

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

**SITUAȚII FINANCIARE PRESCURTATE
ANUALE**

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2016**

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

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

31 DECEMBRIE 2016

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	1 - 2
Contul de profit și pierdere	3
Note la situațiile financiare	4 - 20

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

BILANȚ PRESCURTAT

BILANȚ PRESCURTAT		(Cod 10)		
	Rând	Nota	31 decembrie 2015 (lei)	31 decembrie 2016 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	01		-	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 a)	9.597.630	9.598.779
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	03		<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	04		9.599.030	9.600.179
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05	3	<u>1.769.368</u>	<u>1.716.259</u>
II. CREANȚE	06		<u>98.631</u>	<u>121.648</u>
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07		=	=
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08		<u>154.185</u>	<u>76.800</u>
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	09		<u>2.022.184</u>	<u>1.914.707</u>
C. CHELTUIELI ÎN AVANS				
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	10		-	-
	11		-	-
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)	24.647.146	25.523.959
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ (DATORII CURENTE NETE)				
	14		(22.624.962)	(23.609.252)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE				
	15		(13.025.932)	(14.009.073)
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
	16		-	-
H. PROVIZIOANE				
	17		-	-
I. VENITURI ÎN AVANS				
	18		-	-

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

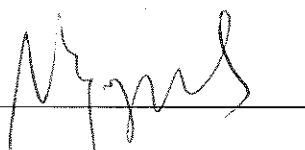
BILANȚ PRESCURTAT

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u> (lei)	<u>31 decembrie 2016</u> (lei)
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat	29			
1. Capital subscris vărsat	30	5 a)	197.800	197.800
2. Capital subscris nevărsat	31		-	-
II. PRIME DE CAPITAL				
II. PRIME DE CAPITAL	35		-	-
III. REZERVE DIN REEVALUARE				
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36		-	-
IV. REZERVE				
IV. REZERVE	37		4.819	4.819
Acțiuni proprii	38		-	-
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
Sold C	41		-	-
Sold D	42		12.055.608	13.228.551
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
Sold C	43		-	-
Sold D	44		1.172.943	983.141
Repartizarea profitului	45		-	-
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		<u>(13.025.931)</u>	<u>(14.009.073)</u>

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

ADMINISTRATOR
NEKTARIOS VRONGISTINOS

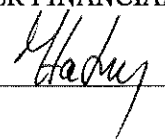
Semnătura



Ștampila unității

ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

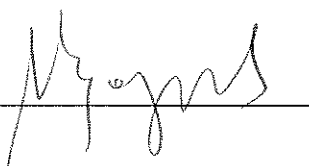
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PRESCURTAT

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31 decembrie 2015</u> <u>(lei)</u>	<u>31 decembrie 2016</u> <u>(lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	01		<u>103.852</u>	<u>5.392</u>
2. Alte venituri din exploatare	02	6 e)	1.332.571	749.674
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor	03		-	-
4. Cheltuieli cu personalul	04		15.632	20.537
5. Ajustări de valoare privind activele circulante	05		33.421	50.038
6. Alte cheltuieli	06	6 f)	2.560.313	1.667.633
7. Impozite	07		-	-
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR				
- Profit	08		-	-
- Pierdere	09		<u>1.172.943</u>	<u>983.141</u>

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

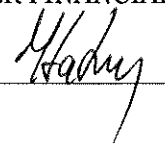
ADMINISTRATOR
NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura



ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura



IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA ("Societatea"), membră a grupului Eurobank Ergasias („Grupul”, „Grupul Eurobank”).

Filiarele 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. Filiarele 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</u> (lei)	<u>Alte instalații, utilaje și mobilier</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare</u> (lei)	<u>Investiții imobiliare în curs de execuție</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
Valoarea brută					
Sold la 1 ianuarie 2016	169,429	6,858	6,026,402	29,835,410	36,038,100
Creșteri	-	-	-	-	-
Cedări, transferuri și alte reduceri	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016	169,429	6,858	6,026,402	29,835,410	36,038,100
Amortizare cumulată					
Sold la 1 ianuarie 2016	169,429	6,858	71,527	-	247,814
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	-	-	13,798	-	13,798
Reduceri sau reluări	-	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2016	169,429	6,858	85,325	-	261,612
Provizioane					
Sold la 1 ianuarie 2016	-	-	189,125	-	-

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

				26,003,530	26,192,655
Creșteri	-	-	2,082,389	(2,082,390)	(1)
Reduceri	-	-	14,947	-	14,947
Sold la 31 decembrie 2016	-	-	2,256,567	23,921,140	26,177,707
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2016	0	-	5,765,750	3,831,880	9,597,630
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2016	0	-	3,684,510	5,914,270	9,598,780

Societatea a ales sa clasifice ca investitie imobiliare, proprietatea „Beyler” intrucat proiectul nu este finalizat.

2 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODELE 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 scutiile 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 replementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016.

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

(2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

(3) Continuitatea activității

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

Pozitia Grupului Eurobank

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

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

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

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

Poziția 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 2016, Societatea a înregistrat o pierdere de 983.141 lei (la 31 decembrie 2015 pierderea a fost de 1.172.943 lei). Capitalul propriu net la 31 decembrie 2015 este negativ, așa cum se poate observa din tabelul de mai jos:

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

	<u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Capitalul social	197.800	197.800
Rezerve	4.819	4.819
Rezultatul reportat	(12.055.608)	(13.228.551)
Pierdere exercițiului	(1.172.943)	(983.141)
Capitaluri proprii	<u>(13.025.932)</u>	<u>(14.009.073)</u>

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a scăzut de la o valoare negativă de 13.025.932 lei (la 31 decembrie 2015) la o valoare negativă de 14.009.073 lei (la 31 decembrie 2016).

Managementul are în vedere ca atât la 31 decembrie 2015 cât și la 31 decembrie 2016, activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor Societății este negativ și reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social. În conformitate cu legea societăților comerciale nr. 31/1990 republicată, atunci când se constată acest fapt administratorii Societății trebuie să convoace de îndată adunarea generală extraordinară a acționarilor care să decidă mărirea capitalului social, reducerea sa cu un cuantum cel puțin egal cu cel al pierderilor ce nu pot fi acoperite din rezerve sau dizolvarea Societății. Efectele posibile ale aspectelor menționate mai sus nu pot fi estimate la data situațiilor financiare și, în consecință, aceste situații financiare 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 în scris să furnizeze sprijin financiar în viitorul apropiat.

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

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

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

Având în vedere sprijinul acționarilor, managementul crede 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.

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

(4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

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

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi 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 2016 și 2015 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u>	
		<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u> <u>31 decembrie 2015</u>	<u>31 decembrie 2016</u>
Dolar SUA	USD	4,1477	4,3033
Euro	EUR	4,5245	4,5411

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 immobilizări necorporale

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

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

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

D Immobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Immobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Costul unui element de immobilizări corporale include și costurile estimate inițial pentru dezamblarea 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 dezambla reloca și readucerea activului la locație.

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile immobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse immobilizărilor 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, immobilizările 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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016

(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 până 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 operațiuni, 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.

(4) Costurile îndatorării

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

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.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 50 ani.

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

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

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

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

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.

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.

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.

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 dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

(2) Contracte de leasing operațional

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

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.

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 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 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, datoriile 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.

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.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016****3 STOCURI**

ACTIVE CIRCULANTE	31/12/2015	31/12/2016
Produse finite si marfuri	3,184,443	3,184,443
Depreciere	(1,416,721)	(1,467,907)
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	1,646	(276)
TOTAL	1,769,368	1,716,259

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

Valoarea capitalului capitalul subscris la 31 decembrie 2015 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 2015. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,01 lei/acțiune (31 decembrie 2014: 10 lei/acțiune).

În cursul anului 2015, Societatea a diminuat capitalul social în vederea acoperirii pierderilor din anii precedenți.

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

	<u>Număr de acțiuni (mii)</u>	<u>Suma (lei)</u>		<u>Procentaj (%)</u>
		2015	2016	
NEU PROPERTY HOLDINGS LTD	1.977.999	197.799,90	197.799,90	99,999949%
CEH BALKAN HOLDINGS LTD	<u>1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,000051%</u>
Total	1.978.000	197.800,00	197.800,00	100,0000%

b) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2016 nu au fost emise acțiuni.

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 2016, suma de 5.600.000 Euro (25.430.160 lei) (2015: 5.400.000 Euro, 24.432.300 lei). Valabilitatea liniei de credit deschisa la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., in suma de 9.000.000 Euro, a fost extinsa in data de 24 mai 2016, pana la data de 29 iunie 2018.

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 2015</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2016</u>
Personal administrativ	3.720	3.881
Manageri	<u>9.012</u>	<u>12.820</u>
	<u>12.732</u>	<u>16.701</u>

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 2016 și 31 decembrie 2015 și nici alte angajamente asumate în numele acestora sub forma garanțiilor de orice fel.

c) Salariați

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

6 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

IMO-II Property Investments Bucuresti 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: Ceh Balkan Holdings Limited (deține 0,00119 din acțiuni) și Neu Property Holdings Limited (deține 99,99881 din acțiuni).

d) La 31 decembrie 2016, imobilizările corporale reprezintă imobilizări în curs evaluate conform politicii contabile descrise în nota 2 D.

IMO-II PROPERTY INVESTMENTS SA**NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2016**

La 31 decembrie 2016, 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 5.392 lei (31 decembrie 2015: 103.852 lei).

Alte venituri

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Venituri din diferența de curs valutar	845.082	749.543
Alte venituri	640	131
Venituri din vânzarea stocurilor	<u>486.849</u>	<u>-</u>
	<u>1.332.571</u>	<u>749.674</u>

- f) **Alte cheltuieli**

	<u>2015</u> (lei)	<u>2016</u> (lei)
Cheltuieli din diferența de curs valutar	1.073.133	852.669
Cheltuieli cu dobânzile	569.752	556.053
Alte cheltuieli operaționale	312.880	258.910
Cheltuieli cu vânzarea stocurilor	<u>604.548</u>	<u>-</u>
	<u>2.560.313</u>	<u>1.667.632</u>

- 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 2013, Societatea este parte în dosarul de insolvența nr. 193/121/2009* aflat pe rolul Tribunalului Galați privind pe debitoarea SC BEYLER SA, având calitatea de creditor. La 31 Decembrie 2016, situația era aceeași.

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

(b) Impozitarea

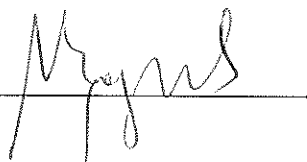
Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând 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.

(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 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
NEKTARIOS VRONGISTINOS

Semnătura



ÎNTOCMIT,
IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Semnătura

