



# **RAPORT ANUAL**

## **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2022**

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

**RAPORT**  
**al**  
**CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE**  
**pentru exercitiul financiar 2022**

Denumirea: **SIFI CJ STORAGE S.A.**  
Sediu: **București, Sector 2, str. S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U12**  
Nr.tel/fax: **0212 330 788 / 0212 330 788**  
Nr.O.R.C.: **J40/13820/2014**  
CUI: **RO 201896**

Piața organizată pe care se tranzacționează valori mobiliare: BVB - Segment ATS, Categorie AeRO Standard, simbol NTEX.

Capitalul social subscris și vărsat integral: 1.112.880 lei.

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societate:

- nr. acțiuni = 445.152 nominative, dematerializate și indivizibile
- valoare nominală = 2,50 lei / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot în AGA

În anul 2022 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață la data ultimei tranzacții din 2022 (ultima tranzacție din 2022) este de 14.244.864 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 32 lei la data de 08.12.2022 (ultima tranzacție din anul 2022).

## **1. Analiza activității societății comerciale**

### **1.1 a) Descrierea activității de bază a societății comerciale**

SIFI CJ STORAGE SA are ca obiect principal de activitate "Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" cod CAEN 6820.

Pe parcursul anului 2022 prioritățile în activitatea societății au fost: creșterea veniturilor prin închirierea tuturor spațiilor disponibile, gestionarea cât mai atentă a fluxurilor de numerar și efectuarea investițiilor necesare pentru menținerea chirieșilor actuali și câștigarea de noi chirieși în vederea diminuării timpilor de neocupare.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2022 au fost închirieri spații.

În 2021 societatea a avut încheiate în medie, lunar, 53 contracte de închiriere.

### **b) Data de înființare a societății**

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) Fuziuni sau reorganizări în timpul exercitiului financiar:**

SIFI CJ STORAGE SA nu a făcut obiectul unei fuziuni în timpul exercitiului financiar.

### **d) Achiziții sau înstrăinări de active:**

În cursul anului 2022, Societatea a vândut imobilul localizat în Cluj-Napoca, str Traian Vuia nr 208.

Lucrările de reparații și modernizări făcute în 2022 au avut ca scop îmbunătățirea condițiilor de funcționare în unele active din patrimoniu.

Au fost reevaluate terenurile si constructiile aflate in patrimoniul societatii la data de 31.12.2022. Informatii privind valorile contabile aferente acestor operatiuni sunt precizate in notele la situatiile financiare.

e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

La 31.12.2022 societatea inregistreaza profit net.

1.1.1 *Elemente de evaluare generală, an 2022:*

a. Profit net	4.966.080 lei
b. Cifra de afaceri	1.411.955 lei
c. Cheltuieli totale	14.193.864 lei
d. Lichiditate (casa+banca, inclusiv depozite)	19.038.671 lei

1.1.2 *Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii.

a) *Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:*

Clientii pentru activitatea de inchiriere spatii sunt reprezentați de societăți care au sediul sau punct de lucru în spațiile închiriate. Activitățile desfășurate de aceștia în spațiile închiriate sunt: comerț, distribuție, servicii.

Ofertarea spațiilor se realizează prin intermediul agențiilor imobiliare și a site-ului societății.

b) *Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani:*

- mii lei -

Indicatori	2020	%	2021	%	2022	%
Cifra de afaceri	2.344		2.437		1.412	
Venituri totale, din care	2.437	100	2.462	100	21.861	100
Venituri exploatare	2.387		2.437		21.267	
- venituri închirieri	2.369	97,2	2.440	99	1.412	6,46
- venituri vânzare activ	-	-	-		19.855	90,82
- vânzare mărfuri, alte venituri	43	1,8	-		-	-
-reduceri comerciale acordate	-25	-1	-3		-	
Venituri financiare	50	2	25	1	594	2,72

c) *Produse noi:* nu este cazul.

1.1.3 *Evaluarea activității de aprovizionare:* Nu este cazul.

1.1.4. *Evaluarea activității de vânzare*

a) *Descrierea evoluției vânzărilor*

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2023:

- lei -

	2020	2021	2022
Cifra de afaceri, din care	2.344.271	2.436.594	1.411.955
- activitate de închiriere	2.369.273	2.439.291	1.411.894
- comerț	-	357	61
-reduceri acordate	-25.002	-3.054	-

Cifra de afaceri pe anul 2022 a scazut datorita vanzarii de active intervenite in cursul anului.

*b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:*

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial puternic. Printre competitorii locali, în domeniul închirierilor de spații industriale logistice s-au numărat: parcurile logistice din zonă, spațiile excedentare ale diferitelor societăți care și-au restrâns activitatea proprie și închiriază halele și depozitele din patrimoniu dar și noile investiții în spații logistice.

*c) Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.*

*1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății*

*a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:*

Numărul mediu al angajaților cu contract de muncă, în cursul anului 2022, a fost de 2 persoane. Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu există sindicat.

*b) Raporturile dintre management și angajați:*

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern și legislația muncii. Nu există rapoarte conflictuale între director și angajați.

Societatea are angajate servicii externe pentru aspectele privind medicina muncii și SSM-SU.

*1.1.6. Impactul activității asupra mediului înconjurător*

Societatea a încheiat contract de prestări servicii publice de salubritate cu operatori economici autorizați pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor solide, în scopul eliminării impactului negativ al societății asupra factorilor de mediu: apă, aer, sol.

*1.1.7. Evaluarea activității de cercetare – nu este cazul.*

*1.1.8. Evaluarea activității privind managementul 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 în derulare credite bancare, astfel influența variației ratelor de dobândă se regăsește doar la nivelul veniturilor financiare prin prisma depozitelor bancare efectuate.

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

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

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

În anul 2022 SIFI CJ STORAGE S.A. nu a avut dificultăți cu instrumentele de plată și lichiditățile, iar din perspectiva clienților nu au existat situații care să impacteze semnificativ situațiile financiare ale Societății.

- Riscuri operaționale:

Situația geopolitică din Europa de Est s-a deteriorat la 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 exacerbând 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.

#### 1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

##### a. Factori de incertitudine care afectează lichiditatea societății

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

##### b. Prezentarea acționariatului

Capitalul social al societății, subscris și vărsat, este în valoare de 1.112.880 lei, este divizat în 445.152 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată, de valori egale și acordă drepturi egale titularilor lor. Acțiunile sunt indivizibile iar societatea recunoaște un reprezentant unic pentru exercitarea drepturilor rezultând dintr-o acțiune. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe piața reglementată și administrată de Bursa de Valori București - Piața AERO. Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută de către Societatea de registru independent Depozitarul Central S.A. București.

Structura acționariatului la data de 31.12.2022 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2022	Capital social la 31.12.2022	% capital social
SIF Imobiliare PLC	409.980	1.024.950,00	92,0989
Alți acționari	35.172	87.930,00	7,9011
Total	445.152	1.112.880,00	100,0000

Rezultatul net al exercițiului financiar 2022 a fost de de 4.966.080 lei.

Numar total actiuni = 445.152

Plata dividendelor se va efectua în conformitate cu prevederile legale.

Categoriile de cheltuieli curente si evolutia lor se prezinta astfel:

- lei -

Nr	Cheltuieli	2020	2021	2022
1	Chelt. privind mărfurile	-	61	-
2	Chelt. materiale	14.586	13.365	8.830
3	Chelt. cu personalul	318.264	307.788	270.099
4	Chelt. cu amortizări	349.045	354.581	187.097
5	Ajustari provizioane	-	203.770	494.452
6	Alte chelt.de exploatare	627.644	336.709	13.705.804
7	<b>Total Chelt. exploatare</b>	<b>1.309.539</b>	<b>1.216.274</b>	<b>14.193.864</b>

Alte cheltuieli de exploatare includ valoarea neta a activelor imobiliare cedate in cursul anului 2022 in suma de 12.915.673 lei.

c) *Analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:*

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	2020	2021	2022
Cifra de afaceri neta	2.344.271	2.436.594	1.411.955
Profitul net	1.104.515	1.221.446	4.966.080

## 2. Activele corporale ale societății

### 2.1. Amplasarea si caracteristicile principalelor active din proprietatea societatii

- Societatea detine la sfaritul anului un spațiu comercial situat în Cluj Napoca pe str. Horea nr. 83-87 (93 mp).

In cursul anului 2022, Societatea a vandut imobilul localizat in Cluj-Napoca, str Traian Vuia nr 208.

Mentionam faptul ca la data de 31.12.2022 a fost efectuata reevaluarea terenurilor si a constructiilor aflate in patrimoniul societatii. Pentru reevaluarea activelor la 31.12.2022 s-a utilizat metoda valorii nete contabile. Astfel activele urmeaza a fi prezentate in contabilitate la valoarea justa.

Ultima reevaluare a terenurilor si cladirilor apartinand Societatii a avut loc la 31.12.2022 si a fost efectuata de catre un expert evaluator agreat ANEVAR, in conformitate cu OMF 1802/2014 si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

### 2.2. Descrierea si analiza gradului de uzura a proprietatilor

Gradul de uzura al activelor este diferit functie de categoria fondurilor fixe.

Cladirile din patrimoniul societatii au fost puse in functiune in perioada 1963-1984, corespunzand scopului pentru care au fost edificate. Pentru asigurarea conditiilor de exploatare, in timp au fost efectuate investitii in modernizarea acestora prin lucrari de reabilitare termica, refacere a instalatiilor si inlocuirea tamplariilor.

Pentru toate categoriile de active se realizeaza lucrari de intretinere si se efectueaza reviziile necesare.

2.3. *Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale: Nu exista.*

### **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

3.1. *Piețele pe care se negociază valorile mobiliare:*

Actiunile SIFI CJ STORAGE SA se tranzactioneaza in Romania pe BVB - Piata reglementata ATS, categoria AeRO standard, societatea avand simbolul NTEX.

3.2. *Descrierea politicii cu privire la dividende. Precizarea dividendelor platite in ultimii 3 ani.*

#### *Politica de dividend*

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.

#### *Dividende (ultimii 3 ani):*

- lei -				
Nr	DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	2020	2021	2022
2	Dividende repartizate	1.088.179	1.201.910	1.201.910

3.3. *Achiziționare a propriilor acțiuni* - nu este cazul

3.4. *Nr. acțiunilor deținute de filiale* - nu este cazul

3.5. *Obligațiuni:* Societatea nu a emis în perioada raportată obligațiuni sau titluri de creanță.

### **4. Conducerea societății comerciale**

4.1. *Lista administratorilor societatii in 2022. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:*

a) *Functiile detinute in cadrul societatii comerciale:*

Consiliul de administratie a avut in 2022 urmatoarea componenta:

Administrare Imobiliare S.A. - Presedintele Consiliului de Administratie  
prin reprezentant Țic-Chiliment Valentin

Belei Corneliu Victor - Administrator

Buda Dan Florin - Administrator

Membrii Consiliului de Administratie au mandatele valabile pana in 2025.

b) *Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita administrator* – nu e cazul.

c) *Participarea administratorilor la capitalul social al societatii comerciale* – nu e cazul.

d) *Lista persoanelor afiliate* - Societatea face parte dintr-un grup de societati.

4.2. *Membrii conducerii executive a societatii pentru 2022. Pentru fiecare, prezentati urmatoarele informatii:*

a) *termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva:*

Conducerea executiva in cursul anului 2022 a fost asigurata de:

Carmen Tatiana Miclea, director general - data expirării mandatului 06.08.2022

Sav Ancuta Ramona Mara, director general - incepand cu 11.08.2022 pana in 28.02.2023

In anul 2023, incepand cu data de 01.03.2023, a fost numit in locul dnei Sav Ancuta-Ramona-Mara dnl. Candea Calin in functia de director general.

b) Orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive - nu este cazul.

c) Participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale - nu este cazul.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului - nu este cazul.

## 5. Situația financiar-contabilă

5.1. Situațiile financiare la 31.12.2022 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale. La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2022, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

### a) Elemente de bilanț.

- lei -

Denumire indicator	2020	2021	2022
1. Imobilizari necorporale	-	-	-
2. Imobilizari corporale	12.656.155	13.308.931	349.986
3. Imobilizari financiare	-	-	-
<b>a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>12.656.155</b>	<b>13.308.931</b>	<b>349.986</b>
1. Stocuri	232	172	172
2. Creante	378.194	312.329	653.729
3. Investitii pe termen scurt	3.019.097	2.300.000	18.400.000
4. Casa si conturi la banci	689.240	701.783	638.671
<b>b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	<b>4.086.763</b>	<b>3.314.284</b>	<b>19.692.572</b>
c. Cheltuieli in avans	8.680	8.513	913
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	323.537	544.269	288.298
e. Active circulante/datorii curente nete	3.736.802	2.741.609	19.381.746
f. Total active minus datorii curente	16.392.957	16.050.540	19.728.732
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	232.378	177.388	14.410
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	35.104	36.919	-
1. Capital subscris varsat	1.112.880	1.112.880	1.112.880
2. Rezerve din reevaluare	12.233.417	13.171.410	398.380
3. Rezerve	358.118	365.674	385.209
Acțiuni proprii		-	-
4. Rezultat reportat	1.351.649	1.742	12.851.773
<b>Rezultatul exercitiului</b>	<b>1.104.515</b>	<b>1.221.446</b>	<b>4.966.080</b>
Repartizare din profit la rezerva legala		-	-
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>16.160.579</b>	<b>15.873.152</b>	<b>19.714.322</b>

### b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicator	2020	2021	2022
<b>CIFRA DE AFACERI</b>	<b>2.344.271</b>	<b>2.436.594</b>	<b>1.411.955</b>
Venituri din inchirieri	2.369.273	2.439.291	1.411.955
Venituri din vanzarea marfurilor,deseurilor	-	357	-
Reduceri comerciale	-25.002	-3.054	-
Alte venituri din exploatare	42.994	-	19.854.755
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	<b>2.387.265</b>	<b>2.436.594</b>	<b>21.739.128</b>
a. Cheltuieli cu materiile prime,mat.consumabile	14.341	13.284	8.830
Alte cheltuieli materiale	245	-	-

b. Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	-	81	-
c. Cheltuieli privind marfurile	-	61	-
Cheltuieli cu personalul, din care	318.264	307.788	270.099
a) Salarii si indemnizatii	305.179	299.758	260.793
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	13.085	8.030	9.306
a. Ajustari de val.privind imob.corp.si necorporale	349.045	354.581	187.097
a.1 Cheltuieli	349.045	354.581	187.097
a.2 Venituri	-	-	-
b. Ajustari de valoare privind activele circulante	253.850	203.770	22.034
b.1 Cheltuieli	254.243	319.867	494.452
b.2 Venituri	393	116.097	472.418
Alte cheltuieli de exploatare, din care	373.794	336.709	13.705.804
1 Chelt.privind prestatiile externe	296.733	254.322	705.756
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	77.050	81.835	81.859
3 Alte cheltuieli	11	552	12.918.189
Ajustari privind provizioanele	-	-	-
<b>Indicator</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	1.309.539	1.216.274	14.193.864
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE - Profit</b>	<b>1.077.726</b>	<b>1.220.320</b>	<b>7.072.846</b>
Venituri din interese de participare	-	-	-
Venituri din dobanzi	49.322	25.594	594.335
Alte venituri financiare	-	-	-
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	49.322	25.594	594.335
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	-
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	-
<b>REZULTATUL FINANCIAR - Profit</b>	<b>49.322</b>	<b>25.594</b>	<b>594.335</b>
VENITURI TOTALE	2.436.587	2.462.188	21.861.045
CHELTUIELI TOTALE	1.309.539	1.216.274	14.193.864
<b>REZULTATUL BRUT - Profit</b>	<b>1.127.048</b>	<b>1.245.914</b>	<b>7.667.181</b>
IMPOZIT PE PROFIT-VENIT	22.533	24.468	2.701.101
<b>REZULTAT NET - Profit</b>	<b>1.104.515</b>	<b>1.221.446</b>	<b>4.966.080</b>

In ceea ce priveste veniturile obtinute in anul 2022 din chirii acestea sunt cu mai mici decat in anul 2021 datorata vanzarii majoritatii activelor imobiliare in cursul anului 2022.

c) *Cash flow.*

- lei -

Denumire indicatori	2020	2021	2022
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>			
Încasări de la clienți	3.136.277	3.452.097	2.145.795
Plăți către furnizori si angajati	-1.842.107	-1.913.293	-2.026.775
Dobânzi plătite			
Impozit pe profit-venit plătit	-22.699	-24.560	-3.131.792
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor			
Trezorerie netă din activități de exploatare	1.271.471	1.514.244	-989
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-		
Plăți pentru achiziționarea de imob.corporale	-3.782	-50.649	
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-		19.828.173
Dobânzi încasate	42.014	27.222	326.041
Dividende încasate	-		
Trezorerie netă din activități de investiție	38.232	-23.427	19.502.132
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-		
Încasări din împrumuturi restituite			
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut	-		

acordat			
Dividende plătite	-1.092.276	-2.197.371	-1.105.555
Trezorerie netă din activități de finanțare	-1.092.276	-2.197.371	-1.137.564
<b>Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie</b>	<b>217.427</b>	<b>-706.554</b>	<b>16.036.887</b>
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	3.490.910	3.708.337	3.001.783
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	3.708.337	3.001.783	19.038.670

### 5.2 Politici contabile și dispoziții legale în vigoare

Rezultatele înregistrate și evidențiate în bilanțul de verificare transpuse în Situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022, au fost făcute cu respectarea prevederilor Legii 82/91 și OMFP 1802/2014.

Societatea are angajat serviciul de audit financiar, serviciul fiind prestat de către Arya Consulting SRL.

Evaluarea posturilor cuprinse în bilanțul încheiat pentru exercitiul financiar 2022 s-a făcut în conformitate cu politicile consemnate în nota anexată la situațiile financiare.

Totodată a fost asigurată:

1) concordanța dintre evidența analitică și cea sintetică reflectată în bilanțul de verificare încheiat la 31 decembrie 2022.

2) înregistrarea cronologică și pe baza de documente justificative primare a tuturor operațiunilor economice ce au avut loc în cursul exercitiului financiar 2022.

S-au respectat prevederile Legii nr.82/1991 cu privire la organizarea și conducerea corectă și la zi a evidenței contabile. S-au respectat regulile de întocmire a bilanțului contabil cuprinse în Ordinul nr.85/2022 al Ministerului Finanțelor Publice.

Gestiunile de valori materiale, evidența sintetică și analitică a elementelor patrimoniale sunt organizate corespunzător cu respectarea integrității patrimoniului.

Administratorii au încheiat asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

Toate operațiunile economico-financiare din anul 2022 au fost consemnate în documente legale și contabilizate corect.

Toate sumele înscrise în Situațiile financiare corespund cu datele înregistrate în contabilitate, puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza bilanțului de verificare a conturilor și respectarea normelor metodologice cu privire la întocmirea acestuia și a anexelor sale.

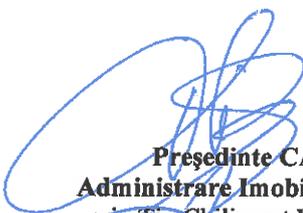
Nu s-au făcut compensări între conturile bilanțiere de venituri și cheltuieli.

Evaluarea elementelor patrimoniale s-a făcut în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatele financiare ale anului 2021.

În cursul anului 2022 a fost inventariat întreg patrimoniul, rezultatele fiind consemnate în evidențele contabile.

Conducerea societății consideră că societatea este capabilă să își continue activitatea și va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității

  
**Președinte CA,**  
**Administrație Imobiliară SA**  
 prin Tic-Chiliment Valentin




**Declaratie privind Principiile de Governanta Corporativa**  
*Anexa a Raportului Consiliului de Administratie pentru exercitiul financiar 2022*

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate/Observatii
<b>A.1.</b> 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		
<b>A.2.</b> 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		
<b>A.3.</b> 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		
<b>A.4.</b> 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.
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti		NU	
<b>B.1.</b> 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>B.2.</b> 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
<b>C.1.</b> 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
<b>D.1.</b> 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 <b>INFORMATII INVESTITORI</b> ; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza
<b>D.1.1.</b> 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
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
<b>D.1.3.</b> 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.
<b>D.1.4.</b> 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
<b>D.1.5.</b> 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
<b>D.1.6.</b> 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	
<b>D.1.7.</b> 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		
<b>D.2.</b> 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 pu blicate pe pagina de internet a societatii.	DA		
<b>D.3.</b> 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 (as-numitele 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		
<b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
<b>D.5.</b> 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.
<b>D.6.</b> 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-Chiliment Valentin



Bifati numai  
dacă  
este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București  
 Sucursala  
 GIE - grupuri de interes economic  
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An  Semestru Anul **2022**

Suma de control 1.112.880

Entitatea SIFI CJ STORAGE

**Adresa**  
 Judet Bucuresti Sector Sector 2 Localitate Bucuresti  
 Strada SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV Nr. 46-48 Bloc Scara Ap. Telefon

Număr din registrul comerțului 140/13820/2014 Cod unic de inregistrare 201896

Forma de proprietate 34-Societati pe actiuni Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN) 254900W05CUC53R75Z02

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchinate Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820 Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchinate

**Situatii financiare anuale**  **Raportări anuale**  
 (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

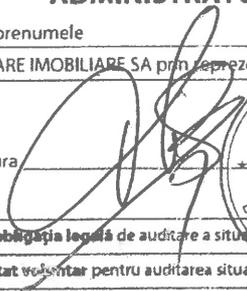
Entități mijlocii, mari și entități de interes public  
 Entități mici  
 Microentități  
 Entități de interes public ?  
 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991  
 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii  
 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2022 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic  
**F10 - BILANT PRESCURTAT**  
**F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE**  
**F30 - DATE INFORMATIVE**  
**F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

Indicatori:		
Capitaluri - total		19.714.322
Capital subscris		1.112.880
Profit/ pierdere		4.966.080

**ADMINISTRATOR,** **INTOCMIT,**

Numele si prenumele ADMINISTRARE IMOBILIARE SA prin reprezentant legal TIC-CHILIMENT Numele si prenumele CHIOREAN ANGELA BRINDUSA

Semnătura  Calitatea S.A. 13-ALTA PERSOANA IMPUTERNICITA, POTRIVII LEGII

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

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?  DA  NU  
**AUDITOR**  
 Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit Activitatea de Audit Statutar (ASPAAS)  
 ARYA CONSULTING SRL Activitatea de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Otopeni, Ilfov - CUI: 41617624  
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS FA204/232/20 CIF/ CUI 41617624

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

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii   
**SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA**

**Formular VALIDAT**

**SIFI CJ STORAGE S.A.**

**SITUATII FINANCIARE INDIVIDUALE PENTRU  
EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31  
DECEMBRIE 2022**

**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**

**CUPRINS:**

**Pagina**

Declaratia privind responsabilitatea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale

**Situatii financiare**

Raportul auditorului independent

Bilantul 3-6

Contul de profit si pierdere 7 - 9

Situatia modificarilor capitalului propriu 10 - 11

Situatia fluxurilor de numerar 12

Note explicative la situatiile financiare 13 - 36

**BILANT la**  
**31 decembrie 2022**

	Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
			1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
	A	B	1	2
<b>A.</b>	<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
	<b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>			
	1. Cheltuieli de constituire	01	-	-
	2. Cheltuieli de dezvoltare	02	-	-
	3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	-	-
	4. Fond comercial	04	-	-
	5. Active necorporale de expl.si evaluare a res.minerale	05	-	-
	6. Avansuri	06	-	-
	<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>			
	1. Terenuri si constructii	08	-	-
	2. Instalatii tehnice si masini	09	49.566	-
	3. Alte instalatii, utilaje si mobilier	10	115.841	504
	4. Investitii imobiliare	11	13.143.524	346.482
	5. Imobilizari corporale in curs de executie	12	-	-
	6. Investitii imobiliare in curs de executie	13	-	-
	7. Active corporale de expl.sievaluare a res.minerale	14	-	-
	8. Active biologice productive	15	-	-
	9. Avansuri	16	-	-
	<b>TOTAL (rd. 08 la 16)</b>	<b>17</b>	<b>13.308.931</b>	<b>349.986</b>
	<b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>			
	1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	18	-	-
	2. Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	19	-	-
	3. Actiuni detinute la entitati asociate si controlate in comun	20	-	-
	4. Imprumut acordat entitatilor asoc.si controlate in comun	21	-	-
	5. Alte titluri imobilizate	22	-	-
	6. Alte imprumuturi	23	-	-

**SIFI CJ STORAGE S.A.****Situatii financiare la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
<b>TOTAL (rd. 18 la 23)</b>	<b>24</b>	-	-
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd 07+17+24)</b>	<b>25</b>	<b>13.308.931</b>	<b>349.986</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>			
1. Materii prime si materiale consumabile	26		
2. Productia in curs de executie	27		
3. Produse finite si marfuri	28	172	172
4. Avansuri	29		
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	<b>30</b>	<b>172</b>	<b>172</b>
<b>II. CREANTE</b>			
1. Creante comerciale	31	298.332	23.440
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate	32		
3. Sume de incasat de la entitatile controlate in comun	33		
4. Alte creante	34	13.997	606.848
5. Capital subscris si nevarsat	35		
<b>TOTAL (rd. 31 la 35)</b>	<b>36</b>	<b>312.329</b>	<b>630.288</b>
<b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate	37		
2. Alte investitii pe termen scurt	38	2.300.000	700.000
<b>TOTAL (rd. 37 la 38)</b>	<b>39</b>	<b>2.300.000</b>	<b>700.000</b>
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCII</b>	<b>40</b>	<b>701.783</b>	<b>18.338.671</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE (rd. 30 + 36 + 39 + 40)</b>	<b>41</b>	<b>3.314.284</b>	<b>19.381.746</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS (rd.43+44)</b>	<b>42</b>	<b>8.513</b>	<b>913</b>
Sume de reluat intr-o per. de pana la 1 an	43	8.513	913
Sume de reluat intr-o per. mai mare de 1 an	44		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>		<b>544.269</b>	<b>288.298</b>

## SIFI CJ STORAGE S.A.

Situatii financiare la 31 decembrie 2022

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

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile	45	-	-
2. Sume datorate institutiilor de credit	46	-	-
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	47	-	-
4. Datorii comerciale – furnizori	48	49.828	20.801
5. Efecte de comert de platit	49	-	-
6. Sume datorate entitatilor din grup	50	-	-
7. Sume datorate entitatilor asociate si controlate in comun	51	-	-
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	52	494.441	267.497
<b>TOTAL (rd. 45 la 52)</b>	<b>53</b>	<b>544.269</b>	<b>288.298</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41 + 42 - 53 - 72)</b>	<b>54</b>	<b>2.741.609</b>	<b>19.381.746</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 54)</b>	<b>55</b>	<b>16.050.540</b>	<b>19.728.732</b>
<b>G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile	56	-	-
2. Sume datorate institutiilor de credit	57	-	-
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	58	-	-
4. Datorii comerciale – furnizori	59	-	-
5. Efecte de comert de platit	60	-	-
6. Sume datorate entitatilor din grup	61	-	-
7. Sume datorate entitatilor asociate si controlate in comun	62	-	-

**SIFI CJ STORAGE S.A.****Situatii financiare la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

	Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
			1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
	A	B	1	2
	8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	63	177.388	14.410
	<b>TOTAL (rd. 56 la 63)</b>	<b>64</b>	<b>177.388</b>	<b>14.410</b>
			-	-
<b>H.</b>	<b>PROVIZIOANE</b>			
	1. Provizioane pentru beneficiile angajatilor	65	-	-
	2. Provizioane pentru impozite	66	-	-
	3. Alte provizioane	67	-	-
	<b>TOTAL (rd. 65 la 67)</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I.</b>	<b>VENITURI IN AVANS</b>			
	1. Subventii pentru investitii (rd.70+71)	69	-	-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	70		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	71		
	2. Venituri inregistrate in avans (rd. 73 + 74)	72	36.919	-
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	73	36.919	-
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	74	-	-
	3. Venituri in avans aferente activelor primite de la clienti	75		
	Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	76		
	Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	77		
	<b>Fond comercial negativ</b>	78		
	<b>TOTAL (rd. 69 + 72+75+78)</b>	<b>79</b>	<b>36.919</b>	<b>-</b>
<b>J.</b>	<b>CAPITAL SI REZERVE</b>			
	<b>I. CAPITAL</b>			
	1. Capital subscris varsat	80	1.112.880	1.112.880
	2. Capital subscris nevarsat	81		
	3. Patrimoniul regiei	82		
	4. Patrimoniul instit.nat. de cercetare - dezvoltare	83		
	5. Alte elemente de capitaluri proprii	84		
	<b>TOTAL (rd. 80 la 84)</b>	<b>85</b>	<b>1.112.880</b>	<b>1.112.880</b>

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022
A	B	1	2
<b>II. PRIME DE CAPITAL</b>	<b>86</b>		
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE</b>	<b>87</b>	13.171.410	398.380
<b>IV. REZERVE</b>			
1. Rezerve legale	88	234.565	234.565
2. Rezerve statutare sau contractuale	89		
3. Alte rezerve	90	131.109	150.645
<b>TOTAL (rd. 88 la 90)</b>	<b>91</b>	<b>365.674</b>	<b>385.209</b>
Actiuni proprii	92		
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	93		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	94		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)</b>	<b>Sold C</b>		
	<b>1.742</b>	<b>1.351.649</b>	<b>12.851.773</b>
	<b>Sold D</b>		
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>Sold C</b>		
	<b>1.221.446</b>	<b>1.104.515</b>	<b>4.966.080</b>
	<b>Sold D</b>		
	<b>98</b>	-	-
Repartizarea profitului	99	-	-
<b>CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 85+86+87+91- 92+93-94+95-96+97-98-99)</b>	<b>100</b>	<b>16.160.579</b>	<b>19.714.322</b>
Patrimoniul public	101	-	-
Patrimoniu privat	102		
<b>CAPITALURI - TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>16.160.579</b>	<b>19.714.322</b>

## CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE la 31 decembrie 2022

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
1.	<b>Cifra de afaceri neta (rd. 02+03-04+05+06)</b>	<b>01</b>	<b>2.436.594</b>	<b>1.411.955</b>
	Productia vanduta	02	2.439.587	1.411.955
	Venituri din vanzarea marfurilor	03	61	-
	Reduceri comerciale acordate	04	3.054	-
	Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	05	-	-
	Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	06	-	-
2.	Venituri aferente costului productiei in curs de executie	Sold C	-	
		Sold D	-	
3.	Venituri din prod. de imobilizari necorporale si corporale	09	-	-
4.	Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	10		
5.	Venituri din productia de investitii imobiliare	11	-	-
6.	Venituri din subventii de exploatare	12		
7.	Alte venituri din exploatare	13	-	19.854.755
	- din care venituri din fondul comercial negativ	14		
	- din care, venituri din subventii pt. investitii	15		
	<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b> <b>(rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	<b>16</b>	<b>2.436.594</b>	<b>21.266.710</b>
8.	a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	17	13.284	8.717
	Alte cheltuieli materiale	18	-	113
	b) Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	19	81	-
	c) Cheltuieli privind marfurile	20	61	-
	Reduceri comerciale primite	21	-	-
9.	Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	307.788	270.099
	a) Salarii si indemnizatii	23	299.758	260.793
	b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	24	8.030	9.306
10.	a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 26-27)	25	354.581	187.097

## SIFI CJ STORAGE S.A.

Situatii financiare la 31 decembrie 2022

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

Denumirea indicatorilor		Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
	a.1) Cheltuieli	26	354.581	187.097
	a.2) Venituri	27	-	-
	b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 29-30)	28	203.770	22.034
	b.1) Cheltuieli	29	319.867	494.452
	b.2) Venituri	30	116.097	472.418
11.	Alte cheltuieli de exploatare (rd. 28la 31)	31	336.709	13.705.804
	11.1. Cheltuieli privind prestatii externe	32	254.322	705.756
	11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate, chelt. repara. transferuri si contrib. datorate in baza unor act normative speciale	33	81.835	81.859
	11.3. Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator	34	-	-
	11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	35	-	-
	11.5. Cheltuieli privind calamitatile si alte ev. similare	36	-	-
	11.6. Alte cheltuieli	37	552	12.918.189
	Cheltuieli cu dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	38		
	Ajustari privind provizioanele (rd. 40-41)	39	-	-
	- Cheltuieli	40	-	-
	- Venituri	41	-	-
	<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20-21+22+25+28+31+39)</b>	<b>42</b>	<b>1.216.274</b>	<b>14.193.864</b>
	<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>			
	- Profit (rd. 16-42)	43	1.220.320	7.072.846
	- Pierdere (rd. 42-16)	44		
12.	Venituri din interese de participare	45		
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	46		
13.	Venituri din dobanzi	47	25.594	594.335

**SIFI CJ STORAGE S.A.****Situatii financiare la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
		2021	2022
A	B	1	2
- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	48		
14. Venituri din subventii de exploatare pt. dobanda datorata	49		
15. Alte venituri financiare	50		
- din care, venituri din alte imobilizari financiare	51		
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL</b> <b>(rd. 45+47+49+ 50)</b>	<b>52</b>	<b>25.594</b>	<b>594.335</b>
16. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile fin. detinute ca active circulante <b>(rd. 54-55)</b>	53	-	-
- Cheltuieli	54	-	-
- Venituri	55	-	-
17. Cheltuieli privind dobanzile	56	-	-
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	57	-	-
Alte cheltuieli financiare	58	-	-
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL</b> <b>(rd. 53+56+ 58)</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):</b>			
- Profit <b>(rd. 52-59)</b>	<b>60</b>	<b>25.594</b>	<b>594.335</b>
- Pierdere <b>(rd. 59-52)</b>	<b>61</b>		
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16+52)</b>	<b>62</b>	<b>2.462.188</b>	<b>21.861.045</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42+59)</b>	<b>63</b>	<b>1.216.274</b>	<b>14.193.864</b>
<b>18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A):</b>			
- Profit <b>(rd. 62-63)</b>	<b>64</b>	<b>1.245.914</b>	<b>7.667.181</b>
- Pierdere <b>(rd. 63-62)</b>	<b>65</b>		
<b>19. Impozitul pe profit</b>	<b>66</b>		<b>2.687.985</b>
<b>20. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus</b>	<b>67</b>	<b>24.468</b>	<b>13.116</b>

**SIFI CJ STORAGE S.A.****Situatii financiare la 31 decembrie 2022***(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

	Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercitiul financiar	
			2021	2022
	A	B	1	2
<b>21.</b>	<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:</b>			
	- Profit (rd. 64-65-66-67)	<b>68</b>	<b>1.221.446</b>	<b>4.966.080</b>
	- Pierdere (rd. 65+66+67-64)	<b>69</b>		

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**

*(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	Sold C	1.221.446	4.966.080	1.221.446		4.966.080
	Sold D	-				-
Repartizarea profitului	-					-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>15.873.152</b>	<b>17.912.628</b>	<b>12.850.031</b>	<b>14.071.477</b>	<b>12.850.031</b>	<b>19.714.322</b>

Notele de la 1 la 11 fac parte integranta din situatiile financiare.

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII**  
**pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

An 2021

Denumirea elementului	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
		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	12.233.417	937.993	-	-	-	13.171.410
Rezerve legale	234.565	-	-	-	-	234.565
Rezerve statutare sau contractuale	-	-	-	-	-	-
Alte rezerve	123.553	7.556	-	-	-	131.109
Actiuni proprii	-	-	-	-	-	-
Rezultat reportat-profit nerepartizat	126.444	1.088.179	1.088.179	1.214.623	1.214.623	-
Rezultat reportat reprez surplus din reevaluare	1.225.205	-	-	1.223.463	1.223.463	1.742
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	Sold C 1.104.515	1.221.446	-	1.104.515	1.104.515	1.221.446
	Sold D -	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-	-
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>16.160.579</b>	<b>3.255.174</b>	<b>1.088.179</b>	<b>3.542.601</b>	<b>3.542.601</b>	<b>15.873.152</b>

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**Metoda directa**

Denumirea elementului	Exercițiul financiar	
	2021	2022
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare</b>		
Încasări de la clienți	3.452.097	2.145.795
Plăți către furnizori, angajați, impozite, taxe, diverse	-1.913.293	-2.026.775
Dobânzi plătite		
Impozit pe profit sau venit plătit	-24.560	-3.131.792
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor		
<b>Trezorerie netă din activități de exploatare</b>	<b>1.514.244</b>	<b>-9.989</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de investiție</b>		
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni		
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	-50.649	
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale		19.828.173
Dobânzi încasate	27.222	326.041
Dividende încasate		
<b>Trezorerie netă din activități de investiție</b>	<b>-23.427</b>	<b>19.502.132</b>
<b>Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare</b>		
Încasări din emisiunea de acțiuni		
Încasări din împrumuturi restituite		
Plăți privind rambursarea împrumuturilor sau împrumut acordat		
Dividende plătite	-2.197.371	-1.105.555
<b>Trezorerie netă din activități de finanțare</b>	<b>-2.197.371</b>	<b>-1.137.564</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b>	<b>3.708.337</b>	<b>3.001.783</b>
<b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b>	<b>3.001.783</b>	<b>19.038.670</b>

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(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 Vasilevici 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.

Mentionam ca 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, symbol NTEX.

La 31 decembrie 2022 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 2022 urmatoarea componenta:

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

Belei Corneliu Victor - Administrator

Buda Dan Florin - Administrator

Mandatele membrilor Consiliului de Administratie au fost prelungite din 27.04.2021 pana in 2025.

Prin Hotarare CA, incepand cu data de 11.08.2022 a fost numita in functia de director general d-na Sav Ancuța Ramona Mara. Pana pe 06.08.2022 director general a fost dna Carmen Miclea si in anul 2023, incepand cu data de 01.03.2023, a fost numit in locul dnei Sav Ancuta-Ramona-Mara dnl. Candea Calin in functia de director general.

### **Principii, politici si metode contabile**

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 au fost intocmite pe baza balantei de verificare, in conformitate cu principiile contabile mentionate in continuare si respectand temeiurile legale in vigoare.

#### **Principiul continuitatii activitatii**

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

#### **Principiul permanentei metodelor**

Situatiile 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 deprecierilor 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 2022 corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar 2021.

#### **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**

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

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

**Principiul pragului de semnificatie**

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

**Principiul prevalentei economicului asupra juridicului**

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

**Politici contabile semnificative**

**a) Continuitatea activitatii**

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

**b) Moneda de raportare**

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

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

Ratele de schimb LEU/USD si LEU/EUR la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2022, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
LEU/USD	4.3707	4.6346
LEU/EUR	4.9481	4.9474

**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:

- 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.

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

#### **d) Situatii comparative**

Situatiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022.

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

#### **e) Imobilizari corporale/investitii imobiliare**

Imobilizarile corporale sunt evidentiata la cost la momentul intrarii in patrimoniu sau la valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea justa la data reevaluării, mai puțin orice amortizare cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate.

Imobilizarile in curs includ costul constructiei și orice alte cheltuieli directe. Acestea nu se amortizeaza pe perioada de timp pana cand activele relevante sunt finalizate și puse in functiune. După receptia finală 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 reevaluării in conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, este reflectat în debitul sau în creditul contului "Rezerve din reevaluare", pe cheltuiala sau venit după caz.

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

Cheltuielile cu intretinerea și reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit și 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 și 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 și costurile estimate initial cu demontarea și mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este positionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizarii corporale, precum și 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 și sunt amortizate pe durata contractului de chirie sau sunt recunoscute drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice care ar putea rezulta din modernizare. La expirarea contractului de inchiriere, daca aceste active au fost capitalizate ele sunt transferate locatorului (vanzare sau alt mod de cedare).

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

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

#### **Amortizarea**

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

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

#### **Politici contabile semnificative**

Duratele de amortizare folosite potrivit Catalog sunt generic urmatoarele:

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

#### **Ajustarea**

Pentru spatiile aflate in conservare, ca si pentru spatiile total neinchiriate se inregistreaza deprecierea acestora la nivelul amortizarii lunare

#### **Cedarea si casarea**

Un activ este scos din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiate distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

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

#### **f) Imobilizari necorporale**

Imobilizarile necorporale achizitionate de Societate sunt prezentate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile de valoare.

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

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

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

#### **g) Imobilizari financiare**

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial la cost. La data bilanțului sunt evaluate la valoarea justa sau de 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. In 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 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 urmator celui 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 urmator dupa adunarea generala a actionarilor sau asociatilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende

covenite 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.

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

Societatea nu are contracte de leasing în derulare la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021.

#### **r) Recunoasterea veniturilor**

Veniturile constituie cresteri ale beneficiilor economice inregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub forma de intrari sau cresteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, concretizate in cresteri ale capitalurilor proprii si sunt recunoscute in contul de profit si pierdere numai atunci cand se poate evalua in mod credibil o crestere 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.

In 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;

In cazul acordarii de stimulente in cadrul contractului de inchiriere pentru atragerea chiriailor, venitul se calculeaza si inregistreaza liniar in contabilitate, pe intreaga durata contractuala.

#### **Vânzarea bunurilor**

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus retururi, 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 retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil.

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

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

#### **Prestarea serviciilor**

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

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

#### **s) Rezultatul exercitiului**

Rezultatul din exploatare include cheltuielile/veniturile din exploatare detaliate după natura acestora.

Rezultatul financiar include cheltuielile/veniturile din diferențe de curs valutar, dobânda de plată/primit pentru împrumuturi, cât și dobânda de primit pentru conturi curente la 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 a înregistrat impozit pe venituri microîntreprindere pentru perioada ianuarie – iunie 2022 și impozit pe profit pentru perioada iulie – decembrie 2022, în conformitate cu legislația română în vigoare la data situațiilor financiare. Datoriile legate de impozite și taxe sunt înregistrate în perioada la care se referă.

#### **u) Utilizarea estimărilor contabile**

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

Procesul de estimare implică raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile avute la dispoziție. O estimare poate necesita revizuirea dacă au loc schimbări privind circumstanțele pe care s-a

bazat această estimare sau ca urmare a unor noi informații sau a unei mai bune experiențe. Prin natura ei, revizuirea unei estimări nu reprezintă corectarea unei erori.

Estimarile sunt folosite pentru inregistrarea unor elemente precum ajustarea activelor, amortizari, deprecieri, taxe, provizioane si datorii contingente.

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 2022 nu sunt prezentate erori contabile.

#### **Parti afiliate si alte parti legate**

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

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

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

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

Activele contingente sunt active potentiale 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 incalcarile 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 incalcarile 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**

Principalele riscuri la care este supusa societatea:

##### **Riscul de schimb valutar**

Societatea este expusa variatiilor cursului de schimb valutar, datorita creantelor calculate in functie de cursul valutar. In 2022, evolutia monedei nationale fata de EUR a fost fluctuanta, deprecindu-se fata de euro.

##### **Riscul de credit**

Diminuarea potentiala a cash-ului societatii poate conduce la accesarea de linii de credit sau imprumuturi solicitate catre actionarul majoritar/parti afiliate, in completarea propriilor disponibilitati monetare. De asemenea, conducerea societatii supravegheaza permanent intrarile si iesirile de lichiditati.

##### **Riscul de dobanda**

Riscul de dobanda reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze in timp ca rezultat al schimbarilor in nivelul dobanzilor survenite pe piata financiar-bancara.

##### **Riscul de lichiditate**

Riscul de lichiditate reprezinta riscul ca Societatea sa fie in imposibilitatea de a-si putea achita datoriile la scadenta in conditii normale. La data prezentelor situatii financiare creantele societatii reprezinta in special creante comerciale de recuperat de la clienti. Conducerea societatii supravegheaza permanent aceasta expunere in vederea mentinerii riscului la un nivel cat mai redus.

#### **Riscul mediului fiscal**

Legislatia fiscala romaneasca este in permanenta adaptare la provocarile generate de mediul economic. In interpretarea textului de lege precum si in implementarea practica a acestuia exista riscul ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

#### **Mediul economic**

Conducerea Societatii nu poate estima toate evenimentele care ar putea avea un impact asupra mediului economic din Romania si ulterior ce efect ar putea avea asupra acestor situatii financiare dar continuitatea activitatii societatii reprezinta obiectivul strategic al managementului.

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(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 2022	Cresteri	Reevaluare	Reduceri	Transfer	Sold la 31 dec 2022	Sold la 1 ian 2022	Amortizare	Reduceri si reluari	Cedari	Transfer	Sold la 31 dec 2022	Sold la 1 ian 2022
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5 = 1 + 2 + 3 - 4 - 5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12=1-6</b>	<b>13=5-11</b>
a) Imobilizari necorporale													
Chelt.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													
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>6.447</b>				<b>6.447</b>	<b>6.447</b>					<b>6.447</b>		<b>-</b>



**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.

Majoritatea investitiilor imobiliare de la 31.12.2021 au fost vandute in cursul anului 2022. Activul ramas in gestiune este amplasat in Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 83-87, Parter, judetul Cluj. Acesta a fost reevaluat la 31.12.2022 si este prezentat la valoare justa.

A/A	Cod	Descriere	Valoare
1	215.1.13.01.06	CJ MAG 2 - STR.HOREA NR.83-87	346,482.00

Ultima reevaluare a terenurilor si cladirilor apartinand Societatii a avut loc la 31.12.2022 si a fost efectuata de catre un expert evaluator agreat ANEVAR, in conformitate cu OMF 1802/2014 si standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR.

**Imobilizari corporale in curs** –valoarea imobilizarilor corporale in curs la 31 decembrie 2022, este de 0 RON (31.12.2021: 0 RON ).

**Investitii imobiliare in curs** – valoarea investitiilor imobiliare in curs la 31.12.2022, este de 0 RON (31.12.2021: 0 RON).

**Avansuri acordate pentru imobilizari corporale** – valoarea avansurilor acordate pentru imobilizari corporale la 31 decembrie 2022 este de 0 RON (31.12.2021: 42.562 RON), reprezentand avans pentru lucrarile de modernizare ale unui lift.

Reevaluarea imobilizarilor corporale

La 31 decembrie 2022 Societatea a efectuat evaluarea imobilului situat in Cluj Napoaca pe strada Horea nr.83-87. Societatea a ales ca metoda de reflectare in contabilitate a rezultatelor reevaluarii, anulara amortizarii cumulate pana la data reevaluarii si prezentarea imobilizarilor corporale de natura investitiilor imobiliare la valoarea justa. Surplusul de reevaluare a fost creditat in contul de rezerve din reevaluare in cadrul capitalurilor proprii.

Deprecierea activelor imobilizate

Conducerea Societatii a revizuit valoarea neta contabila a imobilizarilor corporale si a considerat ca nu este necesara calcularea si inregistrarea de ajustari pentru deprecierea acestor active.

**NOTA 2: Active circulante**

**NOTA 4: Provizioane**

La 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021 Societatea nu avea constituite provizioane pentru riscuri si cheltuieli.

**NOTA 5: Venituri in avans**

La 31 decembrie 2022, societatea nu avea inregistrate venituri in avans.

**NOTA 6: Capital**

**Capital social**

	<b>Sold la</b>	<b>Sold la</b>
	<b>1 ianuarie</b>	<b>31 decembrie</b>
	<b>2022</b>	<b>2022</b>
	Numar	Numar
Capital subscris actiuni ordinare	445.152	445.152
Capital subscris actiuni preferentiale	-	-
	RON	RON
Valoare nominala actiuni ordinare	2,50	2,50
Valoare nominala actiuni preferentiale	-	-
	RON	RON
Valoare capital social	1.112.880	1.112.880

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 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

**Structura actionariatului**

	<b>Sold la 1 ianuarie 2022</b>	<b>%</b>	<b>Sold la 31 decembrie 2022</b>	<b>%</b>
SIF Imobiliare PLC	1.024.950	92,10	1.024.950	92,10
Alti actionari	87.930	7,90	87.930	7,90
<b>Total</b>	<b>1.112.880</b>	<b>100,00</b>	<b>1.112.880</b>	<b>100,00</b>

**NOTA 7 : Rezerve**

<b>Denumire element</b>	<b>1 ianuarie 2022</b>	<b>31 decembrie 2022</b>
Rezerve din reevaluarea terenurilor (i)	6.537.111	-
Rezerve din reevaluare cladirilor	6.634.299	398.380
Rezerve legale (ii)	234.565	234.565
Alte rezerve	131.109	150.644
<b>TOTAL</b>	<b>13.537.084</b>	<b>783.589</b>

Cea mai recenta evaluare a activelor imobiliare s-a realizat la 31.12.2022. Avand in vedere vanzarea majoritatii portofoliului de investitii imobiliare in cursul anului 2022, soldul rezervelor din reevaluare s-a redus semnificativ la 31.12.2022 comparativ cu 31.12.2021.

**NOTA 8 : Analiza rezultatului din exploatare**

<b>Indicatorul</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
1. Cifra de afaceri neta	2.436.594	1.411.955
2. Alte venituri din exploatare aferente activitatii de baza	-	19.854.755
<b>3. Total venituri aferente activitatii de baza (1+2)</b>	<b>2.436.594</b>	<b>21.266.710</b>
<b>4. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (5+6)</b>	<b>861.693</b>	<b>14.006.767</b>
5. Cheltuielile activitatii de baza	861.693	14.006.767
6. Cheltuieli indirecte de productie		
<b>7. Rezultatul brut aferent activitatii de baza</b>	<b>1.574.901</b>	<b>7.259.943</b>
8. Cheltuieli de desfacere		
9. Cheltuieli generale de administratie	354.581	187.097
10. Alte venituri din exploatare	-	

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

<b>11. Rezultatul din exploatare (7-8-9+10)</b>	<b>1.220.320</b>	<b>7.072.846</b>
---	------------------	------------------

Din datele prezentate mai sus, cu privire la indicatorii realizați in anul 2022, se desprind următoarele constatări:

- cifra de afaceri a fost mai redusa in 2022 comparativ cu 2021 ca urmare a vanzarii activelor care erau inchiriate.

- valoarea altor venituri din exploatare, precum si a cheltuielilor activitatii de baza au fost semnificativ mai mari in 2022 comparativ cu 2021 ca urmare a vanzarii activelor imobiliare si a scoaterii acestora din gestiune.

**NOTA 9: Repartizarea profitului**

Rezultatul net al exercițiului financiar 2022 a fost de de 4.966.080 lei.

Numar total actiuni = 445.152

Profitul net va fi repartizat conform legislatiei in vigoare doar in cadrul A.G.O.A. care va avea loc in 2023.

**NOTA 10: Informatii privind salariatii, Membrii organelor de administratie, Conducere si supraveghere**

**10.1 Administratorii, directorii si comisia de supraveghere**

Cel mai inalt nivel de autoritate este reprezentat de Adunarea Generala a Actionarilor urmat de Consiliul de Administratie.

In cursul anului 2022 Componenta Consiliului de Administratie a fost:

- Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Tic-Chiliment Valentin - presedinte CA
- Belei Corneliu Victor - membru CA
- Buda Dan Florin - membru CA

Societatea are incheiate contracte de administrare cu administratorii si contract de mandate cu directorul general.

In timpul anului 2022, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor Consiliului de Administratie („C.A.”):

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Membri ai C.A. (PF)	41.040	24.000
Administrare Imobiliare SA	174.000	174.000

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

<b>Total</b>	<b>215.040</b>	<b>198.000</b>
--------------	----------------	----------------

La 31 decembrie 2022, Societatea nu avea nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii membri ai C.A. si conducerii executive si a comisiei de supraveghere.

In cursul normal al activitatii, Societatea face plati catre institutii ale statului roman in contul pensiilor angajatilor sai. Angajatii societatii sunt membrii ai planului de pensii al statului roman, dar si al planului de pensii privat. Societatea nu opereaza un plan de beneficii dupa pensionare si, deci, nu are nici un fel de alte obligatii referitoare la pensii. Mai mult, Societatea nu este obligata sa ofere beneficii suplimentare angajatilor dupa pensionare.

La incheierea exercitiului financiar nu exista garantii sau obligatii viitoare preluate de Societate in numele administratorilor sau directorilor.

## 10.2 Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza:

	2021	2022
Personal conducere	1	1
Personal operativ	3	2
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

La 31 decembrie 2022, Societatea avea 2 angajati cu contract de munca (31 decembrie 2021: 8 angajati) si 3 contracte de mandat (director general) si 2 colaboratori (administratori). Numar mediu de angajati cu contract de munca in anul 2022 a fost de 2 persoane (2021: 4).

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

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2021 si 2022 sunt urmatoarele:

	2021	2022
Cheltuieli cu renumeratiile personalului+administratori	290.258	253.593
Cheltuieli cu asigurarile sociale	8.030	9.306
Alte cheltuieli privind personalul (tichete masa)	9.500	7.200
<b>TOTAL</b>	<b>307.788</b>	<b>270.099</b>

\*Nu cuprinde si indemnizatia administratorului persoana juridica.

## NOTA 11: Alte informatii

Notele de la 1 la 11 fac parte integranta din situatiile financiare.

## **11.1 Principalii indicatori economico-financiari**

### **11.1.1 Indicatori de lichiditate**

a) Indicatorul lichiditatii curente = active curente / datorii curente

2021:  $3.314.284 / 544.269 = 6,09$

2022:  $19.669.131 / 288.298 = 68.22$

b) Indicatorul lichiditatii imediate (testul acid) = active curente – stocuri / datorii curente

2021:  $3.314.284 / 544.269 = 6,09$

2022:  $19.669.131 / 288.298 = 68.22$

Indicatorul lichiditatii curente (indicatorul capitalului circulant), respectiv indicatorul lichiditatii imediate (indicatorul test acid) exprima de cate ori se cuprind datoriile curente in activele curente, respectiv in active curente mai putin stocuri.

### **11.1.2 Indicatori de risc**

a) Indicatorul gradului de indatorare = capital imprumutat / capital angajat

Capital imprumutat = credite peste un an;

Capital angajat = capital imprumutat + capital propriu

2021: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2022: nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor = profit inaintea platii dobanzii / cheltuieli cu dobanda

2021 : nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

2022 : nu este cazul, societatea nu are imprumuturi.

Indicatorul privind acoperirea dobanzilor determina de cate ori entitatea poate achita cheltuielile cu dobanda din profitul obtinut.

### **11.1.3 Indicatori de activitate**

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

---

a) Viteza de rotatie a debitelor clienti =

Sold mediu clienti

----- x 365

Cifra de afaceri

2021:  $658.698 / 2.436.594 \times 365 = 98,67$  zile

2022:  $457.008 / 2.344.271 \times 365 = 71,15$  zile

b) Viteza de rotatie a creditelor furnizori =

Sold mediu furnizori

----- x 365

Cifra de afaceri

2021:  $49.828 / 2.436.594 \times 365 = 7$  zile

2022:  $20.801 / 1.411.955 \times 365 = 5$  zile

c) Viteza de rotatie a activelor imobilizate =

Cifra de afaceri

-----

Imobilizari corporale

2021:  $2.436.594 / 13.308.931 = 0,18$

2022:  $1.411.955 / 346.986 = 4.07$

d) Viteza de rotatie a activelor totale =

Cifra de afaceri

-----

Total active

2021:  $2.436.594 / 16.631.728 = 0,15$

2022:  $1.411.955 / 20.017.030 = 0,07$

*Viteza de rotatie a debitelor-clienti* exprima numarul de zile pana la data la care debitorii isi achita datoriile catre societate si arata astfel eficacitatea intreprinderii in colectarea creantelor sale.

*Viteza de rotatie a creditorilor-furnizori* exprima numarul de zile de creditare pe care societatea il obtine de la furnizorii sai.

*Viteza de rotatie a activelor imobilizate* evalueaza eficienta managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora.

*Viteza de rotatie a activelor totale* evalueaza eficienta managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societatii.

#### **11.1.4 Indicatori de profitabilitate**

a) Rentabilitatea capitalului angajat = profit inaintea platii dobanzii / capital angajat

Capitalul angajat = Capitalul propriu + Datoriile pe termen lung

2021:  $1.221.446 / 16.050.540 \times 100 = 7,61$

2022:  $4.966.080 / 19.728.732 \times 100 = 25.17$

Rentabilitatea capitalului angajat reprezinta profitul pe care il obtine entitatea din banii investiti.

b) Marja bruta din vanzari = profit brut din vanzari / cifra de afaceri x 100

2021:  $1.220.320 / 2.436.594 \times 100 = 50,08 \%$

2022:  $7.072.846 / 1.411.955 \times 100 = 500.93 \%$

Marja bruta din vanzari pe anul 2022 a fost de 500.93 % fata de 50.08 % in anul 2021 datorita vanzarii activelor.

#### **11.1.5 Indicatori privind rezultatul pe actiune**

rezultatul pe actiune = profit net / numar actiuni

2021:  $1.221.446 / 445.152 = 2,74$

2022:  $4.966.080 / 445.152 = 11.16$

#### **11.2 Informatii privind relatiile cu entitatile afiliate si alte parti legate**

##### **11.2.1. Natura tranzactiilor cu entitatile afiliate si alte parti legate**

In cursul anului 2022, Societatea a desfasurat tranzactii cu urmatoarele parti afiliate:

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Nume Societate	Natura relatiei	Tara de origine	Sediu social
Administrare Imobiliare SA	Contract administrare	Romania	Bucuresti
Cluj Retail	Contract chirie	Romania	Bucuresti

Societatea nu are subunitati cu personalitate juridica.

Societatea nu detine actiuni sau participatii in alte societati comerciale.

In cursul anilor 2021 si 2022 Societatea a desfasurat tranzactii cu parti afiliate din care au fost inregistrate urmatoarele cheltuieli:

**11.2.1.1. Achizitii de bunuri si servicii**

	2021	2022
Entitati afiliate (chirie, licente, diverse)	2.787	3.537
Alte parti legate		
- societati in care sunt interese de participare		
-alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>2.787</b>	<b>3.537</b>

**11.2.1.2. Cheltuieli manageriale**

	2021	2022
Entitati afiliate (indemnizatii-renumeratie administrator)	174.000	174.000
Alte parti legate		
- societati in care sunt interese de participare		
--alte parti legate (e.g. entitati din cadrul grupului)		
- membri cheie ai personalului de conducere		
<b>Total</b>	<b>174.000</b>	<b>174.000</b>

**11.2.1.3. Imprumuturi acordate**

	2021	2022

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi ("RON"), daca nu este specificat altfel)*

Entitati afiliate (suma acordata)	-	-
Entitati afiliate (dobanda aferenta sumei acordate)	-	-
<b>Total</b>	-	-

**11.3. Informatii despre impozitul pe profit si despre impozitul pe veniturile microintreprinderilor**

Rezultatul fiscal al exercitiului 2022 este urmatorul:

	2021	Ian – Iun 2022
Venituri totale	2.584.394	1.311.757
Venituri care se scad	87.718	161
Elemente similare veniturilor		
Suma impozabila micro	2.496.676	1.311.596
Impozit micro 1 %	24.967	13.116
Deducere chelt.sponsorizare,bonificatii	499	
Impozit venit final	24.468	13.116

	Iul - Dec 2022
Profit brut contabil	3.787.518
Elemente similare veniturilor	12.855.214
Venituri neimpozabile	472.257
Cheltuieli nedeductibile	3.608.586
<b>Rezultat fiscal</b>	<b>19.779.061</b>
Impozit pe profit 16%	3.164.650
Bonificatie impozit	-476.665
Impozit de plata	2.687.985

Incepand cu anul 2018 societatea a devenit platitoare de impozit pe veniturile microintreprinderilor si a pastrat acest regim fiscal pana in iunie 2022 inclusiv. Incepand cu iulie 2022 Societatea a trecut la plata impozitului pe profit depasind pragurile aferente ca urmare a vanzarii activului imobiliar.

#### **11.4. Total vanzari**

##### **Vanzari pe activitati:**

	<b>Vanzari in 2021</b>	<b>Vanzari in 2022</b>
Activitate de inchiriere	2.439.291	1.411.894
Comert	357	61
Reduceri comerciale acordate	-3.054	-
Cifra de afaceri	2.436.594	1.411.955

#### **11.5. Evenimente ulterioare datei bilantului.**

Nu au aparut evenimente deosebite care sa influenteze semnificativ situatiile financiare aferente anului 2022.

#### **11.6. Elemente extraordinare si venituri/cheltuieli inregistrate in avans**

Societatea inregistreaza ca venituri in avans venituri din chirie. Contractele de inchiriere incheiate cu unii chiriasi prevad facturarea si plata cu anticipatie a chiriei pentru o anumita perioada (3-12 luni).

Societatea inregistreaza ca si cheltuieli in avans asigurarile.

#### **11.7. Cheltuieli cu chirii si leasing**

La 31 decembrie 2022, societatea are inchiriat spatiul din Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu, nr. 21.

#### **11.8. Cheltuieli de audit si consultanta**

Toate onorariile platite se refera la serviciile de audit asupra situatiilor financiare individuale intocmite de catre Societate in conformitate cu OMF 1802/2014.

Societatea a încheiat un contract de audit financiar cu ARYA CONSULTING S.R.L. Bucuresti, pentru auditarea situatiilor financiare aferente anului 2022.

#### **11.9. Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)**

La 31 decembrie 2022, respectiv 31 decembrie 2021, Societatea a fost inscrisa la masa credala, urmand ca situatia sa se clarifice la incheierea procedurii falimentului si emiterea hotararilor, la urmatoarele societati aflate in lichidare:

**SIFI CJ STORAGE S.A.**  
**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE**  
**Pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022**  
*(toate sumele sunt exprimate in lei noi (RON), daca nu este specificat altfel)*

Debitor	Declar	Insuanta	Procedura	Valoare
MELDIN SRL	5269/100/2007	Trib. Maramures	07.06.2023- Termen pentru continuarea procedurii in vederea valorificării bunurilor	1.015,31
EVOJOY DISTRIBUTION SRL	24141/211/2022	Trib Cluj Napoca	Executare silita. Cerere de valoare redusa -- termen- 15.05.2023	2.805.02

**11.10. Angajamente**

**11.10.1. Nu exista angajamente date sau angajamente primite.**

**11.10.2. Garantii acordate tertilor**

**11.10.3. Garantii primite**

In cursul anului 2022 societatea a avut incheiate in medie, lunar, 53 contracte de inchiriere. Majoritatea contractelor de inchiriere sunt incheiate pe o perioada de doi ani, in conditiile in care in structura spatilor inchiriate figureaza depozite, echipamente telefonice, spatii publicitare si birouri.  
 Conform clauzelor contractuale, chiriassii au obligatia constituirii unei garantii in majoritate in limita a doua chirii lunare.

Administrator,  
 Presedinte Consiliu de Administratie  
 Administrare Imobiliare SA  
 prin reprezentant

Tic-Chiliment Valentin



Director General

Candea Camelia

Economist

Chiorean Angela

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
 Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
 Firma de Audit: ARYA CONSULTING S.R.L.  
 Cluj-Napoca - CUI: 41617679  
 Registrul Public Electronic: FA204/232/20

## DECLARAȚIE

în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea 82/1991

S-au întocmit situațiile financiare s anuale la **31.12.2022** pentru:

Persoana juridică: **SIFI CJ STORAGE SA**  
Sediul social: **București, str.Serghei Vasilievici Rahmaninov, nr.46-48**  
**Subsol, camera U12, Sector 2**  
Nr.din Registrul Comerțului: **J40/13820/2014**  
Forma de proprietate: **34 – Societăți comerciale pe acțiuni**  
Activitatea preponderentă: **6820**  
C.U.I: **201896, atribut fiscal RO**

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Valentin Tic- Chiliment în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, Candea Calin in calitate de Director General și Chiorean Angela în calitate de Economist, am procedat la întocmirea raportărilor financiare anuale la 31.12.2022 și declarăm că după cunoștințele noastre, situațiile financiare întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabil oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea a activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere al societății.

Declarăm următoarele:

- Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile;
- Situațiile financiare anuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată;
- Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

**Administrator,**  
**Administrare Imobiliare SA**  
prin reprezentant legal Valentin Tic- Chiliment

**Director General,**  
**Candea Calin**

**Economist,**  
**Chiorean Angela**



## Raportul auditorului independent asupra auditului Situațiilor Financiare

### Catre Acționarii *SIFI CJ STORAGE SA*

București Sectorul 2, Str. SERGHEI VASILIEVICI RAHMANINOV, Nr. 46-48, SUBSOL, CAMERA U12  
Cod unic de înregistrare 201896

### Opinie

1. Am auditat situațiile financiare anexate ale Societății SIFI CJ STORAGE SA („Societatea”) care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022 și contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii, situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.
2. Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 se identifică astfel:
  - Total capitaluri proprii: 19.714.322 lei
  - Profit al exercițiului financiar: 4.966.080 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate ale Societății oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății atât la 31 decembrie 2022, precum și a performanței sale financiare, a fluxurilor de trezorerie, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare (“OMFP 1802”).

### Baza opiniei

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

### Responsabilitățile Conducerii și ale celor responsabili de Situațiile Financiare

5. Conducerea este responsabilă de întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare care sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
6. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte

legate de continuitatea activității și adecvarea utilizării principiului contabil al continuității activității, aceasta doar în cazul în care conducerea nu intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.

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

### **Responsabilitățile Auditorului pentru auditul Situațiilor Financiare**

8. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare agregate, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiară din România, care sunt bazate pe Standardele Internaționale de Audit, va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu standardele de audit adoptate de Camera Auditorilor Financiară 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 condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității;

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe ale controlului intern pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernanta o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, măsurile de protecție aferente.

Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situațiilor financiare din perioada curentă și care reprezintă, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legile sau reglementările interzic prezentarea publică a aspectului sau a cazului în care, în circumstanțe extrem de rare, considerăm că un aspect nu ar trebui comunicat în raportul nostru deoarece se preconizează în mod rezonabil ca beneficiile interesului public să fie depășite de consecințele negative ale acestei comunicări.

### **Alte informații**

9. Acest raport este adresat exclusiv acționarilor Societății și se menționează expres destinatarii conveniți prin contract sau impuși de legislație. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.
10. Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare, în conformitate cu reglementari 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 inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

### **Alte informații – Raportul administratorului**

11. Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea raportului administratorilor în conformitate cu cerințele OMFP 1802, punctele 489-492 „Raportul administratorilor”, raport care să nu conțină denaturări semnificative, și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, cauzate de fraudă sau eroare. Raportul administratorilor prezentat în anexă nu face parte din situațiile financiare. Opinia noastră asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul administratorilor.
12. În legătură cu auditul nostru privind situațiile financiare, noi am citit raportul administratorilor anexat situațiilor financiare și raportăm că:
  - a) în raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie consecvente, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare;
  - b) raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de OMFP 1802, punctele 489-492;
  - c) pe baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, nu am identificat informații incluse în raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.



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

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

**Pentru și în numele societatii**  
**Arya Consulting SRL**  
Înregistrată la Registrul Public Electronic al  
ASPAAAS cu nr. FA204/232/20

București, 27 martie 2023