



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CĂTRE ACȚIONARIII SOCIETĂȚII IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA**

Opinia noastră / Opinia noastră cu rezerve/ Opinia noastră adversă

- 1 În opinia noastră, situațiile financiare prescurtate oferă o imagine fidelă, a poziției financiare a IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA („Societatea”), la data de 31 decembrie 2017, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie 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 2 a acestor situații financiare.

Situațiile financiare auditate

- 2 Situațiile financiare prescurtate ale Societății, numerotate de la pagina 1 la 21 conțin:
- Bilanțul prescurtat la 31 decembrie 2017;
 - Contul de profit și pierdere prescurtat pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
 - 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: (15.605.892) lei;
- Pierderea neta a exercițiului financiar: (1.596.819) lei.

Societatea are sediul social în București, Bd Dimitrie Pompeiu 6A și codul unic de identificare RO18115666.

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 prescurtate” 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 profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesională, conform acestor cerințe și Codului IESBA.

Evidențierea unor aspecte

- 5 Atragem atenția asupra Notei 2.(3) din aceste situații financiare, care prevede că la 31 decembrie 2017 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 prescurtate 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 2.(3) din aceste situații financiare prescurtate, care indică faptul că Societatea a înregistrat o pierdere netă de 1.596.819 lei în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 și că, la această dată, datoriile curente ale Societății depășeau activele sale totale cu 15.605.892 lei. Aceste aspecte, împreună cu celelalte aspecte descrise în Nota 2.(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 prescurtate 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 prescurtate 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 prescurtate și raportul auditorului cu privire la acestea. Aceste alte informații au fost obținute anterior datei acestui raport.

Opinia noastră privind situațiile financiare prescurtate 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 prescurtate 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 prescurtate 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 prescurtate 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 pentru situațiile financiare prescurtate

- 9 Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare prescurtate în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare și cu politicile contabile descrise în Nota 2 a acestor situații financiare prescurtate și pentru controalele interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare prescurtate 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 emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate 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

Ana-Maria Butucaru

Auditor statutar înregistrat la

Camera Auditorilor Financiarî 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 Financiarî din România cu nr. 6/25 iunie 2001

București, 30 mai 2018



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

SITUAȚII FINANCIARE PRESCURTATE ANUALE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2017**

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

31 DECEMBRIE 2017

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	1 - 2
Contul de profit și pierdere	3
Note la situațiile financiare	4 - 21

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

BILANȚ PRESCURTAT 31 DECEMBRIE 2017

BILANȚ PRESCURTAT

(Cod 10)

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2016</u> <u>(lei)</u>	<u>31 decembrie 2017</u> <u>(lei)</u>
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1		-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	2	1 a)	9.598.779	9.584.677
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	3		<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4		9.600.179	9.586.077
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	5	3	<u>1.716.259</u>	<u>1.716.259</u>
II. CREANȚE	6		<u>121.648</u>	<u>151.981</u>
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	7		-	-
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	8		<u>76.800</u>	<u>103.503</u>
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	9		<u>1.914.707</u>	<u>1.971.743</u>
C. CHELTUIELI ÎN AVANS				
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	10		-	3831.52
	11		-	3831.52
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
	13	4 c)	25.523.959	27.167.544
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ (DATORII CURENTE NETE)				
	14		(23.609.252)	(25.191.969)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		(14.009.073)	(15.605.892)
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat	29			
	30	5 a)	197.800	197.800
IV. REZERVE				
	37		4.819	4.819
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
Sold C	41		-	-
Sold D	42		13.228.551	14.211.692
	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2016</u> <u>(lei)</u>	<u>31 decembrie 2017</u> <u>(lei)</u>

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

BILANȚ PRESCURTAT 31 DECEMBRIE 2017

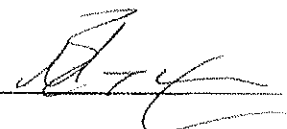
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA
EXERCȚIULUI FINANCIAR

Sold C	43	-	-
Sold D	44	983.141	1.596.819
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46	<u>(14.009.073)</u>	<u>(15.605.892)</u>

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

ADMINISTRATOR
MICHAIL STAMOU

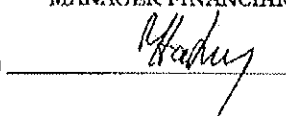
Semnătura



Ștampila unității

ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PRESCURTAT

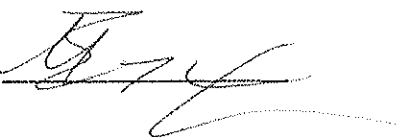
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHIS LA 31 DECEMBRIE 2017

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)
1. Cifra de afaceri netă	1		<u>5.392</u>	<u>5.471</u>
2. Alte venituri	2	6 e)	749.674	124.015
4. Cheltuieli cu personalul	4		20.537	20.999
5. Ajustări de valoare privind activele circulante	5		50.038	14.102
6. Alte cheltuieli	6	6 f)	1.667.633	1.691.204
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR				
- Profit	8		-	-
- Pierdere	9		<u>983.141</u>	<u>1.596.819</u>

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

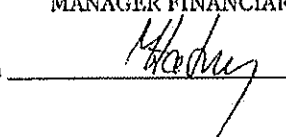
ADMINISTRATOR
MICHAIL STAMOU

Semnătura



ÎNTOCMIT,
IRINA HĂTMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de IMO-II PROPERTY INVESTMENTS 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

a) Imobilizări corporale

	<u>Instalații tehnice și mașini (lei)</u>	<u>Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)</u>	<u>Investiții imobiliare (lei)</u>	<u>Investiții imobiliare în curs de execuție (lei)</u>	<u>Total (lei)</u>
Valoarea brută					
Sold la 1 ianuarie 2017	169.429	6.858	6.026.402	29.835.410	36.038.100
Creșteri	-	-	-	-	-
Cedări, transferuri și alte reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017	169.429	6.858	6.026.402	29.835.410	36.038.100
Amortizare cumulată					
Sold la 1 ianuarie 2017	169.429	6.858	85.325	-	261.612
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	-	-	14.102	-	14.102
Reduceri sau reluări	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017	169.429	6.858	99.427	-	275.714
Provizioane					
Sold la 1 ianuarie 2017	-	-	174.179	26.003.530	26.177.709
Creșteri	-	-	-	-	-
Reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2017	-	-	174.179	26.003.530	26.177.709
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2017	-	-	5.766.899	3.831.880	9.598.779
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2017	-	-	5.752.797	3.831.880	9.584.677

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

Societatea a ales să clasifice ca investiție imobiliară, proprietatea „Beyler” întrucât proiectul nu este finalizat.

2 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 microentităților și a aplicat scutirile specificate în OMF 1802.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele individuale ale IMO-II Property Investments SA (în conformitate cu relementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercițiul 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 conducerei Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriiilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

(3) Continuitatea activității

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

Pozitia 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 calea 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 de euro, la un randament de 4,625% la 24 iulie 2017 (pentru prima dată din iulie 2014) și obligațiuni în valoare de 3 euro în 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 datorităților și pentru constituirea unui 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 așteaptă 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 datorităților, în conformitate cu decizia 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) posibila ritm lent al intrărilor de depozite și / sau eventualele întârzieri în

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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 încelmirii 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 revizuri 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 revizuri 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.

În paralel, Grupul a înregistrat un profit net atribuibil 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 obligațiunilor 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 16 bps.

Eurobank, împreună cu celelalte trei bănci grecești supravegheate direct de Banca Centrală Europeană (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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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

În noiembrie 2015, după finalizarea majorării capitalului social al Eurobank Ergasias SA, acoperit 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, divizările, 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 Companiei

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 4C.

Poziția Companiei - Aplicarea principiului continuității

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2017, Societatea a înregistrat o pierdere de 1.596.819 lei (la 31 decembrie 2016 pierderea a fost de 983.141 lei). 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	197.800	197.800
Rezerve	4.819	4.819
Rezultatul reportat	(13.228.551)	(14.211.692)
Pierderea exercițiului	(983.141)	(1.596.819)
Capitaluri proprii	(14.009.073)	(15.605.892)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a scăzut de la o valoare negativă de 14.009.073 lei (la 31 decembrie 2016) la o valoare negativă de 15.605.892 lei (la 31 decembrie 2017).

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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 prescurtate 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.

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 ca, Societatea 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, conducerea crede că este oportun să pregătească aceste situații financiare ținând cont de principiului continuității.

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

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

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

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-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

D Imobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

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

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli 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.

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

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

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

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

(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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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).

F Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale și necorporale este reconciliată 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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

F Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuțurile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuțurile 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.

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 determinat în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați sau alte metode recunoscute de specialiști din care se scad costurile aferente vânzării.

Activele achiziționate sunt înregistrate ca și stocuri. În cazul în care sunt închiriate acestea sunt reclassificate 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 Capital social

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile 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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

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 entităților, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

J Dividende

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

K Împrumuturi

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

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eșalonat, pe 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 în această poziție.

L Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților.

Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobânda 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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

(2) **Contracte de leasing operațional**

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

M Datorii comerciale

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

N Provizioane

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

Nu se recunoșc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

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

O Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

P 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

Q Impozitare

Impozit pe profit curent

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

R Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă în principal 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, datorită și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

S Recunoașterea cheltuielilor

Cheltuielile Societății reprezintă valorile plătite sau de plătit pentru:

- consumuri de stocuri și servicii prestate de care beneficiază Societatea;
- cheltuieli cu personalul;
- executarea unor obligații legale sau contractuale, etc.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017**

Pierderile reprezintă reduceri ale beneficiilor economice și pot rezulta sau nu ca urmare a desfășurării activității curente a Societății. Acestea nu diferă ca natură de alte tipuri de cheltuieli.

În cadrul cheltuielilor exercițiului financiar se regăsesc, de asemenea, provizioanele, amortizările și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare reflectate.

3 STOCURI

ACTIVE CIRCULANTE	31 decembrie 2016	31 decembrie 2017
Produse finite și mărfuri	3.184.443	3.184.443
Depreciere	(1.467.907)	(1.467.907)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	(276)	(276)
TOTAL	1.716.260	1.716.260

4 PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE**a) Capital social**

Valoarea capitalului capitalul subscris la 31 decembrie 2017 era de 197.800 lei (similar cu sfarsitul anului precedent) reprezentând 1.978.000 acțiuni. Toate acțiunile sunt ordinare, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2017. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,01 lei/acțiune

La data de 31 Decembrie 2017, structura acționariatului este următoarea

	Număr de acțiuni (mii)	Suma		Procentaj (%)
		2016	2017	
NEU PROPERTY HOLDINGS LTD	1.977.999	197.799.90	197.799.90	99.999949%
ERB NEW EUROPE HOLDING B.V.	1		0.10	0.000051%
CEH BALKAN HOLDINGS LTD	-	0.10		0.000000%
Total	1.977.999	197800000	197.800.00	100.0000%

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2017

b) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2017 nu au fost emise acțiuni. Acțiunea detinută în anul 2016 de către CEH BALKAN HOLDINGS LIMITED a fost vandută în cursul anului 2017 către ERB NEW EUROPE HOLDING B.V.

c) Finanțări

În categoria împrumuturilor pe termen scurt, Societatea a inclus un împrumut primit de la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în valoare de 12.000.000 Euro, din care a utilizat până la data de 31 Decembrie 2017, suma de 5.800.000 Euro (27.026.250 lei) (2016: 5.600.000 Euro, 25.430.160 lei). Valabilitatea liniei de credit deschisă la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în suma de 9.000.000 Euro, a fost extinsă în data de 29 mai 2018, până la data de 30 iunie 2019.

5 INFORMAȚII PRIVIND MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE

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

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u>
Personal administrațiv	3.881	4.189
Manageri	<u>12.820</u>	<u>12.837</u>
	<u>16.701</u>	<u>17.026</u>

Angajații nu au norma întreaga – în cursul anului 2017 au fost 3 angajați part-time

b) Avansurile și credite acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere

Societatea nu avea avansuri și credite în sold acordate către directori și administratori la 31 decembrie 2017 și 31 decembrie 2016 și nici alte angajamente asumate în numele acestora sub formă garanțiilor de orice fel.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

c) Salariați

Societatea nu are salariați cu norma întreaga – apar doar angajați part-time.

6 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

IMO-II Property Investments București SA, Societate pe acțiuni înființată în România cu sediul în București, Bd Dimitrie Pompeiu Nr 6a Parter Cam 1.02 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: ERB New Europe Holding B.V. (deține 0,00119 din acțiuni) și Neu Property Holdings Limited (deține 99,99881 din acțiuni).

d) La 31 decembrie 2017, imobilizările corporale reprezintă imobilizări în curs evaluate conform politicii contabile descrise în nota 2 D.

La 31 decembrie 2017, stocurile sunt reprezentate de active deținute în vederea vânzării și evaluate conform politicii contabile descrise în nota 2 G.

e) Cifra de afaceri este reprezentată în principal de veniturile din contractele de chirii și refacturarea costurilor de întreținere respectiv 5.471 lei (31 decembrie 2016: 5.392 lei).

Alte venituri

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)
Venituri din diferență de curs valutar	749.543	123.924
Alte venituri	131	91
Venituri din vânzarea stocurilor	-	-
Total	<u>749.674</u>	<u>124.015</u>

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

f) Alte cheltuieli

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017 (lei)
Cheltuieli din diferența de curs valutar	852.669	807.026
Cheltuieli cu dobânzile	556.053	571.638
Alte cheltuieli operaționale	258.910	312.540
Cheltuieli cu vânzarea stocurilor	-	-
Total	1.667.632	1.691.204

- g)** Societatea nu are angajamente financiare, garanții, active și datorii contingente sau alte angajamente privind pensiile și entitățile afiliate sau asociate.

7 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

La 31 Decembrie 2017, Societatea este parte în dosarul de insolvență nr. 193/121/2009* aflat pe rolul Tribunalului Galați privind pe debitoarea SC BEYLER SA, având calitatea de creditor.

Până în prezent, nu au fost comunicate/aduse la cunoștința alte litigii, plângeri sau cercetări formulate împotriva 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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

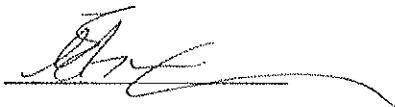
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2017

(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. 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
MICHAIL STAMOU

Semnătura



ÎNȚOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura

