

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE**  
**pentru exercițiul financiar 2024**

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 2024 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

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

În cursul exercițiului financiar 2024 nu s-au efectuat achiziții, dar a fost vandut ultimul activ din Cluj, str Horea nr.83-87.

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

Principalii indicatori, respectiv cifra de afaceri indică o scadere față de realizările anului 2023, datorită vânzării activului amplasat în Cluj-Napoca, str.Horea nr.83-87 în noiembrie 2024; profitul brut indică o creștere față de anul precedent prin prisma realizării venitului din vânzarea acestui activ.

#### 1.1.1. Elemente de evaluare generală :

	2023	2024
<b>a. Profitul brut</b>	511.525	1.658.736
<b>b. Cifra de afaceri neta</b>	184.621	159.981
<b>c. Export</b>	0	0
<b>d. Costuri</b>	247.834	560.799
<b>e. Numerar și echivalente de numerar</b>	2.831.422	4.412.848

#### 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 a dispus de activul amplasat în localitatea Cluj-Napoca, str. Horea nr.83-87, închiriat în perioada ianuarie-octombrie, înstrăinat în noiembrie 2024.

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

Indicator	2022		2023		2024	
	lei	%	lei	%	lei	%
<b>Cifra de afaceri neta din care:</b>	<b>1.411.955</b>	<b>6,64</b>	<b>184.621</b>	<b>89,95</b>	<b>159.981</b>	<b>7,44</b>
- Venituri din închirieri	1.411.955		184.621		159.981	
- Reduceri comerciale acordate						
<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>19.854.755</b>	<b>93,36</b>	<b>20.617</b>	<b>10,05</b>	<b>1.991.077</b>	<b>92,56</b>
<b>TOTAL Venituri din Exploatare</b>	<b>21.266.710</b>	<b>100</b>	<b>205.238</b>	<b>100</b>	<b>2.151.058</b>	<b>100</b>

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

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

Nu este cazul.

**1.1.4. Evaluarea activității de vânzare**

a. Descrierea evoluției vanzarilor

În anul 2024 activitatea de închiriere a înregistrat o scădere față de anul precedent datorită vânzării activului din Cluj, str. Horea nr.83-87 în luna noiembrie. În anul 2023 scăderea cifrei de afaceri s-a datorat vânzării activului din Cluj, str. Traian Vuia nr.208. Prezentăm evoluția cifrei de afaceri în ultimii 3 ani în tabelul de mai jos:

	2022	2023	2024
Cifra de afaceri, din care:	1.411.955	184.621	159.981
- activitatea de închiriere	1.411.955	184.621	159.981
- reduceri comerciale acordate	-	-	-

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Din punct de vedere al concurenței, aceasta este limitată la nivelul spațiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. În anul 2024 nu a fost identificată o creștere a nivelului concurenței față de anii anteriori.

c. Dependenta semnificativă a societății:

Societatea a avut în 2024 o expunere semnificativă față de un anumit client.

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

a. Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

În anul 2024 societatea a funcționat cu un număr mediu de 0 salariați.

Evoluția numărului mediu de salariați în perioada 2022 – 2024 a fost următoarea:

	2022	2023	2024
<b>Total personal, din care:</b>	0	0	0
<b>Personal productiv</b>	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregătire corespunzător activității desfășurate.

Directorul societății are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

b. Raporturile dintre management și angajați:

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

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

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

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

Riscul de piață (riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, care apare din fluctuațiile pe piață ale 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 operationale (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 exercițiile financiare viitoare să sufere corecții. Societatea nu are o expunere directă în Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicațiile indirecte vor depinde de durată și amploarea conflictului. Printr-un management proactiv al riscului, societatea își poate asigura reziliența operațională și stabilitatea financiară pe termen lung.

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

#### **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 (în perioada ianuarie-octombrie spațiul a fost ocupat 100%) 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 pretului utilitatilor și a inflației semnificative. Evoluția profitului se prezintă astfel:

<b>Indicator</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Cifra de afaceri neta	1.411.955	184.621	159.981
Profitul net	4.966.080	429.214	1.363.888

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

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

Societatea în anul 2024 a avut în patrimoniu un spațiu comercial situat în Cluj Napoca pe str. Horea nr. 83-87 (93 mp) care a fost vândut în noiembrie 2024.

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

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

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

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

Acțiunile emise de către societatea comercială SIFI 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 31.12.2024 în 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 31.12.2024 este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	409.980	92,0989
Persoane fizice	33.805	7,5940
Persoane juridice	1.367	0,3071
<b>Total</b>	<b>445.152</b>	<b>100</b>

#### 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)	2022	2023	2024
	1.201.910	17.806.080	427.346

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

În 2024 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 2024 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 LION CAPITAL S.A.

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

În anul 2024, 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 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 31.12.2024 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 STORAGE S.A. pe anii 2022, 2023 și 2024 rezultă următoarea situație comparativă:

<b>a. Elemente de bilanț</b>			
<b>Denumire indicator</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
1. Imobilizări necorporale			
2. Imobilizări corporale	349.986	394.338	0
3. Imobilizări financiare			
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>349.986</b>	<b>394.338</b>	<b>0</b>
Stocuri	172	172	172
Creante	653.729	406.742	156.067
Investiții pe termen scurt	18.400.000	2.000.000	4.215.000
Casa și conturi la bănci	638.671	831.422	197.848
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>19.692.572</b>	<b>3.238.336</b>	<b>4.569.087</b>
Cheltuieli în avans	913	211	167
Datorii ce trebuie plătite în per.< 1 an	288.298	1.221.614	1.235.851
Active circulante/datorii curente nete	<b>19.381.746</b>	<b>2.016.933</b>	<b>3.333.403</b>
<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	<b>19.728.732</b>	<b>2.411.271</b>	<b>3.333.403</b>
Datorii ce trebuie plătite în per.> 1 an	14.410	14.410	
Provizioane	-	-	
Venituri în avans	-	-	
Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
Prime de capital	-	-	
Rezerve din reevaluare	398.380	457.785	0
Rezerve	385.209	395.240	397.108
Acțiuni proprii	-	-	

**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**

Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	
Rezultat reportat	12.851.773	1.742	459.527
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>4.966.080</b>	<b>429.214</b>	<b>1.363.888</b>
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>19.714.322</b>	<b>2.396.861</b>	<b>3.333.403</b>

**b. Contul de profit si pierdere**

<b>Indicator</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>1.411.955</b>	<b>184.621</b>	<b>159.981</b>
Venituri din chirii	1.411.955	184.621	159.981
Venituri din vanzarea marfurilor	-	-	
Reduceri comerciale acordate	-	-	
Alte venituri din exploatare	19.854.755	20.617	1.991.077
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>21.739.128</b>	<b>205.238</b>	<b>2.151.058</b>
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	8.830	50	
Alte cheltuieli materiale	-	-	
Cheltuieli privind utilitatile (energie, apa, gaz)	-	148	455
Cheltuieli privind marfurile	-	-	
Cheltuieli cu personalul, din care:	270.099	71.807	67.235
a) Salarii si indemnizatii	260.793	69.685	65.171
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	9.306	2.122	2.064
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale:	187.097	12.054	11.332
a.1 Cheltuieli	187.097	12.054	11.332
a.2 Venituri	-	-	
Ajustari de valoare privind activele circulante:	22.034	-18.236	-633
b.1 Cheltuieli	494.452	1.138	148
b.2 Venituri	472.418	19.374	781
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	13.705.804	182.011	482.410
1 Chelt.privind prestatiile externe	705.756	180.636	96.815
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	81.859	1.332	1.419
3 Alte cheltuieli	12.918.189	43	384.176
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>14.193.864</b>	<b>247.834</b>	<b>560.799</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/Pierdere</b>	<b>7.072.846</b>	<b>(42.596)</b>	<b>1.590.259</b>
Venituri din interese de participare	-	-	
Venituri din dobanzi	594.335	554.121	68.477
Alte venituri financiare	-	-	
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>594.335</b>	<b>554.121</b>	<b>68.477</b>
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	
Alte cheltuieli financiare	-	-	
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>594.335</b>	<b>554.121</b>	<b>68.477</b>
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>21.861.045</b>	<b>759.359</b>	<b>2.219.535</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>14.193.864</b>	<b>247.834</b>	<b>560.799</b>



<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>7.667.181</b>	<b>511.525</b>	<b>1.658.736</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT-VENIT</b>	<b>2.701.101</b>	<b>82.311</b>	<b>294.848</b>
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>4.966.080</b>	<b>429.214</b>	<b>1.363.888</b>

**c. Cash flow**

Denumire indicatori	2022	2023	2024
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	2,145,795	308,598	164.687
Plăți către furnizori si angajati	-2,026,775	-361,725	-158.125
Dobânzi plătite			
Impozit pe profit-venit plătit	-3,131,792	-37,691	0
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	<i>-989</i>	<i>-90,818</i>	<i>6.562</i>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni			
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale			
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	19,828,173		1.990.600
Dobânzi încasate	326,041	637,166	62.649
Dividende încasate			
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	<i>19,502,132</i>	<i>637,166</i>	<i>2.053.249</i>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni			
Încasări din împrumuturi restituite			
Dividende plătite	-1,105,555	-16,753,597	-478.385
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	<i>-1,137,564</i>	<i>-16,753,597</i>	<i>-478.385</i>
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>16,036,887</b>	<b>-16,207,248</b>	<b>1.581.426</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>3,001,783</b>	<b>19,038,670</b>	<b>2.831.422</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>19,038,670</b>	<b>2,831,422</b>	<b>4.412.848</b>

La data 31.12.2024 nu exista litigii pe rolul instantelor judecatoresti.

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



