

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2016**

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

31 DECEMBRIE 2016

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	1 - 3
Contul de profit și pierdere	4 - 5
Situația fluxurilor de trezorerie	6
Situația modificărilor capitalului propriu	7-8
Note la situațiile financiare	9 - 33

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

BILANȚ	(Cod 10)			
	<u>Rand</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
6. Avansuri	6		801.205	941.649
TOTAL	7	1a)	801.205	941.649
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții	8	1b)	-	-
2. Instalații tehnice și mașini	9	1b)	1.522.825	28.887
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	1b)	79.879	(1)
4. Investiții imobiliare	11	1b)	147.505.056	102.533.178
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	1b)	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	1b)	3.377.524	3.915.612
TOTAL	17	1b)	152.485.284	106.477.677
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
6. Alte împrumuturi	23	1c)	4.745.908	5.584.872
TOTAL	24		4.745.908	5.584.872
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4		158.032.397	113.004.198
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile	5	3		
	27		-	1.395
3. Produse finite și mărfuri	29		291.754.789	248.002.353
4. Avansuri	30	8(1)	47.648	48.108
TOTAL			291.802.437	248.051.856
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale	31		5.303.849	13.823.282
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate	32		4.761.468	5.549.929

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

	<u>Rand</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
4. Alte creanțe	34		13.138.323	4.011.307
TOTAL	36		23.203.640	23.384.517
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	40		14.370.571	14.896.145
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	41		329.376.648	286.332.518
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	42			
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	43		50.883	30.578
TOTAL			50.883	30.578
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
2. Sume datorate instituțiilor de credit	46	4	687.163.016	630.760.195
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	47	4	2.994.701	612.715
4. Datorii comerciale - furnizori	48	4	2.597.336	2.254.952
5. Sume datorate entitatilor din grup	50	4	632.378	852.014
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	52	4	64.797	72.950
TOTAL	53		693.452.228	634.552.826
E. ACTIVE CIRCULANTE/DATORII CURENTE NETE	54		(364.304.010)	(348.189.730)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	55		(206.271.613)	(235.185.531)
G. DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
6. Sume datorate entitatilor din grup	61		9.586.328	7.640.640
TOTAL	64	4	9.586.328	7.640.640

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

	<u>Rand</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
H. PROVIZIOANE				
3. Alte provizioane	65		5.516.195	2.984.485
TOTAL	68	2	5.516.195	2.984.485
I. VENITURI ÎN AVANS, din care:				
2. Venituri înregistrate în avans	72		279.313	(0)
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	73			
TOTAL	79		279.313	(0)
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL, din care:				
1. Capital subscris vărsat	80		112.560	112.560
TOTAL	85	6	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		(175.643.533)	(222.415.637)
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
Sold D	98		(46.778.789)	(24.443.205)
Repartizarea profitului	99	3		
TOTAL CAPITALURI PROPRII	100		(221.374.136)	(245.810.657)

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2017 de către:

ADMINISTRATOR

NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura _____

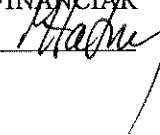


ÎNTOCMIT,

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura _____



Ștampila unității

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u> <u>(lei)</u>	<u>2016</u> <u>(lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	1	8	36.109.097	84.618.134
Producția vândută	2		4.779.978	2.849.614
Venituri din vânzarea mărfurilor	3		31.329.119	81.768.520
7. Alte venituri din exploatare	13		8.591.674	67.349
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	16		44.700.771	84.685.483
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		29.024	35.019
Alte cheltuieli materiale	18		11.566	5.727
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		301.139	1.118.265
c) Cheltuieli privind mărfurile	20		38.926.688	99.618.143
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22		1.690.000	1.840.412
a) Salarii și indemnizații	23		1.380.869	1.503.902
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		309.131	336.510
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		261.792	(6.694.700)
a.1) Cheltuieli	26		14.765.905	9.482.387
a.2) Venituri	27		14.504.113	16.177.088
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		8.841.789	(28.120.525)
b.1) Cheltuieli	29		19.696.657	8.064.371
b.2) Venituri	30		10.854.868	36.184.895
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		21.836.292	24.144.847
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		8.925.413	10.350.873
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		4.187.570	3.361.794
11.6 Alte cheltuieli	37		8.723.309	10.432.180
Ajustări privind provizioanele	39		-	148.672
Cheltuieli	40		-	148.672
Venituri	41		-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42		71.898.290	92.095.862
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Pierdere	44	4	27.197.518	7.410.379
13. Venituri din dobânzi	47		50.398	32.217
15. Alte venituri financiare	50		25.130.268	20.381.086
Venituri financiare – total	52		25.180.667	20.413.303
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	53		(2.811.803)	-
- Cheltuieli	54		-	-
- Venituri	55		2.811.803	-

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
4 din 32

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA


CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

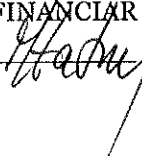
	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u> <u>(lei)</u>	<u>2016</u> <u>(lei)</u>
17. Cheltuieli privind dobânzile	56		16.171.183	15.080.586
Alte cheltuieli financiare	58		31.402.558	22.365.543
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	59		44.761.937	37.446.129
PROFITUL SAU				
 PIERDEREA FINANCIAR(Ă)				
- Pierdere	61		19.581.270	17.032.826
Venituri totale	62		69.881.438	105.098.786
Cheltuieli totale	63		116.660.227	129.541.992
PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)				
- Pierdere	65		46.778.789	24.443.205
21. PROFITUL SAU PIERDEREA				
 NET(Ă) EXERCITIULUI				
 FINANCIAR				
- Pierdere	69		46.778.789	24.443.205

(1)– In anul 2016 Alte venituri din exploatare nu mai contine suma din contul 7583 “Venituri din vanzarea activelor si alte operatiuni de capital”. Acesta este prezentat impreuna cu contul 6583 “Cheltuieli privind activele cedate si alte operatii de capital” in pozitia 37 “Alte cheltuieli”

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2017 de către:

ADMINISTRATOR
NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura 

ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR
Semnătura 

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR

	<u>Nota</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Fluxuri de numerar din activități de exploatare:			
Flux de numerar net generate din activități operaționale	9	2.678.402	59.328.338
Dobânzi plătite		(14.387.591)	(17.664.012)
		(11.709.189)	41.664.326
Numerar net din activități de exploatare			
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		(8.212.968)	(31.262.939)
Încasări de numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung		8.305.678	47.044.586
Încasări de numerar din vânzarea de imobilizări financiare sau investiții pe termen scurt cedate		96.696	216.021
		189.406	15.997.668
Numerar net din activități de investiții			
Fluxuri de numerar din activități de finanțare:			
Încasări în numerar din credite		11.110.000	-
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate		(6.888.200)	(55.441.840)
Plăți în numerar ale locatarului pentru reducerea obligațiilor legate de operațiunile de leasing financiar		(805.371)	(1.649.998)
Efectul variațiilor cursului de schimb valutar asupra creditelor și datoriilor		6.948.423	(44.582)
		10.364.852	(57.136.420)
Numerar net din activități de finanțare			
Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar			
		(1.104.456)	525.574
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar		15.475.027	14.370.571
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar		14.370.571	14.896.145

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2016 de către:

ADMINISTRATOR

NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura _____

Ștampila unității

ÎNTOCMIT,

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura _____

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 31 decembrie 2015 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la 31 decembrie 2016 (lei)
	4	6	7	8
Capital subscris (nota 6)	112.560	-	-	112.560
Rezerve legale	935.626	-	-	935.626
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(175.484.167)	46.778.789	-	(222.262.956)
Sold creditor	163.687.440	-	-	163.687.440
Sold debitor	339.171.607	46.778.789	-	385.950.396
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-	-	-	-
Sold creditor	159.366	-	6.684	152.682
Sold debitor	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	-	-	-	-
Sold creditor	46.778.789	24.443.205	46.778.789	24.443.205
Sold debitor	-	-	-	-
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Total capitaluri proprii	(221.374.136)	(71.221.994)	(46.785.473)	(245.810.657)

ADMINISTRATOR
NEKLARIOS VRONGISTINOS

Semnătura

Ștampila unității

ÎNTOCMIT.

IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 31 decembrie 2014 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuirii (lei)	Sold la 31 decembrie 2015 (lei)
	4	6	7	8
Capital subscris (nota 6)	163.800.000	-	163.687.440	112.560
Rezerve legale	935.626	-	-	935.626
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(186.990.484)	11.506.317		(175.484.167)
Sold creditor	-	163.687.440	-	163.687.440
Sold debitor	186.990.484	152.181.123	-	339.171.607
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile				
Sold creditor	-	159.366	-	159.366
Sold debitor				
Profitul sau pierderea exercițiului financiar				
Sold debitor	152.181.123	46.778.789	152.181.123	46.778.789
Total capitaluri proprii	(174.435.981)	(35.431.838)	11.506.317	(221.374.136)

ADMINISTRATOR

NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura

Ștampila unității

ÎNTOCMIT.

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

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

	<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 2016	321.438	5.984	801.205	1.128.627
Creșteri	-	-	140.444	140.444
Sold la 31 decembrie 2016	321.438	5.984	941.649	1.269.071
Amortizare cumulată				
Sold la 1 ianuarie 2016	321.438	5.984	-	327.422
Sold la 31 decembrie 2016	321.438	5.984	-	327.422
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2016	-	-	801.205	801.205
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2016	-	-	941.649	941.649

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

b) Imobilizări corporale	Instalații tehnice și mașini (lei)	Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)	Investiții imobiliare (lei)	Investiții imobiliare în curs de executie (lei)	Total (lei)
Valoarea brută					
Sold la 1 ianuarie 2016	2.346.049	122.891	206.874.059	3.944.864	213.287.862
Cedări, transferuri și alte reduceri	<u>2.287.749</u>	<u>122.891</u>	<u>59.453.847</u>	<u>(1.257.066)</u>	<u>60.607.421</u>
Sold la 31 decembrie 2016	58.300	-	147.420.212	5.201.930	152.680.441
Amortizare cumulată					
Sold la 1 ianuarie 2016	823.224	43.012	9.537.982	-	10.404.218
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	350.063	18.433	1.827.912	-	2.196.408
Reduceri sau reluări	<u>1.143.874</u>	<u>61.445</u>	<u>3.510.754</u>	<u>-</u>	<u>4.716.073</u>
Sold la 31 decembrie 2016	29.413	-	7.855.140	-	7.884.553
Provizioane					
Sold la 1 ianuarie 2016	-	-	49.831.021	567.340	50.398.361
Creșteri	-	-	3.348.706	748.234	4.096.940
Reduceri	-	-	<u>16.147.831</u>	<u>29.257</u>	<u>16.177.088</u>
Sold la 31 decembrie 2016	-	-	37.031.896	1.286.317	38.318.213
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2016	1.522.825	79.879	147.505.056	3.377.524	152.485.284
					257
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2016	28.887	-	102.533.176	3.915.613	106.477.676

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.

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)
Valoarea brută			
Sold la 1 ianuarie 2016		20.355.776	20.355.776
Creșteri		248.910	248.910
Cedări, transferuri și alte reduceri		(738.727)	(738.727)
Sold la 31 decembrie 2016		21.343.413	21.343.413
Ajustări de valoare cumulate			
Sold la 1 ianuarie 2016		15.609.868	15.609.868
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului		148.672	148.672
Reduceri sau reluări		-	-
Sold la 31 decembrie 2016		15.758.540	15.758.540
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2016	1	4.745.908	4.745.908
Valoarea contabilă netă la decembrie 2016	31	5.584.873	5.584.873

Interese de participare

La 31 decembrie 2016, Societatea nu deține titluri de participare.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

2 PROVIZIOANE

Denumirea provizionului 0	Sold la începutul exercițiului financiar 1	În cont 2	Transferuri Din cont 3	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 4=1+2-3
Alte provizioane:	(5.516.195)	-	-	(2.984.485)
- Provizioane clienti (chirie neincasata)	(2.531.710)	-	(2.531.710)	-
- Provizioane pentru litigii	(44.821)	-	-	(44.821)
- Provizioane pentru TVA	(2.939.664)	-	-	(2.939.664)
- CO neefectuat (brut+taxe)	-	-	-	-

Provizioanele clienți, chirii neîncasate 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 Construct, nerecuperat încă.
- Provizioanele pentru stocuri și mijloace fixe au fost prezentate în cadrul notelor 8m) și 1b).

3 REPARTIZAREA PROFITULUI

La data de 31 decembrie 2016, Societatea înregistrează o pierdere în valoare de 24.443.205 RON (la 31 decembrie 2015 pierderea înregistrată era de 46.778.789 RON).

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 2016

4 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2016, următoarele datorii aveau exigibilitate:

	(lei)	TL Sub 1 an	TL 1- 5 ANI
Împrumuturi din emisiuni de obligațiuni	-		
Sume datorate instituțiilor de credit 8e)	630.760.195	630.760.195	
Avansuri încasate în contul comenzilor	612.715	612.715	
Datorii comerciale - furnizori	2.254.952	2.254.952	
Datorii comerciale catre entităților din grup	852.014	852.014	
Alte sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun	7.640.640		7.640.640
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	72.950	-	-
	<u>642.193.466</u>	<u>634.552.826</u>	<u>7.640.640</u>

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.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele individuale ale IMO Property Investments Bucuresti SA (în conformitate cu replementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016.

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.

Pozitia Grupului Eurobank

În iunie 2016, Grecia, după finalizarea unui număr de acțiuni prealabile cheie, a încheiat cu succes prima revizuire a celui de-al treilea program de ajustare economică (TEAP), care a permis eliberarea a 10,3 miliarde € din cea de-a doua tranșă a Mecanismului European de Stabilitate (MES), împrumut care a permis țării să își acopere nevoile de întreținere a datoriei și să elimine o parte din arieratele statului către sectorul privat. În conformitate cu acordul încheiat cu partenerii europeni, autoritățile s-au angajat să mențină suficientă lichiditate în sistemul bancar, atât timp cât Grecia își îndeplinește obligațiile în cadrul programului ESM.

Următoarea etapă esențială pentru Grecia este încheierea în timp util și cu succes a celei de-a doua revizuirii a TEAP, în curs de desfășurare, care ar contribui la restabilirea încrederii deponenților și, astfel, la accelerarea returnării depozitelor, ar facilita relaxarea mai rapidă a controalelor de capital și permit participarea la programul de relaxare cantitativă (QE) a BCE, în funcție de deciziile instituțiilor cu privire la planul de punere în aplicare a măsurilor de diminuare a datoriilor pe termen mediu. În plus, reducerea incertitudinii pe termen scurt, implementarea decisivă a reformelor convenite în contextul programului MES și mobilizarea fondurilor UE (UE) pentru sprijinirea investițiilor interne și crearea de locuri de muncă ar facilita restabilirea încrederii în perspectiva economiei grecești și stabilizarea în continuare a mediului economic intern, care sunt condiții necesare pentru întoarcerea țării către o cale de creștere durabilă.

Principalele riscuri și incertitudini decurg din actualul mediu macroeconomic din Grecia și din alte întârzieri în încheierea celei de-a doua revizuirii a TEAP. În special, riscurile includ (a) posibile întârzieri în punerea în aplicare a agendei reformelor pentru a îndeplini obiectivele și punctele următoare ale TEAP, ceea ce ar conduce, la rândul său, la întârzierea plății celei de-a treia tranșe a împrumutului ESM de 6,1 euro (B) impactul asupra nivelului activității economice din incertitudinea asociată cu momentul încheierii celei de-a doua revizuirii a TEAP; (c) impactul asupra nivelului activității economice din măsurile fiscale suplimentare convenite în cadrul primei Revizuirii TEAP; (d) calendarul eliminării totale a restricțiilor în libera circulație a capitalurilor și impactul respectiv asupra nivelului activității economice; (e) posibila accelerare a ieșirilor de depozite observate în primele două luni ale anului 2017 și/sau eventualele întârzieri în gestionarea eficientă a creditelor neperformante ca rezultat al incertitudinii macroeconomice continue; (f) o posibilă deteriorare a crizei refugiaților și a impactului acesteia asupra economiei naționale și (G) condițiile geopolitice din regiunea extinsă și șocurile externe datorate încetirii economiei mondiale.

După încheierea cu succes a recapitalizării sale în noiembrie 2015, exclusiv din surse private, grupul se concentrează pe întărirea poziției sale de capital prin extinderea în continuare a veniturilor anticipate, menținând în același timp practicile sale robuste de gestionare a riscurilor și continuând Inițiativele suplimentare legate de restructurarea, transformarea sau optimizarea operațiunilor, în Grecia și în străinătate, care vor genera sau elibera alte capitaluri și / sau vor reduce activele ponderate la risc. Unul dintre domeniile cheie de concentrare este gestionarea activă a expunerilor neperformante într-un ritm accelerat, cu scopul de a-și reduce substanțial stocul în conformitate cu obiectivele operaționale ale Eurobank Ergasias SA și de a profita de infrastructura internă a Grupului, de parteneriatele externe Precum și schimbările legislative importante care au avut sau se așteaptă să aibă loc. Raportul CET1 al Grupului la nivel de capital comun a fost de 17,4% la sfârșitul lunii septembrie 2016, iar profitul net atribuibil acționarilor a fost de 192 milioane EUR pentru perioada încheiată la 30 septembrie 2016.

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 2016, Societatea a înregistrat o pierdere de 24.443.205 RON (31 decembrie 2015 : 46.778.789 RON), în principal ca urmare a declinului valorii activelor din cauza condițiilor de piață. Capitalul propriu net la 31 decembrie 2016 este negativ , așa cum se poate observa din tabelul de mai jos.

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Capitalul social	112.560	112.560
Rezerve	935.626	935.626
Rezultatul reportat	(175.643.533)	(222.415.637)
Pierdere exercițiului	(46.778.789)	(24.443.205)
Capitaluri proprii	(221.374.136)	(245.810.657)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a crescut de la o valoare negativă de 206.271.612 RON la 31 decembrie 2015 la o valoare negativă de 235.185.532 RON la 31 decembrie 2016.

De asemenea, managementul are în vedere ca atât la 31 decembrie 2015 cât și la 31 decembrie 2016, 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 îndoiele semnificative cu privire la capacitatea Societății de a-și continua activitatea, grupul s-a angajat în scris să furnizeze sprijin financiar în viitorul apropiat.

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

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

Societatea a fost înființată pentru a achiziționa active imobiliare, în principal în cadrul licitațiilor legate de executarea colateralelor. Astfel, Societatea administrează un portofoliu de active în scopul valorificării acestora. Anual, Societatea analizează activele din portofoliu din punct de vedere al deprecierei, folosind valori de piață (a se vedea nota 2 D, 2 E și 2 G)

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

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

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

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 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 2015 și 2016 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 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Dolar SUA	USD	4,1477	4,3033
Euro	EUR	4,5245	4,5411

B 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

C 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.

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

(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 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 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).

D Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercitiului 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.

E 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.

F 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.

G Creanțe comerciale

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

Numerar și echivalente de numerar

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

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

I Dividende

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

J 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.

K 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.

L Datorii comerciale

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

M Provizioane

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

Provizioanele de restructurare cuprind costurile directe generate de restructurare, și anume cele care sunt generate în mod necesar de procesul de restructurare și nu sunt legate de desfășurarea continuă a activității entității.

Nu se 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.

N 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.

O 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.

P Impozitare

Impozit pe profit curent

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

Q 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

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, datoriile 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 intretinere pentru imobilele închiriate. Veniturile prezentate pe linia 3 se referă la vânzările de marfuri, iar linia 13 se referă la vânzarea de active fixe.

R 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.

S Cheltuieli de exploatare

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

T Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

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 2016 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 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).

La data de 31 Decembrie 2016, structura acționariatului este următoarea (aceeași ca la 31 decembrie 2015):

Actionar	Numar de actiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
NEU Property Holdings Limited	83.999	112.559	99.9988
CEH Balkan Holdings Limited	<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 2016 nu au fost emise acțiuni.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

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 2015	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016
Personal administrativ	838.755	927.148
Manageri	<u>542.112</u>	<u>551.984</u>
	<u>1.380.867</u>	<u>1.479.132</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 are avansuri și credite în sold acordate către directori și administratori la 31 decembrie 2016 și 31 decembrie 2015.

d) **Salariați**

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

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2015 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)
Cheltuieli cu asigurările sociale	309.131	336.510

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, Bd Dimitrie Pompeiu Nr 6a Et3 Cam 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 (detine 0.00119 din acțiuni) și NEU PROPERTY HOLDINGS LIMITED (detine 99.99881 din acțiuni)

d) Cifra de afaceri

	2015	2016
Venituri din inchirieri	4,425,122	2,430,993
Venituri din activități diverse*	354,856	418,621
Producția vândută	4,779,978	2,849,614
Venituri din vânzarea marfurilor	31,329,119	81,768,520
Venituri de exploatare	36,109,097	84,618,134
Alte venituri de exploatare	285,996	67,349
Venituri din vânzarea mijloacelor fixe (brut)	8,305,678	47,045,927
Cheltuieli din vânzarea mijloacelor fixe (brut)	(8,528,088)	(57,148,413)
Net din vânzare active	(222,410)	(10,102,486)
Alte cheltuieli de exploatare	(195,221)	(329,694)
Alte cheltuieli	(8,723,309)	(10,432,180)
TOTAL venituri	44,700,772	131,731,410

* refacturarea costurilor de întreținere pentru imobilele închiriate;

La 31 decembrie 2015, veniturile din vânzarea mijloacelor fixe erau incluse în categorie alte venituri din exploatare (rand 13 cont de profit și pierdere).

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

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 155.000.000 Euro, din care a utilizat până la data de 31 Decembrie 2016, suma de 138.650.000 Euro reprezentând 629.623.515 lei (2015: 151.000.000 Euro, 683.199.500 lei).

Valabilitatea liniei de credit deschisa la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., in suma de 155.000.000 Euro, a fost extinsa in data de 24 Mai 2017, pana la data de 29 iunie 2018.

Categoria de împrumuturi pe termen lung include 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) in cursul anului 2017.

f) Venituri și cheltuieli excepționale

Societatea nu a înregistrat venituri și cheltuieli excepționale.

g) Operațiuni de leasing și leaseback

In 2014 Societatea a avut in contract de leasign operational pentru care a platit suma de 34.180 lei. In 2015 nu a mai avut nici un contract de leasing operational.

h) Onorariile plătite auditorilor / cenzorilor

Societatea a plătit în anul 2016 către auditori onorarii referitoare la auditul statutar în valoare de 126.260,07 lei.

i) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are următoarele angajamente:

31 decembrie 2016
(lei)

(iii) Garanții acordate terților

1.509

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

j) Angajamente primite

31 decembrie 2016
(lei)

Giruri și garanții primite	-
Alte garanții primite	215.373
	<u>215.373</u>

k) 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) EUROLIFE ERB ASIGURĂRI GENERALE SA
- (d) EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA
- (e) EUROBANK PROPERTY SERVICES SA
- (f) ERB IT SHARE SERVICES SA
- (g) ERB LEASING IFN SA

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Vânzări de servicii		
<i>d) entitățile asociate</i>	1.049.143	835.079
Venituri din dobânzi		
<i>BANCPOST SA</i>	50.398	31.702

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2014</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2015</u> (lei)
<i>Cumpărări de servicii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	2.882.248	2.928.151
<i>Cumpărări de bunuri</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	-	-
<i>Cheltuieli privind dobânzile</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	16.171.183	15.080.586

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

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
<i>Creanțe</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	4.763.777	5.549.929
Total	<u>4.763.777</u>	<u>5.549.929</u>
	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
<i>Datorii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	10.218.706	8.492.654
Total	<u>10.218.706</u>	<u>8.492.654</u>

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(4) Împrumuturi de la părți legate

	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată)		
d) entitățile asociate	687.163.016	630.760.195
Împrumuturi pe termen lung		
d) entitățile asociate	9.586.328	7.640.640

D) Stocuri

	31/12/2015	31/12/2016
ACTIVE CIRCULANTE		
Materiale consumabile	-	1.395
Produse finite si marfuri	444.533.897	374.213.534
Depreciere	(152.779.108)	(126.211.181)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	47.648	48.108
	291.802.437	248.051.856

9 FLUX DE NUMERAR NET GENERAT DIN ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
Activități operaționale:		
Incasari de la Clienti	39.615.703	69.551.781
Plati catre furnizori	(28.389.218)	(16.177.704)
Plati catre salariați și asimilate	(1.580.203)	(1.736.479)
Incasari/plati TVA	-	8.710.945
Alte plati (impozite, taxe)	(7.013.474)	(916.179)
Încasări din dobânzi	47.584	32.218
Cheltuieli cu servicii bancare și asimilate	(1.990)	(35.332)
Alte cheltuieli de exploatare	-	(100.913)
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare	2.678.402	59.328.338

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). 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.

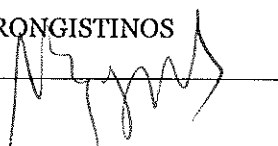
(c) Prețul de transfer

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. 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 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

NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura



Ștampila unității

ÎNTOCMIT,

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura

