



KPMG Audit SRL
Victoria Business Park
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71
Sector 1

P.O. Box 18-191
Bucharest 013685
Romania
Tel: +40 (372) 377 800
Fax: +40 (372) 377 700
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii Imo Property Investments Bucuresti S.A.

Strada Fagaras nr. 17, Sector 1, Bucuresti
Cod unic de inregistrare: 22271604

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii Imo Property Investments Bucuresti S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:
 - Activ net negativ/Total capitaluri proprii negative: -316.634.511 lei
 - Pierderea neta a exercitiului financiar: -33.036.178 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2018, precum si a performantei sale financiare si a fluxurilor sale de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea

Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii Imo Property Investments Bucuresti S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii Imo Property Investments Bucuresti S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2018, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.

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

Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra Notei 5A.31 din situațiile financiare care descrie faptul că la 31 decembrie 2018 activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datorilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris. În astfel de situații, în conformitate cu Legea 31/1990 republicată cu modificările ulterioare trebuie convocată Adunarea Generală a acționarilor care să decida asupra măsurilor ce trebuie luate în conformitate cu cerințele legislației în vigoare. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Alte aspecte – Aria de aplicabilitate a auditului

6. Situațiile financiare ale Societății pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 au fost auditate de un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificată asupra acestor situații financiare în data de 30 mai 2018.

Alte informații – Raportul Administratorilor pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (denumit în continuare „Raportul Consiliului de administrație”)

7. Consiliul de administrație este responsabil pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Consiliului de administrație, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă acele alte informații și, cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ neconcordanțe cu situațiile financiare sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în cursul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Consiliului de administrație am citit și raportăm dacă Raportul Consiliului de administrație este întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul Consiliului de administrație pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administrație a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, obținute în cursul auditului, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Consiliului

de administrație. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

8. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl considera necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
9. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
10. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

11. Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emițerea 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 ISA 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.
12. Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, 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 cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate 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 de informații 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 în ansamblu prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv prezentările de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.



13. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

Alte aspecte

14. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decât fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

GRECU TUDOR ALEXANDRU

inregistrat in registrul public electronic al
auditorilor financiari si firmelor de audit cu
numarul 2368

KPMG Audit S.R.L.

inregistrat in registrul public electronic al
auditorilor financiari si firmelor de audit cu
numarul 9

Bucuresti, 30 mai 2019

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2018**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul
Ministrului Finanțelor Publice al României
nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare**

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

31 DECEMBRIE 2018

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	3 - 5
Contul de profit și pierdere	6 - 8
Situația fluxurilor de trezorerie	9
Situația modificărilor capitalului propriu	10
Note explicative la situațiile financiare	11 - 38

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

<u>Denumirea indicatorului</u>	<u>Rând</u>	<u>Notă</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2017</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2018</u>
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active			105.166	62.975
6. Avansuri	6		801.205	801.205
TOTAL	7	1a)	906.371	864.180
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE		1b)		
1. Terenuri și construcții	8	1b)	-	6.529.460
2. Instalații tehnice și mașini	9	1b)	22.561	41.460
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	1b)	2.314	81.882
4. Investiții imobiliare	11	1b)	227.465.574	221.842.938
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	1b)	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	1b)	2.682.235	2.204.134
9. Avansuri	16			11.115.424
TOTAL	17	1b)	230.172.684	241.815.298
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
6. Alte împrumuturi	23		-	-
TOTAL	24		-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4		231.079.055	242.679.478
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile	5 27	8j) 8j)	-	111.687
3. Produse finite și mărfuri	29	8j)	230.267.285	174.440.872
4. Avansuri	30	8j)	48.108	44.100
TOTAL		8j)	230.315.393	174.596.659
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale	31	4	14.067.773	19.840.212

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare,
3 din 38.

R. Hadj

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

BILANT

2. Sume de încasat de la entitățile afiliate	32	4	49.235	49.235
4. Alte creanțe	34	4	9.304.462	4.157.450
TOTAL	36	4	23.421.469	24.046.897
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	40	8e)	41.325.745	24.929.665
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	41		295.062.607	223.573.221
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	42			
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	43		24.041	114.806
TOTAL			24.041	114.806
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
2. Sume datorate instituțiilor de credit	46	4(3)	801.762.894	774.634.872
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	47	4	760.679	1.557.692
4. Datorii comerciale - furnizori	48	4	2.479.513	3.050.307
5. Sume datorate entităților din grup	50	4	1.704.660	681.262
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	52	4	71.808	93.398
TOTAL	53	4	806.779.554	780.017.531
E. ACTIVE CIRCULANTE/DATORII CURENTE NETE	54		(511.692.905)	(556.329.504)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	55		(280.613.850)	(313.650.026)
G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
6. Sume datorate entitatilor din grup	61		-	-
TOTAL	64		-	-
H. PROVIZIOANE				
3. Alte provizioane	65		2.984.485	2.984.485
TOTAL	68	2	2.984.485	2.984.485
I. VENITURI ÎN AVANS, din care:				

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
4 din 38

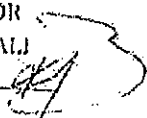
IMO PROPERTY INVESTMENTS RECURESTI SA

BILANT

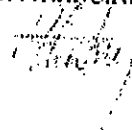
2. Venituri înregistrate în avans	72		
Suma de rețut într-o perioadă de până la un an	73		
TOTAL	79		
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL, din care:			
1. Capital subscris vărsat	80		
TOTAL	85	60)	112.560 112.560
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale	88		
TOTAL	91		935.626 935.626
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA			
Sold D	96		
			(246.858.843) (284.646.519)
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
Sold D	98		
			(37.787.676) (33.036.178)
Repartizarea profitului	99	3	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	100		(283.598.333) (316.634.511)

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație în data de 30.05.2019 de către:

ADMINISTRATOR
KATERINA AŢSALI
Semnătura



ÎNTOCMITE
IRINA HATMIANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u> <u>(lei)</u>	<u>2018</u> <u>(lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	1	bc)	59.647.342	77.260.365
Producția vândută	2		2.785.319	14.934.431
Venituri din vânzarea mărfurilor	3		56.862.023	62.325.934
7. Alte venituri din exploatare ⁽¹⁾	13		26.886.631	36.671.142
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	16		86.533.973	113.931.507
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		21.848	24.393
Alte cheltuieli materiale	18		7.033	53.613
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		619.740	2.069.357
c) Cheltuieli privind mărfurile. Reduceri comerciale primite	20		86.096.503 (3.195)	66.690.636 (1.803)
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22	7a)	1.884.110	3.362.352
a) Salarii și indemnizații	23		1.533.932	3.289.175
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		350.178	73.177
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		(9.551.675)	1.896.173
a.1) Cheltuieli	26		2.205.019	15.575.252
a.2) Venituri	27		11.756.694	13.679.079
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		(34.377.877)	(7.965.573)
b.1) Cheltuieli	29		5.831.479	10.552.118
b.2) Venituri	30		40.209.356	18.517.691
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		46.800.275	63.977.895
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		9.335.850	9.878.671
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vârsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		2.086.692	3.787.260
11.6 Alte cheltuieli	37		35.377.733	50.311.964
Ajustări privind provizioanele	39		-	(161.216)
Cheltuieli	40		-	-
Venituri	41		-	161.216
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	42		91.406.762	129.945.827
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Pierdere	44	4	4.962.789	16.014.320
13. Venituri din dobânzi	47		68.542	184.707

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
6 din 38

Mhadu

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

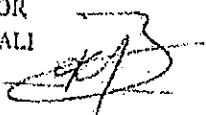
CONUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

15. Alte venituri financiare	50	11.171.502	9.310.091
Venituri financiare - total	52	14.240.014	9.404.298
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	53	(15.758.590)	-
- Cheltuieli	54	-	-
- Venituri	55	15.758.590	-
17. Cheltuieli privind dobânzile Alte cheltuieli financiare	56 58	13.652.506 49.171.017	16.347.919 10.168.737
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	59	47.064.933	26.516.656
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A)			
- Pierdere	61		
Venituri totale	62	32.824.889	17.021.858
Cheltuieli totale	63	100.774.017	123.426.305
PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(A)			
- Pierdere	65	138.561.695	156.402.483
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) EXERCIȚIULUI FINANCIAR			
- Pierdere	69	37.787.678	33.036.178

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2019 de către:

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSAI

Semnătura

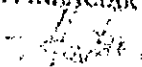


INTOCMIT,

IRINA BATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

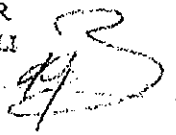
SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	Nota	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 (lei)
Fluxuri de numerar din activități de exploatare:			
Flux de numerar net generate din activități operaționale	9	(3.964.661)	33.235.951
Dobânzi plătite		(13.622.192)	(16.321.856)
Numerar net din activități de exploatare		(17.587.153)	16.914.094
Fluxuri de numerar din activități de investiții:			
Plata în numerar pentru achiziționare de terenuri și mijloace fixe, imobilizări necorporale și alte active pe termen lung		(132.609.586)	(10.472.492)
Încasări de numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung		26.846.109	35.175.090
Încasări de numerar din vânzarea de imobilizări financiare sau investiții pe termen scurt cedate		4.045.756	-
Numerar net din activități de investiții		(101.717.721)	(5.297.402)
Fluxuri de numerar din activități de finanțare:			
Încasări în numerar din credite		175.598.000	46.651.000
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate		(22.132.679)	(74.499.200)
Plăți în numerar ale locatarului pentru reducerea obligațiilor legate de operațiunile de leasing financiar		(7.886.257)	-
Efectul variațiilor cursului de schimb valutar asupra creditelor și datorilor		149.413	(241.573)
Numerar net din activități de finanțare		145.734.475	(28.089.773)
Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar		26.429.600	(16.396.080)
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar		14.896.145	41.325.745
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar		41.325.745	24.929.665
		41.325.745	24.929.665

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2018 de către:

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI

Semnătura

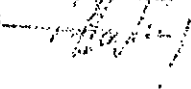


Ștampila unității

INTOCMIT

TRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRII OR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 1 Ianuarie 2018 (lei) 4	Crescatori (lei) 6	Reduceri/ Distributii (lei) 7	Sold la 31 decembrie 2018 (lei) 8
Capitalul subscris (notă 6)				
Rezerve legale	112.560			112.560
Rezultat reportat reprezentând profitul net repartizat sau pierderea netă reportată	935.626			935.626
Sold creditor	(246.706.161)	37.787.676		(208.918.485)
Sold debitor	163.687.440			163.687.440
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	410.393.601	37.787.676		448.181.277
Sold creditor				
Sold debitor	152.682			152.682
Profitul sau pierderea exercitiului financiar				
Sold creditor				
Sold debitor	37.787.676		37.787.676	
Repartizarea profitului		33.036.178		33.036.178
Total capitalul propriu	(283.598.333)	(70.823.854)	(37.787.676)	(316.634.513)

ADMINISTRATOR

KATERINA AYSALI

Semnatura




INTOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnatura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de IMO Property Investments București SA ("Societatea"), membră a grupului Eurobank Ergasias („Grupul”, „Grupul Eurobank”).

S.C. IMO Property Investments București SA ("Societatea") este o societate pe acțiuni înființată în 2007, sediul social fiind înregistrat la adresa Strada Făgăraș, nr. 17, Sector 1, București, România, Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/15548/2007. Recent sediul a fost mutat în Strada Fagaras, nr. 17, Sector 1, Bucuresti.

Societatea are ca obiect de activitate principal 8299- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. Activitatea preponderantă este cea de Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii Cod CAEN 6810 înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societatii

Societatea este parte a grupului Eurobank Ergasias („Grupul”, „Grupul Eurobank”). Situațiile financiare anuale sunt întocmite la nivelul societății – mama Eurobank Ergasias având sediul social în Atena, Grecia.

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

	Cheltuieli de constituire (lei)	Concesiuni, brevete, mărci, și similare imobilizări necorporale (lei)	licențe drepturi și valori alte	Avansuri (lei)	Total (lei)
Valoare brută					
Sold la 1 ianuarie 2018					
Creșteri	321.438		150.162	801.205	1.272.806
Cedări, transferuri și alte reduceri	-		4.624	-	4.624
Sold la 31 decembrie 2018	=		=	=	=
	321.438		154.786	801.205	1.277.430
Amortizare cumulată					
Sold la 1 ianuarie 2018					
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	321.438		44.996	-	366.434
Reduceri sau reluări	-		46.815	-	46.815
	=		=	=	=

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Sold la 31 decembrie 2018	321.438	91.811	-	413.249
Provizioane				
Sold la 1 ianuarie 2018	-	-	-	-
Creșteri	-	-	-	-
Reduceri	=	=	=	=
Sold la 31 decembrie 2018	-	-	-	-
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2018	(0)	105.166	801.205	906.371
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2018	(0)	62.975	801.205	864.180

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHIEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

b) Imobilizări corporale

Valoarea brută	Terenuri și construcții*		Instalații tehnice și mașini		Alte instalații, utilaje și mobilier		Investiții imobiliare		Investiții imobiliare în curs de executie		Avansuri		Total (lei)
	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	
Sold la 1 ianuarie 2018	-	58.300	3.087	259.056.497	3.848.793	-	262.966.677						
Creșteri	12.126.573	23.809	80.597	39.143.230	1.220.232	11.333.321	63.927.762						
alte reduceri	-	-	-	49.329.092	2.566.841	217.897	52.113.830						
Sold la 31 decembrie 2018	12.126.573	82.109	83.684	248.870.635	2.502.184	11.115.424	274.780.609						
Amortizare cumulată													
Sold la 1 ianuarie 2018	-	35.739	773	5.195.342	-	-	5.231.854						
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	1.638.863	4.910	1.028	2.746.964	-	-	4.391.765						
Reduceri sau reluări	-	-	-	1.678.039	-	-	1.678.039						
Sold la 31 decembrie 2018	1.638.863	40.649	1.801	6.264.267	-	-	7.945.580						
Provizioane													
Sold la 1 ianuarie 2018	-	-	-	26.395.581	1.166.558	-	27.562.139						

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Creșteri	-	-	-	-	-	-
Reduceri sau reluări	(3.958.250)	-	5.632.151	868.508	-	2.542.409
Sold la 31 decembrie 2018	3.958.250	-	20.763.430	298.050	-	25.019.730
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2018	-	22.561	227.465.574	2.682.234	-	230.172.685
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2018	6.529.460	41.460	221.842.938	2.204.133	11.115.424	241.815.299

Suma înregistrată pe Terenuri și Construcții reprezintă valoarea activului folosit de IMO Property ca sediu începând cu luna Aprilie 2018. Avansurile pentru imobilizări corporale reprezintă sume plătite pentru active a căror proprietate nu a fost transmisă încă.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Terenuri si constructii

Terenurile si constructiile cuprind proprietatile detinute de Societate pentru utilizarea in producerea de bunuri, respectiv in scopuri administrative.

Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare cuprind un numar de proprietati comerciale care sunt inchiriate tertilor. Toate contractele de inchiriere aferente acestor proprietati prevad o perioada initiala, iar prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii. Nu sunt percepute chirii contingente. A se vedea nota 8d) Cifra de afaceri neta pentru informatii suplimentare.

La 31.12.2018, respectiv 31.12.2017, Societatea a realizat evaluarea imobilizarilor corporale, de tip imobiliar, cu evaluatori autorizati ANEVAR.

Evaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale terenurilor si cladirilor precum si a investitiilor imobiliare la valoarea lor de piata luand in considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

In urma evaluarilor a fost inregistrata o scadere a valorii contabile nete a terenurilor si cladirilor precum si a investitiilor imobiliare cu 10.557.222 lei. Cheltuieli din evaluarea imobilizarilor corporale si venituri din evaluarea imobilizarilor corporale au fost inregistrate in contul de profit si pierdere in suma de 10.557.222 lei net.

Imobilizarile corporale sunt tinute la cost mai putin amortizarea si cheltuielile legate de depreciere. La sfarsitul anului managementul evalueaza daca exista indicatori de depreciere si, dupa caz, ajusteaza valoarea activului.

La data bilanțului imobilizarile corporale sunt evaluate la cost, mai puțin amortizarea cumulata și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare.

Deprecierea activelor

La sfarsitul exercitiului financiar, valoarea elementelor imobilizarilor corporale si necorporale este reconciliata cu rezultatele inventarului. In acest sens valoarea contabila neta este comparata cu valoarea bazata pe inventar care se numeste valoare de inventar. Pierderea din depreciere este reprezentata de diferenta dintre valoarea contabila si valoarea de inventar si se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare. In cazul activelor amortizate pentru care deprecierea este ireversibila sau se efectueaza o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare atunci cand deprecierea este reversibila. Valoarea de inventar este stabilita in functie de utilitatea bunului, starea acestuia si pretul pieței.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Interese de participare

La 31 decembrie 2018, Societatea nu deține titluri de participare.

2 PROVIZIOANE

Denumirea provizionului	Sold începutul exercițiului financiar	la Transferuri În cont	Din cont	Sold la sfârșitul exercițiului financiar
0	1	2	3	4=1+2-3
Alte provizioane:	(2.984.485)	-	-	(2.984.485)
- Provizioane pentru litigii	(44.821)	-	-	(44.821)
- Provizioane pentru TVA	(2.939.664)	-	-	(2.939.664)

Provizioanele sunt compuse din următoarele:

- Provizionul în valoare de 44.821 este pentru litigii.
- Provizionul în valoare de 2.939.664 este pentru TVA aferent tranzacției din 2013 cu Sigma Pro Construct, nerecuperat încă.

3 REPARTIZAREA PROFITULUI

La data de 31 decembrie 2018, Societatea înregistrează o pierdere în valoare de 33.036.178 RON (la 31 decembrie 2017 pierderea înregistrată era de 37.787.676 RON).

Pierderea va fi acoperită din profitul obținut în următorii ani.

4 SITUAȚIA DATORIILOR ȘI CREAȚELOR

La 31 decembrie 2018, următoarele datorii aveau exigibilitate:

Datorii	Sold la sfârșitul exercițiului financiar (lei)	TERMEN DE EXIGIBILITATE		
		Sub 1 an (lei)	1-5 ani (lei)	Peste 5 ani (lei)
	1=2+3+4	2	3	4
Total, din care:	780.017.531	780.017.531	-	-
Sume datorate instituțiilor de credit	774.634.872	774.634.872	-	-
Avansuri încasate în contul comenziilor de la clienți	1.557.692	1.557.692		
Furnizori	3.050.306	3.050.306		

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Sume datorate entități afiliate	681.262	681.262		
Datorii față de Bugetul de Stat și față de Bugetele Asigurarilor sociale	93.386	93.386		
Datorii față de personal	12	12		
Alte datorii	-	-		
Alte împrumuturi	-	-		

La 31 decembrie 2017 situația datoriilor era ca mai jos:

Datorii	Sold la sfârșitul exercițiului financiar (lei)	TERMEN DE EXIGIBILITATE		
		Sub 1 an (lei)	1-5 ani (lei)	Peste 5 ani (lei)
Total, din care:	1=2+3+4	2	3	4
Sume datorate instituțiilor de credit	(806.779.553)	(806.779.553)	-	-
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	(801.762.894)	(801.762.894)	-	-
Furnizori	(760.679)	(760.679)		
Sume datorate entități afiliate	(2.479.513)	(2.479.513)		
Datorii față de Bugetul de Stat și față de Bugetele Asigurarilor sociale	(1.704.660)	(1.704.660)		
Datorii față de personal	-	-		
Alte datorii	-	-		
Alte împrumuturi	(71.808)	(71.808)		

La 31 decembrie 2018, Societatea avea următoarele creanțe:

Creanțe	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2018 (lei)	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2017 (lei)
Total, din care:	24.046.897	23.421.470
Creanțe comerciale, din care:	19.840.212	14.067.773
Clienți	21.429.529	14.319.832
Clienți incerti	5.285.621	4.641.424
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(5.021.049)	(4.920.337)
Alte creanțe	(1.853.889)	26.854
Creanțe față de Bugetul de Stat	-	-
Sume de încasat de la entitățile afiliate	49.235	49.235
Alte creanțe	4.157.450	9.304.462
Dobânzi de încasat	-	-

5 PRINCIPII POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății și au fost întocmite în conformitate cu cerințele normelor de contabilitate din România, și anume Legea contabilității nr.82/1991, republicată și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

Aceste situațiile financiare, întocmite în conformitate cu OMF 1802 cu modificările ulterioare, nu trebuie folosite de terțe părți sau de către utilizatori ai situațiilor financiare care nu sunt familiarizați cu OMF 1802 aplicabil pe teritoriul României.

Situațiile financiare sunt proprii și nu aparțin unui grup.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei („RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă în cazul imobiliarilor corporale, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802 cu modificările ulterioare.

Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

Principiul continuității activității - Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia.

Principiul permanenței metodelor - aplicarea aceluiași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Principiul prudenței - s-a ținut seama de toate ajustările de depreciere a activelor, precum și de toate obligațiile previzibile și de pierderile potențiale care au luat naștere în cursul exercițiului financiar încheiat sau pe parcursul unui exercițiu anterior.

Principiul independenței exercițiului - au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului, fără a se ține seama de data încasării sau efectuării plății.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și pasiv - în vederea stabilirii valorii totale corespunzătoare unei poziții din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul intangibilității exercițiului - bilanțul de deschidere al exercițiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent.

Principiul necompensării - valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile, cu excepția compensărilor între active și pasive admise de OMF 1802 cu modificările ulterioare.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Principiul prevalenței economice asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

Principiul pragului de semnificație - orice element care are o valoare semnificativă este prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare.

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802, Societatea se încadrează în categoria entităților mijlocii și mari.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele IMO Property Investments București SA (în conformitate cu replementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

(2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriiilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

(3) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Pozitia Grupului Eurobank

PIB-ul real al Greciei a crescut la 1,9% în 2018, de la 1,5% în 2017, potrivit primei estimări a Autorității Elene pentru Statistică (ELSTAT). Rata șomajului în decembrie 2018 a fost de 18,0%, pe baza datelor ELSTAT (31 decembrie 2017: 20,8%) în domeniul fiscal, balanța de plăți a Greciei se așteaptă să înregistreze un excedent de 4,0% din PIB în 2018, în conformitate cu Bugetul 2019 (2017: 3,9% din PIB, conform datelor ELSTAT), în timp ce prognoza pentru 2019 este de 3,6% din PIB.

În August 2018, Grecia a încheiat cu succes cel de-al treilea program de ajustare economică (TEAP) și a intrat în Programul de Supraveghere a Programelor (EPPS) în temeiul Regulamentului UE 472/2013, care prevede revizuirii trimestriale de către comisiile competente ale instituțiilor (EC / ECB / ESM). Scopul principal al supravegherii post-program este de a proteja stabilitatea financiară și de a continua procesul de implementare a reformelor structurale care vizează, printre altele, stimularea creșterii interne, crearea de locuri de muncă și modernizarea sectorului public. Prima și a doua revizuire trimestrială în cadrul EPPS au fost finalizate la sfârșitul lunii noiembrie 2018 și, respectiv, la începutul lunii martie 2019. Au fost observate întârzieri în punerea în aplicare a reformelor structurale planificate inițial până la sfârșitul anului 2018, incluzând, printre altele, cadrul juridic al instrumentelor de soluționare a PPE și, în special, legea privind insolvența domestică. Drept urmare, Comisia Europeană a amânat eliberarea primului set de măsuri de îndatorare de politică-contingentă, de 970 de milioane de euro pentru începutul lunii aprilie 2019, condiționată de progresele înregistrate în ceea ce privește reformele. Guvernul grec a creat până la sfârșitul lunii septembrie 2018 un tampon de numerar de 26,5 miliarde de euro, din plățile de împrumut ale Mecanismului European de Stabilitate (ESM), emisiuni de GGB și alte surse, pentru a facilita accesul țării la piețele internaționale. Acest tampon este suficient pentru acoperirea nevoilor financiare brute pentru doi ani după încheierea programului său la patru ani, presupunând că stoțul actual de facturi de trezorerie va fi rulat. Pe de altă parte, independența greacă este demonstrată de accesul pe piața financiară, după cum reiese din emiterea cu succes a unei obligațiuni de 5 ani de 2,5 miliarde de euro la un randament de 3,6% la 29 ianuarie 2019 și o obligațiune de referință de 10 ani de 2,5 miliarde de euro un randament de 3,9% la data de 6 martie 2019.

Implementarea decisivă a reformelor convenite în contextul TEAP și EPPS, punerea în aplicare a măsurilor de esalonare a datoriiilor pe termen mediu, în conformitate cu deciziile Eurogrupului din 21 iunie 2018, mobilizarea fondurilor UE pentru sprijinirea investițiilor interne și crearea de locuri de muncă, atragerea capitalului străin și intern și adoptarea unui model de dezvoltare economică extrovert vor îmbunătăți încrederea în perspectivele economiei grecești și stabilizarea în continuare a mediului economic intern.

Principalele riscuri și incertitudini care decurg din mediul macroeconomic sunt asociate cu (a) aderarea la reformele stabilite și eventualele întârzieri în implementarea agendei reformelor pentru a îndeplini obiectivele și etapele de bază ale EPPS; (b) impactul asupra nivelului activității economice și atragerea investițiilor directe din măsurile fiscale și de securitate socială convenite în cadrul revizuirilor TEAP; (c) capacitatea de a atrage noi investiții în țară; (d) calendarul unei ridicări totale a restricțiilor privind libera circulație a capitalurilor în străinătate și impactul respectiv asupra nivelului activității economice; (e) ritmul lent al intrărilor de depozite și / sau eventualele întârzieri în gestionarea eficientă a expunerilor neperformante (NPE); a condițiilor macroeconomice din



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Grecia și (f) condițiile geopolitice din regiunea apropiată sau mai largă și șocurile externe datorate încetării economiei regionale și / sau globale. Grupul monitorizează îndeaproape evoluțiile din mediul macroeconomic grec, ținând cont de expunerea directă și indirectă la riscul suveran.

În 2018, așteptările pentru o îmbunătățire ulterioară a mediului macroeconomic din Grecia au sporit credibilitatea Greciei față de piețele internaționale, au îmbunătățit economia internă și au facilitat returnarea depozitelor. În plus, restricțiile privind libera circulație a capitalurilor în interiorul țării au fost ridicate, în timp ce cele aplicate în cazul transferului de fonduri în străinătate au fost în continuare relaxate. Implementarea rapidă a schemei de reforme a perioadei post-program va contribui la restabilirea încrederii deponenților, va accelera accesul pe piețele de emitere a datoriei și va influența pozitiv finanțarea economiei.

La 5 mai 2018, BCE a anunțat rezultatele testului de stres (ST) pentru cele patru bănci sistemice din Grecia, inclusiv Eurobank. Pe baza feedback-ului primit de către mecanismul unic de supraveghere (SSM), rezultatul ST a indicat că nu există un deficit de capital și niciun plan de capital necesar pentru Bancă ca urmare a exercițiului.

Raportul CET1 al Grupului la nivel de capital comun a fost de 14,2% la 31 decembrie 2018, iar profitul net atribuibil acționarilor a fost de 91 milioane EUR (200 milioane EUR profit net din operațiuni continue înainte de 44 milioane EUR costuri de restructurare, după impozitare) pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018.

În continuare, obiectivul principal este realizarea cu succes a planului de transformare al băncii constând în: a) finalizarea fuziunii cu Griyalia până în mai 2019, care va spori poziția de capital și capacitatea de câștig a Eurobank; b) accelerarea planului de reducere a PPE prin o securitizare pe scară largă de aproximativ 7 miliarde de euro, intrarea unui investitor strategic în capitalul Financiar Planning Services SA ("FPS"), administratorul de împrumuturi licențiat al Eurobank și alte inițiative care conduc la NPE Grupului la 16 % în 2019 și o singură cifră până în 2021 și c) realizarea unui cost substanțial mai scăzut al riscului în 2020, care se preconizează că va conduce la câștiguri puternice și durabile pe acțiune.

Tranzacții cu părțile afiliate - structura acționariatului Eurobank Ergasias S.A.

Începând cu noiembrie 2015, procentul acțiunilor ordinare ale Eurobank Ergasias S.A. (banca) cu drept de vot deținute de Fondul Elen pentru Stabilitate Financiară (HFSF) se ridică la 2,38%. Se consideră că HFSF are o influență semnificativă asupra Băncii în conformitate cu prevederile Legii 3864/2010, în vigoare, și Acordul-cadru de relații (RFA) pe care Banca l-a încheiat cu HFSF. În contextul Legii de mai sus, HFSF își exercită drepturile de vot în cadrul Adunărilor Generale a Băncii doar pentru deciziile privind modificarea Statutului Băncii, inclusiv majorarea sau diminuarea capitalului Băncii sau acordarea unei autorizații corespunzătoare Băncii, Hotărâri privind fuziunile, divizările, conversiile, revărsările, prelungirea duratei sau dizolvarea băncii, transferul de active (inclusiv vânzarea filialelor) sau orice altă problemă care necesită aprobare cu majoritate majorată, așa cum se prevede în dreptul societăților comerciale 4548/2018.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Poziția Societății - Aplicarea principiului continuității

În activitatea sa, Societatea se bazează pe suportul financiar al Grupului atât în ceea ce privește finanțarea dar și capitalurile proprii. Împrumuturile Societății sunt de la Eurobank Private Bank Luxemburg, unde Societatea deține o linie de credit a cărei valabilitate a fost prelungită în data de 28 mai 2019 până la data de 28 iunie 2020, așa cum este descris în nota 8 e).

Astfel de prelungiri au fost acordate de Grup și în perioadele precedente și arată susținerea pe care Societatea o are din partea Grupului din care face parte. În plus Societatea a obținut și o scrisoare de confort prin care Grupul se angajează să susțină financiar și operațional Societatea în desfășurarea activității viitoare

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018, Societatea a înregistrat o pierdere de 33.036.178 RON (31 decembrie 2017 : 37.787.676 RON), în principal ca urmare a declinului valorii activelor din cauza condițiilor de piață. Capitalul propriu net la 31 decembrie 2018 este negativ, așa cum se poate observa din tabelul de mai jos.

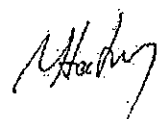
	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Capitalul social	112.560	112.560
Rezerve	935.626	935.626
Rezultatul reportat	(246.858.843)	(284.646.519)
Pierdere exercițiului	(37.787.676)	(33.036.178)
Capitaluri proprii	(283.598.333)	(316.634.511)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a crescut de la o valoare negativă de 280.613.848 RON la 31 decembrie 2017 la o valoare negativă de 316.650.025 RON la 31 decembrie 2018.

De asemenea, managementul are în vedere ca atât la 31 decembrie 2017 cât și la 31 decembrie 2018, activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor Societății s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris. În astfel de situații, în conformitate cu Legea 31/1990 republicată cu modificările ulterioare trebuie convocată Adunarea Generală a asociaților care să decidă asupra măsurilor ce trebuie luate în conformitate cu cerințele legislației în vigoare. Efectele posibile ale aspectelor menționate mai sus nu pot fi estimate la data situațiilor financiare și, în consecință, aceste situații financiare nu includ ajustările sau prezentările care ar putea rezulta din aceste aspecte.

Aceste fapte indică existența unei incertitudini semnificative în ceea ce privește continuitatea activității Societății.

Pentru a atenua acest risc, care poate cauza îndoieli semnificative cu privire la capacitatea Societății de a-și continua activitatea, grupul s-a angajat în scris să furnizeze sprijin financiar.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Măsurile avute în vedere de către Societate, în scopul de a îmbunătăți situațiile actuale sunt următoarele:

- descreșterea de capital realizată în cursul anului 2015 cu scopul de a acoperi pierderile anilor precedenți, chiar dacă pierderile reportata nu pot fi acoperite în totalitatea cu aceasta măsură;
- extindere a liniei de finanțare a Societate.

Având în vedere sprijinul acționarilor, managementul crede ca aceasta Societate are capacitatea și intenția de a păstra aceste active în viitorul apropiat și nu să le vândă în condiții de stres.

Luând în considerare cele de mai sus, Managementul crede că este oportun să se pregătească aceste situații financiare, ținând cont de principiului continuității activității.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei românești.

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi bancară a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datorilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere în cadrul rezultatului financiar. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2017 și 2018 sunt:

Moneda străină	Abreviere	Rata de schimb (lei pentru 1 unitate din moneda străină)	
		31 decembrie 2017	31 decembrie 2018
Dolar SUA	USD	3,8915	4,0736
Euro	EUR	4,6597	4,6639

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

C Imobilizări necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

Cheltuielile de constituire sunt capitalizate ca imobilizări corporale. Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioadă de maximum 5 ani.

(ii) Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programele informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale.

Elementele de natura altor imobilizări necorporale sunt amortizate liniar pe o perioadă de 5 ani (durata utilizării lor).

Cheltuielile care permit imobilizărilor necorporale să genereze beneficii economice viitoare peste performanța prevăzută inițial sunt adăugate la costul original al acestora. Aceste cheltuieli sunt capitalizate ca imobilizări necorporale dacă nu sunt parte integrantă a imobilizărilor corporale.

D Imobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Costul unui element de imobilizări corporale include și costurile estimate inițial pentru dezasambarea și relocarea la scoaterea din funcțiune a activului, precum și readucerea sa la locație, dacă aceste sume pot fi estimate în mod sigur iar Societatea are obligația de a dezasambla și reloca și readucerea activului la locație.

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se înregistrează în situația rezultatului global atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

Imobilizările corporale sunt ținute la cost mai puțin amortizarea și cheltuielile legate de depreciere. La sfârșitul anului managementul evaluează dacă există indicatori de depreciere și, după caz, ajustează valoarea activului.

La data bilanțului, imobilizările corporale sunt evaluate la cost, mai puțin amortizarea cumulată și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

(2) Amortizare

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții și amenajări de construcții	1 - 50
Instalații tehnice și mașini	1 - 20
Alte instalații, utilaje și mobilier	1 - 30

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrala a valorii lor de intrare.

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

În cazul imobilizărilor corporale trecute în conservare, se continuă înregistrarea cheltuielii cu amortizarea.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionale de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz.

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

(4) Costurile îndatorării

Cheltuielile aferente dobânzilor la toate împrumuturile sunt trecute pe cheltuieli în momentul în care sunt efectuate.

(5) Active vândute și închiriate în regim de leasing

Tranzacția de vânzare și de închiriere a aceluiași activ printr-un contract de leasing financiar este tratată ca o tranzacție de finanțare și activul este menținut în patrimoniu.

(6) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirie sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 50 ani.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) începerea unui leasing operațional (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercițiului financiar, Conducerea Societății evaluează dacă există indicatori ale **imobilizărilor corporale și necorporale** și, după caz, ajustează valoarea activelor. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea recuperabilă. Diferențele constatate în minus între valoarea recuperabilă și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea recuperabilă este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

F Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea de aport. Costul de achiziție cuprinde și costurile de tranzacționare. Imobilizările financiare sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Câștigul sau pierderea ocazională de vânzarea imobilizărilor financiare este recunoscută în contul de profit și pierdere al anului în care are loc tranzacția.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2018

G Stocuri

Stocurile Societății constau din terenuri și clădiri achiziționate în cea mai mare parte prin ofertele imobiliare. Imobilele sunt recunoscute inițial în bilanț la costurile de achiziție la data dobândirii titlului de proprietate, documentului de atribuire, contractului de vânzare-cumpărare.

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare între cost și valoarea realizabilă netă. Costul stocului este determinat în baza costului de achiziție stabilit în conformitate cu reglementările legale în vigoare. Unde va fi cazul, se vor constitui provizioane pentru stocuri cu mișcare lentă, uzate fizic sau moral. Valoarea realizabilă netă este estimată în baza prețului de vânzare din care se scad costurile aferente vânzării care sunt calculate în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați sau alte metode recunoscute de specialiști.

Activele achiziționate sunt înregistrate ca stocuri. În cazul în care sunt închiriate acestea sunt reclasificate ca imobilizări.

H Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci. Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional.


I Capital social și rezerve legale

Capitalul social este egal cu valoarea nominală a acțiunilor sau părților sociale, respectiv cu valoarea aportului de capital, a primelor și rezervelor încorporate sau a altor operațiuni care duc la modificarea acestuia.

Capitalul subscris și vărsat se înregistrează distinct în contabilitate, pe baza actelor de constituire a societății și a documentelor justificative privind vărsămintele de capital.

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

La răscumpărarea acțiunilor Societății suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni sunt ulterior re-emise, suma primită (net de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emițerea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității; acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

Rezerva legală este stabilită în concordanță cu legislația în vigoare prin alocarea a maximum 5% din profitul brut înainte de impozitare, până când fondul de rezervă atinge 20% din capitalul social integral vărsat. Această rezervă nu poate fi repartizată acționarilor.

J Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinară sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

K Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eșalonat, pe perioadă de rambursare a împrumuturilor respective.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

L Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

(2) Contracte de leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locator) sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe o bază liniară pe durata contractului.

M Datorii comerciale

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

N Provizioane

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Provizioanele de restructurare cuprind costurile directe generate de restructurare, și anume cele care sunt generate în mod necesar de procesul de restructurare și nu sunt legate de desfășurarea continuă a activității entității.

Nu se recunoșc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

În cazul contractelor cu titlu oneros (contracte în care costurile inevitabile aferente îndeplinirii obligațiilor contractuale depășesc beneficiile economice preconizate a fi obținute), obligația contractuală actuală prevăzută în contract este recunoscută și evaluată ca provizion. Înainte de a constitui un provizion separat pentru un contract cu titlu oneros, se recunoaște orice pierdere din deprecierea activelor alocate contractului în cauză.

O Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de staț în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

P Venituri în avans

Se înregistrează în venituri în avans activele primite de la clienți, sub forma de imobilizări corporale sau numerar, care au ca destinație achiziția ori construirea de imobilizări corporale.

Q Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației fiscale relevante.

R Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare ca procent din veniturile totale generate de contractual de prestări servicii, procentul fiind stabilit în funcție de raportul dintre serviciile totale care trebuie prestate și serviciile prestate până la data întocmirii bilanțului.

Veniturile din redevențe sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Reducerile comerciale ulterioare facturării sunt înregistrate în contul de profit și pierdere.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută, în bilanțul contabil, datorile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

Veniturile prezentate în contul de profit și pierdere pe linia 2 („Producția vândută”) se referă la veniturile din contracte de chirie și re-facturarea costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate. Veniturile prezentate pe linia 3 („Venituri din vânzarea marfurilor”) se referă la vânzările de marfuri, iar linia 13 („Alte venituri din exploatare”) se referă la vânzarea de active fixe.



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

S Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

T Cheltuieli de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

U Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

6 PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE

a) Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile

Societatea nu a emis certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare în afară de acțiunile comune proprii.

b) Capital social

Valoarea capitalului capitalul subscris la 31 decembrie 2018 era de 112.560 RON (la sfârșitul anului precedent capitalul social era la fel, 112.560 RON) reprezentând 84.000 acțiuni. Toate acțiunile sunt ordinare, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2018. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 1,34 RON/acțiune (31 decembrie 2015: 1,34 RON/acțiune). În cursul anului 2017 CEH Balkan Holdings Limited a vândut acțiunea detinută către ERB New Europe Holding B.V.

La data de 31 Decembrie 2018, structura acționariatului este următoarea (similara cu 31 Decembrie 2017):

Actionar	Numar de acțiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
NEU Property Holdings Limited	83.999	112.559	99.99881
ERB New Europe Holding B.V.	1	1	0.00119
Total	<u>84.000</u>	<u>112.560</u>	<u>100.00</u>

c) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2018, respectiv 2017 nu au fost emise acțiuni.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

7 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere și a altor persoane-cheie

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u>
Personal administrativ	935.735	2.249.262
Manageri	<u>567.494</u>	<u>1.003.058</u>
	<u>1.503.229</u>	<u>3.252.320</u>

Societatea nu înregistrat salarii de plată la sfârșitul perioadei.

În cursul anului 2018 numărul de salariați a crescut iar o parte din salariații erau străini.

b) Angajamentele cu privire la pensiile acordate foștilor membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere

Societatea nu acordă pensii foștilor membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere.

c) Avansurile și credite acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere și a altor persoane-cheie

Societatea nu avea avansuri și credite în sold acordate către directori și administratori la 31 decembrie 2018 și 31 decembrie 2017.

d) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	Exercițiul financiar <u>precedent</u>	<u>current</u>
Total număr mediu de angajați	16	20

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Cheltuieli cu asigurările sociale	359.178	73.177

8 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA, Societate pe acțiuni înființată în România cu sediul în București, Strada Fagaras, nr. 17, Sector 1.

b) ACTIVITATEA PRINCIPALĂ: Obiectul principal de activitate înregistrat în Actul Constitutiv al Societății este reprezentat de: 8299- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. Activitatea preponderantă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de Cumpararea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii Cod CAEN 6810 (80,67% conform notei 8,d) Cifra de afaceri), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

c) Cifra de afaceri

	2017	2018
Venituri din închirieri	2.494.749	14.094.663
Venituri din activități diverse*	290.570	839.768
Venituri din vânzarea marfurilor	56.862.023	62.325.934
	59.647.342	77.260.365
Alte venituri	40.521	25.639
Venituri din vânzarea mijloacelor fixe	26.846.109	36.645.503
Cheltuieli din vânzarea mijloacelor fixe	(35.318.756)	(50.217.894)
Net din vânzare active	(8.472.647)	(13.572.391)
Alte cheltuieli de exploatare	(58.977)	(94.070)
TOTAL venituri din exploatare	86.533.973	113.931.507

* refacturarea costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate;

Diferența de venituri între 2017 și 2018 este datorată faptului că portoliu IMO Property nu este un portoliu omogen iar vânzările activelor clasificate ca investiții imobiliare sau mărfuri nu pot avea același impact.

d) Finanțări

În categoria împrumuturilor pe termen scurt, Societatea a inclus un împrumut primit de la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în valoare de 190.000.000 Euro, din care a utilizat până la data de

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

31 Decembrie 2018, suma de 165.800.000 Euro reprezentand 773.274.620 lei (2017: 171.800.000 Euro, 800.536.460 lei).

Valabilitatea liniei de credit deschisa la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., in suma de 190.000.000 Euro, a fost extinsa in data de 28 Mai 2019, pana la data de 28 iunie 2020.

e) Conturi la Banci

Compania detinea la 31 Decembrie 2018 conturi la Bancpost - ulterior transferate la Banca Transilvania o data cu fuziunea celor doua banci - cat si la Trezorerie La Bancpost IMO detinea conturi atat in lei cat si in euro.

	2018		2017	
	RON	EUR (RON echivalent)	RON	EUR (RON echivalent)
Bancpost	23.744.295	706.258	40.936.089	388.218
Trezorerie	478.512	-	-	-
TOTAL	24.222.808	706.258	40.936.089	388.218

f) Venituri și cheltuieli excepționale

Societatea nu a înregistrat venituri și cheltuieli excepționale.

g) Onorariile plătite auditorilor

Societatea s-a angajat să plătească către auditori onorarii referitoare la auditul anului 2018 o suma de 24.500 euro. Suma anului 2017 a fost 23.500 euro.

h) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are următoarele angajamente:

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
(iii) Garanții acordate terților	<u>14.542</u>	<u>58.598</u>

Angajamente primite

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Giruri și garanții primite	-	-
Alte garanții primite	52.410	2.041.200
	52.410	2.041.200

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

i) Informații privind relațiile entității cu filiale, entități asociate sau cu alte entități în care se dețin titluri de participare

Părțile afiliate includ următoarele societăți:

- (a) BANCPOST SA
- (b) EUROBANK ERGASIAS SA
- (c) EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA
- (d) EUROBANK PROPERTY SERVICES SA
- (e) ERB IT SHARE SERVICES SA
- (f) ERB LEASING IFN SA
- (g) ERB NEW EUROPE FUNDING II B.V.
- (h) IMO-II INVESTMENTS PROPERTY S.A.

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Vânzări de servicii		
d) entitățile asociate	875.996	2.977.720
Vânzări de active financiare		
d) entitățile asociate	3.850.942	-
Venituri din dobânzi (pentru perioada ianuarie-martie 2018)		
BANCPOST SA	68.508	35.853

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Cumpărări de servicii		
d) entitățile asociate	3.624.891	1.630.497
Cumpărări de bunuri		
d) entitățile asociate	180.896.776	29.216.070

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

Cheltuieli privind dobânzile d) entitățile asociate	13.769.429	16.347.919
--	------------	------------

(3) Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Creanțe d) entitățile asociate	49.235	21.897

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Datorii d) entitățile asociate	1.667.414	707.893

Împrumuturi de la părți legate

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată) d) entitățile asociate	801.762.894	774.634.872

j) Stocuri

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
ACTIVE CIRCULANTE		
Material consumabile	-	111.687
Produce finite și marfuri	321.686.663	257.632.750
Depreciere	(91.419.378)	(83.191.878)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	48.108	44.100
	230.315.393	174.596.659

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

9 FLUX DE NUMERAR NET GENERAT DIN ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Activități operaționale:		
Încasări de la Clienți		
Plati catre furnizori	60.535.437	74.553.358
Plati catre salariați și asimilate	(60.175.580)	(40.017.085)
Încasări/plati TVA	(1.846.254)	(3.251.553)
Alte plăți (impozite, taxe)	(562.525)	-
Încasări din dobânzi	(1.993.034)	(3.585.458)
Cheltuieli cu servicii bancare și asimilate	68.542	184.707
Alte cheltuieli de exploatare*	(13.734)	(11.937)
	22.487	5.363.920
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare	(3.964.661)	33.235.951

* La alte cheltuieli de exploatare pentru anul 2018 a fost luată în considerare suma de 5.182.148 lei primită de la Bancpost - compensare pentru activele pierdute în instanță sau cu actele de adjudecare anulate și pentru care Bancpost încasase sumele la momentul adjudecării de către IMO Property (14 active).

10 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea este obiectul unor acțiuni în instanță. Conducerea Societății consideră că aceste acțiuni nu vor avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a Societății.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente (în prezent în valoare totală de 0.05% pe zi de întârziere). În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

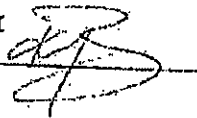
(c) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, conform căruia tranzacțiile între părțile afiliate trebuie să se desfășoare la valoarea de piață. Contribuabilii care desfășoară tranzacții cu părți afiliate trebuie să întocmească și să pună la dispoziția autorităților fiscale din România, la cererea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Ne reprezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferit de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății a început demersuri pentru întocmirea dosarului prețurilor de transfer – acesta fiind în cura de elaborare de către un furnizor extern. Conducerea Societății consideră că nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul interpretărilor diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod credibil. Acesta poate fi semnificativ pentru poziția financiară și/sau pentru operațiunile Societății.

ADMINISTRATOR

KATERINA ATSALI

Semnătura



Ștampila unității

ÎNȚOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura

