



SIF IMOBILIARE
SIFI CJ STORAGE SA

RAPORT ANUAL
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2024

INTOCMIT IN CONFORMITATE CU LEGEA NR 24 / 2017

SI REGULAMENTUL ASF NR 5 / 2018

CUPRINS

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

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
a. Profitul brut	511.525	1.658.736
b. Cifra de afaceri neta	184.621	159.981
c. Export	0	0
d. Costuri	247.834	560.799
e. Numerar și echivalente de numerar	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	%
Cifra de afaceri neta din care:	1.411.955	6,64	184.621	89,95	159.981	7,44
- Venituri din închirieri	1.411.955		184.621		159.981	
- Reduceri comerciale acordate						
Alte venituri din exploatare	19.854.755	93,36	20.617	10,05	1.991.077	92,56
TOTAL Venituri din Exploatare	21.266.710	100	205.238	100	2.151.058	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 2024 activitatea de închiriere a înregistrat o scadere fata de anul precedent datorita vanzarii activului din Cluj, str. Horea nr.83-87 in luna noiembrie. In anul 2023 scaderea cifrei de afaceri s-a datorat vanzarii activului din Cluj, str. Traian Vuia nr.208. Prezentam evolutia cifrei de afaceri in ultimii 3 ani in tabelul de mai jos:

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

b. Situatia concurentiala in domeniul de activitate al societatii:

Din punct de vedere al concurentei, aceasta este limitata la nivelul spatiilor comerciale stradale existente din proximitatea activelor proprii. In anul 2024 nu a fost identificata o crestere a nivelului concurentei fata anii anteriori.

c. Dependenta semnificativa a societatii:

Societatea a avut in 2024 o expunere semnificativa fata 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 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
Total personal, din care:	0	0	0
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregatire corespunzator activității desfășurate.

Directorul societatii are incheiat cu societatea contract de mandat.

In societate nu exista 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 piata (riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, care apare din fluctuatiile pe piata ale preturilor, ratei dobanzii si cursului valutar).

Managementul societatii analizeaza continuu climatul economic in care isi desfasoara activitatea atat societatea cat si clientii acesteia, luand masurile necesare in vederea realizarii obiectivelor sale prin alegerea unui mix de clienti adecvat, care sa asigure predictibilitate si continuitate.

Riscuri operationale (riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate care este determinat de factori interni – e.g. sisteme interne necorespunzatoare sau de factori externi (e.g. conditii economice, climatul geopolitic).

Managementul societatii considera ca structura si dotarea acesteia sunt adaptate realizarii obiectivelor sale; in ceea ce priveste factorii externi care pot impacta performantele societatii, incertitudinea evolutiei acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina) 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. Printr-un management proactiv al riscului, societatea isi poate asigura rezilienta operationala si stabilitatea financiara pe termen lung.

1.1.9. Elementele de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a. Factori de incertitudine care afecteaza lichiditatea societatii

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmărindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spatiilor (in perioada ianuarie-octombrie spatiul a fost ocupat 100%) precum si 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	2022	2023	2024
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 vandut in 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
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)	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 Financiar din România (CAFR).

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

a. Elemente de bilanț			
Denumire indicator	2022	2023	2024
1. Imobilizari necorporale			
2. Imobilizari corporale	349.986	394.338	0
3. Imobilizari financiare			
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	349.986	394.338	0
Stocuri	172	172	172
Creante	653.729	406.742	156.067
Investitii pe termen scurt	18.400.000	2.000.000	4.215.000
Casa și conturi la bănci	638.671	831.422	197.848
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	19.692.572	3.238.336	4.569.087
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	19.381.746	2.016.933	3.333.403
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	19.728.732	2.411.271	3.333.403
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
Rezultatul exercitiului	4.966.080	429.214	1.363.888
Repartizare din profit la rezerva legala	-	-	
CAPITALURI - TOTAL	19.714.322	2.396.861	3.333.403

b. Contul de profit si pierdere

Indicator	2022	2023	2024
CIFRA DE AFACERI	1.411.955	184.621	159.981
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
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	21.739.128	205.238	2.151.058
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
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	14.193.864	247.834	560.799
REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit/Pierdere	7.072.846	(42.596)	1.590.259
Venituri din interese de participare	-	-	
Venituri din dobanzi	594.335	554.121	68.477
Alte venituri financiare	-	-	
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	594.335	554.121	68.477
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	
Alte cheltuieli financiare	-	-	
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	-
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	594.335	554.121	68.477
VENITURI TOTALE	21.861.045	759.359	2.219.535
CHELTUIELI TOTALE	14.193.864	247.834	560.799

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

c. Cash flow

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>	<i>-989</i>	<i>-90,818</i>	<i>6.562</i>
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>	<i>19,502,132</i>	<i>637,166</i>	<i>2.053.249</i>
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>	<i>-1,137,564</i>	<i>-16,753,597</i>	<i>-478.385</i>
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

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



Declaratie privind Principiile de Governanta Corporativa
Anexa a Raportului Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2024

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

contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:			in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INFORMATII INVESTITORI ; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		Partial	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii, care este in curs de actualizare
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		Partial	Rapoartele in limba romana sunt publicate pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Partial	Informatiile in limba romana sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		NU	
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	DA		
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asumate ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.	DA		
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		Partial	Rapoartele financiare periodice contin informatii relevante privind factorii de influenta a indicatorilor de performanta. Variantele raportelor in limba engleza urmeaza sa fie publicate pe site.
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina		NU	Societatea va realiza cel putin o intalnire cu actionarii in cursul anului.

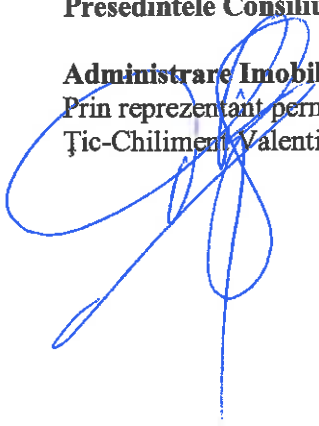
de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.			
--	--	--	--

Presedintele Consiliului de Administratie

Administrare Imobiliare SA

Prin reprezentant permanent

Țic-Chilimen Valentin



Bifati numai dacă este cazul:	<input type="checkbox"/> Marf Contribuabili care depun bilanțul la București	S1005_A1.0.0	07.02.2025	Tip situație financiară : UU
	<input type="checkbox"/> Sucursala	<input checked="" type="radio"/> An	<input type="radio"/> Semestrul	Anul 2024
	<input type="checkbox"/> GIE - grupuri de interes economic	Suma de control		
	<input type="checkbox"/> Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris	1.112.880		

Entitatea	SIFI CJ STORAGE SA			
Adresa	Județ	Sector	Localitate	
	București	Sector 2	București	
Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.
	SERGHEI VASILJEVICI RAHMANINOV	46-48		U12
Telefon		0759032334		

Număr din registrul comerțului	J40/13820/2014	Cod unic de înregistrare	2 0 1 8 9 6
Forma de proprietate	Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)		
34-Societati pe actiuni	2 5 4 9 0 0 W O S C U C 5 3 R 7 5 Z 0 2		
Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)	Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)		
6820-Inchiriere si subinchir.bunuri Imob.propril sau inchiriate	6820-Inchiriere si subinchir.bunuri Imob.propril sau inchiriate		

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

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2024 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :	Capitaluri - total	3.333.403
	Capital subscris	1.112.880
	Profit/ pierdere	1.363.888

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGATIA DE GESTIONARII ENTITATII)	INTOCMIT,
Numele si prenumele	CHIORBAN ANGELA BRINDUSA
ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILMENT VALENTIN	13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII
Semnătura	
Entitatea are obligatia legala de auditare a situatiilor financiare anuale?	<input checked="" type="radio"/> DA <input type="radio"/> NU
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
AUDITOR	Semnătura
Nume si prenume auditor persoana fizica/ Denumire firma de audit	Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L. - CUI: 41617624
ARYA CONSULTING SRL	Registrul Public Electronic: FA204/232/20
Nr.de inregistrare In Registrul ASPAAS	CIF/ CUI
FA204/232/20	4 1 6 1 7 6 2 4
Entitatea are obligatia legala de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori?	<input type="radio"/> DA <input checked="" type="radio"/> NU
<input checked="" type="checkbox"/> Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNAȚURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA	
Formular VALIDAT	

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2024

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 107/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2024	31.12.2024
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	394.338	0
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	394.338	0
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	172	172
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	406.742	156.067
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	406.742	156.067
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	2.000.000	4.215.000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	831.422	197.848
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	3.238.336	4.569.087
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	211	167
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	211	167
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	1.221.614	1.235.851
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	2.016.933	3.333.403
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	2.411.271	3.333.403
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	14.410	
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	1.112.880	1.112.880
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	1.112.880	1.112.880
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	457.785	0
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	395.240	397.108
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Căștiguri legate de Instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de Instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	43	41	1.742	459.527
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	429.214	1.363.888
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	2.396.861	3.333.403
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	2.396.861	3.333.403

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARĂ SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele și prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura

Semnătura

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

Formular
VALIDAT

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2024

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2023	2024
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741**)	01	01	184.621	159.981
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	184.621	159.981
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	03	01b (305)		159.981
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	04	02	574.738	2.059.554
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	05	03	0	
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	06	04	71.807	67.235
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	07	05	-6.182	10.699
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668), din care:	08	06	182.209	482.865
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	09	06a (302)	109	147
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	10	06b (303)	30	263
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 697 + 698)	11	07	82.311	294.848
8. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	12	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	13	08	429.214	1.363.888
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	14	09	0	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.107/ 2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 04 (cf.OMF nr.107/ 2025) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

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

INTOCMIT,

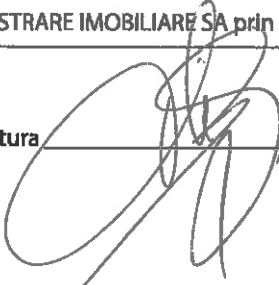
Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura



PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII



Formular
VALIDAT

Nr.de Inregistrare in organismul profesional:

Empty box for registration number

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

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2024

F30 - pag. 1

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

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		1.363.888
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante - total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	386	386	
Furnizorii restanți - total (rd. 06 la 08)	05	05	386	386	
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07	386	386	
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale - total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributiile pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributiile pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributiile pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditor	16	16			
Impozite, taxe si contributiile neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024
A		B	1		2
Numar mediu de salariati	20	19	0		0
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	2		2
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21			
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chiril plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	4.571	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	4.571	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46		

Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- detineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	21.126	4.571
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59	5.205	4.571
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	68	61	379.989	146.087
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62	12.586	12.586
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	367.403	133.501
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66		
Creanțele entitatilor în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69	6.730	167
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participație (ct.453+456+4582)	77	70		

- alte creante în legatura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creantele în legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71	6.730	167
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73	3.132	8.960
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76	2.000.000	4.215.000
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82	279	61
- în lei (ct. 5311)	92	83	279	61
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	831.143	197.787
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	831.143	197.787
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	1.236.024	1.235.851
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		

- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104	14.410	0
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datoriile comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106	11.227	2.743
- datoriile comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datoriile în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108	3.858	4.471
Datoriile în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109	5.554	81.396
- datoriile în legătura cu bugetul asigurațiilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110	4.539	2.355
- datoriile fiscale în legătura cu bugetul de stat(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	121	111	1.015	79.041
- fondurile speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datoriile în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datoriile (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	128	118	1.200.975	1.147.241
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119	1.200.975	1.147.241
-alte datoriile în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătura cu institutiile publice (Institutiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	1.112.880	1.112.880
- acțiuni cotate 3)	138	127	1.112.880	1.112.880
- acțiuni necotate 4)	139	128		

- părți sociale	140	129				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	141	130	1.029.638	1.029.638		
Brevete si licente (din ct.205)	142	131				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	143	132				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	146	135				
XI. Informații privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved. art.356 din OUG nr.57/2019	Nr.rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)	147	136				
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024	
			Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)	148	137	1.112.880	X	1.112.880	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)	149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală	151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	152	141				
- cu capital integral de stat	153	142				
- cu capital majoritar de stat	154	143				
- cu capital minoritar de stat	155	144				
- deținut de regiile autonome	156	145				
- deținut de societăți cu capital privat	157	146	1.029.020	92,46	1.028.368	92,41
- deținut de persoane fizice	158	147	83.860	7,54	84.512	7,59
- deținut de alte entități	159	148				

	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	160	149		
- către Instituții publice centrale;	161	150		
- către Instituții publice locale;	162	151		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	163	152		
	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	164	153		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	165	154		
- către Instituții publice centrale;	166	155		
- către Instituții publice locale;	167	156		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	168	157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	169	158		
- către Instituții publice centrale;	170	159		
- către Instituții publice locale;	171	160		
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociaților din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
Dividende distribuite acționarilor/ asociaților în perioada de raportare din profitul reportat	173	161a (304)	17.806.080	427.346
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2023	2024
- dividendele interimare repartizate 7)	174	161b (307)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2023	31.12.2024
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	175	162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	176	163		

Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:		177	164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		178	165		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****	Nr.rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	31.12.2023	31.12.2024	
Venituri obținute din activități agricole	179	166			
XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor	Nr.rd. OMF nr.107/2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	31.12.2023	31.12.2024	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)	180	167	184.621	159.981	
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	181	167a (325)	184.621	159.981	
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național	182	167b (342)		159.981	
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	183	168	184.621	159.981	
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	184	169			
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	185	170			
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) 8)		171			
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	186	172			
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)					
Sold C	187	173			
Sold D	188	174			
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	189	175			
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	190	176			
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	191	177			
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	192	178			
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	193	179	20.617	1.991.077	
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	194	180			
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	195	181			
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	196	182	205.238	2.151.058	
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	197	183			
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	198	184	50		
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	199	185	148	455	
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	200	185a (326)	109	147	
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	201	185b (327)	30	263	
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	202	186			
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	203	187			
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	204	188	71.807	67.235	
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	205	189	69.685	65.171	
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	206	190	2.122	2.064	

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 191a + 192-193)	207	191	12.054	11.332
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	208	191a (330)	12.054	11.332
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	209	192		
a.3) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	210	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	211	194	-18.236	-633
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	212	195	1.138	148
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	213	196	19.374	781
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203 + 198a+198e+198g+198i)	214	197	182.011	482.410
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	215	198	130.958	48.710
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirile (ct. 612), din care:	216	198a (331)	13.678	12.105
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	217	198b (332)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	218	198c (333)		
- cheltuieli cu chirile (ct. 6123)	219	198d (334)	12.030	12.105
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	220	198e (335)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	221	198f (336)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	222	198g (337)	36.000	36.000
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	223	198h (338)	36.000	36.000
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	224	198i (339)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	225	198j (340)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	226	199	1.332	1.419
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	227	200		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	228	201		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	229	202		
- Inundații	230	202a (322)		
- secetă	231	202b (323)		
- alunecări de teren	232	202c (324)		
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	233	203	43	384.176
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	234	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	235	206		
- Venituri (ct.7812)	236	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	237	208	247.834	560.799
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

Numele și prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARĂ SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

CHIRIȘOAN ANGELA BRINDUSA

Semnatura

SOCIETATEA
SIFI CJ
STOPAGI
SOCIETATEA
CALITATEA
S.A. 13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII
B
BUCUREȘTI, ROMANIA

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

Formular
VALIDAT

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

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

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

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

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

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 107/2025, la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

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

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

- Profit (rd. 182-208)	238	209	0	1.590.259
- Pierdere (rd. 208-182)	239	210	42.596	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	240	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	241	212		
14. Venituri din dobânzi (ct.766)	242	213	554.121	68.477
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	243	214		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	244	215		
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	245	216		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	246	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	247	218	554.121	68.477
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	248	219		
- Cheltuieli (ct.686)	249	220		
- Venituri (ct.786)	250	221		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	251	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	252	223		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	253	224		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	254	225		
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	255	226	554.121	68.477
- Pierdere (rd. 225 - 218)	256	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	257	228	759.359	2.219.535
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	258	229	247.834	560.799
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	259	230	511.525	1.658.736
- Pierdere (rd. 229-228)	260	231	0	0
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	261	232	82.311	294.848
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	261	232a (328)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	262	232b (329)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)	263	233		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	264	233a (341)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	265	234		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :				
- Profit (rd. 230+232b) - (231+232+233 +233a +234+232a)	266	235	429.214	1.363.888
- Pierdere - (rd. 230+232b) + (231+232+233 +233a +234+232a)	267	236	0	0

SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE
la data de 31.12.2024

Cod 40

- lei -

Elemente de Imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri 1)	Reduceri 2)		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheptuieii de constituire	01				X	
2.Cheptuieii de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	6.447			X	6.447
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	6.447			X	6.447
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri si amenajari de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	6.334				6.334
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	7.561				7.561
5.Investitiile imobiliare	12	394.338		394.338		0
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitiile imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	408.233		394.338		13.895
III.Imobilizari financiare						
	19				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	414.680		394.338		20.342

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

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului 1)	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării 2)	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheletuiele de constituire	21				
2.Cheletuiele de dezvoltare	22				
3.Concesluni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	6.447			6.447
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	6.447			6.447
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	6.334			6.334
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	7.561			7.561
5.Investitiile imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	13.895			13.895
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	20.342			20.342

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

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

REPREZENTATUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGATIJA GESTIONARII ENTITATII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin TIC-CHILIMENT VALENTIN

Numele si prenumele

CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura

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

Formular
VALIDAT

SIFI CJ
STORAGE

33A ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, ANGAJATA POTRIVIT LEGII

B
Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 107/ 2025, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercițiului financiar 2024 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale la ANAF

Entitățile prevăzute la art. 3 din OMF nr. 107/2025 întocmesc situații financiare anuale potrivit Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În baza art. 185 din legea societăților, consiliul de administrație, respectiv directoratul, este obligat să depună la Agenția Națională de Administrare Fiscală situațiile financiare anuale aprobate de către adunarea generală a acționarilor/asociaților, însoțite de documentele prevăzute de lege.

Termenele pentru depunerea situațiilor financiare anuale la Agenția Națională de Administrare Fiscală sunt următoarele:

- pentru societățile reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, societățile/companiile naționale, regiile autonome, institutele naționale de cercetare-dezvoltare, până la data de 31 mai inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare;
- pentru celelalte persoane prevăzute la art. 1 alin. (1) - (3) din Legea nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, până la data de 30 aprilie inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare.

În cazul în care aceste date corespund unor zile nelucrătoare, ultima zi de raportare este prima zi lucrătoare următoare acestora.

B. Întocmirea raportărilor contabile anuale

● Depun raportări contabile anuale:

- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic și cărora le sunt incidente Reglementările contabile, aprobate prin OMF nr. 1.802/2014
- persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii - în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
- subunitățile (unitățile) deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European,
- sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
- persoanele juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România.

Depunerea la ANAF a raportărilor contabile anuale la 31 decembrie se efectuează până la data de 31 mai inclusiv a exercițiului financiar următor celui de raportare, cu excepția raportărilor contabile anuale întocmite de persoanele juridice aflate în lichidare.

Potrivit prevederilor art. 36 alin. (3) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe perioada lichidării, persoanele juridice aflate în lichidare depun o raportare contabilă anuală în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic, la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

C. Declarațiile de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depuse de

entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare

Entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare nu întocmesc situații financiare anuale, urmând să depună în acest sens la ANAF o declarație pe propria răspundere a persoanei care are obligația gestionării entității în termen de 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar.

D. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale

- se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMF nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

E. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMF nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înșirări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din OMF nr. 4.160/2015, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar 1) încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent A.2), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2025, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2024 - raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2025 - situații financiare anuale.

F. Contabilizarea sumelor primite de la acționar/i/asociați - se efectuează în contul 455 3 „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entități afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2025 se referă la data de 1 ianuarie 2025, respectiv 31 decembrie 2025, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2025), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2024).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționar/i/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționar/i/asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționar/i/asociați - dobânzi la conturi curente”).

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 reprez 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 potentiale care au luat nastere in cursul exercitiului financiar incheiat sau pe parcursul unui exercitiu anterior. Activele si veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile, subevaluate.

Principiul contabilitatii de 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 evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

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

f) Imobilizari necorporale

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

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

Majoritatea imobilizarilor necorporale inregistrate de Societate este reprezentata de programe informatice, licente, studii fezabilitate, planuri topo. Acestea sunt amortizate liniar pe durata de viata prevazuta la achizitie.

g) Imobilizari financiare

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justa sau de 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-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 chirasilor, 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 corecteaza, de asemenea, pe seama rezultatului reportat. Totusi, pot fi corectate pe seama contului de profit si pierdere erorile nesemnificative.

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

In situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 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 influenta variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

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

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

- **Riscuri operaționale:**

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat incepand 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)

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 sai. Angajatii Societatii sunt membrii ai planului de pensii al statului român dar si ai planului de pensie privata, 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



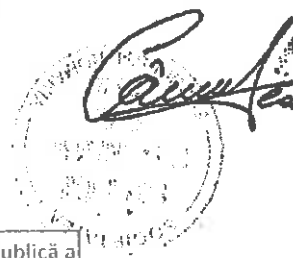
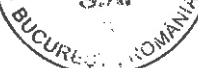
Director General,

Candea Calin

SIFI CJ

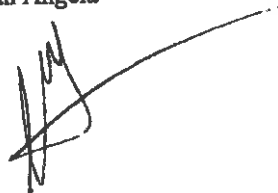
STORAGE

S.A.



Economist,

Chiorean Angela



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

DECLARATIE

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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2024 pentru:

Persoana juridica: SIFI CJ STORAGE S.A.
Sediul social: Bucuresti, Sector 2, str. S.V.Rahmanoniv nr.46-48, subsol, cam U12
Nr. Din Registrul Comertului: J40/13820/2014
Forma de proprietate: 34 – Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderenta: 6820
CUI: 201896, atribut fiscal: RO

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Tic-Chiliment-Valentin, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, Candea Calin in calitate de Director General si Chiorean Angela Brindusa in calitate de Economist, ne asumam raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2024 si declaram ca dupa cunostintele noastre, situatiile financiare intocmite in conformitate cu standardele contabile aplicabile ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale societatii.

Declaram urmatoarele:

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

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

Director General,
Candea Calin

Economist,
Chiorean Angela Brindusa



Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

Catre Actionarii *SIFI CJ STORAGE S.A.*

Bucuresti, Sectorul 2, Str. Serghei Vasilievici Rahmaninov, Nr. 46-48, Subsol, Camera U12,
Cod unic de inregistrare 201896

Opinie fara rezerve

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale Societatii **SIFI CJ STORAGE S.A.** („Societatea”) care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2024 si contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalurilor proprii, situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si notele la situatiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024 se identifica astfel:
 - **Total active:** **4.569.254 lei**
 - **Total capitaluri proprii:** **3.333.403 lei**
 - **Profit al exercitiului financiar:** **1.363.888 lei**
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ale Societatii ofera o imagine fidelă a pozitiei financiare a Societatii atat la 31 decembrie 2024, precum si a performantei sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice din Romania nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare (“OMF 1802”).

Baza opiniei

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

Responsabilitatile Conducerii si ale celor responsabili de Situațiile Financiare

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

6. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.
7. Persoanele însărcinate cu guvernanta au responsabilitatea pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile Auditorului pentru Auditul Situațiilor Financiare

8. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare agregate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.
9. Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiarți din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzată de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern;
 - Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății;
 - Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere;
 - Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia.

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

Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii;

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

Alte informatii


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

Raport asupra raportului administratorilor

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

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

- a) in raportul administratorilor nu am identificat informatii care sa nu fie consecvente, in toate aspectele semnificative, cu informatiile prezentate in situatiile financiare;
- b) raportul administratorilor, care contine un numar de 9 pagini, include, in toate aspectele semnificative, informatiile cerute de OMFP 1802, punctele 489-492;
- c) pe baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobândite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024, nu am identificat informatii incluse in raportul administratorilor care sa fie eronate semnificativ.



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

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

Pentru si in numele societatii
Arya Consulting SRL
Înregistrata la Registrul Public Electronic al
ASPAAS cu nr. FA204/232/20

12 martie 2025
Bucuresti