

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
pentru exercitiul financiar 2024

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Denumirea societății comerciale:	SIFI CJ LOGISTIC SA
Sediul social:	Bucuresti, Sector 2, Str.S.V.Rahmaninov nr.46-48, subsol, cam.U11
Punct de lucru :	Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 21
Numărul de telefon/fax:	0736.999.649
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO 201624
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J40/13896/28.11.2014
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Bursa de Valori București, Piața A.E.R.O.
Capital social subscris și vărsat:	2.464.332,50 lei.
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	Acțiuni nominative în număr de 985.733 cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune

1. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1 a. Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale

Societatea Comercială SIFI CJ LOGISTIC SA este persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital integral privat. Obiectul principal de activitate este "Intermedieri în comerțul cu produse diverse" CAEN 4619, dar activitatea efectiv desfășurată este "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate" – cod CAEN 6820.

b. Precizarea datei de înființare a societatii comerciale

SIFI CJ LOGISTIC SA s-a înființat conform HG nr.1176/02.11.90 și a legii nr.15/1990 și funcționează în baza Legii 31/1990 și a actului constitutiv al societății.

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

În cursul exercițiului financiar 2024 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări.

d. Descrierea achizițiilor și / sau instrăinări de active.

În cursul anului 2024, Societatea a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul situat în jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Cantonului nr. 30, împreună cu toate construcțiile existente pe acest teren și activele conexe aferente, aflate în proprietatea Societății, pentru un preț de 6.967.704 EUR exclusiv TVA, plătit în mai multe tranșe. În baza acestui contract s-a încasat un avans de 1.000.000 EUR în decembrie 2024, urmând ca restul prețului și finalizarea vânzării să se întâmple în tranșe până în noiembrie 2027, cel târziu conform contractului. Restul de plată este purtător de dobândă conform antecontractului.

e. Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Principalii indicatori, cifra de afaceri și profitul brut indică o creștere față de realizările anului 2023 astfel:

1.1.1. Elementele de evaluare generală:

	2023	2024
a. Profitul brut	520.860	575.738
b. Cifra de afaceri neta	1.041.280	1.238.569
c. Export	0	0
d. Costuri	1.125.057	1.049.587
e. Numerar și echivalente de numerar	4.961.837	9.940.192

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Societatea are dotările tehnice (instalațiile pentru utilități, suportul informatic) la un nivel care asigură o funcționare eficientă și la standarde corespunzătoare a activității.

a. Principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:

Societatea dispune de activul amplasat în localitatea Cluj-Napoca, str. Cantonului nr.30 pe care îl închiriaza către terți.

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

Indicator	2024		2023		2022	
	lei	%	lei	%	lei	%
Cifra de afaceri neta, din care:	1.238.569	98,49	1.041.280	98,02	2.117.645	9,66
- Venituri din închirieri	1.238.569		1.133.497		2.086.696	
- Reduceri comerciale acordate	-		(92.217)		(7.576)	
Alte venituri din exploatare	18.948	1,51	20.994	1,98	19.809.583	90,34
TOTAL venituri din exploatare	1.257.517	100,00	1.062.274	100,00	21.927.228	100,00

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

1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala. Nu este cazul.

1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare

a. Descrierea evoluției vânzărilor

În 2024 se constata o crestere a cifrei de afaceri cu aproximativ 19% fata de 2023. Per total exista o descrestere a acesteia fata de anul 2022 ca urmare a vanzarii activului situat în Traian Vuia în anul 2022.

Indicator (lei)	2022	2023	2024
Cifra de afaceri, din care:	2.117.645	1.041.280	1.238.569
-activitatea de inchiriere	2.079.120	1.133.497	1.238.569
-venituri prestari servicii	38.526	-	-
-reduceri comerciale acordate	(7.576)	(92.217)	-

b. Situația concurențială în domeniul de activitate al societății

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

c. Dependența semnificative a societății.

Societatea nu are o expunere semnificativă față de un anumit client.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societatii.

a. Numarul angajatilor si nivelul de pregatire profesionala.

În anul 2024 societatea a funcționat cu un număr mediu de 1 salariat.

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

	2022	2023	2024
Total personal, din care:	1	1	1
Personal productiv	0	0	0

Angajații societății au nivelul de pregatire corespunzator activității desfășurate.

Directorul societatii are încheiat cu societatea contract de mandat.

În societate nu exista sindicat.

b. Raporturile dintre management si angajati:

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

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

1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii privind managementul riscului.

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

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

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

Managementul societatii considera ca structura si dotarea acesteia sunt adaptate realizarii obiectivelor sale; in ceea ce priveste factorii externi care pot impacta performantele societatii, incertitudinea evolutiei acestora (e.g. conflictul Rusia – Ucraina) poate face ca rezultatele estimate de management pentru exercitiile financiare viitoare sa sufere corectii. Societatea nu are o expunere directa in Rusia/Ucraina/Belarus, dar implicatiile indirecte vor depinde de durata si amploarea conflictului. Printr-un management proactiv al riscului, societatea isi poate asigura rezilienta operationala si stabilitatea financiara pe termen lung.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii.

a. Factori de incertitudine care afecteaza lichiditatea societății

Elementele de perspectivă privind activitatea societății au fost analizate și dezbătute în ședințele Consiliului de Administrație urmarindu-se, din punct de vedere operational, asigurarea unui nivel de ocupare ridicat al spatiilor, precum si reducerea continua a arieratelor concomitent cu alinierea chiriilor la conditiile de piata.

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

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

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

Societatea si-a desfasurat activitatea intr-un mediu puternic influentat de situatia economica, manifestata in principal prin cresterea pretului utilitatilor si a inflatiei semnificative. Ne asteptam la o cerere in scadere pe piata spatiilor industriale din cauza scaderii productiei industriale la nivel European, in special in industria auto si celorlalte industrii conexe (transport marfuri, productie de echipamente industriale), dar printr-o prezenta continua in piata, estimam ca nivelul gradului de ocupare a spatiilor sa se pastreze cel putin la nivelul anului 2024.

Evolutia profitului se prezinta astfel:

Indicator (lei)	2022	2023	2024
Cifra de afaceri neta	2.117.645	1.041.280	1.238.569
Profitul net	4.455.048	423.007	475.332

2. ACTIVELE CORPORALE ALE SOCIETATII

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

SIFI CJ LOGISTIC SA are in patrimoniu teren si depozite situate in activul din Cluj-Napoca, str. Cantonului nr.30, pe o suprafata de 95.448 mp.

La data de 31.12.2024 a fost efectuată reevaluarea terenurilor și a construcțiilor aflate în patrimoniul societății de către un evaluator membru ANEVAR.

2.2. Descrierea și analiza gradului de uzură al proprietăților societății comerciale. – Având în vedere vechimea construcțiilor existente în patrimoniul societății se poate aprecia o uzură fizică cuprinsă între 60 și 80%.

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

3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALA

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

Acțiunile SIFI CJ LOGISTIC SA sunt tranzacționate în cadrul BVB – Piața AERO și sunt emise în formă dematerializată, înregistrate și evidențiate în cont la Depozitarul Central SA București.

Capitalul social al SIFI CJ LOGISTIC SA la data de 31.12.2024 este de 2.464.332,50 lei, divizat în 985.733 de acțiuni cu valoarea nominală de 2,5 lei/acțiune.

Structura acționariatului societății la data de 31.12.2024 este următoarea:

Actionari	Numar detineri	Procent %
SIF IMOBILIARE PLC	835.345	84,7435
Persoane fizice	93.415	9,4767
Persoane juridice	56.973	5,7798
Total	985.733	100,00

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende.

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

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

	2022	2023	2024
DIVIDENDE DISTRIBUITE (lei)	966.018	16.560.314	414.008

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

În 2024 societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

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

Societatea nu are filiale.

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

Societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. CONDUCEREA SOCIETATII COMERCIALE

4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii

În anul 2024 societatea a fost administrată de un Consiliu de Administrație compus din 3 membri, după cum urmează:

- ADMINISTRARE IMOBILIARE SA, prin reprezentant Tic-Chiliment Valentin – Presedinte;
- Nasra Gabriel-Horia – membru CA – la data de 07.11.2024 domnul Nasra Gabriel-Horia a demisionat din poziția de administrator. În această situație, ceilalți membri ai Consiliului de

Administrația a procedat la cooptarea unui administrator provizoriu, sens în care la data de 15.11.2024 au cooptat-o în funcția de administrator provizoriu pe doamna Paraschiv Alexandra-Elena, până la întrunirea adunării generale ordinare.

- Oradan Schutz Diana Lucia – membru CA.

Nu există acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorii aleși și o altă persoană, datorită căreia aceștia au fost numiți administratori.

Lista persoanelor afiliate societății comerciale:

Societatea face parte dintr-un grup de societăți al cărui acționar majoritar, direct sau indirect, este LION CAPITAL S.A.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.

În anul 2024, conducerea executivă a fost asigurată de domnul Căndea Călin – Director General.

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

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

5. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

Situațiile financiare ale societății la 31.12.2024 sunt întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2004. Situațiile financiare anuale și notele explicative la acestea sunt anexate prezentului raport. Acestea sunt auditate de Arya Consulting S.R.L. București, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR).

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

a) Elemente de bilanț

Denumire indicator	2022	2023	2024
1. Imobilizări necorporale			
2. Imobilizări corporale	18.160.268	19.851.137	20.246.242
3. Imobilizări financiare	-		
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	18.160.268	19.851.137	20.246.242
Stocuri	3.625	871	
Creante	2.056.972	346.304	505.881
Investiții pe termen scurt	600.000	4.000.000	4.604.000
Casa și conturi la bănci	17.938.558	961.837	5.336.192
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	20.599.155	5.309.012	10.446.073
Cheltuieli în avans	1.236	1.143	784
Datorii ce trebuie plătite în per. < 1 an	253.342	1.148.155	1.124.507
Active circulante/datorii curente nete	20.347.049	4.162.000	9.322.350
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	38.507.317	24.013.137	29.568.592
Datorii ce trebuie plătite în per. > 1 an	105.551	22.918	5.072.470
Provizioane	-		
Venituri în avans	-		
Capital subscris varsat	2.464.333	2.464.333	2.464.333
Prime de capital	-	-	
Rezerve din reevaluare	18.713.705	20.439.465	20.884.044
Rezerve	587.333	663.414	672.413
Acțiuni proprii	-	-	
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	-	-	
Rezultat reportat	12.293.724	-	
Rezultatul exercitiului	4.455.048	423.007	475.332

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Denumire indicator	2022	2023	2024
Repartizare din profit la rezerva legala	112.377	-	
CAPITALURI - TOTAL	38.401.766	23.990.219	24.496.122

b) Contul de profit si pierderi

Indicator	2022	2023	2024
CIFRA DE AFACERI	2.117.645	1.041.280	1.238.569
Venituri din chirii	2.086.696	1.133.497	1.238.569
Venituri din vanzarea marfurilor			
Reduceri comerciale acordate	7.576	92.217	
Alte venituri din exploatare	19.809.583	20.994	18.948
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	21.927.228	1.062.274	1.257.517
Cheltuieli cu materiile prime si mat.consumabile	31.089	168	
Alte cheltuieli materiale	322	4.672	
Alte cheltuieli externe (cu energie si apa)	25.422	39.083	23.485
Reduceri comerciale primite	7.576	103.044	
Cheltuieli cu personalul, din care:	402.669	113.779	112.787
a) Salarii si indemnizatii	386.095	110.392	109.422
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	16.574	3.387	3.365
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale:	146.460	43.086	51.971
a.1 Cheltuieli	152.094	49.002	58.950
a.2 Venituri	5.634	5.916	6.979
Ajustari de valoare privind activele circulante:	22.958	60.957	38.207
b.1 Cheltuieli	55.140	96.042	216.618
b.2 Venituri	32.182	35.085	178.411
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	14.877.084	966.356	823.103
1 Chelt.privind prestatiile externe	1.205.692	864.827	642.101
2 Chelt.cu alte impozite,taxe si varsaminte asim.	158.136	100.658	122.443
Alte cheltuieli	13.513.256	871	58.559
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	15.498.428	1.125.057	1.049.553
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – Profit/Pierdere	6.428.800	-62.783	207.964
Venituri din interese de participare			
Venituri din dobanzi	598.158	583.643	367.808
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	598.158	583.643	367.808
Cheltuieli privind dobanzile	-	-	
Alte cheltuieli financiare	-	-	34
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	-	-	34
REZULTATUL FINANCIAR - Profit	598.158	583.643	367.774
VENITURI TOTALE	22.525.386	1.645.917	1.625.325
CHELTUIELI TOTALE	15.498.428	1.125.057	1.049.587
REZULTATUL BRUT - Profit	7.026.958	520.860	575.738
IMPOZIT PE PROFIT/micro	2.571.910	97.853	100.406
REZULTAT NET - Profit	4.455.048	423.007	475.332

c) Cash flow

DENUMIREA ELEMENTULUI	2022	2023	2024
Trezorerie si echivalente de trz. la inceputul perioadei	2.074.774	18.538.558	4.961.837
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare:			
Incasari de la client, valori de incasat	22.736.982	1.572.388	1.606.315
Plati catre furnizori de bunuri si servicii	-2.020.568	-1.408.307	-1.065.654
Plati sub forma salariilor si a altor chelt de exploatare	-216.969	-97.118	-60.759
Plati privind impozite,taxe apartinand exploatarii	-354.737	-93.143	-129.751
Dobanzi platite			
Impozit pe profit + TVA platit	-3.247.198	-76.904	-73.634
Rambursari sume			

SIFI CJ LOGISTIC S.A.
 ADRESA STR S.V. RAHMANINOV, SUBSOL, CAM. U11, BUCURESTI 2
 PUNCT DE LUCRU: CLUJ NAPOCA, STR. IULIU MANIU, NR. 21
 CAPITAL SOCIAL SUBSCRIS SI VARSAT 2.464.332,50 LEI.
 CUI: RO 201624; J40/13896/28.11.2014

Trezorerie neta din activitati de exploatare	16.897.510	-103.084	276.518
Fluxuri de trezorerie din activit de investitie:			
Plati pentru achizitionarea de actiuni			
Plati pentru achizit de imobilizari corporale			
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale (inclusiv avansuri)			4.976.400
Dobanzi incasate	479.823	653.598	125.560
Dividende incasate			
Trezoreria neta din activitati de investitie	479.823	653.598	5.101.960
Fluxuri de trezorerie din activitati de finantare:			
Incasari din emisiunea de actiuni			
Incasari din imprumuturi pe termen scurt-lung		1.448.431	
Plata datoriilor aferente imprumuturilor, imprumut acordat			
Dividende platite	-913.549	-15.575.666	-400.123
Trezoreria neta din activitati de finantare	-913.549	-14.127.235	-400.123
Cresterea neta a trezoreiei si echival.de trezorerie	16.463.784	-13.576.721	4.978.356
Trezorerie si echivalente de trez. la sfarsitul perioadei	18.538.558	4.961.837	9.940.192

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


