



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 Property Investments Bucuresti S.A.

Strada Fagaras nr. 17, Sector 1, Bucuresti
Cod unic de inregistrare: 22271604

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare ale societatii Imo Property Investments Bucuresti S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul la data de 31 decembrie 2020, contul de profit si pierdere, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020 se identifica astfel:
 - Total capitaluri proprii negative: -400.850.609 lei
 - Pierdere neta a exercitiului financiar: -37.689.241 lei

Situatiile financiare au fost semnate cu o semnatura electronica calificata de catre Michail Stamou, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, in data de 31 mai 2021, ora 13:38, si de Theodora Veiber, in calitate de Director General, in data de 31 mai 2021, ora 12:56, si de Irina Hatmanu in calitate de Manager Financiar al Societatii in data de 31 mai 2021, ora 12:36.

3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2020 precum si a performantei sale financiare si a fluxurilor sale de trezorerie 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 opiniei

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 International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta)* emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”) si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Evidentierea unor aspecte

5. Atragem atentia asupra Notei 5A, (3) din situatiile financiare care descrie faptul ca la 31 decembrie 2020 activul net al Societatii, determinat ca diferenta intre totalul activelor si totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai putin de jumatate din valoarea capitalului social subscris, devenind negativ. In astfel de situatii, in conformitate cu Legea 31/1990 republicata cu modificarile ulterioare trebuie convocata Adunarea Generala a actionarilor care sa decida asupra masurilor ce trebuie luate in conformitate cu cerintele legislatiei in vigoare. Opinia noastra nu este modificata cu privire la acest aspect.

Alte informatii – Raportul administratorilor (“Raportul Consiliului de administratie”)

6. Consiliul de administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Consiliului de administratie, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de administratie am citit si raportam daca Raportul Consiliului de administratie este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. 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 alternativa realista in afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare 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 de fraudă sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
 - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de fraudă, 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 baza opiniei noastre. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
 - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
 - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala 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 de informatii 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.



12. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la 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.

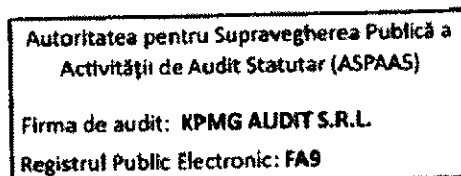
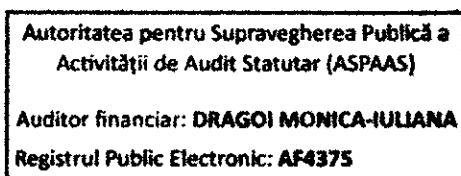
Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

DRAGOI MONICA-IULIANA

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF4375

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Bucuresti, 31 mai 2021



IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2020**

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUESTI SA

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

31 DECEMBRIE 2020

CUPRINS	PAGINA
Bilanț	2- 4
Contul de profit și pierdere	5 - 6
Situația fluxurilor de trezorerie	7
Situația modificărilor capitalului propriu	8-9
Note explicative la situațiile financiare	10 - 38

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

<u>Denumirea indicatorului</u>	<u>Rând</u>	<u>Notă</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2019</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2020</u>
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active			12.791	4.115
6. Avansuri	6		801.205	143.785
TOTAL	7	1a)	813.996	147.900
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
2. Instalații tehnice și mașini	9	1b)	79.736	76.816
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	1b)	66.898	54.362
4. Investiții imobiliare	11	1b)	163.401.039	148.228.714
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	1b)	-	-
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	1b)	1.116.571	754.020
9. Avansuri	16		1.854.769	1.854.769
TOTAL	17	1b)	166.519.013	150.968.681
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4		167.333.009	151.116.581
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile	27	4k	67.135	-
3. Produse finite și mărfuri	29		143.251.181	101.412.597
4. Avansuri	30	8(1)	44.100	44.100
TOTAL			143.362.416	101.456.697
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale	31	2	14.997.452	904.222
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate	32		2.586	-
4. Alte creanțe	34		1.542.668	1.731.722

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
2 din 38

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

BILANȚ

TOTAL	36		16.542.706	2.635.944
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	40		11.401.602	10.020.093
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	41		171.306.724	114.112.734
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	42			
1. Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	43		61.625	55.731
TOTAL			61.625	55.731
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN				
2. Sume datorate instituțiilor de credit	46	4.2	695.663.570	662.267.664
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	47	4	1.451.886	1.283.480
4. Datorii comerciale - furnizori	48	4	3.608.051	2.407.163
5. Sume datorate entitatilor din grup	50	4	22.120	22.382
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	52	4	94.576	110.145
TOTAL	53		700.840.203	666.090.834
E. ACTIVE CIRCULANTE/DATORII CURENTE NETE	54		(530.449.556)	(551.922.369)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	55		(363.116.547)	(400.805.788)
H. PROVIZIOANE				
3. Alte provizioane	65		44.821	44.821
TOTAL	68	2	44.821	44.821
I. VENITURI ÎN AVANS, din care:				
2. Venituri înregistrate în avans	72		977.702	-
TOTAL	79		977.702	-
J. CAPITAL ȘI REZERVE				

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA**BILANȚ**

I. CAPITAL, din care:

1. Capital subscris vărsat	80		112.560	112.560
TOTAL	85	6	112.560	112.560

IV. REZERVE

1. Rezerve legale	88		935.626	935.626
TOTAL	91		935.626	935.626

V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA

Sold D	96		(317.047.311)	(364.209.554)
--------	----	--	---------------	---------------

VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR

Sold D	98		(47.162.243)	(37.689.241)
--------	----	--	--------------	--------------

Repartizarea profitului	99	3		
-------------------------	----	---	--	--

TOTAL CAPITALURI PROPRII	100		(363.161.368)	(400.850.609)
---------------------------------	------------	--	----------------------	----------------------

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR
MICHAIL STAMOU

DIRECTOR GENERAL
THEODORA VEIBER

Semnătura _____

Semnătura Gabriela-Theodora Veiber Digitally signed by Gabriela-Theodora Veiber
Date: 2021.05.31 12:56:18 +03'00'

MICHAIL STAMOU MICHAIL STAMOU
May 31 2021 1:38 PM

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura Lenuta Irina Hatmanu Digitally signed by Lenuta Irina Hatmanu
Date: 2021.05.31 12:36:12 +03'00'

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

	Rând	Nota	2019 (lei)	2020 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	1	bc)	40.087.268	42.427.010
Producția vândută	2		8.082.385	1.536.009
Venituri din vânzarea mărfurilor	3		32.004.883	40.891.001
7. Alte venituri din exploatare	13		6.201.132	(3.006.731)
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	16		46.288.400	39.420.279
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		24.183	15.071
Alte cheltuieli materiale	18		87.523	19.413
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		1.620.436	640.211
c) Cheltuieli privind mărfurile	20		43.941.873	69.521.347
Reduceri comerciale primite			(4.084)	(1.623)
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22	7a)	3.033.401	2.920.394
a) Salarii și indemnizații	23		2.967.632	2.856.767
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		65.769	63.627
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		1.376.969	(6.291.271)
a.1) Cheltuieli	26		7.608.469	2.859.139
a.2) Venituri	27		6.231.500	9.150.410
b) Ajustări de valoare privind activele circulante	28		(14.185.009)	(27.539.886)
b.1) Cheltuieli	29		2.804.321	3.734.149
b.2) Venituri	30		16.989.330	31.274.035
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		26.977.866	13.350.781
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		12.426.748	9.550.295

Notele de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.
5 din 38

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții	33		7.584.911	2.993.945
datorate în baza unor acte normative speciale				
11.6 Alte cheltuieli	37		6.966.209	806.541
Ajustări privind provizioanele	39		(2.984.809)	(5.471)
Cheltuieli	40		-	-
Venituri	41		2.984.809	5.471
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	42		59.888.351	52.628.966
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE				
- Pierdere	44	4	13.599.951	13.208.687
13. Venituri din dobânzi	47		335.703	277.540
15. Alte venituri financiare	50		5.551.828	2.517.599
Venituri financiare – total	52		5.887.531	2.795.139
17. Cheltuieli privind dobânzile	56		15.294.611	11.665.301
Alte cheltuieli financiare	58		24.155.212	15.610.392
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	59		39.449.823	27.275.693
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)				
- Pierdere	61		33.562.292	24.480.554
Venituri totale	62		52.175.931	42.215.418

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cheltuieli totale	63	99.338.174	79.904.659
PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)			
- Pierdere	65	47.162.243	37.689.241
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) EXERCITIULUI FINANCIAR			
- Pierdere	69	47.162.243	37.689.241

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR
MICHAIL STAMOU

DIRECTOR GENERAL
THEODORA VEIBER

Semnătura _____

Semnătura Gabriela-Theodora Veiber Digitally signed by
Gabriela-Theodora Veiber
Date: 2021.05.31
12:56:52 +03'00'

MICHAIL STAMOU MICHAIL STAMOU
May 31 2021 1:38 PM

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura Lenuta Irina Hatmanu Digitally signed by
Lenuta Irina Hatmanu
Date: 2021.05.31
12:56:52 +03'00'

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

	<u>Nota</u>	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020 (lei)
Fluxuri de numerar din activități de exploatare:			
Flux de numerar net generate din activități operaționale, din care	9		
Incasari de la Clienti		49.064.494	40.891.001
Plati catre furnizori		(15.274.474)	(12.245.972)
Plati catre salariați si asimilate		(3.018.195)	(2.958.356)
Incasari/plati TVA		-	-
Alte plati (impozite, taxe)		(4.330.156)	(2.906.569)
Încasări din dobânzi		335.703	277.540
Cheltuieli cu servicii bancare si asimilate		(16.612)	(6.963)
Alte cheltuieli de exploatare		(91.215)	(389.469)
Numerar net din activități de exploatare		26.669.545	22.661.212
Fluxuri de numerar din activități de investiții:			
Plata în numerar pentru achiziționare de terenuri și mijloace fixe, imobilizări necorporale și alte active pe termen lung		(8.750)	(12.153)
Încasări de numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung		72.680.466	34.123.442
Numerar net din activități de investiții		72.671.716	34.111.289
Fluxuri de numerar din activități de finanțare:			
Încasări în numerar din credite		-	-
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate		(97.316.550)	(45.146.090)
Efectul variațiilor cursului de schimb valutar asupra creditelor și datorilor		(117.223)	(92.756)
Dobânzi plătite		(15.435.551)	(12.915.164)

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE

Numerar net din activități de finanțare	(112.869.324)	(58.154.010)
Creșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar	(13.528.063)	(1.381.509)
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercițiului financiar	24.929.665	11.401.602
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercițiului financiar	11.401.602	10.020.093
	<u>11.401.602</u>	<u>10.020.093</u>

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.05.2021 de către:

ADMINISTRATOR
MICHAIL STAMOU

DIRECTOR GENERAL
THEODORA VEIBER

Semnătura _____

Semnătura _____
Gabriela-Theodora Veiber
Digitally signed by
Gabriela-Theodora
Veiber
Date: 2021.05.31
12:57:29 +0300

MICHAIL STAMOU MICHAIL STAMOU
May 31 2021 1:39 PM

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Semnătura _____
Lenuta Irina Hatmanu
Digitally signed by
Lenuta Irina
Hatmanu
Date: 2021.05.31
12:57:29 +0300

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la		Cresteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la	
	1 ianuarie 2020 (lei)	4			31 decembrie 2020 (lei)	8
Capital subscris (nota 6)	112.560	-	-	-	112.560	
Rezerve legale	935.626	-	-	-	935.626	
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(315.985.586)	47.162.243	-	-	(363.147.829)	
Sold creditor	163.687.440	-	-	-	163.687.440	
Sold debitor	479.673.026	47.162.243	-	-	526.835.269	
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	(1.061.726)	-	-	-	(1.061.726)	
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1.061.726	-	-	-	1.061.726	
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	-	-	-	-	-	
Repartizarea profitului	47.162.243	37.689.241	-	47.162.243	37.689.241	
Total capitaluri proprii	(363.161.368)	(84.851.484)	(47.162.243)	(400.850.609)		

ADMINISTRATOR

MICHAEL STAMOU

MICHAEL STAMOU
MICHAEL STAMOU
May 31 2021 1:39 PM

Semnătura

DIRECTOR GENERAL

THEODORA VEIBER

Gabriela-
Theodora
Veiber
Digitally signed by
Gabriela-Theodora
Veiber
Date: 2021.05.31
2:57:46 +03'00'

Semnătura

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Lenuta Irina
Hatmanu
Digitally signed by
Lenuta Irina
Hatmanu
Date: 2021.05.31
13:23:03

Semnătura

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2019 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuirii (lei)	Sold la 31 decembrie 2019 (lei)
Capital subscris (nota 6)	112.560	-	-	112.560
Rezerve legale	935.626	-	-	935.626
Rezultat reportat reprezentând profitul nerepartizat sau pierderea neacoperită	(282.949.408)	33.036.178	-	(315.985.586)
Sold creditor	163.687.440	-	-	163.687.440
Sold debitor	446.636.848	33.036.178	-	479.673.026
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	(1.697.111)	-	(635.385)	(1.061.726)
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	1.697.111	-	635.385	1.061.726
Repatrierea profitului Total capitaluri proprii	33.036.178	47.162.243	33.036.178	47.162.243
	(316.634.511)	(80.198.421)	(33.671.563)	(363.161.368)

ADMINISTRATOR

MICHAEL STAMOU

Semnătura _____

MICHAEL STAMOU
May 31 2021 1:40 PM

DIRECTOR GENERAL

THEODORA VEIBER

Gabriela-
Theodora
Veiber
Date: 2021.05.31
12:58:12 +03'00'

Semnătura Veiber _____

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU
MANAGER FINANCIAR

Lenuta Irina
Hatmanu
Date: 2021.05.31
12:37:43 +03'00'

Semnătura Hatmanu _____

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de IMO Property Investments Bucuresti SA ("Societatea"), membră a grupului Eurobank Ergasias („Grupul” sau „Grupul Eurobank”). Situațiile financiare anuale consolidate sunt întocmite conform Standardelor Internaționale de Contabilitate la nivelul societății mama Eurobank Ergasias având sediul social în Athena, Grecia

S.C. IMO Property Investments Bucuresti SA (“Societatea”) este o societate pe acțiuni înființată în 2007, sediul social fiind înregistrat la adresa Strada Fagaras, nr. 17, sector 1, Bucuresti, România. Societatea este înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/15548/2007.

Societatea are ca obiect de activitate principal 8299- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. Activitatea preponderantă este cea de Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii Cod CAEN 6810 înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății

1 ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizări necorporale

	<u>Cheltuieli de constituire</u> (lei)	<u>Concesiuni, brevete, licențe mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale</u> (lei)	<u>Avansuri</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
Valoare brută				
Sold la 1 ianuarie 2020				
Creșteri	321.438	157.538	801.205	1.280.181
Cedări, transferuri și alte reduceri	-	1.642	-	1.642
Sold la 31 decembrie 2020	321.438	159.180	657.420	657.420
Amortizare cumulată				
Sold la 1 ianuarie 2020	321.438	144.747	-	466.185
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	-	10.318	-	10.318
Reduceri sau reluări	-	-	-	-
Sold la 31 decembrie 2020	321.438	155.065	-	476.503

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2020	-	12.791	801.205	813.996
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2020	-	4.115	143.785	147.900

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

b) Imobilizări corporale

	<u>Terenuri și construcții</u>	<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>Avansuri</u>	<u>Total</u>
	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
Valoarea brută							
Sold la 1 ianuarie 2020	-	128.945	88.996	194.801.209	1.210.466	1.854.769	198.084.385
Creșteri	-	-	8.571	-	203.235	-	211.806
Creșteri, cedări, transferuri și alte reduceri	-	-	-	24.011.732	584.823	-	24.596.555
Sold la 31 decembrie 2020	-	128.945	97.567	170.789.477	828.878	1.854.769	173.699.636
Amortizare cumulată							
Sold la 1 ianuarie 2020	-	49.209	22.098	8.550.178	-	-	8.621.485
Amortizarea înregistrată în cursul exercițiului	14.864	2.920	21.107	2.386.451	-	-	2.425.342
Reduceri sau reluări	-	-	-	2.532.831	-	-	2.532.831
Sold la 31 decembrie 2020	14.864	52.129	43.205	8.403.798	-	-	8.513.996
Provizioane							
Sold la 1 ianuarie 2020	-	-	-	22.849.993	93.896	-	22.943.889
Creșteri	-	-	-	-	-	-	-
Reduceri sau reluări	-	-	-	8.707.892	19.038	-	8.726.930
Sold la 31 decembrie 2020	-	-	-	14.142.101	74.858	-	14.216.959
Valoarea contabilă netă la 1 ianuarie 2020	-	79.736	66.898	163.401.038	1.116.570	1.854.769	166.519.011
Valoarea contabilă netă la 31 decembrie 2020	(14.864)	76.816	54.362	148.243.578	754.020	1.854.769	150.968.681

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Avansurile pentru imobilizări corporale reprezintă sume plătite pentru active a căror proprietate nu a fost transmisă încă.

Terenuri si constructii

Terenurile si constructiile cuprind proprietatile detinute de Societate pentru utilizarea în producerea de bunuri, respectiv în scopuri administrative.

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. A se vedea nota 8d) Cifra de afaceri neta pentru informatii suplimentare.

La 31.12.2020, respectiv 31.12.2019, Societatea a realizat testarea la depreciere a imobilizarilor corporale, de tip imobiliar, cu evaluatori autorizati ANEVAR.

Evaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale terenurilor si cladirilor precum si a investitiilor imobiliare la valoarea lor justa luand în considerare starea lor fizica si valoarea de piata.

În urma evaluării a fost înregistrată o reducere a valorii contabile nete a terenurilor si cladirilor precum si a investitiilor imobiliare cu 345.512 lei si o crestere a acestei valori cu 5.352.470 lei. Cheltuieli din evaluarea imobilizarilor corporale si venituri din evaluarea imobilizarilor corporale au fost înregistrate în contul de profit si pierdere în suma de 5.317.958 lei net.

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

Deprecierea activelor

La sfârșitul exercițiului financiar, valoarea elementelor imobilizărilor corporale și necorporale este reconciliată cu rezultatele inventarului. În acest sens valoarea contabilă netă este comparată cu valoarea bazată pe inventar care se numește valoare de inventar. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar și se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizate pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

2 PROVIZIOANE

Denumirea <u>provizionului</u>	Sold la	Transferuri		Sold la
	<u>1 ianuarie 2020</u>	<u>în</u>	<u>din cont</u>	<u>31 decembrie</u>
	(lei)	<u>cont</u>	(lei)	<u>2020</u>
	1	2	3	4=1+2-3
Provizioane pentru litigii	44.821			44.821
Alte provizioane	-	-	-	-
Total	44.821	-	-	44.821

Provizioanele sunt compuse din următoarele:

- Provizionul în valoare de 44.821 este pentru litigii.

3 REPARTIZAREA PROFITULUI

La data de 31 decembrie 2020, Societatea înregistrează o pierdere în valoare de 37.689.241 RON (la 31 decembrie 2019 pierderea înregistrată era de 47.162.243 RON).

4 SITUAȚIA DATORIILOR ȘI CREAȚELOR

La 31 decembrie 2020, următoarele datorii aveau exigibilitate:

Datorii	Sold la sfârșitul exercițiului financiar (lei)	TERMEN DE EXIGIBILITATE	
		1-5 ani (lei)	Peste 5 ani (lei)
	1 = 2+3+4	3	4
Total, din care:	666.090.834	666.090.834	-
Sume datorate instituțiilor de credit	662.267.664	662.267.664	
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	1.283.480	1.283.480	
Furnizori	2.407.163	2.407.163	
Sume datorate entități afiliate	22.382	22.382	

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Datorii fata de Bugetul de Stat si fata de Bugetele Asigurarilor sociale	110.145	110.145
--	---------	---------

La 31 decembrie 2019 situația datoriilor era ca mai jos:

Datorii	Sold la sfârșitul exercițiului financiar (lei)	TERMEN DE EXIGIBILITATE		
		Sub 1 an (lei)	1-5 ani (lei)	Peste 5 ani (lei)
	1 =2+3+4	2	3	4
Total, din care:	700.840.204	700.840.204	-	-
Sume datorate institutiilor de credit	695.663.570	695.663.570		
Avansuri incasate in contul comenzilor de la clienti	1.451.886	1.451.886		
Furnizori	3.605.914	3.605.914		
Sume datorate entitati afiliate	24.258	24.258		
Datorii fata de Bugetul de Stat si fata de Bugetele Asigurarilor sociale	94.576	94.576		

La 31 decembrie 2020, cat si la 31 decembrie 2019 Societatea avea urmatoarele creante:

Creanțe	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2019 (lei)	Sold la sfârșitul exercițiului financiar 2020 (lei)
Total, din care:	16.542.706	2.635.944
Creanțe comerciale, din care	14.997.452	904.222
Clienti	13.874.930	487.705
Clienti incerti	4.938.008	4.784.556
Ajustari pentru deprecierea creantelor	(4.970.910)	(4.829.743)
Alte creante	1.155.424	461.704
Creante fata de Bugetul de Stat	-	-
Sume de incasat de la entitatile afiliate	2.586	-
Alte creante	1.542.668	1.731.722
Dobanzi de incasat	-	-

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

5 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății și au fost întocmite în conformitate cu cerințele normelor de contabilitate din România, și anume Legea contabilității nr.82/1991, republicată și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

Aceste situațiile financiare, întocmite în conformitate cu OMF 1802 cu modificările ulterioare, nu trebuie folosite de terțe părți sau de către utilizatori ai situațiilor financiare care nu sunt familiarizați cu OMF 1802 aplicabil pe teritoriul României.
Situațiile financiare sunt proprii și nu aparțin 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 imobilizărilor corporale, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802 cu modificările ulterioare.

Situațiile financiare pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 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 acelorași 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 bilanț s-a determinat separat valoarea fiecărui element individual de activ sau de pasiv.

Principiul intangibilității exercițiului - bilanțul de deschidere al exercițiului corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului 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.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Principiul prevalenței economicului asupra juridicului - informațiile prezentate în situațiile financiare reflectă realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică.

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 și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802, Societatea se încadrează în categoria entităților mijlocii și mari.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pentru a reflecta poziția financiară și rezultatele IMO Property Investments Bucuresti SA (în conformitate cu relementările în vigoare) nu ale Grupului, pentru exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020.

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

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

Situațiile financiare se referă doar la societatea IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA.

(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 datoriiilor contingente la data

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

Poziția Societății - Aplicarea principiului continuității

În activitatea sa, Societatea se bazează pe suportul financiar al Grupului atât în ceea ce privește finanțarea dar și capitalurile proprii. Împrumuturile Societății sunt de la Eurobank Private Bank Luxemburg, unde Societatea deține o linie de credit a cărei valabilitate a fost recent prelungită așa cum este descris în nota 8 e).

Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a înregistrat o pierdere de 37.689.241 RON (31 decembrie 2019 : 47.162.243 RON), în principal ca urmare a cheltuielilor financiare și a declinului valorii activelor din anii precedenți din cauza condițiilor de piață. Capitalul propriu net la 31 decembrie 2020 este negativ, așa cum se poate observa din tabelul de mai jos.

	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
Capitalul social	112.560	112.560
Rezerve	935.626	935.626
Rezultatul reportat	317.047.311	364.209.554
Pierdere exercițiului	(47.162.243)	(37.689.241)
Capitaluri proprii	(363.161.368)	(400.850.609)

De asemenea, totalul activelor minus datorii curente a crescut de la o valoare negativă de 363.116.548 RON la 31 decembrie 2019 la o valoare negativă de 400.850.609 RON la 31 decembrie 2020, mare parte din datoriile pe termen scurt venind din soldul împrumutului de la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A..

Atat la 31 decembrie 2019 cât și la 31 decembrie 2020, activul net al Societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor al acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris, devenind negativ. În astfel de situații, în conformitate cu Legea 31/1990 republicată cu modificările ulterioare trebuie convocată Adunarea Generală a acționarilor care să decida asupra măsurilor ce trebuie luate în conformitate cu cerințele legislației în vigoare.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Grupul s-a angajat în scris să furnizeze sprijin financiar Societatii, inclusiv prin a nu cere rambursarea fondurile oferite de catre Grup ca si imprumuturi, pentru o perioada de cel puțin 12 luni de la data aprobării prezentelor situații financiare. De asemenea, Grupul a decis în data de 26 mai 2021 extinderea maturitatea liniei de finanțare a Societatii până la data de 30 iunie 2022 (a se vedea și nota 8 d), urmând ulterior să încheie cu Societatea un act additional în acest sens.

Având în vedere sprijinul acționarilor, conducerea crede ca Societatea are capacitatea și intenția ca în viitorul apropiat să nu își vînda în condiții de stres activele în sold la 31.12.2020, respectiv și ca va avea resurse financiare suficiente pentru a-și onora obligațiile în cursul normal al activității.

Pe baza acestor analize, și obiectivele Societatii pe termen scurt și mediu de a valorifica activele deținute într-un mod cât mai avantajos pentru Societate și acționarii ei, conducerea crede că Societatea are capacitatea și intenția ca în viitorul apropiat să nu își vînda în condiții de stres activele în sold la 31.12.2020, respectiv ca va avea resurse financiare suficiente pentru a-și onora obligațiile în cursul normal al activității.

(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, în cadrul rezultatului financiar. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2018 și 2019 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u>	
		<u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>	
		31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Dolar SUA	USD	4,2608	3,9660
Euro	EUR	4,7793	4,8694

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHELAT LA 31 DECEMBRIE 2020

C Imobilizări necorporale

(i) Cheltuieli de constituire

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

(ii) Avansuri și alte imobilizări necorporale

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 înregistrează în situația rezultatului global atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

Imobilizările corporale sunt ținute la cost mai puțin amortizarea și cheltuielile legate de depreciere. La sfârșitul anului managementul evaluează dacă există indicatori de depreciere și, după caz, ajustează valoarea activului.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(2) Amortizare

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

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

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

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

În cazul imobilizărilor corporale trecute în conservare, se continuă înregistrarea cheltuielii cu amortizarea.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionale de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz.

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

(4) Costurile îndatorării

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

(5) Active vândute și închiriate în regim de leasing

Tranzacția de vânzare și de închiriere a aceluiași activ printr-un contract de leasing financiar este tratată ca o tranzacție de finanțare și activul este menținut în patrimoniu.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(6) Investiții imobiliare

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

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

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

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

E Deprecierea imobilizărilor corporale și necorporale

La încheierea exercițiului financiar, 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.

Câștigul sau pierderea ocazionată de vânzarea Imobilizărilor financiare este recunoscută în contul de profit și pierdere al anului în care are loc tranzacția.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

G Stocuri

Stocurile Societății constau din terenuri și clădiri achiziționate în cea mai mare parte prin ofertele imobiliare în scopul vânzării și care nu au fost niciodată închiriate. Imobilele sunt recunoscute inițial în bilanț la costurile de achiziție la data dobândirii titlului de proprietate, documentului de atribuire, contractului de vânzare-cumpărare.

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare între cost și valoarea realizabilă netă. Costul stocului este determinat în baza costului de achiziție stabilit în conformitate cu reglementările legale în vigoare. Unde va fi cazul, se vor constitui provizioane pentru stocuri cu mișcare lentă, uzate fizic sau moral. Valoarea realizabilă netă este estimată în baza prețului de vânzare din care se scad costurile aferente vânzării care sunt calculate în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați sau alte metode recunoscute de specialiști.

Activele achiziționate sunt înregistrate ca stocuri. În cazul în care sunt închiriate acestea sunt reclasificate ca imobilizări.

H Creanțe comerciale

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

I Numerar și echivalente de numerar

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

Începând cu exercitiul financiar 2019, dobanzile plătite sunt prezentate în numerar și echivalente de numerar din activități de finanțare pentru a reflecta mai bine natura acestei operațiuni.

J Capital social și rezerve legale

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

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

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.

K Dividende

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

L Împrumuturi

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

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eșalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în "Sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

M Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(2) Contracte de leasing operațional

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

N Datorii comerciale

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

O Provizioane

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru 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.

P Beneficiile angajaților

Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

Q Venituri în avans

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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.

R Impozitare

Impozit pe profit curent

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

S Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare ca procent din veniturile totale generate de contractual de prestări servicii, procentul fiind stabilit în funcție de raportul dintre serviciile totale care trebuie prestate și serviciile prestate până la data întocmirii bilanțului.

Veniturile din redevențe sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Reducerile comerciale ulterioare facturării sunt înregistrate în contul de profit și pierdere.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută, în bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

În scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

Veniturile prezentate în contul de profit și pierdere pe linia 2 („Productia vanduta”) se referă la veniturile din contracte de chirie și re-facturarea costurilor de intretinere pentru imobilele închiriate. Veniturile prezentate pe linia 3 („Venituri din vanzarea marfurilor”) se referă la vânzările de marfuri, iar linia 13 („Alte venituri din exploatare”) se referă la vânzarea de active fixe.

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

T Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

U Cheltuieli de exploatare

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

V Cheltuieli financiare

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

6 PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE

a) Certificate de participare, valori mobiliare, obligațiuni convertibile

Societatea nu a emis certificate de participare, obligațiuni sau alte valori mobiliare în afară de acțiunile comune proprii.

b) Capital social

Valoarea capitalului capitalul subscris la 31 decembrie 2020 era de 112.560 RON (la sfarsitul anului precedent capitalul social era la fel, 112.560 RON) reprezentând 84.000 acțiuni. Toate acțiunile sunt ordinare, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2019. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 1,34 RON/acțiune (31 decembrie 2018: 1,34 RON/acțiune). În cursul anului 2017 CEH Balkan Holdings Limited a vândut actunea detinuta catre ERB New Europe Holding B.V.

La data de 31 Decembrie 2020, structura acționariatului este următoarea (similara cu 31 Decembrie 2019):

Actionar	Numar de actiuni (mii)	Suma (lei)	Procentaj (%)
NEU Property Holdings Limited	83.999	112.559	99,9988

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

ERB New Europe Holding B.V.	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0012</u>
Total	<u>84.000</u>	<u>112.560</u>	<u>100,00</u>

c) Acțiuni emise în timpul exercițiului financiar

În timpul exercițiului financiar 2020, respectiv 2019 nu au fost emise acțiuni.

7 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

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

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020
Personal administrativ	1.919.038	1.664.609
Manageri	<u>1.012.088</u>	<u>1.154.971</u>
	<u>2.931.126</u>	<u>2.819.580</u>

Societatea nu înregistrează salarii de plată la sfârșitul perioadei.

b) Angajamentele cu privire la pensiile acordate foștilor membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere

Societatea nu acordă pensii foștilor membri ai organelor de administrație, conducere și supraveghere.

c) Avansurile și credite acordate membrilor organelor de administrație, conducere și supraveghere și a altor persoane-cheie

Societatea nu avea avansuri și credite în sold acordate către directori și administratori la 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019.

d) Salariați

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

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

	Exercițiul financiar	
	<u>precedent</u>	<u>curent</u>
Total număr mediu de angajați	19	19

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2020</u> (lei)
Cheltuieli cu asigurările sociale	65.769	63.627

8 ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA, Societate pe acțiuni înființată în România cu sediul în București, Strada Fagaras, nr. 17, Sector 1.

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 (80,67% conform notei 8,d) Cifra de afaceri), înregistrată în Actul Constitutiv ca activitate secundară a Societății.

c) Venituri și cheltuieli din activitatea de baza

	2019	2020
Venituri din închirieri	6.325.690	1.353.992
Venituri din activități diverse*	1.756.695	182.017
Venituri din vânzarea marfurilor	32.004.883	40.891.001
Total cifra de afaceri	40.087.268	42.427.010
Cheltuieli din vânzarea marfurilor	(43.941.872)	(69.521.347)

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Alte venituri din exploatare	6.201.131	1.053.089
Alte cheltuieli de exploatare	26.977.868	17.410.601
* refacturarea costurilor de intretinere pentru imobilele inchiriate;		

Veniturile din vanzarea marfurilor provin din vanzarea activelor detine de Societate ca stocuri – adica acele cladiri si terenuri achizitionate in vederea vanzarii si care nu au fost niciodata inchiriate.

Diferența de venituri între 2020 si 2019 este din cauza faptului ca portoliu IMO Property nu este un portoliu omogen iar vanzarile activelor clasificate ca investii imobiliare sau mărfuri nu pot avea acelasi impact.

Alte venituri si cheltuieli de exploatare reflecta rezultatul din vanzarea investitiilor imobiliare. Conform politicii contabile, aplicate incepand cu 31 decembrie 2019, in scopul prezentării în contul de profit și pierdere, câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării unei imobilizări corporale trebuie determinate ca diferență între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, la venituri sau cheltuieli, după caz, în contul de profit și pierdere, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare", după caz.

Alte cheltuieli de exploatare mai includ cheltuieli cu serviciile executate de terti (curatenie, comisioane agenti, paza etc.), cheltuieli cu taxele pe cladiri etc.

d) Finanțări

În categoria împrumuturilor pe termen scurt, Societatea a inclus un împrumut primit de la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în valoare de 190.000.000 Euro, din care a utilizat până la data de 31 Decembrie 2020, suma de 136.000.000 Euro reprezentand 662.238.400 lei (2019: 145.300.000 Euro, 694.432.290 lei).

Privind valabilitatea liniei de credit deschisa la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., in suma de 190.000.000 Euro, in data de 26 mai 2021 a fost decisa la nivel de Grup extinderea maturitatii liniei de finanțare a Societatii pana la data de 30 iunie 2022, urmand ulterior sa se incheie cu Societatea un act aditional in acest sens.

e) Conturi la Banci

Compania detinea la 31 Decembrie 2020 conturi la ING Bank si la Trezoreria Municipiului Bucuresti.

4.7793

4.8694

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

	2019		2020	
	RON	EUR (RON echivalent)	RON	EUR (RON echivalent)
Conturi curente la Banci	10.723.784	635.732	9.837.511	114.469
Trezorerie	39.635		65.231	-
TOTAL	10.763.419	635.732	9.902.742	114.469

f) Venituri și cheltuieli excepționale

Societatea nu a înregistrat venituri și cheltuieli excepționale.

g) Onorariile plătite auditorilor

Societatea s-a angajat să plătească către auditori onorarii referitoare la auditul anului 2020 o suma de 28.175 euro. Suma anului 2019 a fost 23.500 euro.

h) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are următoarele angajamente:

Angajamente primite

	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)	<u>31 decembrie 2020</u> (lei)
(iii) Garanții acordate terților	<u>116.164</u>	<u>59.130</u>
	<u>31 decembrie 2019</u> (lei)	<u>31 decembrie 2020</u> (lei)
Alte garanții primite	152.706	(358.130)
	<u>152.706</u>	<u>(358.130)</u>

i) Informații privind relațiile entității cu filiale, entități asociate sau cu alte entități în care se dețin titluri de participare

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Părțile afiliate includ următoarele societăți:

- (a) EUROBANK ERGASIAS SA
- (b) EUROBANK PRIVATE BANK LUXEMBOURG SA
- (c) ERB IT SHARE SERVICES SA
- (d) IMO-II INVESTMENTS PROPERTY S.A.
- (e) BE BUSINESS EXCHANGES

(1) Vânzări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2020</u> (lei)
(1) Vânzări de servicii		
<i>d) entitățile asociate</i>	10.749	10.494

(2) Cumpărări de bunuri și servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2020</u> (lei)
<i>Cumpărări de servicii</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	51.456	61.858
<i>Cheltuieli privind dobânzile</i>		
<i>d) entitățile asociate</i>	15.294.611	11.665.301

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

<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
(lei)	(lei)

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Creanțe		
<i>d) entitățile asociate</i>	2,586	9,630
Total	2,586	9,630
	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	(lei)	(lei)
 Datorii		
<i>d) entitățile asociate</i>	22,120	22,382
Total	22,120	22,382

Împrumuturi de la părți legate

	<u>31 decembrie 2019</u>	<u>31 decembrie 2020</u>
	(lei)	(lei)
Împrumuturi pe termen lung (principal și dobânda atașată)		
<i>d) entitățile asociate</i>	695.663.570	662.267.664

j) Stocuri

ACTIVE CIRCULANTE	EXERCITIUL FINANCIAR	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
materiale consumabile	67.135	-
lucrări și servicii în curs de execuție	-	-
produse finite și marfuri	212.190.040	142.811.569
deprecieri	(68.938.859)	(41.398.972)
avansuri pentru cumpărări de stocuri	44.100	44.100
	143.362.416	101.456.697

k) Efectele COVID-19

În data de 11 martie 2020, Organizația Mondială a Sănătății a declarat epidemia de coronavirus ca fiind pandemie, iar Președintele României a decretat stare de urgență în data de 16 martie 2020. Pentru a răspunde amenințării potențial grave reprezentate de COVID-19 la adresa sănătății publice, autoritățile guvernamentale române au luat măsuri pentru a ține sub control epidemia, inclusiv introducerea de restricții privind circulația transfrontalieră a persoanelor, restricții privind intrarea vizitatorilor străini și „blocarea” anumitor industrii, până la noi evoluții ale situației. În mod specific, a fost suspendat transportul de persoane pe cale aeriană și rutieră din și către țări afectate de criza

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

COVID 19, si au fost inchise scolile, universitatile, restaurantele, cinematografele, teatrele, muzeele si bazele sportive, magazinele cu exceptia magazinelor alimentare, a bacaniilor si a farmaciilor. In plus, marii producatori din industria auto au decis sa inchida operatiunile atat in Romania, cat si in alte tari europene. Unele companii din Romania au cerut, de asemenea, angajatilor sa ramana acasa si au redus sau au suspendat temporar activitatea.

Impactul economic la nivel mai larg al pandemiei COVID 19 include:

- Perturbarea operatiunilor comerciale si a activitatii economice din Romania, cu un efect in cascada asupra lanturilor de aprovizionare;
- Perturbari semnificative a activității in anumite sectoare datorate prelungirii termenului de sistare a activitatii.
- Scaderea semnificativa a cererii de bunuri si servicii neesentiale;
- Cresterea incertitudinii economice, reflectata in volatilitatea crescuta a preturilor activelor și a ratelor de schimb valutar.

Incepand cu data de 21 martie 2020, au intrat in vigoare o serie de ordonante de urgenta emise de Guvernul Romaniei cu privire la anumite masuri economice si fiscal-bugetare pentru a contracara efectele negative ale epidemiei de COVID -19 asupra companiilor.

Societatea isi desfașoară activitatea în sectorul imobiliar, care nu a fost afectat în mod semnificativ de pandemia de COVID-19

Pe baza informațiilor disponibile în prezent, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Cu toate acestea, nu putem exclude posibilitatea ca perioadele de carantină prelungită, o intensificare a severității acestor măsuri sau un impact negativ secundar al acestor măsuri asupra mediului economic în care operăm să aibă un efect negativ asupra Societății și asupra poziției financiare și a rezultatelor operaționale ale acesteia, pe termen mediu și pe termen mai lung.

9 FLUX DE NUMERAR NET GENERAT DIN ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

	<u>31 decembrie</u> <u>2019</u> (lei)	<u>31 decembrie</u> <u>2020</u> (lei)
Activități operaționale:		
Incasari de la Clienti	49.064.494	40.891.001
Plati catre furnizori	(15.274.474)	(12.245.972)
Plati catre salariati si asimilate	(3.018.195)	(2.958.356)

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

Incasari/plati TVA	-	-
Alte plati (impozite, taxe)	(4.330.156)	(2.906.569)
Încasări din dobânzi	335.703	277.540
Cheltuieli cu servicii bancare si asimilate	(16.612)	(6.963)
Alte cheltuieli de exploatare	(91.215)	(389.469)
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare	26.669.545	22.661.212

10 CONTINGENȚE

(a) Acțiuni în instanță

Societatea este obiectul unor acțiuni în instanță. Conducerea Societății consideră că aceste acțiuni nu vor avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a Societății.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente (în prezent în valoare totală de 0.03% pe zi de întârziere, unde nivelul penalității este de 0,01%, iar nivelul dobânzii este de 0,02% pentru fiecare 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.

	Exercițiul financiar încheiat la	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
	(RON)	(RON)
Profit net/Pierdere neta	(47.162.243)	(37.689.241)
Deduceri	1.492.556	184.334
Venituri neimpozabile	26.211.342	40.429.916
Cheltuieli nedeductibile	49.980.612	33.184.716
Profit impozabil/Pierdere fiscală	(24.885.529)	(45.118.775)
Pierdere fiscală reportată	(259.271.212)	(255.538.198)
Profit impozabil după reportare	(284.156.741)	(300.656.973)
Impozit pe profit calculat (minim)	0	0
Impozit pe profit de plată la sfârșitul	0	0

IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCURESTI SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2020

(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 solicitarea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Neprezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferit de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății a început demersuri pentru întocmirea dosarului prețurilor de transfer – acesta fiind în curs de elaborare de către un furnizor extern. Conducerea Societății considera 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.

(d) Evenimente ulterioare datei bilanțului

Valabilitatea liniei de credit deschise la Eurobank Private Bank Luxembourg S.A., în suma de 170.000.000 Euro, a fost extinsă până la data de 30 iunie 2022.

În cursul anului 2021 a fost contractat un alt împrumut din valoare de 60.000.000 Euro de la Eurobank Bulgaria cu dobânda de 0,4% pe an pentru acoperirea parțială a împrumutului din Luxembourg. Pentru garantarea acestui nou împrumut s-a emis de către Eurobank SA o scrisoare de garanție pentru suma de 60.000.000 euro cu un service charge de 1% pe an.

ADMINISTRATOR
MICHAEL STAMOU

Semnătura _____

DIRECTOR GENERAL
THEODORA VEIBER

Gabriela-
Theodora
Semnătura Veiber

Digitally signed by
Gabriela-Theodora
Veiber
Date: 2021.05.31
13:00:00 +03'00'

MICHAEL STAMOU MICHAEL STAMOU
May 31 2021 1:41 PM

ÎNTOCMIT

IRINA HATMANU

MANAGER FINANCIAR

Lenuta Irina
Hatmanu
Semnătura Hatmanu

Digitally signed by
Lenuta Irina Hatmanu
Date: 2021.05.31
12:38:22 +03'00'

