



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT  
CĂTRE ACȚIONARIII SOCIETĂȚII IMO PROPERTY INVESTMENT BUCURESTI SA**

**Opinia noastră**

- 1 În opinia noastră, situațiile financiare oferă o imagine fidelă, a poziției financiare a IMO PROPERTY INVESTMENT BUCURESTI SA („Societatea”), la data de 31 decembrie 2017, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de numerar ale acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”) cu modificările și completările ulterioare și cu politicile contabile prezentate în Nota 5 a acestor situații financiare.

**Situațiile financiare auditate**

- 2 Situațiile financiare ale Societății, numerotate de la pagina 1 la 40, conțin:
- Bilanțul la 31 decembrie 2017;
  - Contul de profit și pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
  - Situația fluxurilor de numerar, pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
  - Situația modificărilor capitalului propriu pentru exercițiul financiar încheiat la această dată; și
  - Note la situațiile financiare, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare la 31 decembrie 2017 se identifică astfel:

- Total capitaluri proprii negative: (283.598.333) lei;
- Pierderea netă a exercițiului financiar: (37.787.676) lei.

Societatea are sediul social în București, Bd Dimitrie Pompeiu nr 6A, etaj 3, camera 3.11, sector 2 și codul unic de identificare RO22271604.

### **Bazele opiniei**

- 3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile Auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

### **Independența**

- 4 Suntem independenți față de Societate, conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele de etica profesionala relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania, inclusiv Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesionala, conform acestor cerințe și Codului IESBA.

### **Evidențierea unor aspecte**

- 5 Atragem atenția asupra Notei 5.3 din aceste situații financiare, care prevede că la 31 decembrie 2107 activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor Societății, reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social. În conformitate cu Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, atunci când se constată acest fapt administratorii Societății sunt obligați să convoace de îndată adunarea generală extraordinară a acționarilor pentru a decide dacă Societatea trebuie dizolvată. Dacă adunarea generală extraordinară nu va hotărî dizolvarea Societății, atunci Societatea este obligată ca, cel târziu până la încheierea exercițiului financiar ulterior, să procedeze la reducerea capitalului social cu un quantum cel puțin egal cu cel al pierderilor ce nu pot fi acoperite din rezerve, dacă în acest interval activul net al Societății nu a fost reconstituit până la nivelul unei valori cel puțin egale cu jumătate din capitalul social. Efectele posibile ale aspectelor menționate mai sus nu pot fi estimate la data acestui raport și, în consecință, aceste situații financiare nu includ ajustările sau prezentările care ar putea rezulta din aceste aspecte. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

### **Incertitudine semnificativă legată de continuitatea activității**

- 6 Atragem atenția asupra Notei 5.3 din aceste situații financiare, care indică faptul că Societatea a înregistrat o pierdere netă de 37.787.676 lei în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 și că, la această dată, datoriile curente ale Societății depășeau activele sale totale cu 280.613.848 lei. Aceste aspecte, împreună cu celelalte aspecte descrise în Nota 5.3, indică o incertitudine semnificativă referitoare la capacitatea Societății de a-și continua activitatea în condiții normale. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

### **Alte aspecte**

- 7 Situațiile financiare anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

### **Raportare privind alte informații inclusiv Raportul Administratorilor**

- 8 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea. Aceste alte informații au fost obținute anterior datei acestui raport.

Opinia noastră privind situațiile financiare nu acoperă alte informații, inclusiv Raportul Administratorilor.

În legătură cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații menționate mai sus, și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt în mod semnificativ în neconcordanță cu situațiile financiare sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate într-un mod semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, l-am citit și apreciem dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802/2014, punctele 489-492.

Exclusiv în baza activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802/2014, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2017, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat referitor la acest aspect.

### **Responsabilitățile Conducerii și ale Persoanelor Responsabile cu Guvernanța pentru situațiile financiare**

- 9 Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare și cu politicile contabile descrise în Nota 5 a acestor situații financiare și pentru controalele interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare fără denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii. În întocmirea situațiilor financiare, Conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând dacă este cazul, aspectele referitoare la continuarea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază contabilă, cu excepția cazului în care Conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile, fie nu are o alternativă realistă în afara acestora.

### **Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare**

- 10 Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, nu au denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiteră un 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 determina, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional în decursul auditului. De asemenea, noi:

- 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 al 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 al utilizării de către Conducere a principiului continuității activității ca bază contabilă și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, incluzând descrierile aferente și măsura în care tranzacțiile și evenimentele care stau la baza situațiilor financiare sunt reflectate în mod fidel.

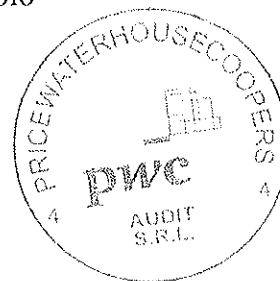
Comunicăm Conducerii, printre alte aspecte, ariile planificate și desfășurarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.



Ana-Maria Butucaru  
Auditor statutar înregistrat la  
Camera Auditorilor Financieri din România cu nr. 3378/17 februarie 2010

În numele

PricewaterhouseCoopers Audit SRL  
Str. Barbu Văcărescu, 301-311, București  
Firmă de audit înregistrată la  
Camera Auditorilor Financieri din România cu nr. 6/25 iunie 2001



București, 30 mai 2018



**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU ANUL ÎNCHELAT LA  
31 DECEMBRIE 2017**

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

**CUPRINS****PAGINA**

Bilanț	1 - 3
Contul de profit și pierdere	4 - 5
Situația fluxurilor de trezorerie	6
Situația modificărilor capitalului propriu	7
Note la situațiile financiare	8 - 33



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

BILANȚ LA 31 DECEMBRIE 2017

BILANȚ		(Cod 10)		
Denumirea indicatorului	Rând	Notă	Sold la 31 decembrie 2016	Sold la 31 decembrie 2017
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>				
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active			-	105.166
6. Avansuri	6		<u>941.649</u>	<u>801.205</u>
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>1a)</b>	<b>941.649</b>	<b>906.371</b>
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>				
1. Terenuri și construcții	8	1b)	-	-
2. Instalații tehnice și mașini	9	1b)	28.887	22.561
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	1b)	(1)	2.315
4. Investiții imobiliare	11	1b)	102.533.178	227.465.574
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	1b)	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	1b)	<u>3.015.612</u>	<u>2.682.234</u>
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>1b)</b>	<b>106.477.677</b>	<b>230.172.685</b>
<b>III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>				
6. Alte împrumuturi	23	1c)	5.584.872	-
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>		<b>5.584.872</b>	<b>-</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL</b>	<b>4</b>		<b>91.660.785</b>	<b>231.079.056</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
<b>I. STOCURI</b>				
1. Materii prime și materiale consumabile	27		1.395	-
3. Produse finite și mărfuri	29		248.002.353	230.267.285
4. Avansuri	30	8(1)	<u>48.108</u>	<u>48.108</u>
<b>TOTAL</b>			<b>248.051.856</b>	<b>230.315.393</b>
<b>II. CREANȚE</b>				
1. Creanțe comerciale	31		13.823.282	14.067.773
2. Sumă de încasat de la entitățile afiliate	32		5.549.929	49.235
4. Alte creanțe	34		<u>4.011.306</u>	<u>9.304.462</u>
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>		<b>23.384.517</b>	<b>23.421.470</b>

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare:  
1 din 33

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**BILANȚ LA 31 DECEMBRIE 2017**

<u>Denumirea indicatorului</u>	<u>Rând</u>	<u>Notă</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2016</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2017</u>
<b>IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	40		14.896.145	41.325.745
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL</b>	41		286.332.518	295.062.609
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	42			
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	43		30.577	24.041
<b>TOTAL</b>			30.577	24.041
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b>				
2. Sume datorate instituțiilor de credit	46	4	630.760.195	801.762.894
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	47	4	612.715	760.679
4. Datorii comerciale - furnizori	48	4	2.254.952	2.479.513
5. Sume datorate entitatilor din grup	50	4	852.014	1.704.660
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	52	4	72.950	71.808
<b>TOTAL</b>	53		634.552.827	806.779.553
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE/DATORII CURENTE NETE</b>	54		(348.189.731)	(511.692.903)
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	55		(235.185.532)	(280.613.848)
<b>G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN</b>				
6. Sume datorate entitatilor din grup	61		7.640.640	-
<b>TOTAL</b>	64	4	7.640.640	-
<b>H. PROVIZIOANE</b>				
3. Alte provizioane	65		2.984.485	2.984.485
<b>TOTAL</b>	68	2	2.984.485	2.984.485

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.  
2 din 33

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ LA 31 DECEMBRIE 2017

<u>Denumirea indicatorului</u>	<u>Rând</u>	<u>Notă</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2016</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2017</u>
<b>I. VENITURI ÎN AVANS, din care:</b>				
2. Venituri înregistrate în avans	72		-	-
Sume de rețut într-o perioadă de până la un an	73		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL, din care:</b>				
1. Capital subscris vărsat	80		112.560	112.560
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>6</b>	<b>112.560</b>	<b>112.560</b>
<b>IV. REZERVE</b>				
1. Rezerve legale	88		935.626	935.626
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>		<b>935.626</b>	<b>935.626</b>
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA</b>				
Sold D	96		(222.415.637)	(246.858.843)
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
Sold D	98		(24.443.205)	(37.787.676)
Repartizarea profitului	99	<b>3</b>		
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>100</b>		<b>(245.810.657)</b>	<b>(283.598.333)</b>

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

ADMINISTRATOR  
MICHAIL STAMOU

Semnătura \_\_\_\_\_

ÎNȚOCMIT,

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila unității

Notele de la 1 la 10 sînt parte integrantă din situațiile financiare.  
3 din 33

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT  
LA 31 DECEMBRIE 2017**

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u> <u>(lei)</u>	<u>2017</u> <u>(lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	1	8	84.618.134	59.647.342
Producția vândută	2		2.849.614	2.785.319
Venituri din vânzarea mărfurilor	3		81.768.520	56.862.023
7. Alte venituri din exploatare <sup>(1)</sup>	13		<u>47.113.276</u>	<u>26.886.630</u>
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL</b>	16		131.731.410	86.533.973
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		35.019	21.848
Alte cheltuieli materiale	18		5.727	7.033
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		1.118.265	619.740
c) Cheltuieli privind mărfurile	20		99.618.143	86.096.503
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22		1.840.412	1.884.110
a) Salarii și indemnizații	23		1.503.902	1.533.932
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		336.510	350.178
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		(6.694.700)	(9.551.676)
a.1) Cheltuieli	26		9.482.387	2.205.019
a.2) Venituri	27		16.177.088	11.756.694
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		(28.120.525)	(34.377.877)
b.1) Cheltuieli	29		8.064.371	5.831.479
b.2) Venituri	30		36.184.895	40.209.356
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		71.190.774	46.800.274
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		10.350.873	9.335.849
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		3.361.794	2.086.692
11.6 Alte cheltuieli	37		57.478.107	35.377.733
Ajustări privind provizioanele	39		148.672	-
Cheltuieli	40		148.672	-
Venituri	41		-	-
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE -- TOTAL</b>	42		139.141.789	91.496.760

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.  
4 din 33

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT  
LA 31 DECEMBRIE 2017**

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u> <u>(lei)</u>	<u>2017</u> <u>(lei)</u>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>				
- Pierdere	44	4	7.410.379	4.962.787
13. Venituri din dobânzi	47		32.217	68.542
15. Alte venituri financiare	50		20.381.086	14.171.502
Venituri financiare – total	52		20.413.303	14.240.044
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	56		15.080.586	13.652.506
Alte cheltuieli financiare	58		22.365.543	49.171.017
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL</b>	59		37.446.129	47.064.933
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)</b>				
- Pierdere	61		17.032.826	32.824.889
Venituri totale	62		152.144.713	100.774.017
Cheltuieli totale	63		176.587.918	138.561.692
<b>PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)</b>				
- Pierdere	65		24.443.205	37.787.676
<b>21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR</b>				
- Pierdere	69		24.443.205	37.787.676

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

ADMINISTRATOR

MICHAEL STAMOU

Semnătura



ÎNTOCMIT,

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura



Notele de la 1 la 19 fac parte integrantă din situațiile financiare.  
5 din 33.

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR**

	<u>Nota</u>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (lei)</b>
<b>Fluxuri de numerar din activități de exploatare:</b>			
Flux de numerar net generate din activități operaționale	9	59.328.338	(3.964.661)
Dobânzi plătite		(17.664.012)	(13.622.492)
<b>Numerar net din activități de exploatare</b>		<b>41.664.326</b>	<b>(17.587.154)</b>
<b>Fluxuri de numerar din activități de investiții:</b>			
Plata în numerar pentru achiziționare de terenuri și mijloace fixe, imobilizări necorporale și alte active pe termen lung		(31.262.939)	(132.609.586)
Încasări de numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung		47.044.586	26.846.109
Încasări de numerar din vânzarea de imobilizări financiare sau investiții pe termen scurt cedate		216.021	4.045.756
<b>Numerar net din activități de investiții</b>		<b>15.997.668</b>	<b>(101.717.721)</b>
<b>Fluxuri de numerar din activități de finanțare:</b>			
Încasări în numerar din credite		-	175.598.000
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate		(55.441.840)	(22.132.679)
Plăți în numerar ale locatarului pentru reducerea obligațiilor legate de operațiunile de leasing financiar		(1.649.998)	(7.880.257)
Efectul variațiilor cursului de schimb valutar asupra creditelor și datoriilor		(44.582)	149.411
<b>Numerar net din activități de finanțare</b>		<b>(57.136.420)</b>	<b>145.734.475</b>
<b>Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar</b>			
<b>Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar</b>		<b>525.574</b>	<b>26.429.600</b>
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar		14.370.571	14.896.145
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar		14.896.145	41.325.745

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

ADMINISTRATOR  
MICHAEL STAMOU  
Semnătura \_\_\_\_\_

ÎNTOCMIT,  
IRINA HATMANU  
MANAGER FINANCIAR  
Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila unității

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la		Reduceri/ Distribuirii	Sold la	
	<u>31 decembrie 2016</u>	<u>Creșteri</u>		<u>31 decembrie 2017</u>	
	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	
	4	6	7	8	
Capital subscris (nota 6)	112,560	-	-	112,560	
Rezerve legale	935,626	-	-	935,626	
Rezultat reportat reprezentând pierderea neacoperită	222,262,956	24,443,205	-	246,706,161	
Sold creditor	163,687,440	-	-	163,687,440	
Sold debitor	385,950,396	24,443,205	-	410,393,601	
Rezultatul reportat provenit din corectarea eroilor contabile					
Sold debitor	152,682	-	-	152,682	
Profitul sau pierderea exercițiului financiar					
Sold debitor	24,443,205	37,787,676	24,443,205	37,787,676	
Repartizarea profitului	-	-	-	-	
Total capitaluri proprii negative	<u>245,810,657</u>	<u>62,230,881</u>	<u>24,443,205</u>	<u>283,598,333</u>	

ADMINISTRATOR

MICHAIL STAMOU

Semnătura 

Ștampila unității

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA****NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017****ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ**

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

Filialele sunt entități asupra cărora Grupul, în mod direct sau indirect, are puterea de a exercita control asupra politicilor financiare și de exploatare, în general are o participare mare de jumătate din drepturile de vot. Existența și efectul drepturilor potențiale de vot care sunt actualmente executabile sau convertibile sunt luate în considerare atunci când se evaluează dacă Grupul controlează o altă entitate. Filialele sunt consolidate de la data la care controlul este transferat Grupului și nu mai sunt consolidate de la data la care controlul încetează.

**1 ACTIVE IMOBILIZATE****a) Imobilizări necorporale**

	<b>Cheltuieli de constituire (lei)</b>	<b>Concesiuni, brevete, licențe mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale (lei)</b>	<b>Avansuri (lei)</b>	<b>Total (lei)</b>
<b>Valoare brută</b>				
Sold la 1 ianuarie 2017	321.438	5.984	941.649	1.269.071
Creșteri	-	144.178	-	144.178
Cedări, transferuri și alte reduceri	=	-	<u>140.444</u>	<u>140.444</u>
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>321.438</b>	<b>150.162</b>	<b>801.205</b>	<b>1.272.805</b>
<b>Amortizare cumulată</b>				
Sold la 1 ianuarie 2017	321.438	5.984	-	327.422
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>321.438</b>	<b>44.996</b>	<b>-</b>	<b>366.434</b>
<b>Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2017</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>941.649</b>	<b>941.649</b>
<b>Valoarea contabilă netă 31 decembrie 2017</b>	<b>(0)</b>	<b>105.166</b>	<b>801.205</b>	<b>906.371</b>



**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

**b) Imobilizări corporale**

	<u>Instalații tehnice și mașini</u> (lei)	<u>Alte instalații, utilaje și mobiliier</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare în curs de execuție</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
<b>Valoarea brută</b>					
Sold la 1 ianuarie 2017	58.300	-	147.420.212	5.201.929	152.680.442
Creșteri	-	3.087	150.553.800	-	150.556.887
Creșteri, cedări, transferuri și alte reduceri	-	-	88.917.515	1.353.137	10.270.652
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>58.300</b>	<b>3.087</b>	<b>259.056.497</b>	<b>3.848.792</b>	<b>262.966.677</b>
<b>Amortizare cumulată</b>					
Sold la 1 ianuarie 2017	29.413	1	7.855.139	-	7.884.552
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	6.326	771	1.158.289	-	1.165.386
Reduceri sau reluări	-	-	3.818.085	-	3.818.085
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>35.739</b>	<b>772</b>	<b>5.195.343</b>	<b>-</b>	<b>5.231.853</b>
<b>Provizioane</b>					
Sold la 1 ianuarie 2017	-	-	37.031.896	1.286.317	38.318.213
Creșteri/Reduceri	-	-	10.636.315	119.759	10.756.074
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.395.581</b>	<b>1.166.558</b>	<b>27.562.139</b>
<b>Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2017</b>	<b>28.887</b>	<b>(1)</b>	<b>102.539.178</b>	<b>3.915.612</b>	<b>106.477.677</b>
<b>Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2017</b>	<b>22.561</b>	<b>2.315</b>	<b>227.465.574</b>	<b>2.682.234</b>	<b>230.172.685</b>

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 LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

**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.

**c) Imobilizări financiare**

	<u>Alte împrumuturi</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
<b>Valoarea brută</b>		
Sold la 1 ianuarie 2017	21.343.413	21.343.413
Creșteri	252.160	252.160
Cedări, transferuri și alte reduceri	21.633.441	21.633.441
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>(37.868)</b>	<b>(37.868)</b>
<b>Ajustări de valoare cumulate</b>		
Sold la 1 ianuarie 2017	15.758.541	15.758.541
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	50	50
Reduceri sau reluări	15.758.590	15.758.590
<b>Sold la 31 decembrie 2017</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2017</b>	<b>5.584.872</b>	<b>5.584.872</b>
<b>Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2017</b>	<b>(37.869)</b>	<b>(37.869)</b>

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

**2 PROVIZIOANE**

Denumirea provizionului	Sold la începutul	Transferuri		Sold la sfârșitul
	exercițiului financiar	în cont	Din cont	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 cu Sigma Pro Construcț. nerecuperat încă.
- Provizioanele pentru stocuri și mijloace fixe au fost prezentate în cadrul notelor 8(a) și 1b).

**3 REPARTIZAREA PROFITULUI**

La data de 31 decembrie 2017, Societatea înregistrează o pierdere în valoare de 37.787.676 lei (la 31 decembrie 2016 pierderea înregistrată era de 24.443.205 lei).

Pierderea va fi acoperită din profitul obținut în următorii ani.

## IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

### NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

#### 4 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2017, 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
<b>Total din care:</b>	(806.767.722)	(806.767.722)	-	-
Sume datorate instituțiilor de credit	(801.762.894)	(801.762.894)	-	-
Avansuri incasate în contul comenzilor de la clienți	(760.679)	(760.679)	-	-
Furnizori	(2.479.513)	(2.479.513)	-	-
Sume datorate entități afiliate	(1.704.660)	(1.704.660)	-	-
Datorii fata de Bugetul de Stat și fata de Bugetele Asigurarilor sociale	-	-	-	-
Datorii fata de personal	-	-	-	-
Alte datorii	(71.808)	(71.808)	-	-
Alte împrumuturi	-	-	-	-

#### 5 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

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 individuale 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.

## IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

### NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele individuale ale IMO Property Investments Bucuresti SA (în conformitate cu replemențările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017;

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 datorilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectivă 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 Grupului Eurobank*

PIB-ul real al Greciei a crescut cu 1.4% în 2017, potrivit primei estimări a Autorității de Statistică (ELSTAT) de la -0.02% în 2016. În timp ce prognoza creșterii PIB real pentru anul 2018 este de 2.1% (față de obiectivul oficial de 2.5%). Rata șomajului în decembrie 2017 a fost de 20.8%, pe baza datelor ELSTAT (31 decembrie 2016: 23.5%). În ceea ce privește sectorul fiscal, excedentul primar al Greciei pentru anul 2017 se așteaptă a fi 2.44% din PIB, conform datelor din Bugetul anului 2018, depășind ținta de 1.75% stabilită prin Al treilea program de ajustare economică (TEAP). Potrivit datelor Bank of Greece și ELSTAT, deficitul contului curent a scăzut la -0.8% din PIB în 2017 (2016: -1.1%).

Grecia, după încheierea celei de-a doua revizuirii a TEAP în iunie 2017 și eliberarea ulterioară a tranșei de împrumut de 8,5 miliarde de euro, a ajuns la un acord la nivel de personal cu instituțiile europene privind pachetul de măsuri al celei de-a treia revizuirii în 4 decembrie 2017 și a pus în aplicare toate acțiunile premergătoare până la începutul lui 2018, care au pregătit eșea pentru plata primei sub-tranșe de 5,7 miliarde de euro în a doua jumătate a lunii martie 2018. A doua sub-tranșă de 1 miliard de euro va fi plătită în al doilea trimestru al anului 2018 sub rezerva raportării pozitive a instituțiilor europene privind lichidarea arieratelor nete și fluxul neîntrerupt al licitațiilor electronice. Pe fondul evoluțiilor pozitive menționate mai sus, Grecia a revenit pe piețele financiare prin emiterea unei obligațiuni pe cinci ani în valoare de 3 miliarde euro, la un randament de 4.625% la 24 iulie 2017 (pentru prima dată din iulie 2014) și obligațiuni în valoare de 3 miliarde euro pe șapte ani, la un randament de 3,5% la data de 8 februarie 2018. Veniturile din emisiunea de obligațiuni sunt utilizate pentru gestionarea ulterioară a datorilor și pentru constituirea unui

## **IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

### **NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

#### **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

tampon de numerar de stat care ar facilita accesul pe piață al țării după sfârșitul programului în august 2018.

Prin finalizarea celei de a patra și ultimei revizuirii a TEAP, care va fi efectuată până în luna iunie 2018 în conformitate cu planul de punere în aplicare, se aștepta o creștere semnificativă în investiții (estimarea bugetului pentru 2018 este la 11.4%, comparativ cu creșterea de 9.6% în 2017), și a fost prognozat un suport important din partea sezonului turistic pentru o îmbunătățire suplimentară a activității economice interne în 2018. Punerea în aplicare a reformelor convenite în contextul TEAP, implementarea unor măsuri suplimentare de reducere a datoriilor, în conformitate cu decizii Eurogrup din 24 mai 2016, mobilizarea fondurilor din Uniunea Europeană (UE) destinate pentru a sprijini investițiile interne și crearea de locuri de muncă, atragerea de capital străin și intern și adoptarea unui model extrovertit de dezvoltare economică va facilita restabilirea încrederii în perspectivele economiei grecești și în continuarea stabilizării interne a mediului economic, care sunt condiții necesare pentru întoarcerea țării la o bază solidă și durabilă.

Principalele riscuri și incertitudini sunt asociate cu (a) posibilele întârzieri în punerea în aplicare a agendei reformelor pentru a îndeplini obiectivele și etapele următoare ale TEAP; (b) posibilele întârzieri în acordul relației post-program între Grecia și instituții; (c) impactul asupra nivelului activității economice și atragerea investițiilor directe din măsurile fiscale și de securitate socială convenite în cadrul revizuirilor TEAP; (d) capacitatea de a atrage noi investiții (e) calendarul eliminării totale a restricțiilor în libera circulație a capitalurilor și impactul respectiv asupra nivelului activității economice; (f) posibil ritm lent al intrărilor de depozite și / sau eventualele întârzieri în activitatea efectivă gestionarea expunerilor neperformante (NPE) ca urmare a condițiilor macroeconomice dificile din Grecia și (g) a condițiilor geopolitice din regiunea extinsă și a șocurilor externe datorate încetirii economiei mondiale.

În conformitate cu acordul cu partenerii europeni, autoritățile se angajează să mențină suficiente lichidități în sistemul bancar, atâta timp cât Grecia își îndeplinește obligațiile care decurg din Programul Mecanismului European de Stabilitate (MES). Stabilizarea treptată a mediului macroeconomic, ca urmare a încheierii celei de-a doua și a treia revizuirii a TEAP, a sporit credibilitatea Greciei față de piețele internaționale, a îmbunătățit economia internă și a facilitat returnarea depozitelor, precum și relaxarea în continuare a controlului capitalului. Finalizarea cu succes a celei de-a patra revizuirii a TEAP și a unui acord privind relația post-program a Greciei cu creditorii săi oficiali vor contribui la restabilirea încrederii deponenților și, astfel, la accelerarea returnării depozitelor și va influența pozitiv finanțarea economiei

Grupul monitorizează îndeaproape evoluțiile din mediul macroeconomic grec, ținând cont de expunerea directă și indirectă la riscul suveran. O prioritate esențială este gestionarea activă a NPE cu scopul de a le reduce substanțial, în conformitate cu obiectivele operaționale ale Băncii și de a profita de infrastructura internă a Grupului, de schimbările legislative importante și de parteneriatele externe care au avut sau se preconizează că vor avea loc.

## IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA

### NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2017

---

În paralel, Grupul a înregistrat un profit net atribuit acționarilor, în valoare de 104 milioane €, pentru anul 2017. În contextul planului său strategic, Banca a întreprins inițiative semnificative pentru îndeplinirea celorlalte angajamente ale planului de restructurare și a procedat la răscumpărarea din acțiunile preferențiale prin emiterea de obligațiuni de rangul 2 la începutul anului 2018, care contează în rata totală a capitalului. Raportul Grupului la nivel de capital comun a fost de 17,9% la 31 decembrie 2017, în timp ce respectivul raport pro-forma cu răscumpărarea acțiunilor preferențiale / emisiunea obligațiilor de rangul 2 și finalizarea tranzacției de vânzare în România ar fi de 15,8 %. Impactul adoptării IFRS 9 asupra CET1 al Grupului la sfârșitul anului 2018, în conformitate cu dispozițiile tranzitorii pentru perioada de etapă de 5 ani, va fi de 15 bps.

Eurobank, împreună cu celelalte trei bănci grecești supravegheate direct de Banca Centralii Europene (BCE), fac obiectul testului de stres la nivel European în 2018, lansat de Autoritatea Bancară Europeană (EBA) la 31 ianuarie 2018. Rezultatele pentru băncile sistemice din Grecia sunt așteptate să fie publicate în mai 2018.

Într-un mediu de creștere pozitivă, Grupul este pe drumul cel bun pentru atingerea obiectivelor de reducere a PPE în 2018, menținerea rentabilității, continuarea creării de capital organic și consolidarea poziției sale pe piața din Grecia și în străinătate.

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

În noiembrie 2015, după finalizarea majorării capitalului social al Eurobank Ergasias SA, cooperit integral de investitori, instituții și alții, procentul acțiunilor ordinare ale Eurobank Ergasias SA cu drept de vot deținut de Fondul de Stabilitate Financiară (HFSF) a scăzut de la 35,41% la 2,38%.

În pofida reducerii semnificative a procentului său, HFSF este încă considerată a avea o influență semnificativă asupra Eurobank Ergasias SA în special, în contextul Legii 3864/2010 în vigoare. HFSF își exercită drepturile de vot în Adunarea Generală a Eurobank Ergasias SA numai pentru hotărârile privind modificarea Statutului Eurobank Ergasias SA, inclusiv majorarea sau diminuarea capitalului sau acordarea unei autorizații corespunzătoare către Consiliul Eurobank Ergasias SA, hotărâri privind fuziunile, divizarile, conversiile, prelungirea duratei sau dizolvarea Eurobank Ergasias SA, transferul de active (inclusiv vânzarea filialelor) sau orice altă problemă care necesită aprobare cu majoritate majorată, așa cum prevede Legea societăților comerciale 2190/1920. În plus, Eurobank Ergasias S.A. a încheiat un nou Acord-cadru de relații (RFA) cu HFSF la 4 decembrie 2015, înlocuindu-l pe cel precedent, semnat la 26 august 2014.

#### 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 B c).

## IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

### NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

---

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2017. Societatea a înregistrat o pierdere de 37.787.676 RON (31 decembrie 2016 : 24.443.205 RON), în principal ca urmare a declinului valorii activelor din cauza condițiilor de piață. Capitalul propriu net la 31 decembrie 2017 este negativ . așa cum se poate observa din tabelul de mai jos.

	<u>31 decembrie 2016</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
Capitalul social	112.560	112.560
Rezerve	935.626	935.626
Rezultatul reportat – pierdere	(222.415.637)	(246.858.843)
Pierdere exercițiului	(24.443.205)	(37.787.676)
Capitaluri proprii -negative	(245.810.657)	(283.598.333)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a crescut de la o valoare negativă de 235.185.532 RON la 31 decembrie 2016 la o valoare negativă de 280.613.848 RON la 31 decembrie 2017.

De asemenea, managementul are în vedere ca atât la 31 decembrie 2016 cât și la 31 decembrie 2017, activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor Societății este negativ și reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social. În conformitate cu legea societăților comerciale nr. 31/1990 republicată, atunci când se constată acest fapt administratorii Societății trebuie să convoace de îndată adunarea generală extraordinară a acționarilor care să decidă mărirea capitalului social, reducerea sa cu un cuantum cel puțin egal cu cel al pierderilor ce nu pot fi acoperite din rezerve sau dizolvarea Societății. 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 să ofere suport financiar Companiei în scopul desfășurării operațiilor în viitor, pentru următoarele 12 luni de la data semnării scrisorii de suport primite în data de 25 mai 2018.

Măsura avută în vedere de către Societate, în scopul de a îmbunătăți situațiile actuale este extinderea liniei de finanțare a Societate – extindere ce a avut loc în data de 29 Mai 2018, până la data de 30 iunie 2019.

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.



**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHERIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

Luând în considerare cele de mai sus, Managementul crede că este oportun să se pregătească aceste situații financiare, ținând cont de principiul 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 situații 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 2016 și 2017 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u>	
		<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>	<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>
		<u>31 decembrie 2016</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
Dolar SUA	USD	4.3033	3.8915
Euro	EUR	4.5411	4.6597

**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**

## **IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

### **NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

#### **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

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, 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 LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCICIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

**(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

Cheltuielile de constituire sunt amortizate pe o perioadă de 5 ani.

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 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 menționat în patrimoniu.

## **IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

### **NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

#### **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

#### **(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, valoarea elementelor de imobilizări corporale și necorporale este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar 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 de inventar 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 LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

#### **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.

#### **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.

#### **J Capital social**

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.

La răscumpărarea acțiunilor/părților sociale ale Societății suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni/părți sociale 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 emiterea, răscumpărarea.

## **IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

### **NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

#### **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

#### **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.

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

## IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

### NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

---

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.

#### **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 sfîngerea 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 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 recunosc 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 clienți, sub forma de imobilizări corporale sau numerar, care au ca destinație achiziția ori construirea de imobilizări corporale.

## **IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

### **NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

#### **PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

#### **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.

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 se referă la veniturile din contracte de chirie și re-facturarea costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate. Veniturile prezentate pe linia 3 se referă la vânzările de marfuri, iar linia 13 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.



**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTĂ LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

**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**

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 2017 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 2016. 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 deținută către ERB New Europe Holding B.V.

La data de 31 Decembrie 2017, structura acționariatului este următoarea:

<b>Actionar</b>	<b>Numar de acțiuni (mii)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>Procentaj (%)</b>
NEU Property Holdings Limited	83.999	112.559	99.9988
ERB New Europe Holding B.V.	1	1	0.0012
Total	84.000	112.560	100,00

**c) Acțiuni emise în timpul exercitiului financiar**

În timpul exercitiului financiar 2017 nu au fost emise acțiuni.

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

**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**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017</b>
Personal administrativ	927.148	935.735
Manageri	<u>551.984</u>	<u>567.494</u>
	<u>1.479.132</u>	<u>1.503.229</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 2017 și 31 decembrie 2016.

**d) Salariați**

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

	<b>Exercițiul financiar precedent</b>	<b>curent</b>
Total număr mediu de angajați	15	16

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA****NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	<b>Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)</b>	<b>Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (lei)</b>
Cheltuieli cu asigurările sociale	336.510	350.178

**B ALTE INFORMAȚII****a) Informații cu privire la prezentarea Societății**

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA.** Societate pe acțiuni înființată în România cu sediul în București, Bd Dimitrie Pompei Nr 6a Etaj Cămin 3.11, Sect 2.

**b) ACTIVITATEA PRINCIPALĂ:** conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2) 8299- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.

**c) ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE:** CEH BALKAN HOLDINGS LIMITED (deține 0.00119 din acțiuni) și NEU PROPERTY HOLDINGS LIMITED (deține 99.99881 din acțiuni)

**d) Cifra de afaceri**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Venituri din închirieri	2.430.993	2.494.749
Venituri din activități diverse*	418.621	290.570
Venituri din vânzarea marfurilor	81.768.520	56.862.023
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>84.618.134</b>	<b>59.647.342</b>
Alte venituri	67.349	40.521
Venituri din vânzarea mijloacelor fixe	47.045.927	26.846.109
Cheltuieli din vânzarea mijloacelor fixe	(57.148.413)	(35.318.756)
Rezultat net din vânzare active	(10.102.486)	(8.472.647)
Alte cheltuieli de exploatare	(329.694)	(58.977)
Alte cheltuieli	(10.432.180)	(8.531.624)
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>131.731.410</b>	<b>86.533.973</b>

Nota: \* refăcătura costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate;

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

**e) 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 2017, suma de 171.800.000 Euro reprezentand 800.536.460 lei (2016: 138.650.000 Euro, echivalentul a 629.623.515 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 29 mai 2018, pana la data de 30 iunie 2019.

In anul 2016 in categoria de împrumuturi pe termen lung era inclus un contract de novație la contractul de leasing financiar nr. 5820/2012 semnat cu ERB Leasing IFN S.A. în valoare de 2.286.000 Euro care a fost inchis (rambursare anticipata) în cursul anului 2017.

**f) Venituri și cheltuieli excepționale**

Societatea nu a înregistrat venituri si cheltuieli excepționale.

**g) Operațiuni de leasing**

In 2016 compania nu a avut nici un contract de leasing operational dar in anul 2017 are un contract de leasing operational pentru o masina. Cheltuiala anului 2017 a fost de 12.506.49 lei

**g) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor**

Societatea a plătit în anul 2017 către auditori onorarii referitoare la audit în valoare de 109.904lei.

**h) Datorii probabile și angajamente acordate**

Societatea are următoarele angajamente:

	<b>31 decembrie 2016</b>	<b>31 decembrie 2017</b>
	<b>(lei)</b>	<b>(lei)</b>
Garanții acordate terților	1.500	14.542

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

**i) Angajamente primite**

	<u>31 decembrie 2016</u>	<u>31 decembrie 2017</u>
	(lei)	(lei)
Gruri și garanții primite	-	-
Alte garanții primite	215.373	52.410
	<b>215.373</b>	<b>52.410</b>

**j) 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.

**(1) Vânzări de bunuri și servicii**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la</b>
	<b><u>31 decembrie 2016</u></b>	<b><u>31 decembrie 2017</u></b>
	(lei)	(lei)
<b>(1) Vânzări de servicii</b>		
<i>d) entitățile asociate</i>	835.079	975.996
Vânzări de active financiare		
<i>d) entitățile asociate</i>	-	3.850.942
Venituri din dobânzi		
<i>BANCPOST SA</i>	31.702	68.598

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

**(2) Cumpărări de bunuri și servicii**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)</b>
<i>Cumpărări de servicii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	2.928.151	3.624.891
<i>Cumpărări de bunuri</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	-	180.896.776
<i>Cheltuieli privind dobânzile</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	15.080.586	13.769.429

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

	<b><u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>	<b><u>31 decembrie 2017</u> (lei)</b>
<i>Creanțe</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	5.549.929	49.235
	<b><u>31 decembrie 2016</u> (lei)</b>	<b><u>31 decembrie 2017</u> (lei)</b>
<i>Datorii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	10.218.706	1.667.414

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**

**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

---

**(4) Împrumuturi de la părți legate**

	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)
Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată)		
<i>d) entitățile asociate</i>	630.760.195	801.762.894
Împrumuturi pe termen lung		
<i>d) entitățile asociate</i>	7.540.540	-

**k) Stocuri**

	<b>EXERCITIUL FINANCIAR</b>	
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>31 decembrie 2016</b>	<b>31 decembrie 2017</b>
materiale consumabile	1.395	-
produse finite și marfuri	374.213.534	321.686.663
deprecieri	(126.211.181)	(91.419.378)
avansuri pentru cumpărări de stocuri	<u>48.108</u>	<u>48.108</u>
	248.051.856	230.315.393

**IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA****NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017****9 FLUX DE NUMERAR NET GENERAT DIN ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017</b>
	<b>(lei)</b>	<b>(lei)</b>
<b>Activități operaționale:</b>		
Incasari de la Clienti	69.551.781	60.535.437
Plati catre furnizori	(16.177.704)	(60.175.580)
Plati catre salariați și asimilate	(1.736.479)	(1.846.254)
Incasari/plati TVA	8.710.945	(562.525)
Alte plati (impozite, taxe)	(916.179)	(1.993.034)
Încasări din dobânzi	32.218	68.542
Cheltuieli cu servicii bancare și asimilate	(35.332)	(13.734)
Alte cheltuieli de exploatare	(100.913)	22.487
<b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare</b>	<b>59.328.338</b>	<b>(3.964.661)</b>

**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 LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

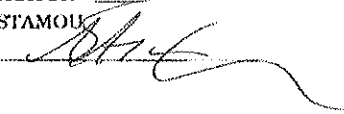
**(c) Prețul de transfer**

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 diferite 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 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

MICHAEL STAMOU

Semnătura

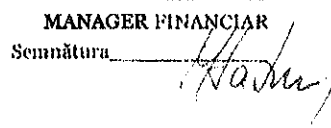


ÎNTOCMIT.

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura



Ștampila unității

