

SIFI CJ STORAGE S.A.

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU
EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31
DECEMBRIE 2024**

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.
1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor
contabile privind situatiile financiare anuale
individuale si situatiile financiare anuale
consolidate**

SIFI CJ STORAGE S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
 (toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 | 1.112.880 | | | | | 1.112.880 |
| Patrimoniul regiei | - | | | | | - |
| Prime de capital | - | | | | | - |
| Rezerve din reevaluare | 457.785 | | | 457.785 | | - |
| Rezerve legale | 234.565 | | | | | 234.565 |
| Rezerve statutare sau contractuale | - | | | | | - |
| Alte rezerve | 160.676 | 1.867 | | | | 162.543 |
| Actiuni proprii | - | | | | | - |
| Rezultat reportat-profit nerepartizat | - | | | | | - |
| Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare | 1.742 | 886.999 | | 429.214 | | 459.527 |
| Profitul sau pierderea exercitiului financiar | Sold C 429.214 | 1.791.102 | | 856.428 | | 1.363.888 |
| | Sold D - | | | | | - |
| Repartizarea profitului | - | | | | | - |
| Total capitaluri proprii | 2.396.861 | 2.679.968 | - | 1.743.427 | - | 3.333.403 |

SIFI CJ STORAGE S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(faptete sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 | 1.112.880 | | | | | 1.112.880 |
| Patrimoniul regiei | - | | | | | - |
| Prime de capital | - | | | | | - |
| Rezerve din reevaluare | 398.380 | 59.405 | | | | 457.785 |
| Rezerve legale | 234.565 | | | | | 234.565 |
| Rezerve statutare sau contractuale | - | | | | | - |
| Alte rezerve | 150.645 | 10.031 | | | | 160.676 |
| Actiuni proprii | - | | | | | - |
| Rezultat reportat-profit nerepartizat | - | | | | | - |
| Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare | 12.851.773 | | | 12.850.031 | | 1.742 |
| Profitul sau pierderea exercitiului financiar | 4.966.080 | 429.214 | | 4.966.080 | | 429.214 |
| | Sold C | | | | | |
| | Sold D | | | | | |
| Repartizarea profitului | - | | | | | - |
| | | | | | | |
| Total capitaluri proprii | 19.714.322 | 498.650 | - | 17.816.111 | - | 2.396.861 |

SIFI CJ STORAGE S.A.
SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

An 2022

| Denumirea elementului | Sold la 1 ianuarie 2022 | Cresteri | | Reduceri | | Sold la 31 decembrie 2022 |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| | | Total, din care: | Prin transfer | Total, din care: | Prin transfer | |
| Capital subscris | 1.112.880 | | | | | 1.112.880 |
| Patrimoniul regiei | - | | | | | - |
| Prime de capital | - | | | | | - |
| Rezerve din reevaluare | 13.171.410 | 77.001 | | 12.850.031 | 12.850.031 | 398.380 |
| Rezerve legale | 234.565 | | | | | 234.565 |
| Rezerve statutare sau contractuale | - | | | | | - |
| Alte rezerve | 131.109 | 19.536 | | | | 150.645 |
| Actiuni proprii | - | | | | | - |
| Rezultat reportat-profit nerepartizat | - | | | | | - |
| Rezultat reportat reez surplus din reevaluare | 1.742 | 12.850.031 | 12.850.031 | | | 12.851.773 |
| Profitul sau pierderea exercitiului financiar | 1.221.446 | 4.966.080 | | 1.221.446 | | 4.966.080 |
| | | | | | | |
| Repartizarea profitului | - | | | | | - |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Total capitaluri proprii | 15.873.152 | 17.912.628 | 12.850.031 | 14.071.477 | 12.850.031 | 19.714.322 |

SIFI CJ STORAGE S.A.
SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Metoda directa

| Denumire indicatori | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare | | | |
| 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> | -989 | -90,818 | 6.562 |
| Fluxuri de trezorerie din act. de investiție | | | |
| 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> | 19,502,132 | 637,166 | 2.053.249 |
| Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare | | | |
| 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> | -1,137,564 | -16,753,597 | -478.385 |
| Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie | 16,036,887 | -16,207,248 | 1.581.426 |
| Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar | 3,001,783 | 19,038,670 | 2.831.422 |
| Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar | 19,038,670 | 2,831,422 | 4.412.848 |

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

SIFI CJ STORAGE S.A. este o societate pe actiuni, cu capital integral privat infiintata in 1991. In baza hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor ("AGEA") Societatii din 13 ianuarie 2020, sediul social al Societatii s-a mutat la adresa Bucuresti, sector 2, str. Serghei Vasilievici Rahmaninov nr. 46-48, subsol, camera U12, Romania. Mentionam ca anterior sediul social al Societatii a fost la adresa Bucuresti, sector 1, Calea Floreasca nr.175, et. 7, Camera A11, Romania.

Din 1991 pana in decembrie 2014 numele Societatii a fost Napotex S.A.

SIFI CJ STORAGE S.A. are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate CAEN 6820, simbol NTEX (BVB).

La 31 decembrie 2024 Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J40/13820/2014. Codul unic de inregistrare a Societatii este 201896, atribut fiscal RO.

Societatea are actiunile listate la Bursa de Valori Bucuresti – sistemul alternativ de tranzactionare ATS categoria AeRO standard.

Capitalul social subscris si integral varsat : 1.112.880 lei.

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

- numar actiuni: - 445.152 actiuni nominative, dematerializate si indivizibile
- Valoarea nominala - 2,50 lei /actiune
- 1 actiune - 1 drept de vot in AGA .

Consiliul de Administratie a avut in 2024 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare SA - prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin
Presedintele Consiliului de Administratie

Belei Corneliu Victor - Administrator

Buda Dan Florin - Administrator

Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 potentionale 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 angajament

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 2024 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2023.

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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar Incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 2024 si 31 decembrie 2023, au fost dupa cum urmeaza:

| Moneda | 31 decembrie 2024 | 31 decembrie 2023 |
|---------|-------------------|-------------------|
| LEU/USD | 4.7768 | 4.4958 |
| LEU/EUR | 4.9741 | 4.9746 |

c) Bazele contabilitatii

Acestea sunt situatiile financiare ale SIFI CJ STORAGE 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:

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- 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 întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("LEI") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMFP 1802/2014.

Aceste situații financiare sunt prezentate în lei ("LEI") cu excepția cazurilor în care nu este menționată specific o altă monedă utilizată.

Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De asemenea, situațiile financiare nu sunt menite să prezinte rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.

d) Situatii comparative

Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2024 prezintă comparabilitate cu situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2023.

Anumite reclasificări au fost operate pentru a asigura comparabilitatea soldurilor de deschidere cu soldurile de închidere. În cazul în care valorile aferente perioadei precedente nu sunt comparabile cu cele aferente perioadei curente, acest aspect este prezentat și argumentat în notele explicative, fără a modifica cifrele comparative aferente anului precedent.

e) Imobilizari corporale/investitii imobiliare

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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar Incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 reevalueaza anual activele detinute.

Impactul reevaluarii in 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 acestora 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 imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii 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.

SIFI CJ STORAGE S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 evidentiate 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 puțin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Cheltuielile ulterioare privind imobiliarile 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 imobiliarilor necorporale.

Majoritatea imobiliarilor 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) Imobiliarizari financiare

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

h) Stocuri

Stocurile de natura materiilor prime, materialelor auxiliare, mărfurilor și ambalajelor, 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 necolectabile. 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 in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar Incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

valute, eventualele diferente favorabile sau nefavorabile, care rezulta din evaluarea acestora se inregistreaza la alte venituri sau alte cheltuieli financiare, dupa 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

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariați.

m) Ajustari pentru depreciere si pierderi de valoare

Ajustările pentru depreciere si 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 in bilant atunci cand pentru Societate se naste o obligatie curenta generata de un eveniment anterior, valoarea obligatiei poate fi estimata in mod credibil si este probabil ca in viitor sa fie necesara consumarea unor resurse economice care sa stinga aceasta obligatie. Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu este recunoscut un provizion in situatiile financiare.

Provizioanele sunt revizuite la fiecare sfarsit de perioada si ajustate pentru a reflecta estimarea curenta cea mai adecvata

n) Capital social

Capitalul social compus din actiuni este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire cat si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor in Adunarea Generala a Actionarilor.

Rezerve legale

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

Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20% din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmat de cel pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmat dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende

cunvenite actionarilor sau asociatilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii. Asupra inregistrarilor efectuate cu privire la repartizarea profitului nu se poate reveni.

Rezerva din reevaluare este transferata la rezultatul reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare doar la scoaterea din evidenta imobilizarii pentru care a fost constituita rezerva respectiva.

o) Dividendele

Dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa si sunt inregistrate la data aprobarii ca obligatii de plata. Inregistrarea dividendelor neridicate pe o perioada mai mare de 3 ani, dupa implinirea termenului de prescriptie, se face pe seama altor venituri din exploatare.

p) Imprumuturi

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

q) Contracte de leasing-leasing financiar

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

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

Societatea nu are contracte de leasing in derulare la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2022.

r) Recunoasterea veniturilor

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

nesosite", respectiv contul 418 „Clienti –facturi de întocmit” si se reflectă în situatiile 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 banca.

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 înregistrează impozit pe profit 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. Pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, Societatea a calculat impozitul folosind cota de 16% în conformitate cu prevederile legislației în vigoare

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.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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

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

v) Erori contabile

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

- erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;

- ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului reportat. Erorile nesemnificative aferente exercitiilor financiare precedente se corecteaaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

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

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 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;

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

- 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 e)
- 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

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

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 influența 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) – în funcție de evoluția pieței (cererii și ofertei de spații comerciale stradale). Societatea se poate confrunta cu variația nivelului chiriei unitare ce poate fi percepută. Acest risc nu s-a materializat în ultimul exercițiu financiar.

- **Riscul de creditare** (reprezintă posibilitatea de suferi o pierdere ca urmare a neplății de către contra parte într-o tranzacție, i.e. chirii / utilități refacturate). Managementul analizează continuu solvabilitatea clienților, astfel încât riscul neîncasării creanțelor să fie redus. Contractele de închiriere contin clauze ce micșorează riscul de 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 2024 SIFI CJ STORAGE S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- **Riscuri operaționale:**

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat începând cu data de 24 februarie 2022 odată cu începerea conflictului dintre Rusia și Ucraina. La data autorizării acestor situații financiare pentru emitere, conflictul continuă să evolueze afectând din ce în ce mai mult economiile și piețele financiare la nivel global și exacerbează provocările economice în curs.

Impactul asupra Societății depinde în mare măsură de natura și durata evenimentelor incerte și imprevizibile, cum ar fi acțiuni militare viitoare, sancțiuni suplimentare adoptate împotriva Rusiei și reacții la evoluțiile în curs de pe piețele financiare globale.

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amploarea și durata crizei și rămân incerte.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Compania nu are o expunere directă în Rusia, Ucraina și Belarus. Implicațiile indirecte vor depinde de amploarea și durata crizei și rămân incerte.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

Pertru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 1: Active imobilizate

| Denumirea elementului de imobilizare | Valoare bruta | | | | | Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare) | | | | | Valoare contabila neta | | |
|--|--------------------|----------|------------|----------|-----------|--|--------------------|------------|----------------------|--------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| | Sold la 1 ian 2024 | Cresteri | Reevaluare | Reduceri | Transferi | Sold la 31 dec 2024 | Sold la 1 ian 2024 | Amortizari | Reduceri sau reluari | Cedari | Transferi | Sold la 31 dec 2024 | Sold la 1 ian 2024 |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 = 1 + 2 + 3 - 4 - 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 = 6 + 7 - 8 - 9 - 10 | 12 = 1 - 6 |
| a) Imobilizari necorporale | | | | | | | | | | | | | |
| Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial | | | | | | | | | | | | | |
| Alte imobilizari necorporale | 6.447 | | | | | 6.447 | 6.447 | | | | | 6.447 | - |
| Avansuri si imobilizari necorporale in curs | | | | | | | | | | | | | |
| Total imobilizari necorporale | 6.447 | | | | | 6.447 | 6.447 | | | | | 6.447 | - |
| b) Imobilizari corporale | | | | | | | | | | | | | |
| Terenuri si amenajari teren | | | | | | | | | | | | | |
| Constructii | | | | | | | | | | | | | |
| Instalatii tehnice si masini | 6.334 | | | | | 6.334 | 6.334 | | | | | 6.334 | - |
| Alte instalatii, utilaje si mobilier | 7.561 | | | | | 7.561 | 7.561 | | | | | 7.561 | - |
| Investitii imobiliare | 394.338 | | | 394.338 | | - | - | | | | | - | 394.338 |
| Imobilizari in curs | | | | | | | | | | | | | |
| Investitii imobiliare in curs | | | | | | | | | | | | | |

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024

(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|--|--|--|--|--|--|--------|--|--------|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|---------|
| Avansuri acordate pentru imobilizari corporale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total imobilizari corporale | 408.233 | | | | | | | 13.895 | | 13.895 | | | | 13.895 | | | | | | | 13.895 |
| c) Imobilizari financ. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total | 414.680 | | | | | | | 20.342 | | 20.342 | | | | 20.342 | | | | | | | 394.338 |

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

1.1. Imobilizari necorporale cuprind licente.

1.2. Imobilizari corporale cuprind investitii imobiliare, constructii, instalatii tehnice si masini, alte instalatii ,imobilizari corporale in curs si avansuri pentru imobilizari corporale.

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

NOTA 2: Active circulante

2.1 Stocuri

| | Materii prime si materiale consumabile | Productie in curs de executie | Produse finite si marfuri | Avansuri pt cumparari de stocuri | Total |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------------|---|-------|
| 31 decembrie 2024 | | | | | |
| Cost | | | 172 | | 172 |
| Ajustari pt depreciere: stocuri depreciate si cu miscare lenta | | | | | |
| Total | | | 172 | | 172 |

La 31 decembrie 2024 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

| | Creante | 1 ianuarie 2024 | 31 decembrie 2024 | Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2024 | |
|-------|---|-----------------------|-------------------------|---|------------|
| | | | | Sub 1 an | Peste 1 an |
| | Creante comerciale | | | | |
| 1 | Creante comerciale-cu entitatile afiliate / alte parti legate | | | | |
| 2 | Creante comerciale –terti | 21.126 | 4.571 | 4.571 | |
| 3 | Total creante comerciale | 21.126 | 4.571 | 4.571 | |
| 4 | Ajustari de depreciere pentru creante comerciale | (5.205) | (4.571) | (4.571) | |
| 5=3-4 | Creante comerciale, net | 15.921 | - | - | |
| | Alte creante si debite | | | | |
| 6 | Sume de incasat de la entitatile afiliate | | | | |
| 7 | Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate | | | | |

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

| | | | | | |
|---------|---|----------------|----------------|----------------|--|
| 8 | Alte creante si debite | 390.821 | 156.067 | 156.067 | |
| 9 | Total alte creante | 390.821 | 156.067 | 156.067 | |
| 10 | Ajustari de valoare pentru alte creante | | | | |
| 11=9-10 | Alte creante, net | 390.821 | 156.067 | 156.067 | |
| | Capital subscris si nevarsat | | | | |
| | Total creante comerciale si alte creante | 406.742 | 156.067 | 156.067 | |

La data 31.12.2024 au fost constituite provizioane pentru clienti neincasati mai mari de 90 zile in cuantum de 4.571 lei.

2.2 Casa si conturi la banci

| | Sold la 1 ianuarie 2024 | Sold la 31 decembrie 2024 |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Obligatiuni | - | - |
| Depozite constituite | 2.000.000 | 4.215.000 |
| Dobanzi calculate la obligatiuni si depozite constituite | - | - |
| Conturi la banci in lei | 831.143 | 197.787 |
| Numerar in casa | 279 | 61 |
| Total | 2.831.422 | 4.412.848 |

NOTA 3: Datorii

La 31 Decembrie 2024 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

| | Datorii | Sold la 1 ianuarie 2024 | Sold la 31 decembrie 2024 | Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2024 | | |
|---------|---|-------------------------------|------------------------------------|---|--------------|----------------|
| | | | | Sub 1 an | 1 - 5 ani | Peste 5 ani |
| 1 | Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni | | | | | |
| 2 | Sume datorate institutiilor de credit | | | | | |
| 3 | Avansuri incasate in contul comenzilor | | | | | |
| 4 | Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate | | | | | |
| 5 | Datorii comerciale - furnizori terti | 11.227 | 2.743 | 2.743 | | |
| 6=3+4+5 | Total datorii comerciale | 11.227 | 2.743 | 2.743 | | |
| 7 | Efecte de comert de platit | | | | | |

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

| | | | | | | |
|----|--|------------------|------------------|------------------|--|--|
| 8 | Sume datorate entitatilor afiliate | | | | | |
| 9 | Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate | | | | | |
| 10 | Alte datorii inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale | 1.224.797 | 1.233.108 | 1.233.108 | | |
| 11 | Total | 1.236.024 | 1.233.108 | 1.233.108 | | |

Linia de alte datorii este detaliata in tabelul urmatoar:

| Datorii | Sold la 1 ianuarie 2024 | Sold la 31 decembrie 2024 | Termen de exigibilitate | | |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|-------------|
| | | | Sub 1 an | 1 - 5 ani | Peste 5 ani |
| Salarii si datorii asimilate | 3.858 | 4.471 | 4.471 | | |
| Datorii catre actionari | 1.200.975 | 1.147.241 | 1.147.241 | | |
| Alte taxe | - | - | - | | |
| Alte datorii | 19.964 | 81.396 | 81.396 | | |
| Total | 1.224.797 | 1.233.108 | 1.233.108 | | |

NOTA 4: Provizioane

La 31 decembrie 2024 societatea nu a constituit provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

NOTA 5: Venituri in avans

La 31 decembrie 2024, societatea nu avea inregistrate venituri in avans.

NOTA 6: Capital

Capital social

Capitalul social al SIFI CJ STORAGE SA la data de 31.12.2024 in valoare de 1.112.880 lei este divizat in 445.152 actiuni cu o valoare nominala de 2,50 lei/actiune.

Actiunile Societatii sunt nominative, de valori egale, emise in forma dematerializata si acorda drepturi egale titularilor lor.

Actiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaste un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultand dintr-o actiune.

Actiunile sunt admise la tranzactionare pe o piata reglementata si administrata de BVB – Piata AeRO Standard cu simbolul NTEX.

Evidenta actiunilor si actionarilor este tinuta de catre Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. Bucuresti.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Structura actionariatului

| | Sold la 1 ianuarie 2024 | % | Sold la 31 decembrie 2024 | % |
|--------------------|-------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|
| SIF Imobiliare PLC | 1.024.950 | 92,10 | 1.024.950 | 92,10 |
| Alti actionari | 87.930 | 7,90 | 87.930 | 7,90 |
| Total | 1.112.880 | 100,00 | 1.112.880 | 100,00 |

NOTA 7 : Rezerve

| Denumire element | 1 ianuarie 2024 | 31 decembrie 2024 |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Rezerve din reevaluarea terenurilor | - | - |
| Rezerve din reevaluare cladirilor | 457.785 | - |
| Rezerve legale | 234.565 | 234.565 |
| Alte rezerve | 160.675 | 162.543 |
| TOTAL | 853.025 | 397.108 |

NOTA 8 : Analiza rezultatului din exploatare

| Indicatorul | 2023 | 2024 |
|--|----------------|------------------|
| 1. Cifra de afaceri neta | 184.621 | 159.981 |
| 2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza | 20.617 | 1.991.077 |
| 3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2) | 205.238 | 2.151.058 |
| 4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6) | 235.780 | 549.467 |
| 5. Cheltuielile activitatii de baza | 235.780 | 549.467 |
| 6. Cheltuieli indirecte de productie | | |
| 7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza | -30.542 | 1.601.591 |
| 8. Cheltuieli de desfacere | | |
| 9. Cheltuieli generale de administratie | 12.054 | 11.332 |
| 10. Alte venituri din exploatare | | |
| 11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10) | -42.596 | 1.590.259 |

Principalii indicatori, respectiv cifra de afaceri indică o scadere față de realizările anului 2023, datorita vanzarii activului amplasat in Cluj-Napoca, str.Horea nr.83-87 in noiembrie 2024, inchiriat in perioada ianuarie-octombrie an curent; profitul brut indică o crestere fata de anul precedent prin prisma realizarii venitului din vanzarea ultimului activ.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

NOTA 9: Repartizarea profitului

Rezultatul net al exercitiului financiar 2024 a fost de de 1.363.888 lei.
Profitul net va fi repartizat conform legislatiei in vigoare doar in cadrul A.G.O.A. care va avea loc in 2025.

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

La 31.12.2024 societatea are inregistrati 2 salariatii cu contracte de munca (2 salariatii in 2023), 3 contracte de mandat pentru membrii Consiliului de Administratie si 1 contract de mandat pentru directorul general al societatii.

| Informatii privind salariatii | 2023 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Cheltuieli cu remuneratiile personalului+administratorilor | 69.685 | 65.171 |
| Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala | 2.122 | 2.064 |
| Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa) | - | - |
| TOTAL | 71.807 | 67.235 |

Remuneratia platita angajatilor in anul 2024 a fost in suma de 65.171 lei (2023: 69.685 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 plăți către institutii ale statului român in contul pensiilor angajatilor săi. Angajatii Societatii sunt membrii ai planului de pensii al statului român dar si ai planului de pensie privată, conform reglementarilor legale. Societatea nu operează un plan de beneficii după 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.

Tranzactiile majoritare cu partile afiliate derulate in anul 2024 constau in principal in indemnizatie administrator persoana juridica ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. precum si din contractele de locatiune incheiate atat cu ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A. cat si cu Sifi Cluj Retail S.A.

b) Onorariile plătite auditorilor

Societatea a incheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. Bucuresti, pentru auditarea situatiilor financiare aferente anului 2024.

c) Aspecte juridice

La data 31.12.2024 nu exista litigii pe rolul instantelor judecatoresti.

SIFI CJ STORAGE S.A.
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE
Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)

Evenimente ulterioare datei bilantului

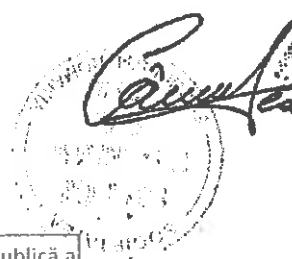
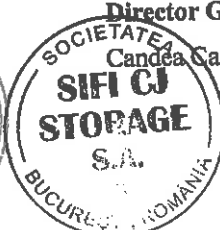
Nu au aparut evenimente ulterioare deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2024.

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



Director General,

Candea Calin



Economist,
Chiorean Angela

Handwritten signature of Chiorean Angela in black ink.

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