.574	2.356	8.997	138.933
5.Investitii imobiliare	31		1.390.378	1.390.378	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.516.651	1.421.124	1.569.054	1.368.721
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.122.712	1.421.124	1.569.054	1.974.782

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGATIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARA din TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnătura

Formular
VALIDAT

Numele si prenumele

Hirceag Horiana

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr. de inregistrare in organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activității de Audit Statutar (ASPAAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S R L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617124
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

SIFI CLUJ RETAIL SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. 1111
CUI: RO199069; J2014013297403

**Situatii financiare pentru exercitiul
financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Intocmite in conformitate cu prevederile Ordinului
Ministrului Finantelor Publice 1802/2014
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu
Directivile Europene, cu modificarile si completarile
ulterioare**

Cuprins:

Note explicative la situatiile financiare

Situatia modificarii capitalului propriu

Situatia fluxurilor de numerar

Declaratie privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

Raportul auditorului independent

Situatii financiare anuale

Informații cu privire la prezentarea Societății

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

La data de 10.11.2014, în urma hotărârii AGEA, se schimbă denumirea societății din ARTA CULINARA S.A. se modifica în SIFI CLUJ RETAIL S.A. și sediul social din CLUJ NAPOCA, str. Iuliu Maniu, nr. 21, în București, Calea Floreasca, nr. 175, Et. 7, Cam. A3. Odata cu aceasta schimbare de sediu, s-a schimbat și numărul de înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului, acesta fiind J40/13897/2014.

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

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

La 31.12.2025 societatea are un capital social subscris și varsat de 2.725.485,90 lei, împărțit în 27.254.859 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 lei.

Principii, politici și metode contabile

Situațiile financiare pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025 au fost întocmite pe baza balanței de verificare, în conformitate cu principiile contabile menționate în continuare și respectând temeiurile legale în vigoare.

Principiul continuității activității

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

Principiul permanenței metodelor

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

Principiul prudenței

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

Principiul independenței exercitiului

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

Principiul intangibilității exercitiului

Bilanțul de deschidere al exercitiului 31 decembrie 2025 corespunde cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2024.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv

În vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul necompensării

Nu s-a făcut nici o compensare între elementele de activ și pasiv sau între elementele de venituri și cheltuieli. Eventualele compensări între creanțe și datorii ale entității față de același agent economic au fost efectuate, cu respectarea prevederilor legale, numai după înregistrarea în contabilitate a veniturilor și cheltuielilor la valoarea integrală.

Principiul pragului de semnificație

Orice element care are o valoare semnificativă a fost prezentat distinct în situațiile financiare.

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului

Prezentarea valorilor din cadrul elementelor din bilanț și contul de profit și pierdere s-a făcut ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al operațiunii raportate, și nu numai de forma juridică a acestora.

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, care presupune ca Societatea să își continue activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții, conducerea, printre altele, analizează previziunile referitoare la intrările și ieșirile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

b) Moneda de raportare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională („LEI”). Elementele incluse în aceste situații sunt prezentate în lei.

Tranzacțiile societății în moneda străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în moneda străină sunt convertite în LEI la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Castigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în moneda străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în cadrul rezultatului financiar.

Ratele de schimb LEI/USD și LEI/EUR la 31 decembrie 2024 și 31 decembrie 2023, au fost după cum urmează:

Moneda	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
LEU/USD	4.3417	4.7768
LEU/EUR	5.0985	4.9741

c) Bazele contabilității

Acestea sunt situațiile financiare individuale ale societății SIFI CLUJ RETAIL S.A. întocmite în conformitate cu:

- Legea contabilității 82/1991 (republicată)
- Prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014

Situațiile financiare cuprind:

- Bilanț
- Cont de profit și pierdere
- Situația modificării capitalului propriu
- Situația fluxurilor de numerar
- Note explicative la situațiile financiare

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCUREȘTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
CUI: RO199060; J40/13897/2014

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("lei") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale societății pe mărimea 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 2025 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2024. Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizări corporale/investiții imobiliare

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

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

Politici contabile semnificative

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

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

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

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

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

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILEVICI RAHMANNOV, NR. 45-48, SUBSOL, CAM. 010
CUI: RO199060; J48/13897/2014

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

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

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

Amortizarea

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

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

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

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

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

Ajustarea

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

Cedarea si casarea

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

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

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

f) Imobilizari necorporale

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

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

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

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

g) Imobilizări financiare

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

h) Stocuri

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

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

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

i) Creanțe comerciale și alte creanțe

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

j) Datorii comerciale și alte datorii

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

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

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

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

Pentru datoriile exprimate în lei, a 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 de numerar

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

l) Pensii și beneficii ulterioare angajării

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

m) Ajustări pentru depreciere și pierderi de valoare; provizioane

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

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

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

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

m) Capital social

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

o) Rezerve legale

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

p) Rezultat reportat

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

q) Dividendele

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

r) Imprumuturi

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

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

s) Contracte de leasing

Leasing financiar

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

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

t) Recunoasterea veniturilor

Veniturile constituie 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 descresterea datoriilor ca rezultat al anularii unei datorii.

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

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

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

- venituri din exploatare;
- venituri financiare;

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

Cifra de afaceri realizata de catre societate in anul 2024, in baza contractelor de inchiriere aflate in

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

Vanzarea bunurilor

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

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

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

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

Prestarea serviciilor

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

u) Rezultatul exercitiului

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

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

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

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

v) Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera. Pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

w) Utilizarea estimarilor contabile

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

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

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

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

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

1) Erori contabile

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

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

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

Parti afiliate si alte parti legate

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

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

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

Active si datorii contingente

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

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

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

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

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

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

Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite si inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si armonizare cu legislatia europeana, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera 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.

Gestionarea riscului

Activitatea societății este expusă la o serie de riscuri financiare și operaționale:

- Riscul valutar (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze din cauza variațiilor cursului de schimb valutar). Societatea are majoritatea chiriilor contractuale legate de cursul de schimb EUR/RON, astfel evoluția cifrei de afaceri este direct influențată de variația cursului de schimb EUR/RON.

- Riscul ratei dobânzii (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață). Societatea nu are în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

- Riscul de piață (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 2025 SIFI CLUJ RETIAL 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:

Riscuri operaționale (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzătoare sau de factori externi (e.g. condiții economice, climatul geopolitic).

Managementul societății considera că structura și dotarea acesteia sunt adaptate realizării obiectivelor sale; în ceea ce privește factorii externi care pot impacta performanțele societății, incertitudinea evoluției acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina și recent conflictul din Orientul Mijlociu) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare să sufere corecții. Societatea nu are o expunere directă în zonele afectate de conflicte, dar implicațiile indirecte vor depinde de durata și amploarea acestora. Printr-un management proactiv al riscului, societatea își poate asigura reziliența operațională și stabilitatea financiară pe termen lung.

Nota 1. Active imobilizate

Variatia valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2025 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

a) Valoare brută

Denumire	Sold la	Intrari	Iesiri	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2025				31 decembrie 2025
	1	2	3	4	5=1+2+3+4
Alte imobilizări	33.013	-	-	-	33.013
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizari necorporale	620.123	-	-	-	620.123
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.406.096	2.884	169.678	-	1.239.302
Alte instalatii, utilaje si mobilier	147.931	-	8.998	-	138.933
Investitii imobiliare	80.556.099	6.175.178	48.007.266	-	38.724.011
Investitii imobiliare în curs de executie	86.401	-	86.401	-	-
Avansuri de imobilizări corporale	-	-	-	-	-
Imobilizari corporale	82.196.527	6.178.062	48.272.343	-	40.102.246
Imobilizari financiare	100	-	-	-	100
Active imobilizate total	82.816.750	6.178.062	48.272.343	-	40.722.469

Investitii imobiliare

La data de 31.12.2025 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR, valoarea justă a acestora fiind de 38.724.010 lei față de 80.556.099 lei la data 31.12.2024. Scaderea se datorează vânzării efectuate până la sfârșitul anului 2025, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare semnată la data de 12.03.2024.

b) Situatia amortizarii activelor imobilizate

Denumire	Sold la	Depreciere în cursul ex.	Reduceri sau Reluări	Transferuri	Sold la
	1 ianuarie 2025				31 decembrie 2025
	1	2	3	4	4=1+2+3
Alte imobilizări	18.951	-	-	-	18.951
Fond comercial	587.110	-	-	-	587.110
Imobilizări necorporale	606.061	-	-	-	606.061
Terenuri	-	-	-	-	-
Constructii	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	1.371.077	28.390	169.679	-	1.229.788
Alte instalatii, utilaje si mobilier	145.574	2.356	8.997	-	138.933
Investitii imobiliare	-	1.390.378	1.390.387	-	-
Imobilizari corporale	1.516.651	1.421.124	1.569.054	-	1.368.721
Active imobilizate total	2.122.712	1.421.124	1.569.054	-	1.974.782

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

Valoarea contabilă netă a imobilizărilor

Denumire	Valoare netă 31.12.2024	Valoare netă 31.12.2025
	1	3=1+2
Alte immobilizări	14.062	14.062
Fond comercial	-	-
Immobilizări necorporale	14.062	14.062
Terenuri	-	-
Construcții	-	-
Instalații tehnice și mașini	35.019	9.514
Alte instalații, utilaje și mobilier	2.357	-
Investiții imobiliare	80.556.099	38.724.011
Investiții corporale în curs	86.401	-
Avansuri și immobilizări corporale în curs	-	-
Immobilizări corporale	80.679.876	38.733.525
Immobilizări financiare	100	100
Active immobilizate total	80.694.038	38.747.687

c) **Ajustări pentru deprecierea activelor immobilizate**

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a immobilizărilor și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active.

Nota 2. Active circulante

a) **Stocuri** – nu exista

b) **Creante** – în cuantum de 92.233.316 lei sunt alcătuite din dividende interimare în cuantum de 41.427.386 lei potrivit HAGEA din 29.09.2025 și creante detaliate în situația de mai jos în cuantum de 50.805.930 lei.

Situație creante la 31 decembrie 2025	Sold la	Termen de lichiditate	
	31 decembrie 2025	Sub 1 an	Peste 1 an
Creanțe comerciale	1.808.635	1.808.635	0
Creanțe în legatură cu bugetul asig. sociale și al statului și cu taxele locale	432.467	432.467	0
Alte creanțe	9.644	9.644	0
Debitori diverși	49.831.124	49.831.124	0
Dobanzi de încasat	9.596	9.596	0
Ajustări pentru deprecierea creanțelor debitori	(1.285.536)	(1.285.536)	0
Total	50.805.930	50.805.930	0

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

▪ ajustări pentru deprecierea valorii creanțelor în cuantum de 1.285.536 lei reprezentând creanțe din chirii neîncasate, pentru o parte existând sentințe de deschidere a procedurilor de insolvență sau acțiune în instanța pentru recuperarea debitorilor.

▪ valoarea debitorilor diverși include, în principal, suma de 49.831.124 lei reprezentând o finanțare acordată societății Rex Mamaia SRL.

Notam că debitoarea a intrat în cursul anului 2026 în procedura de insolvență. Societatea nu considera necesară ajustarea valorii creanței pentru următoarele considerente:

- Societatea are o ipoteca de rangul I notată în cartea funciara asupra unui imobil aparținând debitoarei, având astfel prioritate la încasarea creanțelor în cadrul procedurii de insolvență;

SIFI CLUJ RETAIL SA

BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. 110
 CUI: RO198060; J40/13887/2014

- Valoarea activului asupra ciznaia Societatea are ipoteca de rangul I este de 13.678.770€, valoare rezultata ca urmare a unui raport de evaluare facut in cadrul unei proceduri judiciare, de catre un expert evaluator ANEVAR numit de un executor judecatoresc, rapori ce nu a fost contestat;
- Valoarea creantei la data de 31.12.2025 in cuantum de 9.454.211,98€ este semnificativ inferioara valorii activelor asupra carora societatea are instituita ipoteca de rangul I;

c) **Numerar si numerar echivalent**

Denumire	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
Casa	3.359	54
Conturi curente la bănci	622.898	1.193.875
Depozite bancare	17.003.000	15.217.512
Total	17.629.257	16.411.441

Nota 3. Datorii

Datorii	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de exigibilitate		
		Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
Furnizori si conturi asimilate	10.037.629	10.037.629		
Datorii cu personalul	24.853	24.853		
Datorii in legatura cu bugetul asig.soc. si bug.statului	21.336	21.336		
Impozit pe profit	-	-		
TVA de plata	60.899	60.899		
Dividende de plata	1.819.282	1.819.282		
Venituri in avans	95.726	5.342	90.384	
Garantii chiriiasi	660.034	465.873	194.161	
TOTAL DATORII	12.719.759	12.435.214	284.545	0.00

- Obligațiile față de furnizori la data de 31.12.2025 in suma de 10.037.629 lei sunt aferente activității curente.
- Datoriile cu personalul și asigurările sociale reprezintă obligații salariale ale lunii decembrie 2025 care au fost achitate în luna ianuarie 2026;
- TVA de plată aferent lunii decembrie 2025 este achitat în luna ianuarie 2026;
- Garanțiile chirieșilor in cuantum de 660.034 lei, din care sub 1 an 465.873 lei si 194.161 lei pentru garantiile aferente contractelor incheiate pe o perioada de peste 1 an.

Nota 4. Provizioane

La 31 decembrie 2025 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

Nota 5. Venituri in avans

Veniturile in avans existente in sold la 31.12.2025 in suma de 95.726 lei sunt alcatuite din garantii.

Nota 6. Capital

Capitalul social al societății în valoare de 2.725.485,90 lei este divizat în 27.254.859 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

În cursul anului 2025 nu au avut loc modificări ale capitalului social.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționariatului la data de 31 decembrie 2025 conform Depozitarului Central, este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	26.263.863	96,3639
Persoane fizice	970.172	3,5597
Persoane juridice	20.824	0,0764
Total	27.254.859	100

Nota 7. Rezerve

La data de 31.12.2025 rezervele societății sunt compuse din: rezerve din reevaluare, rezerve legale și alte rezerve. Rezervele din reevaluare au suferit modificări ca urmare a impactului reevaluării activelor la data 31.12.2025, acestea au valoarea de 43.293.787 lei.

Nota 8. Contul de profit și pierdere

Rezultatul exercitiului anului 2025 este profit contabil în cuantum de 41.214.234 lei.

REZULTAT 2025 VS 2024

	2025	2024
Venituri exploatare	75.587.685	9.835.822
Cheltuieli exploatare	45.596.223	5.767.067
Rezultat exploatare	29.991.462	4.068.755
Venituri financiare	24.669.989	3.365.084
Cheltuieli financiare	38.977	35.529
Rezultat financiar	24.631.012	3.329.555
Venituri totale	100.257.674	13.200.906
Cheltuieli totale	45.635.200	5.802.596
Rezultat brut	54.622.474	7.398.310
Impozit pe profit	13.408.240	1.314.060
Rezultat net	41.214.234	6.084.250

În anul 2025 activitatea de închiriere a înregistrat o scădere semnificativă față de anul precedent datorită vânzării imobilelor.

Indicator	2023		2024		2025	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	8.396.878	95,22	9.834.741	99,99	7.004.688	9,27
- Venituri din închirieri	9.093.969		9.834.741		7.004.688	
- Reduceri comerciale acordate	(697.091)		-		-	
Alte venituri din exploatare	421.742	4,78	1.081	0,01	68.582.997	90,73
TOTAL Venituri din Exploatare	8.818.620	100	9.835.822	100	75.587.685	100

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

Nota 9. Repartizarea profitului

Societatea a înregistrat în anul 2025 profit contabil în valoare de 41.214.234 lei, care urmează a fi repartizat conform hotărârii AGOA.

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

Salariați

La 31.12.2025 societatea are înregistrați 3 salariați cu contracte de muncă (3 în 2024) și 3 contracte de administrare pentru membrii Consiliului de Administrație. Numărul mediu de salariați este 3 (3 în 2024).

Conducere – director general și administratori

În anul 2025 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

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

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

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

	2024	2025
Cheltuieli cu remunerațiile personalului și directorilor	304.002	310.012
Cheltuieli cu indemnizațiile CA persoane fizice	34.920	34.920
Cheltuieli privind asigurările sociale	9.426	9.561
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masă)	24.045	18.948
TOTAL	372.393	373.441

Nota 11. Alte informații

a) Informații privind relațiile cu entități afiliate și entități legate

Societatea nu are subunități cu personalitate juridică.

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL S.A.

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2025 constă în principal în indemnizație administrator persoană juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE precum și în veniturile realizate de contractele de locațiune încheiate cu NAPOMAR SA.

Onorariile plătite auditorilor

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. București, pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2025.

b) Aspecte juridice

Societatea este implicată în următoarele executări silite și litigii:

Nr.	Debitor	Dosar executiune	Situație	Observații
1	SELAH YIRE SRL	545/2022	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Se va emite încheiere de încetare a executării silite din cauza insolvenței debitorului
2	DARIO OLIS SRL	522/2021	Fără conturi noi Bunuri mobile identificate: VW JETTA, SUZUKI SWIFT, DACIA LOGAN VAN, OPEL VIVARO	Bunuri mobile noi identificate – în analiză pentru executare
3	NEW BLUE LIFE SRL	462/2021	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Dosar activ
4	LUMEA TAPETULUI SRL	420/2019	Fără conturi noi, fără bunuri mobile/imobile noi, fără terți identificați	Dosar activ

- Dosarul executiune 221/2025 BEJ Stoica Constantin-Adrian** privind executarea silite împotriva debitorului REX MAMAIA S.R.L. în vederea recuperării creanței rezultată din Contractul de împrumut autentificat sub nr. 144 din data de 15.04.2024 BIN INTENTA. Creanța SIFI CLUJ RETAIL SA nu a fost contestată de debitorul REX MAMAIA S.R.L. și a fost recunoscută de acesta în cadrul Acordului încheiat în cursul procedurii de executare silite la data de 13.11.2025, acord de care executorul judecătoresc a luat act prin procesul verbal încheiat la data de 13.11.2025. Având în vedere deschiderea procedurii de insolvență a debitorului REX MAMAIA SRL la data de 25.02.2026 prin hotărârea pronunțată de Tribunalul București Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 6338/3/2026, în temeiul dispozițiilor art. 701 alin 1 Cod Proc. Civ., coroborate cu cele ale art. 75 alin 1 din Legea nr. 85/2014, a intervenit suspendarea executării silite derulată în dosarul de executare nr. 221/2025, fiind emisă de executor încheierea de suspendare a executării din data de 27.02.2026.
- Dosarul nr. 49303/299/2025 al Judecătoriai Sector 1 București** având ca obiect Contestația la executare formulată în dosarul executiune 221/2025 de UNIREA Shopping Center SA, având primul termen de judecată la data de 04.06.2026.
- Dosarul nr. 49306/299/2025 al Judecătoriai Sector 1 București** având ca obiect Cererea de suspendare provizorie a executării silite din dosarul executiune 221/2025, formulată de UNIREA Shopping Center SA. Prin încheierea din 16.12.2025 cererea a fost respinsă.
- Dosarul nr. 14082/212/2021 - Tribunalul Constanța - Secția a II-a civilă**, având ca obiect cererile de apel formulate de Rex Mamaia SRL și Black Pearl Entertainment SRL împotriva hotărârii Judecătoriai Constanța prin care a fost respinsă acțiunea Rex Mamaia SRL privind rezilierea contractului de asociere în participatie din data de 21.05.2019 autentificat sub nr.3352 din 31.10.2025, încheiat cu Black Pearl Entertainment, și cererea reconvențională formulată de Black Pearl Entertainment SRL privind preferenții izvorâte din investiții în amenajarea și dotarea locației pusa la dispoziția asocierii, beneficiul nerealizat și alte daune. La data de 12.11.2025 a fost depusă la dosar Cerere de introducere în cauza a Sifi Cluj Retail SA și de scoatere din proces a Black Pearl Entertainment SRL în raport de transmiterea cauzii procesuale de părât-reclamant reconvențional, respectiv de apelant-înfimat în etapa procesuală a apelului, de la Black Pearl Entertainment SRL către SIFI CLUJ RETAIL SA în baza contractului de cesiune nr. 3352 din 31/10/2025 SPN AEQUILIBRIUM încheiat de Black Pearl

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

Entertainment SRL în calitate de cedent și SIFI CLUJ RETAIL S.A., în calitate de cesionar cu privire la contractul de asociere în participare din data de 21.05.2019. Următorul termen de judecată a fost stabilit de instanță la dată de 15.06.2026.

Evenimente ulterioare bilanșului

Notam începerea procedurii de insolvență a debitorului Rex Mamaia SRL. Nu considerăm ca acest eveniment are un impact semnificativ asupra pozitiei financiare a societatii si asupra disponibilitatilor banesti necesare indeplinirii obligatiilor asumate si curente ale societatii.

Denumirea elementului	Sold la inceputul exercitiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
	I	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A				3	4	5	6
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	55.904.723	26.815.033	0	0	0	0	82.719.756
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprec. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	757.504	117.389	0	0	0	0	874.893
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	495.907	4.750.716	0	0	4.750.716	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	4.750.716	9.591.526	0	0	5.779.954	0	8.562.288
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	65.221.587	41.274.664	0	0	10.530.670	0	95.965.581

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2024							
Denumirea elementului	Sold la începutul exercitiului financiar		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	1	2	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
A	3	4	5	6	7	8	9
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	0	2.725.486
Patrimoniul regiei	0	0	0	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	82.719.756	6.060.770	0	1.481.542	0	0	87.298.984
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	0	587.251
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	874.893	113.282	0	0	0	0	988.175
Actiuni proprii	0	0	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat reprezentand profitul nereparizat sau pierderea nescoperita	495.907	8.562.288	0	8.562.288	0	0	495.907
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.F.E.	0	0	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	8.562.288	4.686.564	0	7.164.602	0	0	6.084.250
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	95.965.581	19.422.904	0	17.208.432	0	0	98.180.053

SIFI CLUJ RETAIL SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U10
 CUI: RO199060; J40113897/2014

Denumirea elementului	SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII la data de 31 decembrie 2025		Cresteri		Reduceri		Sold la sfârșitul exercitiului financiar
	Sold la începutul exercitiului financiar	Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer		
A	1	2	3	4	5	6	
Capital subscris	2.725.486	0	0	0	0	2.725.486	
Patrimoniul regei	0	0	0	0	0	0	
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	
Rezerve din reevaluare	87.298.984	6.175.177	0	50.180.374	0	43.204.787	
Rezerve legale	587.251	0	0	0	0	587.251	
Rezerve statutare sau contractuale	0	0	0	0	0	0	
Rezerve reprez. surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0	
Alte rezerve	988.175	88.181	0	0	0	1.076.356	
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0	0	0	0	
Rezultatul reportat reprezentand profitul nereparizat sau pierderea neacoperita	495.907	51.365.967	0	6.084.250	0	45.777.634	
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	0	0	0	0	0	0	
Rezultat reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglem. contabile conforme cu Directiva a IV a C.E.E.	0	0	0	0	0	0	
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	6.084.250	94.535.640	0	59.405.656	0	41.214.234	
Repurtizarea profitului	0	0	0	0	0	0	
Total capitaluri proprii	98.180.053	152.164.965	0	115.670.280	0	134.674.700	

Președintele Consiliului de Administrație,
 Administratori Mobilitare S.A. prin
 Tit. Chirilus Valeriu

Economist,
 Hirceag Hortiana-Adela

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Situatia fluxurilor de numerar			
Denumirea elementului	Exercitiul financiar		
	2025	2024	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	17,629,258	19,015,870	8,157,862
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Incasari de la client	10,550,728	13,325,988	13,263,280
Plati catre furnizori de bunuri de servicii	4,667,924	5,527,548	4,156,392
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	338,787	343,316	378,711
Plati privind impozite, taxe apartinand exploatarii	2,042,254	2,163,462	1,844,201
Dobanzi platite/comisioane bancare	7,893	5,573	2,331
Impozit pe profit	14,059,383	1,137,712	1,278,549
Rambursari sume/alte plati (sponsorizare)		119,000	0
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-10,565,514	4,029,377	5,603,096
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Restituire imprumuturi pe termen scurt-lung	0		-1,742,099
Rascumparare unitati de fond	0		10,940,402
Imprumuturi acordate		22,507,633	
Incasari din vanzarea de imobilizari(inclusiv avansuri)	53,732,762	24,864,000	
Dobanzi incasate	1,630,134	426,462	558,667
Trezoreria neta din activitati de investitie	55,362,895	2,782,829	9,756,970
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Dividende platite	46,015,197	8,198,818	4,502,058
Trezoreria neta din activitati de finantare	-46,015,197	-8,198,818	-4,502,058
Cresterea neta a trezorerie si echival. de trezorerie	-1,217,816	-1,386,612	10,858,008
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	16,411,442	17,629,258	19,015,870

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

Director general,
 Muresan Radu-Bogdan

Economist,
 Hirceag Horiana-Adela

DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art.30 din legea 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2025 pentru:

Persoana juridica: SIFI CLUJ RETAIL S.A.
Sediul social: Bucuresti, Sector 2, str. S.V.Rahmanoniv nr.46-48, subsol, cam U10
Nr. Din Registrul Comertului: J2014013897403
Forma de proprietate: 34 – Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderenta: 6820
CUI: 199060, atribut fiscal: RO

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Tic-Chiliment-Valentin, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Muresan Radu-Bogdan in calitate de Director General si Hirceag Horiana Adela in calitate de Economist, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2025 si declaram ca dupa cunostintele noastre, situatiile financiare intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale societatii.

Declaram urmatoarele:

- Politicele contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;
- Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator,
Presedinte Consiliu de Administratie
Administrare Imobiliare SA
prin reprezentant permanent
Tic-Chiliment Valentin

Director General,
Muresan Radu-Bogdan

Economist,
Hirceag Horiana Adela

Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

Catre Acționarii *SIFI CLUJ RETAIL SA*

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

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Societății SIFI CLUJ RETAIL SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - **Total active:** 147.389.155 lei
 - **Total capitaluri proprii:** 134.674.738 lei
 - **Profitul net al exercițiului financiar:** 41.214.234 lei
3. În opinia noastră, cu excepția posibilelor efecte ale aspectelor descrise în paragraful 4 în secțiunea „Bazele opiniei cu rezerve” a raportului nostru, situațiile financiare anexate ale Societății sunt întocmite, sub toate aspectele semnificative și prezintă poziția financiară a Societății la 31 decembrie 2025, precum și performanța sa financiară, fluxurile de trezorerie, pentru anul încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMFP 1802”).

Baza opiniei cu rezerve

4. Așa cum este menționat în notele 2 și 11, Societatea înregistra la 31 decembrie 2025 o creanță totală în valoare de 48.435.204 lei, din care 23.079.729 lei principal și 25.355.475 lei dobânzi, pentru care există indicii cu privire la incertitudinea recuperării. Societatea a estimat că nu sunt necesare ajustări de depreciere a creanței. Informațiile disponibile nu ne-au permis să estimăm eventualele ajustări ce ar fi fost necesare pentru a raporta aceste active la valoarea recuperabilă netă, precum și a impactului ajustărilor asupra performanței anului financiar curent.
5. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde și reglementări sunt descrise detaliat în secțiunea Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare din raportul nostru. Suntem independenți față Societate, conform *Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”)* și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Paragraf explicativ legat de continuitatea activitatii

6. Atragem atenția asupra Notei 11 „Alte informații” aferente Situațiilor Financiare de la 31.12.2025 privind informația referitoare la promisiunea bilaterală de vânzare cumparare semnată pe 12 martie 2025 pentru integralitatea imobilelor și mijloacelor fixe aflate în proprietatea societății. Conform declarației conducerii, entitatea a luat măsurile necesare securizând finanțarea companiei în vederea asigurării continuității activității operaționale, astfel că nu se estimează dificultăți semnificative care pot afecta continuitatea activității pe cel puțin 12 luni de la data situațiilor financiare. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

7. Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.
9. Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile Auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare

10. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare agregate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financieri din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății;
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere;
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-si continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia.

Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului.

Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflecta tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

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

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

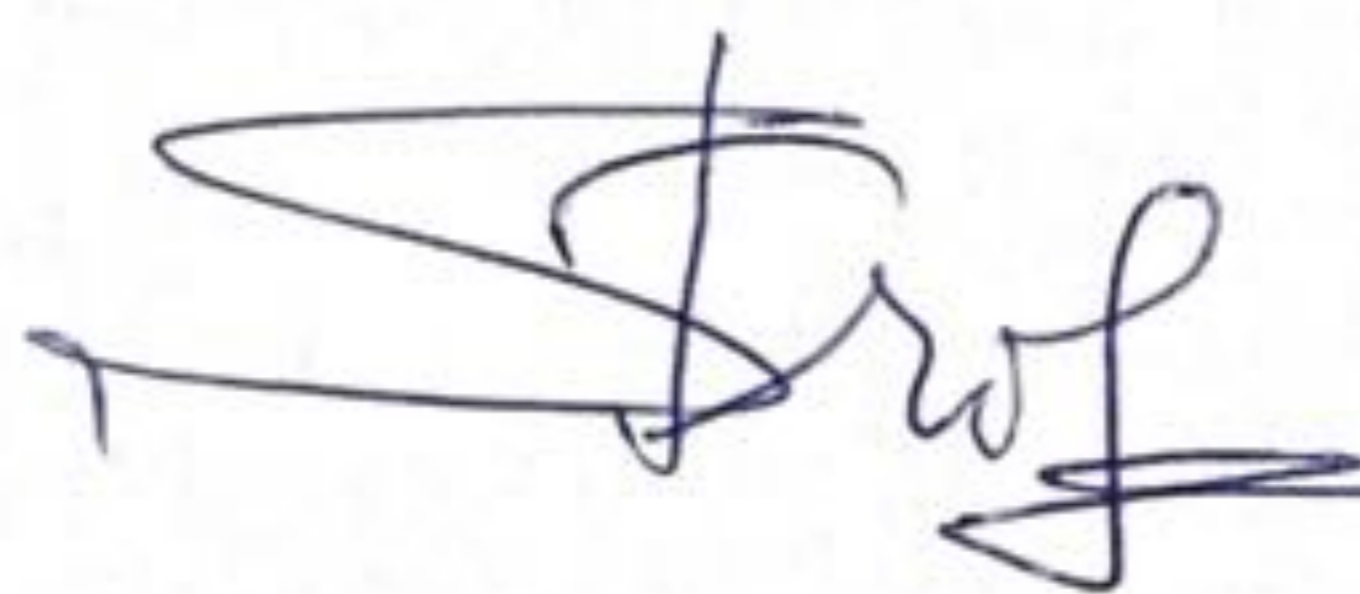
Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului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

Alte informații

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

Alte informații – Raportul administratorului

13. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMF 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.
14. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:
- în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
 - raportul administratorilor, care conține un număr de 9 pagini, include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP 1802, punctele 489-492;
 - pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



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

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

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

București, 25 martie 2026