

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE**  
**pentru exercițiul financiar 2023**

Denumirea societății comerciale: **SIFI CJ STORAGE S.A.**

Sediul social: **BUCURESTI, Sector 2, str. Serghei Vasilevici Rahmaninov, nr. 46-48, subsol, cam. U 12**

Punct de lucru : **Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21**

Numărul de telefon/fax: **0736.999.649**

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO201896**

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J40/13820/2014**

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.**

Capital social subscris și vărsat: **1.112.880 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială: **Acțiuni nominative în număr de 445.152 cu valoarea nominală de 2,50 lei/acțiune**

## 1. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

### 1.1 a. Descrierea activității de bază a societății comerciale

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

### b. Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Înființată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca, din anul 1990 este societate pe acțiuni, funcționând sub numele de NAPOTEX până în anul 2014 când aceasta și-a schimbat denumirea în SIFI CJ STORAGE.

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

În cursul exercițiului financiar 2023 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

### d. Descrierea achizițiilor și /sau înstrăinărilor de active

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

### e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o scădere față de realizările anului 2022, datorita vanzarii activului amplasat in Cluj-Napoca, str.Traian Vuia nr.208 in cursul anului 2022.

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2023	2022
a. Profitul brut	511.525	7.667.181
b. Cifra de afaceri neta	184.621	1.411.955
c. Export	0	0
d. Costuri	247.834	14.193.864
e. Numerar si echivalente de numerar	2.831.422	19.038.671

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

Societatea dispune de activul amplasat in localitatea Cluj-Napoca, str. Horea nr.83-87 pe care il inchiriaza catre terti.

#### b. Ponderea categoriilor de produse in venituri si in totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:

Indicator	2021		2022		2023	
	mii lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta din care:	2.436.594	100	1.411.955	6,64	184.621	89,95
- Venituri din închirieri	2.439.648		1.411.955		184.621	
- Reduceri comerciale acordate	(3.054)					
Alte venituri din exploatare	-		19.854.755	93,36	20.617	10,05
TOTAL Venituri din Exploatare	2.436.594	100	21.266.710	100	205.238	100

#### c. Produse noi: Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

##### **a. Descrierea evolutiei vanzarilor**

În anul 2023 activitatea de închiriere a înregistrat o scădere ce poate fi ușor identificată prin prisma vânzării în anul 2022 a activului amplasat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.208 așa cum rezultă din tabelul de mai jos:

	2021	2022	2023
Cifra de afaceri, din care:	2.436.594	1.411.955	184.621
- activitatea de inchiriere	2.439.648	1.411.955	184.621
- reduceri comerciale acordate	(3.054)	-	-

##### **b. Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:**

Din punct de vedere al concurenței, aceasta este limitată la nivelul spațiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. În anul 2023 nu a fost identificată o creștere a nivelului concurenței față de anii anteriori.

##### **c. Dependenta semnificativa a societatii:**

Societatea are o expunere semnificativă față de un anumit client.

#### **1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale**

##### **a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala:**

În anul 2023 societatea a funcționat cu un număr mediu de 0 salariați.

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

	2021	2022	2023
Total personal, din care:	3	0	0
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 si angajati:**

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

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

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

#### **1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Riscul de piață (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care apare din fluctuațiile pe piața ale preturilor, 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) poate face ca rezultatele estimate de management

pentru exercitiile financiare viitoare sa sufere corectii. Societatea nu are o expunere directa in Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicatiile indirecte vor depinde de durata si amploarea conflictului.

#### **1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale**

##### **a. Factori de incertitudine care afecteaza lichiditatea societatii**

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spatiilor (la sfarsitul anului acesta este de 100%) precum și reducerea continua a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la conditiile de piata.

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

b. Prezentarea efectelor tuturor cheltuielilor de capital asupra situatiei financiare a societatii – nu e cazul.

c. Analiza evenimentelor, tranzactiilor si schimbarilor economice care afecteaza veniturile din activitatea de baza:

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

Indicator	2021	2022	2023
Cifra de afaceri neta	2.436.594	1.411.955	184.621
Profitul net	1.221.446	4.966.080	429.214

## **2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETĂȚII COMERCIALE**

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

Societatea are în patrimoniu un spațiu comercial situat în Cluj Napoca pe str. Horea nr. 83-87 (93 mp).

La data de 31.12.2023 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii de catre un evaluator membru ANEVAR.

**2.2 Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale.** - Nu este cazul.

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

## **3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ**

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

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

Capitalul social al SIFI CJ STORAGE SA la data de 31.12.2023 in valoare de 1.112.880 lei este divizat în 445.152 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2023 este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	409.980	92,0989
Persoane fizice	33.544	7,5354
Persoane juridice	1.628	0,3657

Total	445.152	100
-------	---------	-----

### 3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende.

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

Propunerea pentru procentul profitului net alocat plăților de dividende se fundamentează pe rezultatele obținute de Societate corelate cu programele de dezvoltare / investiționale și interesele acționarilor.

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

DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2021	2022	2023
	2.430.530	1.201.910	17.806.080

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

În 2023 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

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

Societatea nu are filiale.

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

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

## 4. CONDUCEREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

### 4.1. Prezentarea listei administratorilor societății

În anul 2023 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor, astfel:

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

- Belei Corneliu Victor – membru CA;
- Buda Dan Florin – 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 SIFI.

### 4.2 Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2023, conducerea executivă a fost asigurată de Sav-Ancuta Ramona Mara în perioada 11.08.2022 – 28.02.2023 și de Candea Calin începând cu data de 01.03.2023 – Director General.

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

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

## 5. SITUAȚIA FINANCIAR – CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2023 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004.

Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. Bucuresti, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarilor din România (CAFR).

Din analiza bilanțurilor contabile ale SIFI CJ STORAGE S.A. pe anii 2021, 2022 și 2023 rezultă următoarea situație comparativă:

**a. Elemente de bilant**

Denumire indicator	2021	2022	2023
1. Imobilizari necorporale			
2. Imobilizari corporale	13.308.931	349.986	394.338
3. Imobilizari financiare			
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>13.308.931</b>	<b>349.986</b>	<b>394.338</b>
Stocuri	172	172	172
Creante	312.329	653.729	406.742
Investitii pe termen scurt	2.300.000	18.400.000	2.000.000
Casa si conturi la banci	701.783	638.671	831.422
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>3.314.284</b>	<b>19.692.572</b>	<b>3.238.336</b>
Cheltuieli in avans	8.513	913	211
Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	544.269	288.298	1.221.614
Active circulante/datorii curente nete	2.741.609	19.381.746	2.016.933
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>16.050.540</b>	<b>19.728.732</b>	<b>2.411.271</b>
Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	177.388	14.410	14.410
Provizioane	-	-	-
Venituri in avans	36.919	-	-
Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
Prime de capital	-	-	-
Rezerve din reevaluare	13.171.410	398.380	457.785
Rezerve	365.674	385.209	395.240
Acțiuni proprii	-	-	-
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	-
Rezultat reportat	1.742	12.851.773	1.742
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>1.221.446</b>	<b>4.966.080</b>	<b>429.214</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>15.873.152</b>	<b>19.714.322</b>	<b>2.396.861</b>

**b. Contul de profit si pierdere**

Indicator	2021	2022	2023
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>2.436.594</b>	<b>1.411.955</b>	<b>184.621</b>
Venituri din chirii	2.436.594	1.411.955	184.621
Venituri din vanzarea marfurilor	357	-	-
Reduceri comerciale acordate	(3.054)	-	-
Alte venituri din exploatare	-	19.854.755	20.617
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>2.436.594</b>	<b>21.739.128</b>	<b>205.238</b>
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	13.284	8.830	50
Alte cheltuieli materiale	-	-	-
Cheltuieli privind utilitatile (energie, apa, gaz)	81	-	148
Cheltuieli privind marfurile	61	-	-
Cheltuieli cu personalul, din care:	307.788	270.099	71.807
a) Salarii si indemnizatii	299.758	260.793	69.685

**SIFI CJ STORAGE SA**  
**BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U12**  
**Punct lucru: Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21**  
**Capital social subscris si varsat 1.112.880 lei**  
**CUI: RO201896; J40/13820/2014**

b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	8.030	9.306	2.122
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	354.581	187.097	12.054
a.1 Cheltuieli	354.581	187.097	12.054
a.2 Venituri	-	-	-
Ajustari de valoare privind activele circulante:	203.770	22.034	-18.236
b.1 Cheltuieli	319.867	494.452	1.138
b.2 Venituri	116.097	472.418	19.374
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	336.709	13.705.804	182.011
1 Chelt.privind prestatiile externe	254.322	705.756	180.636
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	81.835	81.859	1.332
3 Alte cheltuieli	552	12.918.189	43
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>1.216.274</b>	<b>14.193.864</b>	<b>247.834</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit/Pierdere</b>	<b>1.220.320</b>	<b>7.072.846</b>	<b>(42.596)</b>
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	25.594	594.335	554.121
Alte venituri financiare	-	-	-
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>25.594</b>	<b>594.335</b>	<b>554.121</b>
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	-	-	-
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>25.594</b>	<b>594.335</b>	<b>554.121</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2.462.188</b>	<b>21.861.045</b>	<b>759.359</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.216.274</b>	<b>14.193.864</b>	<b>247.834</b>
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>1.245.914</b>	<b>7.667.181</b>	<b>511.525</b>
IMPOZIT PE PROFIT-VENIT	24.468	2.701.101	82.311
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>1.221.446</b>	<b>4.966.080</b>	<b>429.214</b>

**c. Cash flow**

Denumire indicatori	2021	2022	2023
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	3,452,097	2,145,795	308,598
Plăți către furnizori si angajati	-1,913,293	-2,026,775	-361,725
Dobânzi plătite			
Impozit pe profit-venit plătit	-24,560	-3,131,792	-37,691
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	1,514,244	-989	-90,818
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni			
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-50,649		
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		19,828,173	
Dobânzi încasate	27,222	326,041	637,166
Dividende încasate			
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	-23,427	19,502,132	637,166
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni			
Încasări din împrumuturi restituite			
Dividende plătite	-2,197,371	-1,105,555	-16,753,597
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	-2,197,371	-1,137,564	-16,753,597
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>-706,554</b>	<b>16,036,887</b>	<b>-16,207,248</b>



**SIFI CJ STORAGE SA**  
BUCURESTI, SECTOR 2, STR. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, NR. 46-48, SUBSOL, CAM. U12  
Punct lucru: Cluj Napoca, Str. Iuliu Maniu, nr. 21  
Capital social subscris si varsat 1.112.880 lei  
CUI: RO201896; J40/13820/2014

Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	3,708,337	3,001,783	19,038,670
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	3,001,783	19,038,670	2,831,422

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



