



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. Scrisoare de reprezentare a managementului
7. Raportul auditorului financiar

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, BDUL MUNCII, NR. 14
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J2014013896402

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exercitiul financiar 2025

Denumirea societății comerciale:	SIFI CJ LOGISTIC SA
Sediul social:	Bucuresti, Sector 2, Str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11
Punct de lucru :	Cluj Napoca, Bdul Muncii, nr. 14
Numărul de telefon/fax:	0736.999.649
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO 201624
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J2014013896402
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.
Capital social subscris și vărsat:	2.464.332,50 lei.
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 985.733 cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1 a. Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Societatea Comercială SIFI CJ LOGISTIC SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate este "Intermedieri in comertul cu produse diverse" CAEN 4619, dar activitatea efectiv desfasurata este "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" – cod CAEN 6820.

b. Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale

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

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 si / sau instrainari de active.

În cursul anului 2024, Societatea a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul situat în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Cantonului nr. 30, împreună cu toate construcțiile existente pe acest teren și activele conexe aferente, aflate în proprietatea Societății, pentru un preț de 6.967.704 EUR exclusiv TVA, plătit în mai multe tranșe.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii

Principali indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o creștere față de realizările anului 2025 astfel:

1.1.1. Elementele de evaluare generala:

	2025	2024
a. Profitul brut	2.827.893	575.738
b. Cifra de afaceri neta	1.245.417	1.238.569
c. Export	0	0
d. Costuri	1.081.505	1.049.587
e. Numerar si echivalente de numerar	10.222.910	9.940.192

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

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

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

Societatea dispune de activul amplasat în localitatea Cluj-Napoca, str.Cantonului nr.30 pe care îl închiriaza către terți.

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

Indicator	2025		2024		2023	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta, din care:	1.245.417	87.26	1.238.569	98,49	1.041.280	98.02
- Venituri din închirieri	1.245.417		1.238.569		1.133.497	

- Reduceri comerciale acordate	-		-		(92.217)	
Alte venituri din exploatare	181.888	12.74	18.948	1.51	20.994	1.98
TOTAL venituri din exploatare	1.427.305	100,00	1.257.517	100,00	1.062.274	100,00

c) Produse noi: Nu este cazul

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

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a. Descrierea evoluției vânzărilor

În 2025 se constată o creștere a cifrei de afaceri față de 2024.

Indicator	2025	2024	2023
Cifra de afaceri, din care:	1.245.417	1.238.569	1.041.280
-activitatea de închiriere	1.245.417	1.238.569	1.133.497
-venituri prestări servicii	-	-	-
-reduceri comerciale acordate	-	-	-92.217

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății

Din punct de vedere al concurenței, aceasta este limitată la nivelul spațiilor industriale existente în 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 personalul societății.

a. Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională.

În anul 2025 societatea a funcționat cu un număr mediu de 1 salariat.

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

	2025	2024	2023
Total personal, din care:	1	1	1
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

Directorul societății are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

b. Raporturile dintre management și angajați:

Raporturile dintre manager și salariați sunt normale, în cursul anului neexistând conflicte de muncă.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător. Nu este cazul.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului.

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

Managementul 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 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 consideră 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 exercițiile 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.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății.

a. Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operațional, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spațiilor, precum și reducerea continuă a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la condițiile de piață.

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

b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situației financiare a societății – nu e cazul

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

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic influențat de situația economică, manifestată în principal prin creșterea prețului utilitatilor și a inflației semnificative. Ne așteptăm la o cerere în scădere pe piața spațiilor industriale din cauza scăderii producției industriale la nivel European, în special în industria auto și celorlalte industrii conexe (transport marfuri, producție de echipamente industriale), dar printr-o prezentă continuă în piață, estimăm că nivelul gradului de ocupare a spațiilor să se păstreze cel puțin la nivelul anului 2025.

Evoluția profitului se prezintă astfel:

Indicator	2025	2024	2023
Cifra de afaceri neta	1.245.417	1.238.569	1.041.280
Profitul net	2.410.853	475.332	423.007

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII

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

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

La data de 31.12.2025 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR.

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale. – Având în vedere vechimea construcțiilor existente în patrimoniul societății se poate aprecia o uzură fizică cuprinsă între 60% și 80%.

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

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

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

Acțiunile SIFI CJ LOGISTIC SA sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CJ LOGISTIC SA la data de 31.12.2025 este de 2.464.332,50 lei, divizat în 985.733 de acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2025 este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	835.345	84,7435
Persoane fizice	94.902	9,6276
Persoane juridice	55.486	5,6289
Total	985.733	100,00

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende.

Politica de dividend a Societății confirmă angajamentul Consiliului de Administrație de a oferi acționarilor oportunitatea de a obține un randament pentru capitalul investit și Societății oportunitatea unei dezvoltări sustenabile.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2025	2024	2023
	0	414.008	16.560.314

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 SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății

În anul 2025 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, după cum urmează:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte
- Paraschiv Alexandra-Elena – membru CA
- Timari Daiana Sanda – membru CA

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

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

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

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2025, conducerea executivă a fost asigurată de domnul Căndea Călin – 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 implicați, în ultimii 5 ani membrii Consiliului de Administrație și ai Conducerii executive, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

5. 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 Financiarți din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CJ LOGISTIC S.A. pe anii 2022, 2023 și 2024 rezultă următoarea situație comparativă:

a) Elemente de bilanț

Denumire indicator	2025	2024	2023
1. Imobilizari necorporale			
2. Imobilizari corporale	21.312.558	20.246.242	19.851.137
3. Imobilizari financiare	-		
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	21.312.558	20.246.242	19.851.137
Stocuri	0	0	871
Creante	2.614.281	505.881	346.304
Investitii pe termen scurt	0	4.604.000	4.000.000
Casa și conturi la bănci	10.222.910	5.336.192	961.837
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	12.837.191	10.446.073	5.309.012
Cheltuieli în avans	698	784	1.143
Datorii ce trebuie plătite în per.< 1 an	1.066.956	1.124.507	1.148.155
Active circulante/datorii curente nete	11.770.933	9.322.350	4.162.000
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	33.038.491	29.568.592	24.013.137
Datorii ce trebuie plătite în per.> 1 an	5.068.744	5.072.470	22.918
Provizioane	-		
Venituri în avans	-		
Capital subscris versat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
Prime de capital	-		-
Rezerve din reevaluare	21.991.816	20.884.044	20.439.465

Rezerve	1.147.745	672.413	663.414
Acțiuni proprii	-		-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-		-
Rezultat reportat			-
Rezultatul exercitiului	2.410.853	475.332	423.007
Repartizare din profit la rezerva legala			-
CAPITALURI - TOTAL	28.014.747	24.496.122	23.990.219

b) Contul de profit si pierderi

Indicator	2025	2024	2023
CIFRA DE AFACERI	1.245.417	1.238.569	1.041.280
Venituri din chirii	1.245.417	1.238.569	1.133.497
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate	-	-	92.217
Alte venituri din exploatare	181.888	18.948	20.994
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	1.427.305	1.257.517	1.062.274
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	-	-	168
Alte cheltuieli materiale	-	-	4.672
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	23.849	23.485	39.083
Reduceri comerciale primite	-	-	103.044
Cheltuieli cu personalul, din care:	113.109	112.787	113.779
a) Salarii si indemnizatii	109.736	109.422	110.392
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	3.373	3.365	3.387
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale:	44.330	51.971	43.086
a.1 Cheltuieli	48.745	58.95	49.002
a.2 Venituri	4.415	6.979	5.916
Ajustari de valoare privind activele circulante:	27.052	38.207	60.957
b.1 Cheltuieli	232.257	216.618	96.042
b.2 Venituri	205.205	178.411	35.085
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	871.588	823.103	966.356
1 Chelt.privind prestatiile externe	777.358	642.101	864.827
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	93.275	122.443	100.658
Alte cheltuieli	955	58.559	871
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.079.928	1.049.553	1.125.057
REZULTATUL DIN EXPLOATARE –Profit	347.377	207.964	-62.783
Venituri din interese de participare/alte venituri	30.043		
Venituri din dobanzi	2.452.050	367.808	583.643
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	2.482.093	367.808	583.643
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	1.577	34	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	1.577	34	-

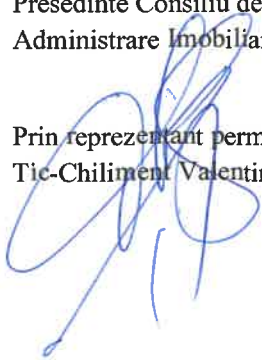
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	2.480.516	367.774	583.643
VENITURI TOTALE	3.909.398	1.625.325	1.645.917
CHELTUIELI TOTALE	1.081.505	1.049.587	1.125.057
REZULTATUL BRUT - Profit	2.827.893	575.738	520.86
IMPOZIT PE PROFIT	417.040	100.406	97.853
REZULTAT NET - Profit	2.410.853	475.332	423.007

c) Cash flow

DENUMIREA ELEMENTULUI	2025	2024	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	9,940,191.00	4.961.837	18.538.558
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	1,695,476	1.606.315	1.572.388
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1,189,693	1.065.654	-1.408.307
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-53,981	-60.759	-97.118
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-48,228	-129.751	-93.143
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-490,340	-73.634	-76.904
Rambursari sume	68,299		
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-18,468	276.518	-103.084
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale (inclusiv avans)		4.976.400	
Dobanzi incasate	305,596	125.56	653.598
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	305,596	5.101.960	653.598
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			1.448.431
Plata datoriilor aferente imprumuturilor,imprumut acordat			
Dividende platite	-4,409	-400.123	-15.575.666
Trezoreria neta din activitati de finantare	-4,409	-400.123	-14.127.235
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	282,719	4.978.356	-13.576.721
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	10,222,910	9.940.192	4.961.837

Presedinte Consiliu de Administratie,
Administrare Imobiliare S.A.

Prin reprezentant permanent
Tic-Chiliment Valentin



Declaratie privind Principiile de Governanta 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 <u>regulamentul Consiliului</u> .	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: anulara/ 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 publicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumitele 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



S1005 A1.0.0 / 11.02.2026 Tip situație financiară : UU

Bifati numai dacă este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

Sucursala

GIE - grupuri de interes economic

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

An Semestru Anul **2025**

Suma de control **2.464.333**

Entitatea SIFI CJ LOGISTIC SA

Adresa

Județ: București Sector: Sector 2 Localitate: București

Strada: SERGHEI VASILJEVICI RAHMANINOV Nr.: 46-48 Bloc: Scara: Ap.: U11 Telefon: 0759032224

Număr din registrul comerțului J2014013896402 Cod unic de înregistrare 2 0 1 6 2 4

Forma de proprietate 34-Societati pe actiuni Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

CAEN 2024 CAEN 2025

Activitatea preponderanta (cod și denumire clasa CAEN) 4619-Intermedieri în comerțul cu produse diverse

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod și denumire clasa CAEN) 4619-Intermedieri în comerțul cu produse diverse

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

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități de interes public

Entități mici

Microentități

?

Raportări anuale

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

2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii

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

4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total	28.014.747
Capital subscris	2.464.333
Profit/ pierdere	2.410.853

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

Numele și prenumele ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

INTOCMIT,

Numele și prenumele CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Calitatea 13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Nr.de înregistrare în organismul profesional

Semnătura

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

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/2017)? DA NU

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii? DA NU

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

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit ARYA CONSULTING SRL

Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca, Cluj CUI: 41617624

Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS FA204/232/20 CIF/ CUI 4 1 6 1 7 6 2 4

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		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	20.246.242	21.312.558
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	20.246.242	21.312.558
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	0	0
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	505.881	2.614.281
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	505.881	2.614.281
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508**+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	4.604.000	
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	5.336.192	10.222.910
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	10.446.073	12.837.191
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	784	698
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	784	698
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.124.507	1.066.956
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	9.322.350	11.770.933
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	29.568.592	33.083.491
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	5.072.470	5.068.744
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
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		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
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	2.464.333	2.464.333
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	2.464.333	2.464.333
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	20.884.044	21.991.816
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	672.413	1.147.745
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41		
SOLD D (ct. 117)	44	42		
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	475.332	2.410.853
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45)	48	46	24.496.122	28.014.747
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	24.496.122	28.014.747

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARĂ SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Statul român
 Autoritatea Națională de Supraveghere Publică a
 Activității de Audit Statutar (ASPANS)
 Sîmbra de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617621
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Formular
VALIDAT

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741**)	01	01	1.238.569	1.245.417
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efective desfășurate	02	01a (301)	1.238.569	1.245.417
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (305)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	386.756	2.663.981
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03	0	
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04	112.787	113.109
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	90.178	71.382
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	07	06	846.622	897.014
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)	21.890	23.019
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)	211	28
7. Impozite (ct.691 + 694 + 697 + 698)	10	07	100.406	417.040
8. 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)	11	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	12	08	475.332	2.410.853
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	13	09	0	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.2036/2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 04 (cf.OMF nr.2036/2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

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

INTOCMIT,

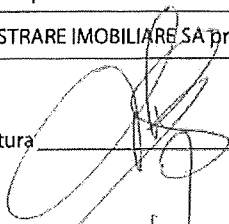
Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARĂ SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura



Formular
VALIDAT

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Bfov - CUI: 41617624
Registrul Public Electronic: FA204/2.32/20

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.410.853
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	1.528	1.528	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	1.528	1.528	
- peste 30 de zile	06	06	369	369	
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08	1.159	1.159	
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati 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 salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19	1		1
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	3		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	195.749	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	195.749	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
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)	52	46		

Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- detineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	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:	64	57	389.780	367.958
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59	168.697	195.749
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	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)	68	61	14.759	1.517
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62	14.759	1.239
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63		278
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
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)	75	68	14.759	
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69	255.163	2.440.946
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	77	70		

- 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)	78	71	255.163	2.440.946
- 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)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73	15.073	
- de la nerezidenti	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76	4.604.000	
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82	11	11
- în lei (ct. 5311)	92	83	11	11
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	5.336.181	10.222.899
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	5.336.181	10.222.899
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + dln ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datoriile (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	6.196.977	6.135.700
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		

- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104	189.890	138.229
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106	5.010.904	5.006.602
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108	4.454	3.954
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109	60.172	77.462
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110	4.615	4.554
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	121	111	55.557	72.908
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	128	118	931.557	909.453
-decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119	931.557	909.453
-alte datorii în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici *****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	2.464.333	2.464.333
- acțiuni cotate 3)	138	127	2.464.333	2.464.333
- acțiuni necotate 4)	139	128		

- părți sociale	140	129				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	141	130	2.088.508			2.090.545
Brevete si licente (din ct.205)	142	131				
IX. Informatii 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)	143	132				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A		B	1		2	
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	146	135				
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 5)	147	136				
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)	148	137	2.464.333	X	2.464.333	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)	149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală	151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	152	141				
- cu capital integral de stat	153	142				
- cu capital majoritar de stat	154	143				
- cu capital minoritar de stat	155	144				
- deținut de regii autonome	156	145				
- deținut de societăți cu capital privat	157	146	2.230.795	90,52	2.227.078	90,37
- deținut de persoane fizice	158	147	233.538	9,48	237.255	9,63
- deținut de alte entități	159	148				

	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	160	149		
- către instituții publice centrale;	161	150		
- către instituții publice locale;	162	151		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	163	152		
	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	164	153		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	165	154		
- către instituții publice centrale;	166	155		
- către instituții publice locale;	167	156		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	168	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	169	158		
- către instituții publice centrale;	170	159		
- către instituții publice locale;	171	160		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociaților din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociaților în perioada de raportare din profitul reportat	173	161a (304)	414.008	
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 7)	174	161b (307)		
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:	175	162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	176	163		

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	177	164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	178	165		
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	179	166		
XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)	180	167	1.238.569	1.245.417
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	181	167a (325)	1.238.569	1.245.417
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate — pe teritoriul național		167b (342)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	182	168	1.238.569	1.245.417
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	183	169		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766) &		171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	186	173		
Sold D	187	174		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	189	176	2.631	2.911
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	191	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	192	179	16.317	178.977
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	195	182	1.257.517	1.427.305
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184		
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	198	185	23.485	23.849
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (326)	21.890	23.019
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	200	185b (327)	211	28
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	201	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	202	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	203	188	112.787	113.109
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	204	189	109.422	109.736
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	205	190	3.365	3.373

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 191a + 192-193)	206	191	51.971	44.330
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	207	191a (330)	51.971	44.330
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	208	192	6.979	4.415
a.3) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	209	193	6.979	4.415
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	210	194	38.207	27.052
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	211	195	216.618	232.257
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	212	196	178.411	205.205
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203 + 198a+198e+198g+198i)	213	197	823.103	871.588
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	214	198	394.414	532.104
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	215	198a (331)	7.687	5.254
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	216	198b (332)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	217	198c (333)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	218	198d (334)	7.687	5.254
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	219	198e (335)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	220	198f (336)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	221	198g (337)	240.000	240.000
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	222	198h (338)	240.000	240.000
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	223	198i (339)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	224	198j (340)		
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)	225	199	122.443	93.275
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	226	200		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	227	201	134	38
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	228	202		
- inundații	229	202a (322)		
- secetă	230	202b (323)		
- alunecări de teren	231	202c (324)		
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	232	203	58.425	917
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	233	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	234	206		
- Venituri (ct.7812)	235	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	236	208	1.049.553	1.079.928
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				

- Profit (rd. 182-208)	237	209	207.964	347.377
- Pierdere (rd. 208-182)	238	210	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	239	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	240	212		
14. Venituri din dobânzi (ct.766)	241	213	367.808	2.452.050
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	242	214		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	243	215		
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	244	216		30.043
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	245	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	246	218	367.808	2.482.093
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	247	219		
- Cheltuieli (ct.686)	248	220		
- Venituri (ct.786)	249	221		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	250	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	251	223		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	252	224	34	1.577
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	253	225	34	1.577
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	254	226	367.774	2.480.516
- Pierdere (rd. 225 - 218)	255	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	256	228	1.625.325	3.909.398
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	257	229	1.049.587	1.081.505
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	258	230	575.738	2.827.893
- Pierdere (rd. 229-228)	259	231	0	0
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	260	232	100.406	417.040
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)	261	232a (328)		
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)	262	232b (329)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		233		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	263	233a (341)		
24. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	264	234		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :				
- Profit (rd. 230+232b) - (231+232+233 +233a +234+232a)	265	235	475.332	2.410.853
- Pierdere - (rd. 230+232b) + (231+232+233 +233a +234+232a)	266	236	0	0

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnatura

Autoritatea pentru Supravegherea Publică în
Activitatea de Audit Statutală
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41017624
Registrul Public Electronic: FA2004/232/20

Formular
VALIDAT

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Semnatura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

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

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

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

*****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile 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 populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) 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.

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

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

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, 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 imobile din domeniul privat al statului

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

7) 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 cooperativei.

8) La acest rând se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratori', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

SITUATIA ACTIVEI 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	107.252			X	107.252
4.Fond comercial	04				X	
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	107.252			X	107.252
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	9.931				9.931
5.Investitii imobiliare	12	20.244.587	1.112.875	45.732		21.311.730
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
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	20.254.518	1.112.875	45.732		21.321.661
III.Imobilizari financiare						
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	20.361.770	1.112.875	45.732	X	21.428.913

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 imobilizari	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 imobilizari necorporale	23	107.252			107.252
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	107.252			107.252
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	8.276	827		9.103
5.Investitii imobiliare	31		43.502	43.502	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	8.276	44.329	43.502	9.103
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	115.528	44.329	43.502	116.355

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

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura

Calitatea

13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

Formular
VALIDAT

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutale (ASPAAS)
Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.
Otopeni, Ilfov - CUI: 41617024
Registrul Public Electronic: FA204/232/20

SIFI CJ LOGISTIC S.A.

Situatii financiare
31 decembrie 2025

**Intocmite in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice 1802/2014
pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Directivele Europene,
cu modificarile si completarile ulterioare**

PREZENTAREA SOCIETATII

Denumirea: **SIFI CJ LOGISTIC SA**
Sediul social: **Bucuresti, Sector 2, str. S.V. Rahmaninov nr. 46-48, subsol cam. U11**
Nr tel/fax: **0264-416663 / 0264-416657**
CUI: **RO 201624**
Nr ORC Cluj: **J2014013896402**

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

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu la 31.12.2025 un activ in Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr. 30, suprafata incinta 95.448 mp.

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

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

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

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

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

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

In 2025 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.

Obiectul principal de activitate inregistrat in Actul Constitutiv al Societatii este reprezentat de: Intermedieri in comerț cu produse diverse, cod CAEN 4619. Activitatea preponderanta, cu pondere principala in cifra de afaceri este cea de Inchiriere si subinchiriere de spatii, inregistrata in Actul Constitutiv ca activitate secundara a Societatii.

Consiliul de administratie a avut in 2025 urmatoarea componenta:

- Administrare Imobiliare SA -prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin:
-Presedintele Consiliului de Administratie
- Paraschiv Alexandra-Elena – membru CA
- Timari Daiana Sanda – membru CA

PRINCIPII, POLITICI SI METODE DE CONTABILE

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 au fost intocmite pe baza balantei de verificare, in conformitate cu principiile contabile mentionate in continuare si respectand temeiurile legale in vigoare.

Principiul continuitatii activitatii

Presupune ca Societatea isi va continua in mod normal functionarea intr-un viitor previzibil, fara a intra in imposibilitatea continuarii activitatii sau fara a-si reduce in mod semnificativ activitatea. Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul prudentei

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

Principiul contabilitatii de angajamente

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

Principiul intangibilitatii exercitiului

Bilantul de deschidere al exercitiului financiar 2025 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2024.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

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

Principiul necompensarii

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

Principiul pragului de semnificatie

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

Principiul prevalentei economicului asupra juridicului

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

Politici contabile semnificative

a) Continuitatea activitatii

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

b) Moneda de raportare

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

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

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2025 si 31 decembrie 2024, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2025	31 decembrie 2024
LEU/USD	4,3417	4.7768
LEU/EUR	5.0985	4,9741

c) Bazele contabilitatii

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

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

Situatiile financiare anuale cuprind:

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

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

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“LEI”) la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare sunt prezentate in lei (“LEI”) cu exceptia cazurilor in care nu este mentionata specific o alta moneda utilizata.

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania.

d) Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2025 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2024.

Anumite reclasificari au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de inchidere. In cazul in care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat si argumentat in notele explicative, fara a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizari corporale/investitii imobiliare

Imobilizarile corporale sunt evidentiata la cost la momentul intrarii in patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justa la data reevaluarii, mai putin orice amortizare cumulata si orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei si orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate si puse in functiune. Dupa receptia finala aceste imobilizari in curs vor fi transformate in mijloace fixe sau vor majora valoarea de inventar a unor mijloace fixe deja existente.

Politici contabile semnificative

Investitiile 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.

In vederea prezentarii unei imagini fidele a patrimoniului in bilant, societatea revalueaza anual activele detinute.

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

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

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la aceste active, sub forma cheltuielilor ulterioare. Pentru a fi capitalizate trebuie sa aiba ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si sa conduca la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In costul initial al unei investitii imobiliare (imobilizari corporale) pot fi incluse si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizării corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizării corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

Cheltuielile cu modernizarea unor active pe termen lung luate in chirie sunt capitalizate in contabilitatea locatarului si sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de inchiriere, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

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

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

Amortizarea

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

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

Politici contabile semnificative

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

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

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 unei imobilizari corporale, sunt evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale trebuie determinate ca diferenta intre 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 putin 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, licente, studii fezabilitate, planuri topo. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizari financiare

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

h) Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor, obiectelor de inventar sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă dintre cost și valoarea realizabilă netă. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere. Contabilitatea stocurilor se ține cantitativ și valoric. În contabilitate se înregistrează toate operațiunile de intrare și ieșire, ceea ce permite stabilirea și cunoașterea în orice moment a stocurilor, atât cantitativ, cât și valoric.

i) Creante comerciale si alte creante

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necollectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

j) Datorii comerciale si alte datorii

O datorie reprezintă o obligație actuală a entității ce decurge din evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice. O datorie este recunoscută în contabilitate și prezentată în bilanț atunci când este probabil că o ieșire de resurse încorporând beneficii economice

va rezulta din decontarea unei obligații prezente și când valoarea la care se va realiza această decontare poate fi evaluată în mod credibil. Beneficiile economice reprezintă potențialul de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar sau echivalente de numerar către entitate. Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori. Pentru datoriile exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute, eventualele diferențe favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se înregistrează la alte venituri sau alte cheltuieli financiare, după caz. Alte datorii către salariați, instituții publice (bugete), acționari se înregistrează în funcție de condițiile impuse prin contracte, legislația în vigoare sau alte documente justificative.

k) Numerar si echivalente numerar

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

l) Pensii si beneficii ulterioare angajarii

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

m) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare

Ajustările pentru depreciere și pierderi de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi: ajustări permanente, denumite în continuare amortizări, și/sau 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 ca în viitor să fie necesară consumarea unor resurse economice care să stingă această obligație. Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu este recunoscut un provizion în situațiile financiare.

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

n) Capital social

Capitalul social compus din acțiuni este înregistrat la valoarea stabilită pe baza actelor de constituire cât și a documentelor justificative privind varsamentele de capital.

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

Rezerve legale

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

Rezultat reportat

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

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

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

o) Dividendele

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

p) Imprumuturi

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

q) Contracte de leasing-financiari

Contractele de leasing financiar, care transferă Societății toate riscurile și beneficiile aferente mijloacelor fixe deținute în leasing, sunt capitalizate la data începerii contractului de leasing la valoarea de achiziție a mijloacelor fixe finanțate prin leasing. Plățile de leasing sunt separate între cheltuiala cu dobânda și reducerea datoriei de leasing. Cheltuiala cu dobânda este înregistrată direct în contul de profit și pierdere.

Activele capitalizate în cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o bază consecventă cu politica normală de amortizare pentru bunuri similare, ținând cont și de durata contractului de leasing.

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la 31 decembrie 2025.

r) Recunoașterea veniturilor

Veniturile constituie creșteri ale beneficiilor economice înregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrări sau creșteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate în creșteri ale capitalurilor proprii și sunt recunoscute în contul de profit și pierdere numai atunci când se poate evalua în mod credibil o creștere a acestor beneficii.

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când se poate evalua în mod credibil o creștere a beneficiilor economice viitoare legate de creșterea valorii unui activ sau de scăderea valorii unei datorii. Recunoașterea veniturilor se realizează simultan cu recunoașterea creșterii de active sau reducerii datoriilor - de exemplu, creșterea netă a activelor, rezultată din vânzarea produselor sau serviciilor, ori descreșterea datoriilor ca rezultat al anulării unei datorii.

În baza principiului contabilității de angajamente, efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când acestea se produc și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat.

Potrivit principiului prudenței veniturile nu trebuie să fie supraevaluate, deoarece situațiile financiare nu ar mai fi neutre și nu ar mai avea calitatea de a fi credibile.

Contabilitatea veniturilor se ține pe feluri de venituri, după natura lor, astfel:

- venituri din exploatare;
- venituri financiare;

În cazul acordării de stimulente în cadrul contractului de închiriere pentru atragerea chirieșilor, venitul se calculează și înregistrează liniar în contabilitate, pe întreaga durată contractuală.

Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus returnuri, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum.

Veniturile sunt recunoscute atunci când există dovezi convingătoare, de regulă sub forma unui contract de vânzare executat, iar riscurile și avantajele ce decurg din proprietatea bunurilor sunt transferate în mod semnificativ cumpărătorului, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și returnurile posibile de bunuri pot fi

estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.

Momentul când are loc transferul riscurilor și beneficiilor variază în funcție de termenii individuali din contractele de vânzare.

Reducerile comerciale primite ulterior facturării, respectiv acordate ulterior facturării, indiferent de perioada la care se referă, se evidențiază distinct în contabilitate (contul 709 "Reduceri comerciale acordate"), pe seama conturilor de terți. În cazul în care reducerile comerciale reprezintă evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se înregistrează la data bilanțului în contul 408 „Furnizori- facturi nesosite”, respectiv contul 418 „Clienți –facturi de întocmit” și se reflectă în situațiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea dacă sumele respective se cunosc la data bilanțului.

Prestarea serviciilor

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

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

s) Rezultatul exercitiului

Rezultatul din exploatare include cheltuielile/veniturile din exploatare detaliate după natura acestora. Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferențe de curs valutar, dobânda de plată/primit pentru împrumuturi, cât și dobânda de primit pentru conturi curente la bancă.

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

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

t) Impozite și taxe

Societatea a înregistrat impozit pe profit în cota de 16%, în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

u) Utilizarea estimărilor contabile

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

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

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

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

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

v) Erori contabile

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

- erau disponibile la momentul la care 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 corecteaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative.

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 nu sunt prezentate erori contabile.

Parti afiliate si alte parti legate

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

- a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;
- b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;
- c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;
- d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;
- e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;
- f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;
- g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

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

- a) direct sau indirect, prin una sau mai multe entitati controleaza sau este controlata de cealalta entitate ori se afla sub controlul comun al celeilalte entitati (aceasta include societatile-mama, filialele sau filialele membre), are un interes in respectiva entitate, care ii ofera influenta semnificativa asupra acesteia sau detine controlul comun asupra celeilalte entitati;
- b) reprezinta o entitate asociata a celeilalte entitati;
- c) reprezinta o asociere in participatie in care cealalta entitate este asociat;
- d) reprezinta un membru al personalului-cheie din conducere al entitatii sau al societatii-mama a acesteia;
- e) reprezinta un membru apropiat al familiei persoanei mentionate la lit. a) sau d);

- f) reprezinta o entitate care este controlata, controlata in comun sau influentata semnificativ ori pentru care puterea semnificativa de vot intr-o asemenea entitate este data, direct sau indirect, de orice persoana mentionata la lit. d) sau
- g) entitatea reprezinta un plan de beneficii postangajare pentru beneficiul angajatilor celeilalte entitati sau sau pentru angajatii oricarei entitati legata de o asemenea societate.

Active si datorii contingente

Activele contingente sunt active potientiale care apar 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 institutiei de credit.

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

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

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

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

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

Taxare

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

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

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

Pretul de transfer

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

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

Mediul inconjurator

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

Gestionarea riscului

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 in derulare credite bancare, astfel influenta variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

- Riscul de piata (riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca rezultat al schimbării prețurilor pieței) – in funcție de evoluția pieței (cererii si ofertei de spatii comerciale stradale), Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi perceputa. Acest risc nu s-a materializat in ultimul exercițiu financiar.

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

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

În anul 2025 SIFI CJ LOGISTIC S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care sa impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- Riscuri operaționale:

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.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

Nota 1 Active imobilizate

Valoare bruta

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri, transferuri	Cedari, transferuri	Sold la 31 decembrie 2025
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Instal tehnice si masini	0	-	-	0
Alte instalatii, utilaje, mobilier	9.931	-	-	9.931
Investitii imobiliare	20.244.587	1.112.875	45.732	21.311.730
Imobilizari corporale in curs	-	-	-	-
Investitii imobiliare in curs	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	20.254.518	-	45.732	21.321.661
TOTAL	20.361.770	1.112.875	45.732	21.428.913

Ajustari de valoare

Denumirea activului imobilizat	Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la 1 ianuarie 2025	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la 31 decembrie 2025
Imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Total imobilizari necorporale	107.252	-	-	107.252
Instal tehnice si masini	0	-	-	0
Alte instalatii, utilaje, mobilier	8.276	44.328	43.501	9.103
Investitii imobiliare	-	-	-	-
Total imobilizari corporale	8.276	44.328	43.501	9.103
TOTAL	115.528	44.328	43.501	116.355

Valoare neta contabila

Denumirea activului imobilizat	Valoare contabila neta	
	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
Imobilizari necorporale	-	-
Total imobilizari necorporale	-	-
Instal tehnice si masini	-	-
Alte instal, utilaje, mobilier	1.655	828
Investitii imobiliare	20.244.587	21.311.730
Imobilizari corporale in curs	-	-
Total imobilizari corporale	20.246.242	21.312.558
TOTAL	20.246.242	21.312.558

Imobilizarile necorporale cuprind licente licente diverse fiind amortizate integral.

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

La data de 31 decembrie 2025 s-a efectuat reevaluarea activelor imobiliare apartinand Societatii de catre evaluator membru ANEVAR, evaluarea realizandu-se in conformitate cu revederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice 1802/2014 cu modificarile ulterioare precum si in conformitate cu standardele nationale de evaluare ANEVAR.

Valoarea investitiilor imobiliare in sold la data de 31 decembrie 2025 este 21.311.730 lei. Impactul evaluarii este de crestere cu 1.112.875,22 lei, pe seama atat a rezervei din reevaluare in cuantum de 1.109.964,46 lei cat si a reluarii pe venituri in cuantum de 2.910,76 lei, precum si scadere de 2.230,31 lei pe seama atat a rezervei din reevaluare in cuantum de 2.192,80 lei cat si pe seama costului suma de 37,51 lei.

NOTA 2 Active circulante

Stocuri

	<u>Sold la 31.12.2025</u>	<u>Sold la 31.12.2024</u>
Materii prime si materiale consumabile	0	0
Mărfuri	0	0
Ajustări pentru deprecierea mărfurilor	0	0
Total	0	0

Creante

Creante	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025	Termen de lichiditate	
			sub 1 an	peste 1 an
Clientsi si conturi asimilate	389.780	350.293	350.293	
Provizioane depreciere clienti	-168.697	-195.749	-195.749	
Avansuri furnizori	-	-	-	
Alte creante comerciale	-	-		
Total creante comerciale	221.083	154.544	154.544	
Debitori diversi, dobanzi de incasat	270.039	2.458.220	2.458.220	
Decontari in cadrul grupului	-	-	-	
Alte creante in legatura cu bugetul	14.759	1.517	1.517	
Total alte creante	284.798	2.459.737	2.459.737	
Total creante	505.881	2.614.281	2.614.281	

Disponibilitati banesti

RON	31.12.2024	31.12.2025
Disponibil in cont curent	5.336.181	10.222.899
Numerar in casierie	11	11
Depozit bancar	4.604.000	-
Alte valori	-	-
Total	9.940.192	10.222.910

Cheltuieli in avans

Societatea a efectuat o serie de cheltuieli care acopera si o perioada viitoare. Aceste cheltuieli (asigurari auto, asigurari cladiri, asigurari raspundere civila) sunt repartizate lunar pana la sfarsitul perioadei aferente acestor cheltuieli. La 31 decembrie 2025 soldul acestor cheltuieli este de 698 lei (31 decembrie 2024: 784 lei).

NOTA 3 Datorii

Datorii	Sold la 01.01.2025	Sold la 31.12.2025	Termen de exigibilitate	
			sub 1 an	1-5 ani
Furnizori si conturi asimilate	5.010.904	5.006.602	30.201	4.976.401
Garantii clienti	189.890	138.229	45.886	92.343
Salarii si conturi asimilate	4.454	3.954	3.954	
Impozite si taxe	60.172	77.462	77.462	
Alte datorii	931.557	909.453	909.453	
TOTAL DATORII	6.196.977	6.135.700	1.066.956	5.068.744

Obligațiile față de furnizori și clienții creditori la 31 decembrie 2025 sunt în suma de 5.006.602 lei (31 decembrie 2024: 5.010.904 lei).

În cursul anului 2024, Societatea a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul situat în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Cantonului nr. 30, împreună cu toate construcțiile existente pe acest teren și activele conexe aferente, aflate în proprietatea Societății, pentru un preț de 6.967.704 EUR exclusiv TVA, plătit în mai multe tranșe, pentru care a fost încasat un avans de 4.976.400,50 lei inclus în furnizori și conturi asimilate.

Garantiile clienți reprezintă garanții constituite de către clienți-chiriasi, acestea scăzând la 31 decembrie 2025 la suma de 138.229 lei (31 decembrie 2024: 189.890 lei). Acestea sunt evidențiate separat pentru contracte sub 1 an sau mai mari de 1 an.

Datoriile cu salarii și conturi asimilate reprezintă drepturile salariale ale lunii decembrie 2024 care au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2025.

Impozitele și taxele aferente lunii decembrie 2025 au fost achitate de Societate în luna ianuarie 2026.

NOTA 4 Provizioane constituite

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

NOTA 5 Venituri în avans

La 31 decembrie 2025, societatea nu avea înregistrate venituri în avans.

NOTA 6 Capital

Capital social

Societate nu a făcut obiectul unei fuziuni sau al unei reorganizări semnificative în timpul exercitiului financiar.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2025 este următoarea:

	Numar acțiuni	Capital social [lei]	%
SIF Imobiliare PLC	835.345	2.088.362,50	84,7435
Persoane juridice	55.486	138.715	5,6289
Persoane fizice	94.902	237.255	9,6276
TOTAL	985.733	2.464.332,50	100,0000

La 31 decembrie 2025 capitalul social al Societății are valoarea de 2.464.332,50 lei (31 decembrie 2024: 2.464.332,50 lei) fiind divizat în 985.733 acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei.

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

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

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

În 2025 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Obligațiuni: La 31 decembrie 2025 Societatea nu detine obligațiuni emise.

NOTA 7 Rezerve

Rezerve din reevaluare: La data de 31.12.2025 valoarea rezervelor din reevaluarea activelor este în cuantum de 21.991.816 lei (31 decembrie 2024: 20.884.044 lei).

Rezerve legale: La 31 decembrie 2025 valoarea rezervelor legale constituita integral si este in cuantum de 492.867 lei (31 decembrie 2024: 492.867 lei).

Alte rezerve: La 31 decembrie 2025 valoarea altor rezerve in cuantum 654.879 lei (31 decembrie 2024: 179.547 lei).

NOTA 8 Contul de profit si pierdere

Indicator	2025	2024	2023
CIFRA DE AFACERI	1.245.417	1.238.569	1.041.280
Venituri din chirii	1.245.417	1.238.569	1.133.497
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate	-	-	92.217
Alte venituri din exploatare	181.888	18.948	20.994
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	1.427.305	1.257.517	1.062.274
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	-	-	168
Alte cheltuieli materiale	-	-	4.672
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	23.849	23.485	39.083
Reduceri comerciale primite	-	-	103.044
Cheltuieli cu personalul, din care:	113.109	112.787	113.779
a) Salarii si indemnizatii	109.736	109.422	110.392
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	3.373	3.365	3.387
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	44.330	51.971	43.086
a.1 Cheltuieli	48.745	58.95	49.002
a.2 Venituri	4.415	6.979	5.916
Ajustari de valoare privind activele circulante:	27.052	38.207	60.957
b.1 Cheltuieli	232.257	216.618	96.042
b.2 Venituri	205.205	178.411	35.085
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	871.588	823.103	966.356
1 Chelt.privind prestatiile externe	777.358	642.101	864.827
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	93.275	122.443	100.658
Alte cheltuieli	955	58.559	871
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.079.928	1.049.553	1.125.057
REZULTATUL DIN EXPLOATARE -Profit	347.377	207.964	-62.783
Venituri din interese de participare	30.043		
Venituri din dobanzi	2.452.050	367.808	583.643
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	2.482.093	367.808	583.643
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	1.577	34	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	1.577	34	-
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	2.480.516	367.774	583.643

SIFI CJ LOGISTIC SA
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U11
CUI: RO201624; J2014013896402

VENITURI TOTALE	3.909.398	1.625.325	1.645.917
CHELTUIELI TOTALE	1.081.505	1.049.587	1.125.057
REZULTATUL BRUT - Profit	2.827.893	575.738	520.86
IMPOZIT PE PROFIT	417.040	100.406	97.853
REZULTAT NET - Profit	2.410.853	475.332	423.007

Cifra de afaceri neta inregistrata la sfarsitul anului 2025 in cuantum de 1.245.417 lei comparativ cu cifra de afaceri neta realizata in anul 2024 in cuantum de 1.238.569 lei a crescut cu 6.848 lei.

NOTA 9 Repartizarea profitului

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025 Societatea a inregistrat un profit contabil de 2.410.853 lei care urmeaza a fi distribuit de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

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

La 31.12.2025 societatea are inregistrati 3 salariati cu contracte de munca (3 salariati in 2024), 3 contracte de mandat pentru membrii Consiliului de Administratie si 1 contract de mandat pentru directorul general al societatii.

Informatii privind salariatii	2025	2024
Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor	109.736	109.422
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala	3.373	3.365
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	-	-
TOTAL	113.109	112.787

Remuneratia platita in anul 2025 a fost in suma de 109.736 lei (2024: 109.422 lei), in aceasta suma fiind incluse si sumele plătite administratorilor persoane fizice.

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

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

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

NOTA 11 Alte informatii

a) Informatii privind relatiile cu entitati afiliate si entitati legate

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni la alte societati comerciale.

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

Tranzacțiile majoritare cu partile afiliate derulate în anul 2025 constau în principal în indemnizație administrator persoană juridică ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. precum și din contractele de locațiune încheiate atât cu ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. cât și cu Sifi Cluj Retail S.A.

b) Onorariile plătite auditorului

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING SRL pentru auditarea situațiilor financiare aferente anului 2025.

c) Aspecte juridice

SIFI CJ LOGISTIC S.A. / STARRECYCLING S.R.L. / MOCAN ANDREEA (Dosar execuțional nr. 1930/2024 – BEJ Man Ovidiu)

- A fost demarată executarea silită împotriva debitoarei STARRECYCLING S.R.L. și a fidejursorului MOCAN Andreea pentru recuperarea sumei totale de 63.683,50 lei, compusă din:

- 62.567,35 lei – contravaloare facturi chirie

- 1.107,15 lei – onorariu avocat

- La data de 11.12.2025, fidejursorul MOCAN Andreea a formulat contestație la executare (Dosar nr. 34215/211/2025 – Judecătoria Cluj-Napoca). Până la acest moment, nu a fost stabilit termen de judecată.

- La data de 11.12.2025, fidejursorul a formulat cerere de suspendare provizorie a executării silite (Dosar nr. 34215/211/2025/a1 – Judecătoria Cluj-Napoca).

- Prin încheierea pronunțată la data de 15.12.2025, instanța a admis cererea de suspendare provizorie a executării silite, dispunând suspendarea executării ce face obiectul dosarului execuțional nr. 1930/2025 aflat pe rolul BEJ Man Ovidiu Ioan, până la soluționarea cererii de suspendare a executării silite din dosarul nr. 34215/211/2025. Încheierea este fără cale de atac și a fost comunicată părților și executorului judecătoresc.

Evenimente ulterioare

Nu au aparut evenimente ulterioare deosebite care să influențeze semnificativ situațiile financiare aferente anului 2025.

Situatia modificari capitalului propriu an 2025

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2025
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	0	0	0	0	2.464.333
Rezerve din reevaluare	20.884.044	1.109.964	0	2.192	0	21.991.816
Rezerve legale	492.867	0	0	0	0	492.867
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	179.546	475.332	0	0	0	654.878
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C	475.332	3.643.685	0	1.708.164	2.410.853
	Sold D	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	24.496.122	5.228.981	0	1.710.356	0	28.014.747

Situatia modificari capitalului propriu an 2024

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2024
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333	0	0	0	0	2.464.333
Rezerve din reevaluare	20.439.465	450.247	0	5.668	0	20.884.044
Rezerve legale	492.867	0	0	0	0	492.867
Rezerve reprezentand	0	0	0	0	0	0

SIFI CJ LOGISTIC SA
 BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U11
 CUI: RO201624; J2014013896402

surplusul realizat din rezerve din reevaluare							
Alte rezerve		170.547	8.999	0	0	0	179.546
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	0	0	0	0	0	0
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Profitul pierderea exercitiului financiar	Sold C	423.007	1.387.709	0	1.335.384	0	475.332
	Sold D	0	0	0	0	0	0
Repartizarea profitului		0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii		23.990.219	1.846.955	0	1.341.052	0	24.496.122

Situatia modificari capitalului propriu an 2023

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2023
		Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
Capital subscris	2.464.333					2.464.333
Rezerve din reevaluare	18.713.705	1.727.788		2.028		20.439.465
Rezerve legale	492.867					492.867
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	-					
Alte rezerve	94.466	76.081				170.547
Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	Sold C	12.293.724	4.342.671	16.636.395		0
	Sold D	-				
Profitul pierderea exercitiului financiar	Sold C	4.455.048	-2.572.871	1.459.170		423.007
	Sold D	-				
Repartizarea profitului		-112.377	112.377			0

Total capitaluri proprii	38.401.766	3.686.046	18.097.593	23.990.219
--------------------------	------------	-----------	------------	------------


SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR

DENUMIREA ELEMENTULUI	2025	2024	2023
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	9,940,191.00	4.961.837	18.538.558
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	1,695,476	1.606.315	1.572.388
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-1,189,693	1.065.654	-1.408.307
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-53,981	-60.759	-97.118
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-48,228	-129.751	-93.143
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-490,340	-73.634	-76.904
Rambursari sume	68,299		
Trezorerie neta din activitati de exploatare	-18,468	276.518	-103.084
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vnzarea de imobilizari corporale (inclusiv avans)		4.976.400	
Dobanzi incasate	305,596	125.56	653.598
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	305,596	5.101.960	653.598
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung			1.448.431
Plata datoriilor aferente imprumuturilor,imprumut acordat			
Dividende platite	-4,409	-400.123	-15.575.666
Trezoreria neta din activitati de finantare	-4,409	-400.123	-14.127.235
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	282,719	4.978.356	-13.576.721
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	10,222,910	9.940.192	4.961.837

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

Economist,
 Chiorean Angela

Director General,
 Candea Calin


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

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2025 pentru:

Persoana juridica: SIFI CJ LOGISTIC S.A.
Sediul social: Bucuresti, Sector 2, str. S.V.Rahmanoniv nr.46-48, subsol, cam U11
Nr. Din Registrul Comertului: J2014013896402
Forma de proprietate: 34 – Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderenta: 4619
CUI: 201624, atribut fiscal: RO

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Tic-Chiliment-Valentin, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Candea Calin in calitate de Director General si Chiorean Angela Brindusa 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:

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile;
- b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata;
- c) 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,
Candea Calin

Economist,
Chiorean Angela Brindusa

SIFI CJ LOGISTIC SA

24 martie 2026

Adresă: Bucuresti, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, Nr. 46-48, ap U11
Cod unic de înregistrare 201624

Stimati Domni,

REF: SCRISOARE DE REPREZENTARE A MANAGEMENTULUI

1. Această scrisoare de conformitate este furnizată în legătură cu auditul dvs. efectuat asupra situațiilor financiare ale **SIFI CJ LOGISTIC SA** (în continuare denumită "Societatea"), pentru anul încheiat la 31 decembrie 2025 în scopul exprimării unei opinii asupra faptului dacă situațiile financiare reflectă o imagine fidelă a poziției financiare a Companiei la 31 decembrie 2025 și a performanțelor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data mai sus menționată în conformitate cu OMFP 1802/2014.

2. Înțelegem că scopul auditului situațiilor financiare este acela de a exprima o opinie și că auditul a fost efectuat în conformitate cu OMFP 1802/2014 care presupune o examinare a sistemului contabil, controlului intern și a oricăror alte date considerate necesare în condițiile respective și nu este planificat să identifice sau să scoată în evidență situații de fraudă, erori sau alte nereguli în măsura în care acestea ar exista.

3. Anumite declarații cuprinse în această scrisoare de conformitate sunt limitate la aspecte care sunt semnificative. Aspectele considerate semnificative sunt acele omisiuni sau erori în informațiile contabile care, în anumite împrejurări, fac probabilă modificarea sau influențarea judecății unui utilizator al situațiilor financiare. O eroare sau omisiune a cărei valoare monetară este mică poate fi considerată semnificativă ca urmare a factorilor calitativi.

4. Confirmăm cu toată încrederea și convingerea și în urma întrebărilor concludente puse altor directori și oficiali ai Companiei, următoarele afirmații pe care le facem în conexiune cu:

Situațiile Financiare și înregistrările contabile

5. În calitate de membri ai conducerii Companiei ne asumăm responsabilitatea pentru prezentarea fidelă a situațiilor financiare. Considerăm că situațiile financiare menționate anterior prezintă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a fluxurilor de numerar în conformitate cu OMFP 1802/2014 și nu prezintă erori semnificative, inclusiv omisiuni. Am aprobat situațiile financiare.

6. Politicile contabile semnificative adoptate pentru întocmirea situațiilor financiare sunt corespunzător prezentate în notele la situațiile financiare.

7. Fiecare element al situațiilor financiare este clasificat corepunzător, descris și prezentat în concordanță cu OMFP 1802/2014.

SIFI CJ LOGISTIC SA

8. În calitate de membri ai conducerii Companiei suntem de părere că Societatea are un sistem de control adecvat, capabil să permită pregătirea unor situații financiare corecte în concordanță cu OMFP 1802/2014.

Fraudă și erori

9. Confirmăm că suntem responsabili de proiectarea și implementarea unui sistem de control intern pentru a preveni și detecta fraudele și erorile.

10. V-am prezentat toate evenimentele relevante legate de fraudă sau suspiciuni de fraudă cunoscute de către management, care ar fi putut afecta Societatea.

11. V-am prezentat rezultatul evaluării noastre a riscului că situațiile financiare să fie incorect întocmite ca rezultat al fraudei.

12. Nu avem cunoștință de niciun fel de fraudă sau indicii de fraudă care implică conducerea sau angajații cu roluri decizionale în controlul intern. Totodată nu avem cunoștință de niciun fel de fraudă sau indicii de fraudă care implică alte persoane, ce ar putea avea efecte semnificative asupra situațiilor financiare. Nu avem cunoștință de nicio declarație a unor neconformități financiare, inclusiv fraudă sau indicii de fraudă (indiferent de sursa sau forma și incluzând fără limitare, orice declarație), care ar putea conduce la declarații false în situațiile financiare sau care ar afecta raportarea financiară a Companiei.

Înregistrări contabile

13. Toate înregistrările contabile v-au fost puse la dispoziție în scopul auditului și toate tranzacțiile efectuate s-au reflectat și înregistrat corespunzător în registrele contabile. Toate celelalte înregistrări și informații conexe care ar putea afecta fidelitatea ori necesitatea prezentării în situațiile financiare, incluzând procesele verbale ale întâlnirilor administratorilor și acționarilor (și toate întâlnirile relevante la nivel de management) v-au fost puse la dispoziție și nicio informație nu a fost ascunsă.

Părți legate

14. Confirmăm că am prezentat toate tranzacțiile cu părțile legate relevante pentru societate și nu suntem în cunoștință de alte părți legate necesar de a fi prezentate în situațiile financiare prevăzute de către OMFP 1802/2014 sau alte cerințe.

15. Partile legate sunt prezentate in **Anexa 1**

Reglementări legale

16. Nu avem cunoștință de nicio încălcare sau posibilă încălcare a statutului, reglementărilor, contractelor, acordurilor sau a actelor constitutive ale Companiei care ar putea rezulta în penalități semnificative sau alte pierderi pentru societate și care ar putea avea un efect material asupra situațiilor financiare.

SIFI CJ LOGISTIC SA

17. Nu avem cunoștință de nicio neconformitate, declarație falsă sau neregulă inclusiv fraudă, care implică conducerea sau angajații cu roluri decizionale în contabilitate sau controlul intern, sau care ar putea avea un efect semnificativ asupra situațiilor financiare.

Alte declarații

18. Următoarele au fost corect înregistrate și adecvat prezentate în situațiile financiare, unde a fost cazul:

- a. Identificarea soldurilor și a tranzacțiilor cu părțile afiliate așa cum a fost identificat în scrisoarea separată furnizată către dumneavoastră;
- b. Contracte și opțiuni de a cumpăra înapoi active vândute anterior;
- c. Active gajate / ipotecate;

19. Societatea a îndeplinit toate obligațiile contractuale care ar putea avea un efect semnificativ asupra situațiilor financiare în cazul neîndeplinirii acestora.

20. Cu excepția aspectelor menționate în situațiile financiare, nu avem niciun plan sau intenție care ar afecta în mod semnificativ valoarea netă sau clasificarea activelor și datoriilor prezentate în situațiile financiare.

21. Nu există alte contracte care nu au legătură cu cursul obișnuit al desfășurării activității.

22. Toate activele incluse în bilanț erau la data respectivă și rămân în continuare libere de orice sarcini, obligații sau penalizări.

23. Am înregistrat și am prezentat, corespunzător, toate datoriile, actuale și contingente și am prezentat de asemenea, în notele aferente situațiilor financiare garanțiile acordate terților, inclusiv garanțiile verbale promise de societate părților afiliate, directorilor, funcționarilor sau terților.

24. Toate informațiile necesare în conexiune cu auditul desfășurat de către dumneavoastră v-au fost prezentate.

25. În afara celor prezentate în situațiile financiare, nu avem cunoștință de niciun proces în desfășurare, în instanță sau negocieri care ar putea rezulta în pierderi semnificative ale Companiei, altele decât cele prezentate deja în scrisoarea furnizată dumneavoastră.

26. Nu au fost făcute și nu ne așteptăm să primim nici o reclamație în instanță.

27. În opinia noastră în cursul normal al desfășurării activității, activele curente din bilanț sunt așteptate să fie valorificate la valoarea netă contabilă la care sunt înregistrate.

28. Pentru toate datoriile de la data bilanțului incluzând garanții, angajamente și elemente contingente unde aceste elemente ar rezulta în pierderi semnificative s-a luat în considerare înregistrarea unui provizion. Orice alte elemente, unde după opinia noastră nu este cazul pentru

SIFI CJ LOGISTIC SA

recunoașterea unui provizion, au fost prezentate în mod corespunzător în cadrul situațiilor financiare.

29. Nu avem cunoștință de posibile încălcări de statut, cerințe legale, contracte, înțelegeri sau ale actului sau statutului Companiei care, ar rezulta în penalități semnificative sau în alte pierderi. Nicio acuzație de vreo încălcare nu a ajuns la cunoștința noastră.

30. Nu există:

(a) încălcări sau posibile încălcări ale legilor și reglementărilor ale căror efecte ar putea fi luate în considerare pentru a fi prezentate în situațiile financiare sau ca bază pentru înregistrarea unor eventuale pierderi;

(b) alte obligații sau datorii contingente care trebuie să fie înregistrate sau prezentate în conformitate cu OMFP 1802/2014.

(c) litigii despre care avocații noștri ne-au sfătuit că sunt probabile și care trebuie evidențiate în concordanță cu cerințele OMFP 1802/2014.

31. Angajamentele de achiziție sunt pentru cantități care nu depășesc necesitățile viitoare și sunt încheiate la prețuri care nu vor rezulta în pierderi.

32. Nu vor rezulta niciun fel de pierderi din îndeplinirea sau incapacitatea de a îndeplini orice vânzare sau obligații contractuale.

33. Societatea nu are niciun fel de obligații legale sau constructive de a plăti beneficii viitoare angajaților prin planul de pensionare.

34. Sunt încheiate asigurări adecvate de risc și litigiu pentru a proteja interesele Companiei.

35. Nu există bonusuri, comisioane sau onorarii manageriale datorate angajaților sau altor terțe persoane pe perioada de la 1 ianuarie 2025 la 31 decembrie 2025, care să nu fi fost înregistrate în situațiile financiare ale Companiei.

36. Toate activele incluse în bilanț erau la data respectivă și rămân în continuare libere de orice sarcini, obligații sau penalizări (cu excepția celor declarate în situațiile financiare).

37. Investițiile prezentate în cadrul situațiilor financiare sunt prezentate la valoare justă.

38. Noi am pus la dispoziția dumneavoastră toate informațiile și documentele cu privire la inventarierea realizată de societate la sfârșitul anului 2025.

39. Valoarea realizabilă netă a stocurilor a fost determinată cu exactitate la finalul anului. Toate ajustările necesare legate de valoarea realizabilă netă a stocurilor au fost înregistrate în bilanț.

SIFI CJ LOGISTIC SA

40. Am analizat recuperabilitatea creanțelor și estimarea pentru provizionul pentru creanțe, provizionul necesar a fost înregistrat în bilanț.

41. Nu există aranjamente formale sau informale pentru solduri compensatorii în legătură cu soldurile de disponibilități și cele de investiții.

42. Nu există opțiuni și contracte de răscumpărare de acțiuni și nici rezerve pentru opțiuni, drepturi de conversie sau alte cerințe.

43. Toate tranzacțiile, în special cele cu părțile afiliate au fost efectuate în termeni concurențiali / de piață.

44. Toate cheltuielile și veniturile au fost înregistrate integral în situațiile financiare pentru perioada de la 1 Ianuarie 2025 pana la 31 Decembrie 2025.

45. A fost efectuată o alocare corectă a cheltuielilor pentru anul încheiat la 31 Decembrie 2025 între proiectele implementate în timpul anului.

46. Situațiile financiare nu au fost semnificativ afectate de vreun element extraordinar, excepțional sau neobișnuit.

47. Situațiile financiare au fost întocmite în baza principiului continuității în activitate.

48. Confirmăm că am analizat considerațiile privind continuitatea activității și suntem mulțumiți că situațiile financiare au fost întocmite în mod corespunzător. Pentru a ajunge la această opinie am luat în considerare toate problemele relevante de care suntem conștienți și am considerat o perioadă viitoare de cel puțin un an de la data aprobării situațiilor financiare.

49. Am analizat măsura în care continuitatea activității este în mod adecvat prezentată în situațiile financiare și suntem mulțumiți că s-au făcut suficiente prezentări pentru a oferi o imagine fidelă.

Evenimente ulterioare

50. Cu excepția celor prezentate în situațiile financiare, nu există alte circumstanțe sau evenimente ulterioare perioadei auditate care necesită ajustări sau o prezentare distinctă în notele la situațiile financiare. Cu toate acestea am luat în considerare efectele Covid-19, rapidă răspândire a virusului și impactul său social și economic în România și la nivel global poate genera ipoteze și estimări care necesită reanalizări care pot duce la ajustări semnificative ale valorii contabile a activelor și pasivelor în exercițiul financiar următor. În special, conducerea se așteaptă ca ipotezele și estimările folosite în stabilirea mărimii și scadenței fluxurilor viitoare de numerar a activelor cu caracteristici de risc de credit să fie afectate. În această etapă, conducerea nu poate estima cu certitudine impactul, întrucât evenimentele evoluează de la o zi la alta.

Impactul pe termen lung poate afecta de asemenea calitatea portofoliului de leasing și profitabilitatea. Cu toate acestea, la data prezentelor situații financiare, compania își îndeplinește

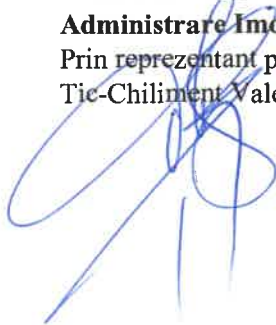
SIFI CJ LOGISTIC SA

obligățiile la scadență și, prin urmare, aplică în continuare principiul continuității activității ca bază pentru întocmirea situațiilor financiare.

51. Confirmăm că declarațiile de mai sus sunt făcute pe baza întrebărilor adresate persoanelor din conducere și personalului având cunoștințe și experiență relevantă (și, acolo unde a fost cazul, pe baza inspectării documentelor justificative), în mod suficient pentru a fi capabili în a vă prezenta fiecare din afirmațiile de mai sus.

Cu stimă,

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



SIFI CJ LOGISTIC SA

Anexa 1 -Parti afiliate

Denumire

Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

Catre Actionarii *SIFI CJ LOGISTIC S.A.*

Bucuresti, Sectorul 2, Str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, Nr. 46-48, Subsol, Camera U11
Cod unic de inregistrare 201624

Opinie fara rezerve

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale Societatii **SIFI CJ LOGISTIC S.A.** („Societatea”) care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2025 si contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalurilor proprii, situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si notele la situatiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025 se identifica astfel:
 - **Total active:** **34.150.447 lei**
 - **Total capitaluri proprii:** **28.014.747 lei**
 - **Profit al exercițiului financiar:** **2.410.853 lei**
3. In opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății atât la 31 decembrie 2025, precum și a performanței sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMF 1802”).

Baza opiniei

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

Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

5. Conducerea este responsabila de intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare in conformitate cu OMFP 1802 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare care sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

6. 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.
7. Persoanele însărcinate cu guvernarea au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare

8. 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.
 9. 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-și 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 conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii;

- Evaluam prezentarea, structura si continutul general al situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele de baza intr-o maniera care realizeaza prezentarea fidela.
10. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv oric deficiente ale controlului intern pe care le identificam pe parcursul auditului.
 11. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele etice relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne afecteaza independenta si, acolo unde este cazul, masurile de protectie aferente.
 12. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile interzic prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Alte informatii

13. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii si se mentioneaza expres destinatarii conveniti prin contract sau impusi de legislatie. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decât fata de Societate si de actionarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.
14. Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara, rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare, in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdictii, altele decât Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

Raport asupra raportului administratorilor

15. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea raportului administratorilor in conformitate cu cerintele OMFP 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care sa nu contina denaturari semnificative, si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea raportului administratorilor care sa nu contina denaturari semnificative, cauzate de frauda sau eroare. Raportul administratorilor prezentat in anexa nu face parte din situatiile financiare. Opinia noastra asupra situatiilor financiare nu acopera raportul administratorilor.

16. În legatura cu auditul nostru privind situatiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situatiilor financiare si raportam ca:

- a) in raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare;
- b) raportul administratorilor, care contine un numar de 9 pagini, include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP 1802, punctele 489-492;
- c) pe baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobândite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2025, nu am identificat informatii incluse in raportul administratorilor care sa 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 si in numele societatii
Arya Consulting SRL
Înregistrata la Registrul Public Electronic al
ASPAAS cu nr. FA204/232/20

25 Martie 2026
Bucuresti