



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

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

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii IMO - II Property Investment S.A.

Calea Victoriei nr. 155, bloc D1, tronson 5, mezanin, biroul numarul 2, Sector 1, Bucuresti
Cod unic de inregistrare: 18115666

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii IMO - II Property Investment S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2018, contul de profit si pierdere prescurtat pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 se identifica astfel:
 - Activ net negativ/Total capitaluri proprii negative: -16.649.366 lei
 - Pierdere neta a exercitiului financiar: -1.043.474 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2018 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic al Profesionalistilor Contabili emis de Consiliul*





pentru Standarde Internationale de Etică pentru Contabili („codul IESBA”) și conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etică profesională, conform acestor cerințe și conform codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra Notei 2A, din situațiile financiare care descrie faptul că la 31 decembrie 2018 activul net al Societății, determinat ca diferența între totalul activelor și totalul datorilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris. În astfel de situații, în conformitate cu Legea 31/1990 republicată cu modificările ulterioare trebuie convocată Adunarea Generală a acționarilor care să decidă asupra măsurilor ce trebuie luate în conformitate cu cerințele legislației în vigoare. Opinia noastră nu este modificată cu privire la acest aspect.

Alte aspecte – Aria de aplicabilitate a auditului

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

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

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

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

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

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

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

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

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, obținute în cursul auditului, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Consiliului de administrație. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

B ?

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

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

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

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




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

Alte aspecte

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

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

GRECU TUDOR ALEXANDRU


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


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

Bucuresti, 30 mai 2019.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

SITUAȚII FINANCIARE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2018.**

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

SITUAȚII FINANCIARE

31 DECEMBRIE 2018

CUPRINS	PAGINA
Bilanț prescurtat	1 - 2
Contul de profit și pierdere prescurtat	3
Note explicative la situațiile financiare	4 - 23

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

BILANȚ PRESCURTAT

BILANȚ PRESCURTAT

(Cod 10)

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2017</u> <u>(lei)</u>	<u>31 decembrie 2018</u> <u>(lei)</u>
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1		-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	2	1 a)	9.584.677	9.570.575
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	3		<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4		9.586.077	9.571.975
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	5	3	<u>1.716.259</u>	<u>613.209</u>
II. CREANȚE	6		<u>151.981</u>	<u>196.309</u>
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	7		=	=
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	8		<u>103.503</u>	<u>591.322</u>
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	9		<u>1.971.743</u>	<u>1.400.840</u>
C. CHELTUIELI ÎN AVANS				
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	10		3.832	4.494
	11		3.832	4.494
2. Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	12		-	-
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
	13	4 c)	27.167.544	27.626.675
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ (DATORII CURENTE NETE)				
	14		(25.191.969)	(26.221.341)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		(15.605.892)	(16.649.366)
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
	16		-	-
H. PROVIZIOANE				
	17		-	-

IMC-11 PROPEKTY INVESTMENT SIA

BILANT PRESCURTAT

I. VENITURI ÎN AVANS	18			
II. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL	29			
1. Capital subscris vărsat	30	5 00	197.800	197.800
2. Capital subscris nevărsat	31			
II. PRIME DE CAPITAL	35			
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36			
IV. REZERVE	37			
Acțiuni proprii	38		4.819	4.819
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATĂ)				
Sold C	41			
Sold D	42		14.211.692	15.808.511
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
Sold C	43			
Sold D	44		1.596.819	1.013.474
Repartizarea profitului	45			
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		(15.605.892)	(10.649.366)

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

ADMINISTRATOR
KATERINA ATŠALI

Semnătura

Ștampila unității

ÎNTOCMIT,
IRINA ILATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

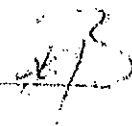
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

	Rând	Nota	31 decembrie 2017 (lei)	31 decembrie 2018 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	1	6 d)	5471	1.122.395
2. Alte venituri	2	6 f)	124.018	959.004
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor	3		-	-
4. Cheltuieli cu personalul	4		20.999	18.632
5. Ajustări de valoare	5		14.102	(1.020.366)
6. Alte cheltuieli	6	6 g)	1.691.264	3.595.770
7. Impozite	7		-	33.834
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR				
- Profit	8		-	-
- Pierdere	9		1.596.819	1.943.474

AutORIZATE și SEMNATE în numele Consiliului de Administrație la data de 30.05.2019 de către:

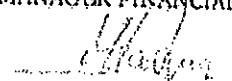
ADMINISTRATOR
KATERINA ATRĂLI

Semnătura



ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

S.C. IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A. ("Societatea") funcționează ca societate comercială pe acțiuni conform Legii nr. 31/1990 (republicată), începând cu data de 09.11.2005, și este autorizată prin cererea 588306 din 24.11.2010, să desfășoare „alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.”, cod CAEN 8299

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

1 ACTIVE

a) Imobilizări corporale

	<u>Instalații tehnice și mașini</u>	<u>Alte instalații, utilaje și mobilier</u>	<u>Investiții imobiliare</u>	<u>Investiții imobiliare în curs de execuție</u>	<u>Total</u>
	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
Valoarea brută					
Sold la 1 ianuarie 2018	169.429	6.858	6.026.402	29.835.410	36.038.100
Creșteri	-	-	-	-	-
Cedări, transferuri și alte reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018	169.429	6.858	6.026.402	29.835.410	36.038.100
Amortizare cumulată					
Sold la 1 ianuarie 2018	169.429	6.858	99.427	-	275.714
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	-	-	14.102	-	14.102
Reduceri sau reluări	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018	169.429	6.858	113.529	-	289.816
Provizioane					
Sold la 1 ianuarie 2018	-	-	174.179	26.003.530	26.177.709
Creșteri	-	-	-	-	-
Reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2018	-	-	174.179	26.003.530	26.177.709
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2018	0	-	5.752.797	3.831.880	9.584.677
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2018	0	-	5.738.696	3.831.880	9.570.576

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare cuprind un numar de proprietati comerciale care sunt inchiriate tertilor. Toate contractele de inchiriere aferente acestor proprietati prevad o perioada initiala, iar prelungirile ulterioare sunt negociate cu locatarii. Nu sunt percepute chirii contingente.

2 PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii Societatii si au fost intocmite in conformitate cu cerintele normelor de contabilitate din Romania, si anume Legea contabilitatii nr.82/1991, republicata si Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, cu modificarile ulterioare („OMF 1802”).

Aceste situatiile financiare, intocmite in conformitate cu OMF 1802 cu modificarile ulterioare, nu trebuie folosite de terțe părți sau de către utilizatori ai situatiilor financiare care nu sunt familiarizati cu OMF 1802 aplicabil pe teritoriul Romaniei.

Situatiile financiare sunt proprii și nu apartin unui grup.

Înregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei („RON”) la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă în cazul imobilizarilor corporale, conform politicilor contabile ale Societatii și conform OMF 1802 cu modificările ulterioare. Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018 au fost întocmite în conformitate cu următoarele principii contabile:

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

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

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

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

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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

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

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

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

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

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale 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 scutițiile specificate în OMF 1802.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele individuale ale IMO-II Property Investments S.A. (în conformitate cu reglementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018.

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

(2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datorțiilor 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.



NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

(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

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

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

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

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



**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

(e) ritmul lent al intrărilor de depozite și / sau eventualele întârzieri în gestionarea eficiență a expunerilor neperformante (NPE); a condițiilor macroeconomice din Grecia și (f) condițiile geopolitice din regiunea apropiată sau mai largă și șocurile externe datorate încetinirii economiei regionale și / sau globale. Grupul monitorizează îndeaproape evoluțiile din mediul macroeconomic grec, ținând cont de expunerea directă și indirectă la riscul suveran.

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

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

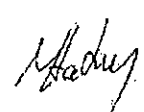
Raportul CET1 al Grupului la nivel de capital comun a fost de 14,2% la 31 decembrie 2018, iar profitul net atribuibil acționarilor a fost de 91 milioane EUR (200 milioane EUR profit net din operațiuni continue înainte de 44 milioane EUR costuri de restructurare, după impozitare) pentru anul încheiat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

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

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

Începând cu noiembrie 2015, procentul acțiunilor ordinare ale Eurobank Ergasias S.A. (Banca) cu drept de vot deținute de Fondul Elen pentru Stabilitate Financiară (HFSF) se ridică la 2,38%. Se consideră că HFSF are o influență semnificativă asupra Băncii în conformitate cu prevederile Legii 3864/2010, în vigoare, și Acordul-cadru de relații (RFA) pe care Banca l-a încheiat cu HFSF.

În contextul Legii de mai sus, HFSF își exercită drepturile de vot în cadrul Adunărilor Generale a Băncii doar pentru deciziile privind modificarea Statutului Băncii, inclusiv majorarea sau diminuarea capitalului Băncii sau acordarea unei autorizații coresponsabile Băncii, Hotărâri privind fuziunile, divizările, conversiile, revărsările, prelungirea duratei sau dizolvarea băncii, transferul de active (inclusiv vânzarea filialelor) sau orice altă problemă care necesită aprobare cu majoritate majorată, așa cum se prevede în dreptul societăților comerciale 4548/2018.



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 prelungită în data de 28 mai 2019 până la data de 28 iunie 2020, așa cum este descris în nota 4C.

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

Poziția Companiei - Aplicarea principiului continuității

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018, Societatea a înregistrat o pierdere de 1.043.474 lei (la 31 decembrie 2017 pierderea a fost de 1.596.819 lei). Capitalul propriu net la 31 decembrie 2018 este negativ, așa cum se poate observa din tabelul de mai jos:

	<u>31 decembrie 2017</u>	<u>31 decembrie 2018</u>
Capitalul social	197.800	197.800
Rezerve	4.819	4.819
Rezultatul raportat	(14.211.692)	(15.808.511)
Pierderea exercițiului	(1.596.819)	(1.043.474)
Capitaluri proprii	(15.605.892)	(16.649.366)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a scăzut de la o valoare negativă de 15.605.891 lei (la 31 decembrie 2017) la o valoare negativă de 16.649.366 lei (la 31 decembrie 2018).

Managementul are în vedere ca atât la 31 decembrie 2017 cât și la 31 decembrie 2018, activul net al Societății, determinat ca diferența între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris. În astfel de situații, în conformitate cu Legea 31/1990 republicată cu modificările ulterioare trebuie convocată Adunarea Generală a asociaților care să decida asupra măsurilor ce trebuie luate în conformitate cu cerințele legislației în vigoare. Efectele posibile ale aspectelor menționate mai sus nu pot fi estimate la data situațiilor financiare și, în consecință, aceste situații financiare 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 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 sunt următoarele:

- Descreșterea de capital realizată în cursul anului 2015 cu scopul de a acoperi pierderile anilor

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

- precedenti, chiar dacă pierderile reportate nu pot fi acoperite în totalitatea cu aceasta măsură;
- Extinderea liniei de finanțare a Societății – extindere ce a avut loc în data de 23 mai 2018 cu valabilitate până în data de 28 iunie 2019. În data de 28 mai 2019 a avut loc o nouă prelungire cu valabilitate până în data de 28 iunie 2020.

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 depreciării, folosind valori de piață (a se vedea notele 2.D, 2.E și 2.G).

Având în vedere sprijinul acționarilor, managementul crede că, 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 principiul continuității.

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

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României (BNR) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi bancară a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și 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 2018 și 2017 sunt:

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

C Imobilizări necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

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

Avansuri și alte imobilizări necorporale

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

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

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

D Imobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

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

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se 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.

Amortizarea

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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

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

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

(2) 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.

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.

(3) Costurile îndatorării

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

(4) 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.

(5) Investiții imobiliare

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

Anual Societatea realizează evaluarea imobilizărilor corporale, de tip imobiliar, cu evaluatori autorizați ANEVAR.

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

În urma evaluărilor în anul 2018 nu au fost înregistrate ajustări.

Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 50 ani.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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

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

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

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

F Imobilizări financiare

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

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

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 reclasificate ca imobilizări.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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 și rezerva legală

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

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

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

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

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

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de 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.

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

J Dividende

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

K Împrumuturi

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



**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datorile 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 dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datorile pe termen scurt sau termen 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.

M Datorii comerciale

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

N Provizioane

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



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

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.

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.

P Venituri în avans

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

R Impozitare

Impozit pe profit curent

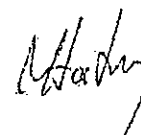
Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației fiscale relevante.

S Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă 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 contractul de prestări servicii, procentul fiind stabilit în funcție de raportul dintre serviciile totale care trebuie prestate și serviciile prestate până la data întocmirii bilanțului.



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

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 același partener sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

T 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.

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	31/12/2017	31/12/2018
Produce finite si marfuri	3.184.443	936.488
Depreciere	(1.467.907)	(323.440)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	(276)	160
TOTAL	1.716.260	613.208

4 PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE

a) Capital social

Valoarea capitalului capitalul subscris la 31 decembrie 2018 era de 197.800 lei (similar cu sfârșitul anului precedent) reprezentând 1.978.000 acțiuni. Toate acțiunile sunt ordinare, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2018. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,01 lei/acțiune.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.**NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018**

La data de 31 Decembrie 2018, structura acționariatului este următoarea :

	<u>Număr de actiuni</u> (mii)	<u>Suma</u> (lei)		<u>Procentaj</u> (%)
		2017	2018	
NEU PROPERTY HOLDINGS LTD.	1.977.999	197.799,90	197.799,90	99.999949%
ERB NEW EUROPE HOLDING B.V.	1	0.10	0.10	0.000051%
Total	1.978.000	197.800	197.800	1.00

b) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2018, respectiv 2017 nu au fost emise acțiuni. Acțiunea detinută în anul 2016 de către CEH BALKAN HOLDINGS LIMITED a fost vânzată 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 9.000.000 Euro, din care a utilizat până la data de 31 decembrie 2018, suma de 5.900.000 Euro (27.517.010 lei) iar până la data de 31 decembrie 2017 5.800.000 Euro (27.026.260 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 28 mai 2019, până la data de 28 iunie 2020.

5 INFORMAȚII PRIVIND MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVECHERE**a) Indemnizațiile acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere și a altor persoane-cheie**

	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2017</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018</u>
Personal administrativ	4.189	-
Manageri	12.837	18.224
TOTAL	17.026	18.224

Angajații nu au norma întreaga -- în cursul anului 2018 au fost 3 angajați part-time.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

- 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 2018 și 31 decembrie 2017 și nici alte angajamente asumate în numele acestora sub forma garanțiilor de orice fel.

- c) **Salariați**

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

6 **ALTE INFORMAȚII**

- a) **Informații cu privire la prezentarea Societății**

IMO-II Property Investments Bucuresti S.A., Societate pe acțiuni înființată în România cu sediul în Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 155, Bl. D1, Tronson5, Mezanin. Recent Compania și-a mutat sediul în strada Fagaras, nr. 17, Sector 1, Bucuresti

- b) **Activitatea principală:** Obiectul principal de activitate înregistrat în Actul Constitutiv al Societății este reprezentat de: 8299- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. Activitatea preponderantă, cu pondere principală în cifra de afaceri este cea de: Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii COD CAEN 6810 (conform notei 4, d) Cifra de afaceri), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

- 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) **Cifra de afaceri**

	2017	2018
Venituri din închirieri	5.471	464
Venituri din vânzarea marfurilor	-	1.121.931
TOTAL venituri	5.471	1.122.395

Cifra de afaceri în 2018 este reprezentată de vânzarea unui activ înregistrat ca stoc și de închirierea unui alt imobil.

- e) La 31 decembrie 2018, imobilizările corporale reprezintă imobilizări în curs evaluate conform politicii contabile descrise în nota 2 D.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

La 31 decembrie 2018, stocurile sunt reprezentate de active deținute în vederea vânzării și evaluate conform politicii contabile descrise în nota 2 G.

f) Alte venituri

	<u>2017</u> (lei)	<u>2018</u> (lei)
Venituri din diferența de curs valutar	123.924	346.566
Alte venituri	91	5.436
Venituri din vânzarea stocurilor	-	-
TOTAL	<u>124.015</u>	<u>352.002</u>

g) Alte cheltuieli

	<u>2017</u> (lei)	<u>2018</u> (lei)
Cheltuieli din diferența de curs valutar	807.026	372.491
Cheltuieli cu dobânzile	571.638	556.393
Alte cheltuieli operaționale	312.540	418.931
Cheltuieli cu vânzarea stocurilor	-	<u>1.103.488</u>
	<u>1.691.204</u>	<u>2.451.303</u>

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

i) Onorariile plătite auditorilor

Societatea s-a angajat să plătească auditorilor pentru auditul aferent anului 2018 un onorariu în valoare de 5000 Eur fără TVA (în 2017 suma a fost aceeași)

Părțile afiliate includ următoarele societăți:

- (a) BANCPOST SA (actuala Banca Transilvania) (în perioada Ianuarie-Martie 2018)
- (b) EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA
- (c) EUROBANK PROPERTY SERVICES SA
- (d) IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Venituri din dobânzi (pentru perioada ianuarie-martie 2018) BANCPOST SA	91	13

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2017</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Cumpărări de servicii d) entitățile asociate	2.727	61.139
Cheltuieli privind dobânzile d) entitățile asociate	571.638	556.393

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

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Datorii		
d) entitățile asociate	0	3.884

Împrumuturi de la părți legate

	<u>31 decembrie 2017</u> (lei)	<u>31 decembrie 2018</u> (lei)
Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată)		
d) entitățile asociate	27.026.260	27.517.010

M. Haduy

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2018

7 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

La 31 Decembrie 2018, Societatea este parte în dosarul de insolvență nr. 193/121/2009* aflat pe rolul Tribunalului Galați privind pe debitoarea SC BEYLER S.A., având calitatea de creditor.

Stadiu procesual: fond

Intimat: AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ PRIN DIRECȚIA GENERALĂ
REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI - ADMINISTRAȚIA SECTOR 1 A
FINANTELOR PUBLICE

Contestator: IMO - II PROPERTY INVESTMENTS S.A.

Soluție fond: pending.

Informațiile de mai sus au fost furnizate de societatea de avocatură I.K. Rokus & Partners -
Constantinescu, Radu, Ionescu SPARI., colaboratoarea IMO-II Property Investments.

Până în prezent, nu au fost comunicate/actuse 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. Cu urmărirea, 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
afecțente (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.

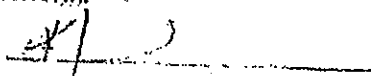
(c) Prețuri de transfer

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

ADMINISTRATOR

KATERINA AFSALJ

Semnătura



ÎNTOCMIT.

IRINA HAȚMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura

