



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 înregistrare: 22271604

Opinie

- Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii Imo Property Investments Bucuresti S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2019, 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.
- Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:

• Activ net negativ/Total capitaluri proprii negative:	-363.161.368 lei
• Pierdere neta a exercitiului financiar:	-47.162.243 lei
- In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2019 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 nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesionistii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta)* emis de *Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Evidentierea unor aspecte

5. Atragem atentia asupra Notei 5A, (3) din situatiile financiare care descrie faptul ca la 31 decembrie 2019 activul net al Societatii, determinat ca diferenta intre totalul activelor si totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai putin de jumatate din valoarea capitalului social subscris. In astfel de situatii, in conformitate cu Legea 31/1990 republicata cu modificarile ulterioare trebuie convocata Adunarea Generala a actionarilor care sa decida asupra masurilor ce trebuie luate in conformitate cu cerintele legislatiei in vigoare. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Alte informatii – Raportul Administratorilor (“Raportul Consiliului de administratie”)

6. Consiliul de administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Consiliului de administratie, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de administratie am citit si raportam daca Raportul Consiliului de administratie este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. În intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoieli semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12. Comunicam 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

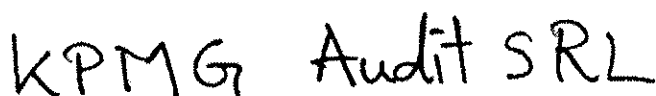
13. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv actionarilor Societatii, in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat 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.:

DRAGOI MONICA-IULIANA

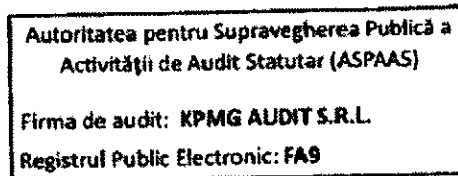
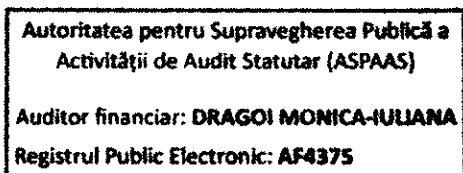


inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF4375



inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Bucuresti, 30 iulie 2020



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA
SITUAȚII FINANCIARE
PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2019

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

31 DECEMBRIE 2019

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	2- 4
Contul de profit și pierdere	5 - 6
Situația fluxurilor de trezorerie	7
Situația modificărilor capitalului propriu	8-9
Note explicative la situațiile financiare	10 - 38

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

<u>Denumirea indicatorului</u>	<u>Rând</u>	<u>Notă</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2018</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2019</u>
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active			62.975	12.791
6. Avansuri	6		801.205	801.205
TOTAL	7	1a)	864.180	813.996
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții	8	1b)	6.529.460	-
2. Instalații tehnice și mașini	9	1b)	41.460	79.736
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	1b)	81.882	66.898
4. Investiții imobiliare	11	1b)	221.842.938	163.401.039
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	1b)	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	1b)	2.204.134	1.116.571
9. Avansuri	16		11.115.424	1.854.769
TOTAL	17	1b)	241.815.298	166.519.013
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
6. Alte împrumuturi	23		-	-
TOTAL	24		-	-
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL				
	4		242.679.478	167.333.009
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile	5	4k		
	27		111.687	67.135
3. Produse finite și mărfuri	29		174.440.872	143.251.181
4. Avansuri	30	8(1)	44.100	44.100
TOTAL			174.596.659	143.362.416
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale	31	2	19.840.212	14.997.452

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

2. Sume de încasat de la entitățile afiliate	32		49.235	2.586
4. Alte creanțe	34		4.157.450	1.542.668
TOTAL	36		24.046.897	16.542.706
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	40		24.929.665	11.401.602
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	41		223.573.221	171.306.724
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	42			
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	43		114.806	61.625
TOTAL			114.806	61.625
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
2. Sume datorate instituțiilor de credit	46	4.2	774.634.872	695.663.570
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	47	4	1.557.692	1.451.886
4. Datorii comerciale - furnizori	48	4	3.050.307	3.608.051
5. Sume datorate entitatilor din grup	50	4	681.262	22.120
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	52	4	93.398	94.576
TOTAL	53		780.017.531	700.840.204
E. ACTIVE CIRCULANTE/DATORII CURENTE NETE	54		(556.329.504)	(530.449.557)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	55		(313.650.026)	(363.116.548)
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	44.821
TOTAL	68	2	2.984.485	44.821
I. VENITURI ÎN AVANS, din care:				

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

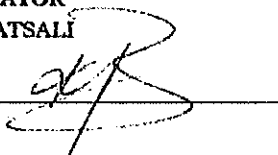
BILANȚ

2. Venituri înregistrate în avans	72	-	977.702
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	73		
TOTAL	79	-	977.702
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL, din care:			
1. Capital subscris vărsat	80	112.560	112.560
TOTAL	85	112.560	112.560
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale	88	935.626	935.626
TOTAL	91	935.626	935.626
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA			
Sold D	96	(284.646.519)	(317.047.311)
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
Sold D	98	(33.036.178)	(47.162.243)
Repartizarea profitului	99	3	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	100	(316.634.511)	(363.161.368)

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.07.2020 de către:

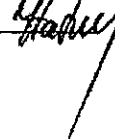
ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI

Semnătura



ÎNTOCMIT.
IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR
Semnătura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u> <u>(lei)</u>	<u>2019</u> <u>(lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	1	8c)	77.260.365	40.087.268
Producția vândută	2		14.934.431	8.082.385
Venituri din vânzarea mărfurilor	3		62.325.934	32.004.883
7. Alte venituri din exploatare	13	8c)	36.671.142	6.201.132
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	16		113.931.507	46.288.400
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		24.393	24.183
Alte cheltuieli materiale	18		53.613	87.523
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		2.069.357	1.620.436
c) Cheltuieli privind mărfurile	20	8c)	66.690.636	43.941.873
Reduceri comerciale primite			(1.803)	(4.084)
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22	7a)	3.362.352	3.033.401
a) Salarii și indemnizații	23		3.289.175	2.967.632
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		73.177	65.769
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		1.896.172	1.376.969
a.1) Cheltuieli	26		15.575.251	7.608.469
a.2) Venituri	27		13.679.079	6.231.500
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		(7.965.573)	(14.185.009)
b.1) Cheltuieli	29		10.552.118	2.804.321
b.2) Venituri	30		18.517.691	16.989.330
11. Alte cheltuieli de exploatare	31	8c)	63.977.895	26.977.868
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		9.878.670	12.426.748
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		3.787.260	7.584.911
11.6 Alte cheltuieli	37		50.311.964	6.966.209
Ajustări privind provizioanele	39		(161.216)	(2.984.809)
Cheltuieli	40		-	-
Venituri	41		161.216	2.984.809
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42		129.945.827	59.888.351
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Pierdere	44	4	16.014.320	13.599.951

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

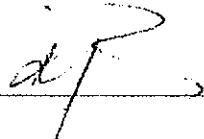
IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

13. Venituri din dobânzi	47	184.707	335.703
15. Alte venituri financiare	50	9.310.091	5.551.828
Venituri financiare – total	52	9.494.798	5.887.531
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	53	-	-
- Cheltuieli	54	-	-
- Venituri	55	-	-
17. Cheltuieli privind dobânzile	56	16.347.919	15.294.611
Alte cheltuieli financiare	58	10.168.737	24.155.212
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	59	26.516.656	39.449.823
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)			
- Pierdere	61	17.021.858	33.562.292
Venituri totale	62	123.426.305	52.175.931
Cheltuieli totale	63	156.462.483	99.338.174
PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)			
- Pierdere	65	33.036.178	47.162.243
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIIULUI FINANCIAR			
- Pierdere	69	33.036.178	47.162.243

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.07.2020 de către:

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI
Semnătura _____



ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura _____



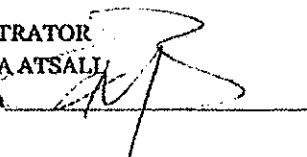
IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

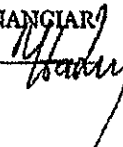
	Nota	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)
Fluxuri de numerar din activități de exploatare:			
Flux de numerar net generate din activități operaționale	9	33.235.951	26.669.545
Dobânzi plătite	5I	(16.244.856)	-
Numerar net din activități de exploatare		16.991.094	26.669.545
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		(40.472.492)	(8.750)
Încasări de numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung		35.175.090	72.680.466
Numerar net din activități de investiții		(5.297.402)	72.671.716
Fluxuri de numerar din activități de finanțare:			
Încasări în numerar din credite		46.651.000	-
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate		(74.499.200)	(97.316.550)
Efectul variațiilor cursului de schimb valutar asupra creditelor și datorilor		(241.573)	(117.223)
Dobânzi plătite		-	(15.435.551)
Numerar net din activități de finanțare		(28.089.773)	(112.869.324)
Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar		(16.396.080)	(13.528.063)
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar		41.325.745	24.929.665
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar		24.929.665	11.401.602
		<u>24.929.665</u>	<u>11.401.602</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.07.2020 de către:

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI
Semnătura _____



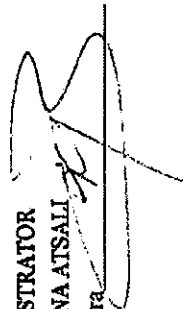
ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura _____




IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2019 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuirii (lei)	Sold la 31 decembrie 2019 (lei)
Capital subscris (nota 6)	112.560	-	-	112.560
Rezerve legale	935.626	-	-	935.626
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(282.949.408)	33.036.178	-	(315.985.586)
Sold creditor	163.687.440	-	-	163.687.440
Sold debitor	446.636.848	33.036.178	-	479.673.026
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	(1.697.111)	-	(635.385)	(1.061.726)
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1.697.111	-	635.385	1.061.726
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Total capitaluri proprii	33.036.178	47.162.243	33.036.178	47.162.243
	(316.634.511)	(80.198.421)	(33.671.563)	(363.161.368)

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI
Semnătura 

ÎNTOCMIT
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura 

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 1 Ianuarie 2018 (lei)	Cresteri (lei)	Reduceri/ Distribuirii (lei)	Sold la 31 decembrie 2018 (lei)
Capital subscris (nota 6)	112.560	-	-	112.560
Rezerve legale	935.626	-	-	935.626
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(245.161.732)	37.787.676	-	(282.949.408)
Sold creditor	163.687.440	-	-	163.687.440
Sold debitor	408.849.172	37.787.676	-	446.636.848
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	(1.697.111)	-	-	(1.697.111)
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1.697.111	-	-	1.697.111
Sold creditor	-	-	-	-
Sold debitor	1.697.111	-	-	1.697.111
Sold creditor	-	-	-	-
Sold debitor	37.787.676	33.036.178	37.787.676	33.036.178
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Total capitaluri proprii	(283.598.333)	(70.823.853)	(37.787.676)	(316.634.511)

ADMINISTRATOR

KATERINA ATSALI

Semnătura



ÎNTOCMIT

IRINA HAITMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de IMO Property Investments Bucuresti SA ("Societatea"). membră a grupului Eurobank Ergasias („Grupul” sau „Grupul Eurobank”). Situațiile financiare anuale consolidate sunt întocmite conform Standardelor Internaționale de Contabilitate la nivelul societății mama Eurobank Ergasias având sediul social în Athena, Grecia

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

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

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

	<u>Cheltuieli de constituire</u> (lei)	<u>Concesiuni, brevete, licențe mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale</u> (lei)	<u>Avansuri</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
Valoare brută				
Sold la 1 ianuarie 2019				
Creșteri	321.438	154.786	801.205	1.277.429
Cedări, transferuri și alte reduceri	-	2.752	-	2.752
	=	=	=	=
Sold la 31 decembrie 2019	321.438	157.538	801.205	1.280.181
Amortizare cumulată				
Sold la 1 ianuarie 2019	321.438	91.811	-	413.249
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	-	52.936	-	52.936
Reduceri sau reluări	=	=	=	=

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Sold la 31 decembrie 2019	321.438	144.747	-	466.185
Provizioane				
Sold la 1 ianuarie 2019	-	-	-	-
Creșteri	-	-	-	-
Reduceri	=	=	=	=
Sold la 31 decembrie 2019	-	-	-	-
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2019	-	62.975	801.205	864.180
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2019	-	12.791	801.205	813.996

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

b) Imobilizări corporale

	<u>Terenuri și construcții</u> (lei)	<u>Instalații tehnice și mașini</u> (lei)	<u>Alte instalații, utilaje și mobilier</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare în curs de execuție</u> (lei)	<u>Avansuri</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
Valoarea brută							
Sold la 1 ianuarie 2019	12.126.573	82.109	83.684	248.870.635	2.502.184	11.115.424	274.780.606
Creșteri Creșteri, cedări, transferuri și alte reduceri	-	46.836	10.412	14.870.174	64.309	(872.247)	14.119.484
Sold la 31 decembrie 2019	<u>12.126.573</u>	<u>-</u>	<u>5.100</u>	<u>68.939.601</u>	<u>1.356.026</u>	<u>8.388.408</u>	<u>90.815.708</u>
	-	128.945	88.996	194.801.205	1.210.467	1.854.769	198.084.382
Amortizare cumulată							
Sold la 1 ianuarie 2019	1.638.863	40.649	1.801	6.264.267	-	-	7.945.578
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	(1.638.863)	8.560	25.396	5.044.262	-	-	3.439.355
Reduceri sau reluări	=	=	5.100	2.758.351	=	=	2.763.451
Sold la 31 decembrie 2019	-	<u>49.209</u>	<u>22.095</u>	<u>8.550.178</u>	-	-	<u>8.621.482</u>
Provizioane							
Sold la 1 ianuarie 2019	3.958.250	-	-	20.763.429	298.051	-	25.019.730
Creșteri Reduceri sau reluări	-	-	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2019	<u>3.958.250</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>(2.086.563)</u>	<u>204.155</u>	<u>=</u>	<u>2.075.842</u>
	-	-	-	22.849.992	93.896	-	22.943.888
Valoarea contabilă netă la	6.529.460	41.460	81.884	221.842.938	2.204.133	11.115.424	241.815.299

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

**1 ianuarie
2019**

**Valoarea
contabilă
netă la
31
decembrie
2019**

- **79.736 66.898 163.401.039 1.116.571 1.854.769 166.519.013**

Suma anterior înregistrată pe Terenuri și Construcții și care reprezintă valoarea activului folosit de IMO Property ca sediu începând cu luna Aprilie 2018 până în Februarie 2019 a fost transferată la Investiții Imobiliare.

Avansurile pentru imobilizări corporale reprezintă sume plătite pentru active a căror proprietate nu a fost transmisă încă.

Terenuri și construcții

Terenurile și construcțiile cuprind proprietățile deținute de Societate pentru utilizarea în producerea de bunuri, respectiv în scopuri administrative.

Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare cuprind un număr de proprietăți comerciale care sunt închiriate terților. Toate contractele de închiriere aferente acestor proprietăți prevăd o perioadă inițială, iar prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii. Nu sunt percepute chirii contingente. A se vedea nota 8d) Cifra de afaceri netă pentru informații suplimentare.

La 31.12.2019, respectiv 31.12.2018, Societatea a realizat testarea la depreciere a imobilizărilor corporale, de tip imobiliar, cu evaluatori autorizați ANEVAR.

Evaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale terenurilor și clădirilor precum și a investițiilor imobiliare la valoarea lor justă luând în considerare starea lor fizică și valoarea de piață.

În urma evaluării a fost înregistrată o reducere a valorii contabile nete a terenurilor și clădirilor precum și a investițiilor imobiliare cu 4.116.178 lei și o creștere a acestei valori cu 6.222.098 lei Cheltuieli din evaluarea imobilizărilor corporale și venituri din evaluarea imobilizărilor corporale au fost înregistrate în contul de profit și pierdere în suma de 2.105.920 lei net.

La data bilanțului imobilizările corporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulată și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare. La sfârșitul anului conducerea evaluează dacă există indicatori de depreciere și, după caz, ajustează valoarea activului.

Deprecierea activelor

La sfârșitul exercițiului financiar, valoarea elementelor imobilizărilor corporale și necorporale este reconciliată cu rezultatele inventarului. În acest sens valoarea contabilă netă este comparată cu valoarea bazată pe inventar care se numește valoare de inventar. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar și se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizate pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

2 PROVIZIOANE**PROVIZIOANE**

<u>Denumirea provizionului</u>	<u>Sold la</u>		<u>Transferuri</u>		<u>Sold la 31 decembrie 2019</u> <u>(lei)</u> 4=1+2-3
	<u>1 ianuarie 2019</u> <u>(lei)</u> 1	<u>în cont</u> <u>(lei)</u> 2	<u>din cont</u> <u>(lei)</u> 3		
Provizioane pentru litigii	44.821				44.821
Alte provizioane	2.939.664	-	2.939.664		-
Total	2.984.485	-	2.939.664		44.821

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, a fost închis la 31.12.2019

3 REPARTIZAREA PROFITULUI

La data de 31 decembrie 2019, Societatea înregistra o pierdere în valoare de 47.162.243 RON (la 31 decembrie 2018 pierderea înregistrată era de 33.036.178 RON).

4 SITUAȚIA DATORIILOR ȘI CREAȚELOR

La 31 decembrie 2019, următoarele datorii aveau exigibilitate:

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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:	700.840.204	700.840.204	-	-
Sume datorate instituțiilor de credit	695.663.570	695.663.570		
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	1.451.886	1.451.886		
Furnizori	3.605.914	3.605.914		
Sume datorate entități afiliate	24.258	24.258		
Datorii față de Bugetul de Stat și față de Bugetele Asigurarilor sociale	90.202	90.202		
Datorii față de personal	-	-		
Alte datorii	4.374	4.374		
Alte împrumuturi	-			-

La 31 decembrie 2018 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)
	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 comenzilor de la clienți	1.557.692	1.557.692		
Furnizori	3.050.306	3.050.306		
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	-	-		-

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

La 31 decembrie 2019, cat si la 31 decembrie 2018 Societatea avea urmatoarele creante:

Creanțe	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2018 (lei)	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2019 (lei)
Total, din care:	24.046.897	16.542.706
Creanțe comerciale, din care	19.840.212	14.997.452
Clienți	21.429.529	13.874.930
Clienți incerti	5.285.621	4.938.009
Ajustări pentru deprecierea creanțelor	(5.021.049)	(4.970.910)
Alte creanțe	(1.853.889)	1.155.423
Creanțe fata de Bugetul de Stat	-	-
Sume de încasat de la entitățile afiliate	49.235	2.586
Alte creanțe	4.157.450	1.542.668

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 imobilizărilor corporale, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802 cu modificările ulterioare.

Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019 au fost întocmite în conformitate cu urmatoarele 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 acelorași reguli, metode, norme privind evaluarea, înregistrarea și prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 exercitiului - 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.

Principiul prevalenței economicului 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 Bucuresti SA (în conformitate cu replementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 datoriilor 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.

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 recent prelungită așa cum este descris în nota 8 e).

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019, Societatea a înregistrat o pierdere de 47.162.243 RON (31 decembrie 2018 : 33.036.178 RON), în principal ca urmare a declinului valorii activelor din cauza condițiilor de piață. Capitalul propriu net la 31 decembrie 2019 este negativ , așa cum se poate observa din tabelul de mai jos.

	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Capitalul social	112.560	112.560
Rezerve	935.626	935.626
Rezultatul reportat	284.646.519	317.047.311
Pierdere exercițiului	(33.036.178)	(47.162.243)
Capitaluri proprii	(316.634.511)	(363.161.368)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a crescut de la o valoare negativă de 313.650.026 RON la 31 decembrie 2018 la o valoare negativă de 363.116.548 RON la 31 decembrie 2019.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Atat la 31 decembrie 2018 cat si la 31 decembrie 2019, activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor al acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris. In astfel de situatii, in conformitate cu Legea 31/1990 republicata cu modificarile ulterioare trebuie convocata Adunarea Generala a actionarilor care sa decida asupra masurilor ce trebuie luate in conformitate cu cerintele legislatiei in vigoare.

Grupul s-a angajat în scris să furnizeze sprijin financiar Societatii. Deasemenea, s-a extins maturitatea liniei de finanțare a Societatii pana la data de 30 iunie 2021 (a se vedea si nota 8 e).

Având în vedere sprijinul acționarilor, conducerea crede ca aceasta are capacitatea și intenția de a păstra activele, in sold la 31.12.2019, 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, in baza 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 bancara a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor 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 2018 și 2019 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u>	
		<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>	
		<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Dolar SUA	USD	4,0736	4,2608

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Euro	EUR	4,6639	4,7793
------	-----	--------	--------

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 dezasamblarea 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 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

(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 integrală 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 ocazionate 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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 chirii 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 ocazionată 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 SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

G Stocuri

Stocurile Societății constau din terenuri și clădiri achiziționate în cea mai mare parte prin ofertele imobiliare în scopul vânzării și care nu au fost niciodată închiriate. 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.

Actiunile 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.

I 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.

Începând cu exercitiul financiar 2019, dobanzile plătite sunt prezentate în numerar și echivalente de numerar din activități de finanțare pentru a reflecta mai bine natura acestei operațiuni. Acest fapt reprezintă o corectie de eroare. Dacă elementele comparative ar fi fost reclasificate corespunzător, situația fluxurilor de trezorerie ar fi fost:

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018 Corectat
Numerar net din activități de exploatare	16.991.094	33.235.951
Numerar net din activități de investiții	(5.297.402)	(5.297.402)
Numerar net din activități de finanțare	(28.089.773)	(44.334.629)

J Capital social si 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.

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.

K Dividende

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

L 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 perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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.

M 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 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 locatar sunt clasificate ca și contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice stimulente acordate de locatar) sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pe o bază liniară pe durata contractului.

N Datorii comerciale

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

O 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Nu se recunosc 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.

P Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat 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.

Q Venituri în avans

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

R Impozitare

Impozit pe profit curent

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

S 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

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

T 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.

U Cheltuieli de exploatare

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

V 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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 2019 era de 112.560 RON (la sfarsitul 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 2019. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 1.34 RON/acțiune (31 decembrie 2018: 1.34 RON/acțiune). În cursul anului 2017 CEH Balkan Holdings Limited a vandut actunea detinuta catre ERB New Europe Holding B.V.

La data de 31 Decembrie 2019, structura acționariatului este următoarea (similara cu 31 Decembrie 2018):

Actionar	Numar de actiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
NEU Property Holdings Limited	83.999	112.559	99,9988
ERB New Europe Holding B.V.	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0012</u>
Total	<u>84.000</u>	<u>112.560</u>	<u>100,00</u>

c) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2019, respectiv 2018 nu au fost emise acțiuni.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019
Personal administrativ	2.249.262	1.919.038
Manageri	<u>1.003.058</u>	<u>1.012.088</u>
	<u>3.252.320</u>	<u>2.931.126</u>

Societatea nu înregistrează salarii de plată la sfârșitul perioadei.

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 precedent	curent
Total număr mediu de angajați	20	19

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)
Cheltuieli cu asigurările sociale	73.177	65.769

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, Calea Victoriei, nr. 155, bloc D1, Tronson 5, Mezanin.

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 preponderentă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de Cumpărarea 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) Venituri și cheltuieli din activitatea de bază

	2018	2018 corectat	2019
Venituri din închirieri	14.094.663	14.094.663	6.325.690
Venituri din activități diverse*	839.768	839.768	1.756.695
Venituri din vânzarea marfurilor	62.325.934	62.325.934	32.004.883
Total cifra de afaceri	77.260.365	77.260.365	40.087.268
Cheltuieli din vânzarea marfurilor	(66.690.636)	(66.690.636)	(43.941.873)
Alte venituri din exploatare	36.671.142	25.639	6.201.132
Alte cheltuieli de exploatare	63.977.895	27.332.393	26.977.868
Venituri din vânzarea investițiilor imobiliare	36.645.503	36.645.503	68.450.332
Cheltuieli din vânzarea investițiilor imobiliare	(50.217.894)	(50.217.894)	(66.984.378)

* refacturarea costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate;

Veniturile din vânzarea marfurilor provin din vânzarea activelor deținute de Societate ca stocuri – adică acele clădiri și terenuri achiziționate în vederea vânzării și care nu au fost niciodată închiriate.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Diferența de venituri între 2019 și 2018 este din cauza faptului că portoliu IMO Property nu este un portoliu omogen iar vânzările activelor clasificate ca investiții imobiliare sau mărfuri nu pot avea același impact.

Alte venituri și cheltuieli de exploatare reflectă rezultatul din vânzarea investițiilor imobiliare. Conform politicii contabile, aplicate începând cu 31 decembrie 2019, în scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

La 31 decembrie 2018 în contul de profit și pierdere, aceste elemente au fost prezentate pe brut, separat la alte cheltuieli de exploatare și alte venituri de exploatare. În scopul asigurării comparabilității, în nota explicativă de mai sus, sumele aferente anului 2018 au fost corectate pentru a reflecta politica contabilă aplicată la 31 decembrie 2019. Acest fapt reprezintă o corecție de eroare.

Alte cheltuieli de exploatare mai includ cheltuieli cu serviciile executate de terți (curățenie, comisioane agenți, paza etc.), cheltuieli cu taxele pe clădiri etc.

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 31 Decembrie 2019, suma de 145.300.000 Euro reprezentând 694.432.290 lei (2018: 165.800.000 Euro, 773.274.620 lei).

Valabilitatea liniei de credit deschisă la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în suma de 190.000.000 Euro, a fost extinsă în data de 22 Iunie 2020, până la data de 30 iunie 2021.

e) Conturi la Banci

Compania detinea la 31 Decembrie 2018 conturi la Bancpost - ulterior transferate la Banca Transilvania o dată cu fuziunea celor două bănci. Ulterior Compania și-a deschis conturi la ING Bank iar conturile din Banca Transilvania au fost închise. Contul din Trezorerie a rămas activ.

	2018		2019	
	RON	EUR (RON echivalent)	RON	EUR (RON echivalent)
Conturi curente la Banci	23.744.295	706.258	10.723.784	635.732
Trezorerie	478.512		39.635	-
TOTAL	24.222.808	706.258	10.763.419	635.732

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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 2019 o sumă de 23.500 euro. Suma anului 2018 a fost tot 24,500 euro.

h) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are următoarele angajamente:

Angajamente primite

	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)
(iii) Garanții acordate terților	<u>58.598</u>	<u>116.164</u>

	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)
Alte garanții primite	2.041.200	152.707
	<u>2.041.200</u>	<u>152.707</u>

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) EUROBANK ERGASIAS SA
- (b) EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA
- (c) ERB IT SHARE SERVICES SA
- (d) IMO-II INVESTMENTS PROPERTY S.A.
- (e) BE BUSINESS EXCHANGES

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)
(1) Vânzări de servicii		
<i>d) entitățile asociate</i>	2.977.720	10.749
Venituri din dobânzi <i>BANCPPOST SA</i> (ianuarie-martie 2018)	35.853	-

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)
<i>Cumpărări de servicii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	1.630.497	51.456
<i>Cumpărări de bunuri</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	29.216.070	-
<i>Cheltuieli privind dobânzile</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	16.347.919	15.294.611

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

	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)
Creanțe		

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

<i>d) entitățile asociate</i>	21.897	2.586
Total	<u>21.897</u>	<u>2.586</u>

<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
(lei)	(lei)

<i>Datorii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	707.893	22.120
Total	<u>707.893</u>	<u>22.120</u>

Împrumuturi de la părți legate

<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
(lei)	(lei)

Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată)		
<i>d) entitățile asociate</i>	774.634.872	695.663.570

j) Stocuri

ACTIVE CIRCULANTE	<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
Materiale consumabile	111.687	67.135
Stocuri în curs de aprovizionare	4.959.405	5.164.129
Produse finite și marfuri	252.673.345	207.025.912
Depreciere	(83.191.878)	(68.938.860)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	44.100	44.100
	174.596.659	143.362.416

9 FLUX DE NUMERAR NET GENERAT DIN ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

<u>31 decembrie 2018</u>	<u>31 decembrie 2019</u>
(lei)	(lei)

Activități operaționale:

Incasări de la clienți	74.553.358	49.064.494
------------------------	------------	------------

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Plati catre furnizori	(40.017.085)	(15.274.474)
Plati catre salariați și asimilate	(3.251.553)	(3.018.195)
Incasari/plati TVA	-	-
Alte plati (impozite, taxe)	(3.585.458)	(4.330.156)
Încasări din dobânzi	184.707	335.703
Cheltuieli cu servicii bancare și asimilate	(11.937)	(16.612)
Alte cheltuieli de exploatare	5.363.920	(91.215)
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare	33.235.951	26.669.545

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 0.03% pe zi de întârziere, unde nivelul penalității este de 0,01%, iar nivelul dobânzii este de 0,02% pentru fiecare 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.

	Exercițiul financiar încheiat la	
	31-Dec-18	31-Dec-19
	(RON)	(RON)
Profit net/Pierdere neta	(33.036.178)	(47.162.243)
Deduceri	2.065.801	1.492.556
Venituri neimpozabile	32.367.498	26.211.342
Cheltuieli nedeductibile	52.885.932	49.980.612
Profit impozabil/Pierdere fiscală	(14.583.545)	(24.885.529)
Pierdere fiscală reportată	(269.512.010)	(259.271.212)
Profit impozabil după reportare	(284.095.555)	(284.156.741)

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Impozit pe profit calculat (minim)	0	0
Impozit pe profit de plată la sfârșitul exercitiului financiar	0	0

(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 solicitarea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Neprezentarea 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 curs de elaborare de către un furnizor extern. Conducerea Societății considera 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.

(d) Evenimente ulterioare datei bilanțului

În data de 11 martie 2020, Organizația Mondială a Sănătății a declarat epidemia de coronavirus ca fiind o pandemie, iar Președintele României a decretat stare de urgență în data de 16 martie 2020. Pentru a răspunde amenințării potențiale grave reprezentate de COVID-19 la adresa sănătății publice, autoritățile guvernamentale române au luat măsuri pentru a ține sub control epidemia, inclusiv introducerea de restricții privind circulația transfrontalieră a persoanelor, restricții privind intrarea vizitatorilor străini și „blocarea” anumitor industrii, până la noi evoluții ale situației. În mod specific, a fost suspendat transportul de persoane pe cale aeriană și rutieră din și către țări afectate de criza COVID 19, și au fost închise școlile, universitățile, restaurantele, cinematografele, teatrele, muzeele și bazele sportive, magazinele cu excepția magazinelor alimentare, a băcăniilor și a farmaciilor. În plus, marii producători din industria auto au decis să închidă operațiunile atât în România, cât și în alte țări europene. Unele companii din România au cerut, de asemenea, angajaților să rămână acasă și au redus sau au suspendat temporar activitatea. Începând cu data de 15 mai 2020, după ieșirea din starea de urgență, a fost instituită starea de alertă care a implicat o anumită relaxare a măsurilor luate anterior pentru a ține sub control pandemia, incluzând reluarea transporturilor de persoane și permiterea desfășurării unor activități comerciale anterior restricționate, în anumite condiții.

Impactul economic la nivel mai larg al pandemiei COVID 19 include:

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

- Perturbarea operațiunilor comerciale și a activității economice din România, cu un efect în cascada asupra lanțurilor de aprovizionare;
- Perturbări semnificative a activității în anumite sectoare datorate prelungirii termenului de sistare a activității.
- Scaderea semnificativă a cererii de bunuri și servicii neesențiale;
- Creșterea incertitudinii economice, reflectată în volatilitatea crescută a preturilor activelor și a ratelor de schimb valutar.

Începând cu data de 21 martie 2020, au intrat în vigoare o serie de ordonanțe de urgență emise de Guvernul României cu privire la anumite măsuri economice și fiscal-bugetare pentru a contracara efectele negative ale epidemiei de COVID -19 asupra companiilor. Aceste măsuri, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții, se referă la:

- posibilitatea companiilor de a solicita suspendarea plăților ratelor de principal, dobânzi și comisioane aferente contractelor de credit pentru o perioadă cuprinsă între 1 – 9 luni;
- subvenționarea de la Bugetul de Stat a indemnizației tehnice de somaj în limita a 75% din salariul mediu brut pe economie pentru domeniile de activitate afectate de restricții până la ridicarea acestora dar nu mai târziu de 31 decembrie 2020;
dar și alte măsuri pentru entitățile mici și mijlocii, cum ar fi:
- suspendarea/ neînceperea procedurilor de executare silită prin poprirea creanțelor;
- posibilitatea pentru societăți de a calcula plăți anticipate trimestriale aferente impozitului pe profit la nivelul profitului realizat în 2020;
- exonerarea de la plata dobânzilor și penalităților de întârziere aferente obligațiilor fiscale ce devin scadente după 21 martie 2020 și neachitate în termen de 30 de zile de la încetarea stării de urgență și prorogarea termenelor de plată pentru impozitele și taxele locale de la 31 martie 2020 până la 30 iunie 2020;
- creșterea nivelului garanțiilor de stat aferente liniilor de credit pentru investiții și pentru finanțarea capitalului de lucru precum și subvenționarea dobânzilor datorate pentru astfel de credite și a comisionului de administrare datorat Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCIMM).

Societatea își desfășoară activitatea în sectorul imobiliar, care nu a fost afectat în mod semnificativ de epidemia de COVID-19 și în ultimele săptămâni Societatea a realizat vânzări relativ stabile, iar operațiunile sale nu au fost întrerupte. Pe baza informațiilor disponibile publicului la data la care aceste situații financiare au fost autorizate pentru a fi emise, conducerea a luat în considerare evoluția potențială a epidemiei și impactul său așteptat asupra Societății și asupra mediului economic în care își desfășoară activitatea Societatea, inclusiv măsurile luate deja de guvernul român și de guvernele din alte țări

Pentru a proteja activitățile operaționale neîntrerupte și poziția de lichiditate a Societății, conducerea a implementat o serie de măsuri, care includ în special implementarea programului de lucru de la domiciliu pentru un grup semnificativ al personalului administrativ, precum și pentru personalul din departamentele de vânzări și achiziții

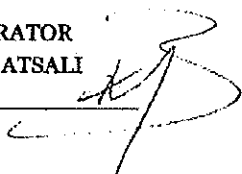
IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Pe baza informațiilor disponibile în prezent, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Cu toate acestea, nu putem exclude posibilitatea ca perioadele de carantină prelungită, o intensificare a severității acestor măsuri sau un impact negativ secundar al acestor măsuri asupra mediului economic în care operăm să aibă un efect negativ asupra Societății și asupra poziției financiare și a rezultatelor operaționale ale acesteia, pe termen mediu și pe termen mai lung. Continuăm să monitorizăm îndeaproape situațiile și vom răspunde pentru a atenua impactul unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce apar.

ADMINISTRATOR
KATERINA ATSALI
Semnătura



ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura



