

SIF IMOBILIARE PLC
RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
Anul încheiat la 31 decembrie 2017

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

CUPRINS

PAG.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI ALTE FORURI	1
RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE	2 - 3
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTE VENITURI GENERALE	4
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	5 - 6
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII	7
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR	8 - 9
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	10 - 27
RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	28 - 32

SIF IMOBILIARE PLC

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI ALTE FORURI

Consiliul de Administrație:

Administrare Imobiliare S.A.
Chrystalla Mina
Androulla Siaxiate

Secretarul Companiei:

Romanos Secretarial Ltd
30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia
Cipru

Auditori independenți:

Evoserve Auditors Limited
Contabil Public Autorizat și Auditor Autorizat
7, Andrea Papakosta, 1037
P.O. Box 21550, Elefterias Square,
1510 Nicosia P.O.

Sediul social:

30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia
Cipru

Număr de înregistrare:

HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație al SIF Imobiliare PLC ('Compania') își prezintă raportul și situațiile financiare consolidate auditate ale Companiei și afiliaților acesteia (împreună cu Compania, denumite 'Grupul') pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2017.

Activitatea principală

Activitățile principale ale Grupului, care nu s-au modificat față de anul trecut, sunt deținerea, exploatarea, managementul și comerțul cu proprietăți imobiliare situate în România.

Rezultatele consolidate ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2017 includ companiile afiliate ale Companiei care sunt deținători de active, toate înregistrate în România, adică:

- 1 COMALIM SA
- 2 SIFI BH EST SA
- 3 SIFI CLUJ RETAIL SA
- 4 SIFI CJ LOGISTIC SA
- 5 SIFI CJ AGRO SA
- 6 SIFI CJ STORAGE SA
- 7 UNITEH SA
- 8 ADMINISTRARE IMOBILIARE SA
- 9 SIFI BH IND VEST SA
- 10 BISTRITA SA
- 11 SIFI CJ OFFICE SA
- 12 CORA SA
- 13 SIFI BAIJA MARE SA
- 14 SIFI SIGHET SA
- 15 SIFI TM AGRO SA
- 16 SIFI B ONE SA
- 17 SIFI BH RETAIL SA
- 18 SIFI PROPERTIES SA

Din cele 18 companii afiliate menționate mai sus, 5 sunt în prezent listate la Bursa de Valori București pe Piața AERO: Comalim SA, SIFI Cluj Retail SA, SIFI CJ Logistic SA, SIFI CJ Storage SA și Unitech SA.

În cursul anului 2017, SIFI CS Retail SA, Agrorent SA și Urban SA au fost absorbite de către SIFI B One și Central Petroșani SA a fost absorbită de către Cora SA.

Revizuirea poziției actuale, evoluțiile viitoare și riscuri semnificative

Dezvoltarea Grupului până în prezent, rezultatele și poziția financiară prezentate în situațiile financiare consolidate sunt considerate satisfăcătoare.

Rezultate

Rezultatele Grupului pentru anul aflat în discuție sunt prezentate la pagina 4.

Dividende

Consiliul de Administrație nu recomandă ca plata dividendelor și a profitului net pentru anul în discuție să fie reportat.

Capital social

Nu au fost făcute modificări privind capitalul social în decursul anului aflat în discuție.

Consiliul de Administrație

Membrii Consiliului de Administrație al Companiei la data de 31 decembrie 2017 și la data acestui raport sunt prezentați la pagina 1. Toți au fost membri ai Consiliului de Administrație în întreg anul încheiat la 31 decembrie 2017.

În conformitate cu Actul Constitutiv al Companiei, toți administratorii care sunt în prezent membri ai Consiliului de Administrație își vor continua mandatul.

Nu au existat schimbări semnificative ale alocării răspunderilor și remunerației Consiliului de Administrație.

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Evenimente ulterioare perioadei de raportare

Toate evenimentele semnificative survenite după finalul perioadei de raportare sunt descrise în nota 27 la situațiile financiare.

Auditori Independenți

Auditorii Independenți, Evoserve Auditors Limited, și-au exprimat dorința de a continua să dețină această funcție și o hotărâre prin care se acordă autoritatea Consiliului Director de a stabili remunerația acestora va fi propusă în cadrul Adunării Generale Anuale.

Din ordinul Consiliului de Administrație,



Administrare Imobiliare SA
Director

Nicosia, 05 iulie 2018

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTE VENITURI GENERALE

31 decembrie 2017

	Notă	2017 €	2016 €
Venit	5	7.851.464	10.375.177
Câștig la valoarea netă justă din investiții imobiliare și proprietăți, instalații și echipamente		2.240.161	(247.216)
Cheltuieli generale și de administrare	6	(4.635.970)	(5.245.136)
Alte venituri	7	287.632	103.872
Alte cheltuieli	8	(38.907)	(297.620)
Profit operațional		5.704.380	4.689.077
Venit din finanțare	10	590.886	834.272
Costuri de finanțare	10	(1.704.002)	(1.046.679)
Profit înainte de impozitare		4.591.264	4.476.670
Impozit	11	(305.411)	(123.256)
Profit net pentru anul vizat		4.285.853	4.353.414
Profit din operațiuni continuate		-	4.567.971
Pierdere din operațiuni întrerupte	12	-	(214.557)
Profit net pentru anul vizat		4.285.853	4.353.414
Alte venituri generale			
Alte venituri generale în anul vizat		(356.739)	(1.858.509)
Venituri generale totale anul vizat		3.929.114	2.494.905
Profit net pentru anul atribuit:			
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		3.797.558	3.820.992
Interes minoritar		488.295	532.422
		4.285.853	4.353.414
Venit general total ce poate fi atribuit:			
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		3.481.462	2.189.778
Interes minoritar		447.652	305.127
		3.929.114	2.494.905

Notele de la paginile 11 - 26 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE

31 decembrie 2017

	Notă	2017 €	2016 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Proprietăți, instalații și echipamente	13	19.147.174	531.797
Investiții imobiliare	14	48.068.191	62.243.924
Imobilizări necorporale		59.904	56.922
Active financiare disponibile la vânzare	17	2.630.876	10.274
Active fixe deținute pentru vânzare	18	-	2.023.439
Active pentru impozitul pe profit amânat	22	144.776	36.742
		<u>70.050.921</u>	<u>64.903.098</u>
Active circulante			
Stocuri	15	98.826	187.346
Creanțe din comerț și alte creanțe	16	4.078.924	6.099.495
Numerar și echivalente de numerar	19	6.690.572	5.909.965
		<u>10.868.322</u>	<u>12.196.806</u>
Active totale		<u>80.919.243</u>	<u>77.099.904</u>
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	20	4.499.974	4.499.974
Prime de capital		31.037.928	31.037.928
Alte rezerve		(4.665.893)	(5.852.092)
Rezultatul reportat		28.127.054	25.215.325
		<u>58.999.063</u>	<u>54.900.135</u>
Interes minoritar		4.021.670	4.191.484
Capitaluri proprii totale		<u>63.020.733</u>	<u>59.091.619</u>
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi primite pe termen > 1an	21	10.002.351	10.353.161
Datorii cu impozitul pe profit amânat	22	5.427.064	5.661.635
		<u>15.429.415</u>	<u>16.014.796</u>
Datorii curente			
Datorii comerciale și alte datorii	23	1.736.476	1.697.023
Împrumuturi primite pe termen < 1an	21	732.619	296.466
		<u>2.469.095</u>	<u>1993.489</u>
Datorii totale		<u>17.898.510</u>	<u>18.008.285</u>
Capitaluri proprii și datorii		<u>80.919.243</u>	<u>77.099.904</u>

Notele de la paginile 11 - 26 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

La 05 iulie 2018 Consiliul de Administrație al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situații financiare consolidate.



.....
Administrație Imobiliare S.A
Director

.....
Chrystalla Mina
Director

Notele de la paginile 11 - 27 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII 31 decembrie 2017

Atribuibil deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei								
Notă	Capital social €	Prime de capital €	Rezervă de translațare €	Alte rezerve €	Rezultatul reportat €	Total €	Interes minoritar €	Total €
Sold la 1 ianuarie 2016	1.500.000	31.037.928	(623.200)	(6.881.928)	24.280.084	49.312.844	4.283.856	53.596.740
Venit total								
Profit net pentru anul curent			-	-	3.820.992	3.820.992	532.422	4.353.414
Alte venituri generale în anul curent			(8.041)	1.661.077	(2.886.751)	(1.225.514)	(624.794)	(1.850.308)
Tranzacții cu acționarii								
Emitere capital social	20	2.999.974				2.999.974		2.999.974
Sold la data de 31 decembrie 2016 / 1 ianuarie 2017	4.499.974	31.037.928	(631.241)	(5.220.851)	25.214.325	54.900.135	4.191.484	59.091.619
Venit total								
Profit net pentru anul curent			-	-	3.797.558	3.797.558	488.295	4.285.835
Alte venituri generale în anul curent			126.039	1.060.160	(884.811)	301.370	(658.109)	(356.739)
Sold la data de 31 decembrie 2017	4.499.974	31.037.928	(505.202)	(4.160.691)	28.127.054	58.999.063	4.021.670	63.020.733

Notele de la paginile 11 - 27 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR 31 decembrie 2017

	Notă	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE OPERARE			
Profit înainte de impozitare		4.591.264	4.476.670
Ajustări pentru:			
Amortizare proprietăți, instalații și echipamente		335.168	117.403
Diferențe de curs valutar		1.113.278	85.162
Profit/pierdere din vânzarea de proprietăți, instalații și echipamente		(964)	(57.550)
Profit din vânzarea de investiții imobiliare		38.907	(103.872)
Câștiguri din valoarea justă pentru imobilizări financiare		(287.632)	297.620
Câștiguri din valoarea justă investiții imobiliare		(2,240,161)	247.216
Ajustări din valoarea justă pentru active circulante		(415)	682.078
Ajustări pentru depreciere		(166.540)	(102.023)
Venituri din dividende		-	(134.259)
Venit din dobândă		(590.886)	(834.272)
Cheltuieli cu dobânda		1.248.241	1.135.734
Alte elemente nemonetare		(8.632)	(784.150)
Anulare creante		(562.469)	1.567.199
Provizioane		9.283	398
		3.478.442	6.593.354
Modificări ale capitalului de lucru:			
Reduceri materiale de natura obiectelor de inventar:		88.520	6.303
Reducerea creanțelor comerciale și altor creanțe		2.020.571	1.278.008
Reducerea imobilizărilor financiare		(2.620.602)	317.137
Creșterea / (Reducerea) datoriilor comerciale și altor datorii		39.453	(9.682.280)
Creșterea / (Reducerea) venitului amânat		(36.580)	94.815
Numerar generat de / (folosit în) operațiuni		2.969.804	(1,392,663)
Dobânzi primite		29.769	36.828
Dobânzi achitate		(66.366)	(136.271)
Tranzacții nemonetare		-	75.380
Impozit plătit		(316.642)	(1.182.891)
Numerar net generat din/(folosit în) activități de operare		2.616.565	(2.599.617)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII			
Plati pentru achiziția imobilizărilor necorporale		(57.462)	-
Plati pentru achiziția de proprietăți, instalații și echipamente	13	(448.334)	(168.311)
Sume obținute din cedarea imobilizărilor necorporale		2.938	349.473
Plati pentru achiziția de investiții imobiliare	14	(455.872)	(245.220)
Plati pentru achiziția de active financiare disponibile pentru vânzare		(1.713.762)	(317.934)
Împrumuturi acordate		(604.116)	-
Incasări din cedarea de proprietăți, instalații și echipamente		15.754	258.596
Incasări din vânzarea de investiții imobiliare	14	282.514	247.744
Sume obținute din vânzarea de active financiare disponibile la vânzare		-	20.689
Dobânzi încasate		14.980	834.272
Numerar net folosit în activități de investiții		(2.963.360)	979.308

Notele de la paginile 11 - 27 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR

31 decembrie 2017

	Notă	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE			
Capital social încasat		409.113	2.590.861
Rambursare împrumuturilor primite		(1.606.789)	(2.401.910)
Rambursare leasing financiar		(25.095)	(25.745)
Încasări din împrumuturi		2.093.647	2.506.029
Dobânda achitată		(10.891)	(20.866)
Dividende plătite		(20.899)	(20.220)
Majorare capital		288.702	-
Garantie bancara		(386)	903.543
Numerar net (folosit în)/generat din activități de finanțare		1.127.402	3.531.692
Scăderea netă în numerar și echivalenții numerarului		780.607	1.911.383
Numerar și echivalentul numerarului la începutul anului		5.909.965	3.998.582
Numerar și echivalentul numerarului la sfârșitul anului		6.690.572	5.909.965

Notele de la paginile 11 - 26 fac parte integrantă din aceste situații financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

1. Informații generale

Tara de înregistrare

SIF Imobiliare PLC ('Compania') și afiliații acesteia (împreună, 'Grupul') sunt angajați în deținerea, exploatarea, managementul și comercializarea proprietăților imobiliare situate în România.

Compania a fost înregistrată în Cipru la data de 18 iulie 2013 ca societate privată cu răspundere limitată conform Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113. Este înregistrată la adresa 30 Karpenisiou Street, CY 1077 Nicosia, Cipru.

Activitatea principală

Activitățile principale ale Grupului, care nu s-au modificat față de anul trecut, sunt deținerea, exploatarea, managementul și comerțul cu proprietăți imobiliare situate în România.

2. Bazele elaborării

(a) Declarația de conformitate

Aceste situații financiare consolidate au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Raportare Financiară Internaționale (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană (UE) și cerințele Legii Companiilor din Cipru, cap. 113.

(b) Bazele determinărilor

Principalele politici contabile adoptate pentru pregătirea acestor situații financiare consolidate sunt menționate mai jos. Aceste politici au fost aplicate în mod constant în toți anii prezenți în aceste situații financiare consolidate, cu excepția cazului în care se menționează altfel.

Aceste situații financiare consolidate au fost elaborate pe baza convenției de cost istoric, cu excepția terenurilor, clădirilor și echipamentelor, a investițiilor imobiliare, activele financiare disponibile pentru vânzare, și activele financiare și datoriile financiare la valoarea justă prin profit și pierdere.

(c) Adoptarea IFRS noi și revizuite și a interpretărilor

În cursul anului curent Grupul a adoptat toate Standardele Financiare de Raportare Internaționale (IFRS) care sunt relevante pentru operațiunile sale și sunt în vigoare pentru perioadele contabile începând de la 18 iulie 2013. Această adoptare nu a avut efecte semnificative asupra politicilor contabile ale Grupului.

La data aprobării acestor situații financiare consolidate, standardele, standardele revizuite și interpretările au fost emise de Comisia Internațională pentru Standarde Contabile care nu au intrat încă în vigoare. Unele dintre ele au fost adoptate de Uniunea Europeană și altele nu au fost încă adoptate. Consiliul de Administrație se așteaptă ca adoptarea acestor standarde de raportare financiară în perioadele viitoare să nu aibă un efect semnificativ asupra situațiilor financiare consolidate ale Grupului.

(d) Folosirea de estimări și aprecieri

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu IFRS impune din partea conducerii exercitarea judecății, efectuarea de estimări și ipoteze care influențează aplicarea principiilor contabile și sumele aferente ale activelor și datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Estimările și ipotezele care stau la baza acestora se bazează pe experiența istorică și diverși alți factori, care sunt considerați în mod rezonabil a fi bazați pe cunoștințele disponibile la momentul respectiv. Rezultatele reale se pot abate de la aceste estimări.

Estimările și ipotezele care stau la baza acestora sunt revizuite în mod continuu. Revizuirile estimărilor contabile sunt recunoscute în perioada în care estimarea este revizuită, în cazul în care estimarea afectează doar acea perioadă, sau în perioada revizuirii și perioadele viitoare, dacă revizuirea afectează prezentul, precum și perioadele viitoare.

În special, informațiile cu privire domenii semnificative de estimare, incertitudinea și judecăți critice în aplicarea politicilor contabile, care au cel mai important impact asupra valorii recunoscute în situațiile financiare consolidate sunt descrise mai jos:

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

- **Valoarea justă a investițiilor imobiliare**

Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată folosind tehnicile de evaluare. Grupul folosește propria judecată pentru a alege o varietate de metode și pentru a face supoziții care sunt bazate în special pe condițiile din piață existente la fiecare dată de raportare. Valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost estimată pe baza valorii juste a investițiilor imobiliare individuale deținute.

- **Valoarea justă a activelor financiare**

Valoarea justă a instrumentelor financiare care nu sunt tranzacționate pe o piață activă este determinată folosind tehnicile de evaluare. Grupul folosește propriile aprecieri pentru a alege o varietate de metode și pentru a face supoziții care sunt bazate în special pe condițiile din piață existente la fiecare dată de raportare. Valoarea justă a activelor financiare disponibile la vânzare a fost estimată pe baza valorii juste a acestor active individuale.

- **Deprecierea activelor financiare disponibile pentru vânzare**

Grupul respectă recomandarea IAS 39 în determinarea datei la care o investiție este altfel decât depreciată temporar. Determinarea necesită aprecieri semnificative. În această apreciere, Grupul evaluează, printre alți factori, durata și măsura în care valoarea justă a unei investiții este mai mică decât costul său și soliditatea financiară și previziunile de afaceri pe termen scurt pentru compania în care se face investiția, inclusiv factori precum performanțele în industrie și sector, modificările tehnologice și operaționale și fluxul de numerar pentru finanțare.

(e) Moneda funcțională și de prezentare

Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în Euro (€) care este moneda de prezentare a Grupului.

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Următoarele politici contabile au fost aplicate uniform în aceste situații financiare consolidate și în poziția financiară a Grupului. Politicile contabile au fost aplicate uniform de toate companiile Grupului.

Bazele consolidării

Situațiile financiare consolidate ale Grupului cuprind situațiile financiare ale companiei mamă SIF Imobiliare PLC și situațiile financiare ale următoarelor societăți afiliate:

- 1 COMALIM SA
- 2 SIFI BH EST SA
- 3 SIFI CLUJ RETAIL SA
- 4 SIFI CJ LOGISTIC SA
- 5 SIFI CJ AGRO SA
- 6 SIFI CJ STORAGE SA
- 7 UNITEH SA
- 8 ADMINISTRARE IMOBILIARE SA
- 9 SIFI BH IND VEST SA
- 10 BISTRITA CLUJ SA
- 11 SIFI CJ OFFICE SA
- 12 CORA SA
- 13 SIFI BAI A MARE SA
- 14 SIFI SIGHET SA
- 15 SIFI TM AGRO SA
- 16 SIFI B ONE SA
- 17 SIFI BH RETAIL SA
- 18 SIFI PROPERTIES SA

În cursul anului 2017, SIFI CS Retail SA, Agrorent SA și Urban SA au fost absorbite de către SIFI B One și Central Petroșani SA a fost absorbită de către Cora SA.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (CONTINUARE)

Sucursalele sunt entități controlate de Grup. Controlul există acolo unde Grupul are puterea de a guverna politicile financiare și operaționale ale unei entități pentru a obține beneficii din activitățile sale.

Achiziția entităților controlate în comun

Combinațiile de afaceri rezultate din transferuri de participații la entități care sunt sub controlul acționarului care controlează Grupul sunt contabilizate ca o achiziție la data la care a avut loc combinația de afaceri. Activele și datoriile sunt recunoscute la valorile contabile recunoscute anterior în situațiile financiare ale Grupului care controlează situațiile financiare ale acționarului. Diferența dintre valorile contabile ale acțiunilor Grupului din activele nete identificabile și contravaloarea plătită se înregistrează în capitalurile proprii ca o rezervă privind achiziția de la entități aflate sub control comun.

Modificările participației Grupului la societățile afiliate existente

Modificări ale intereselor de proprietate ale Grupului la filiale care nu au drept rezultat pierderea controlului de către Grup asupra filialelor sunt contabilizate ca tranzacții de capital propriu. Valorile contabile ale intereselor și ale intereselor minoritare ale Grupului sunt ajustate pentru a reflecta schimbările lor în interesele relative în cadrul filialelor. Orice diferență între suma cu care interesele minoritare sunt ajustate și valoarea justă a prețului plătit sau primit este recunoscută direct în capitalurile proprii și atribuită proprietarilor Companiei.

În cazul în care Grupul pierde controlul asupra unei filiale, profitul sau pierderea din cedare se calculează ca diferența dintre (i) suma valorii juste a prețului primit și valoarea justă a oricărei participații reținute și (ii) valoarea contabilă anterioară a activelor (inclusiv fondul comercial), și datoriile filialei și orice participații minoritare. Atunci când activele filialei sunt contabilizate la valori reevaluate sau valori juste și câștigul cumulat aferent sau pierderea a fost recunoscută în alte elemente ale venitului și cumulate în capitalurile proprii, valorile recunoscute anterior în alte elemente ale venitului și acumulate în capitalurile proprii sunt contabilizate ca în cazul în care Compania ar fi cedat direct activele relevante (de exemplu, reclassificate în profit sau pierdere sau transferate direct în rezultatul reportat în conformitate cu specificațiile IFRS-urilor aplicabile). Valoarea justă a oricărei investiții păstrate în fosta filială la data pierderii controlului este considerată ca fiind valoarea justă la recunoașterea inițială pentru contabilitatea ulterioară în conformitate cu Instrumentele financiare IAS 39: Recunoașterea și evaluarea sau, atunci când este cazul, costul de recunoaștere inițială a unei investiții într-o entitate asociată sau o entitate controlată în comun.

Situațiile financiare ale filialelor achiziționate sau cedate pe parcursul anului sunt incluse în situația consolidată a profitului sau pierderii și alte elemente ale rezultatului de la data la care începe controlul până la data la care controlul încetează. Soldurile intra-grup, precum și orice venituri nerealizate și cheltuieli rezultate din tranzacțiile intra-grup sunt eliminate la întocmirea situațiilor financiare consolidate.

Atunci când este necesar, ajustările sunt făcute la situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile lor contabile în conformitate cu cele utilizate de către alți membri ai grupului.

Recunoașterea venitului

Veniturile câștigate de Grup sunt recunoscute pe baza următoarelor:

- **Venituri din chirii**
Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza angajamentelor în conformitate cu substanța contractelor relevante.
- **Prestarea serviciilor**
Vânzările de servicii sunt recunoscute în perioada contabilă în care serviciile sunt prestate în funcție de finalizarea tranzacției specifice evaluate pe baza serviciului efectiv furnizat ca proporție din totalul serviciilor care urmează să fie furnizate.
- **Vânzarea produselor**
Vânzările de bunuri sunt recunoscute atunci când riscurile semnificative și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor au fost transferate către client, de obicei atunci când Compania a vândut sau livrat bunurile clientului, clientul a acceptat bunurile și colectarea creanței aferente este asigurată în mod rezonabil.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (CONTINUARE)

Venit financiar

Venitul financiar include venitul din dobândă care este recunoscut pe baza angajamentelor.

Cheltuieli financiare

Cheltuielile cu dobândă și alte costuri cu împrumuturile sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere folosind metoda dobânzii efective.

Translatarea în moneda străină

- **Moneda funcțională și de prezentare**

Elementele incluse în situațiile financiare ale companiei sunt evaluate folosind moneda mediului economic primar în care operează entitatea ("moneda funcțională"). Situațiile financiare sunt prezentate în Euro (€) care este moneda funcțională și de prezentare a Companiei.

Elementele incluse în situațiile financiare ale filialelor sunt evaluate folosind moneda mediului economic primar în care operează entitatea ("moneda funcțională"). Situațiile financiare sunt prezentate în lei românești (LEI), care este moneda funcțională și de prezentare a filialelor. Situațiile financiare ale filialelor au fost translate în Euro (€), pentru consolidare.

Situațiile financiare ale Grupului sunt prezentate în euro (€), care este moneda de prezentare a Grupului.

- **Tranzacții și Solduri**

Tranzacțiile în valută sunt convertite în moneda funcțională utilizând ratele de schimb în vigoare la data tranzacțiilor. Câștigurile și pierderile de dinn diferite de curs valutar rezultate din decontarea acestor tranzacții și din conversia la cursurile de schimb de la sfârșitul anului a activelor și datorilor denumite în valută sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere.

Activele și datorile aferente operațiunilor din străinătate ale companiei (inclusiv cifrele comparative) sunt exprimate în euro folosind cursurile de schimb valabile la data de raportare. Veniturile și cheltuielile (inclusiv cifrele comparative) sunt convertite la cursurile de schimb medii pentru perioada respectivă, cu excepția cazului în care cursul de schimb a fluctuat semnificativ în această perioadă, caz în care se utilizează ratele de schimb de la data tranzacțiilor. Diferențele de curs valutar care apar, dacă este cazul, sunt clasificate drept capitaluri proprii și transferate la rezerva din translatare a Companiei. Astfel de diferențe de translatare sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere în perioada în care este efectuată operațiunea din străinătate.

Impozit

Cheltuiala cu impozitul pe venit reprezintă suma impozitului de plătit în prezent și impozitul amânat.

Obligațiile fiscale și activele pentru perioadele curente și anterioare sunt evaluate la valoarea care se așteaptă să fie plătită sau recuperată de la autoritățile fiscale, folosind ratele de impozitare și legile care au fost adoptate, sau în mare măsură adoptate până la data de raportare. Impozitul curent include orice modificare a impozitului datorat pentru perioadele anterioare.

Impozitul amânat este recunoscut în totalitate, folosind metoda de răspundere, pentru diferențele temporare dintre baza de impozitare a activelor și datorilor și valorile lor contabile în situațiile financiare consolidate. În prezent, ratele de impozitare adoptate sunt utilizate la determinarea impozitului amânat.

Creațiile privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil că profitul impozabil viitor va fi disponibil față de care pot fi utilizate diferențele temporare.

Activele și datorile privind impozitul amânat sunt compensate atunci când există un drept legal aplicabil de a compensa activele privind impozitul curent cu datorile privind impozitul curent și atunci când impozitele amânate se referă la aceeași autoritate fiscală.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Proprietăți, instalații și echipamente

Proprietățile, instalațiile și echipamentele sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea acumulată și pierderile din deprecieri.

Terenurile și clădirile sunt înregistrate la valoarea justă, pe baza evaluărilor efectuate de evaluatori externi independenți, mai puțin amortizarea ulterioară pentru clădiri. Reevaluările sunt efectuate cu suficientă regularitate astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data de raportare. Toate celelalte proprietăți, instalații și echipamente sunt înregistrate la costul istoric mai puțin amortizarea.

Creșteri ale valorii contabile rezultate din reevaluarea imobilizărilor corporale sunt creditate la alte elemente ale rezultatului global. Scăderile care compensează creșterile anterioare ale aceluiași activ sunt înregistrate la rezervă; toate celelalte scăderi sunt înregistrate în contul de profit sau pierdere. În fiecare an, diferența dintre amortizarea calculată la valoarea contabilă reevaluată a activului (amortizarea înregistrată în profit sau pierdere) și amortizarea pe baza costului inițial al activului este transferată de la rezervele la valoare justă la rezultatul reportat.

Proprietățile în curs de construcție pentru producție, închiriere sau în scopuri administrative, sau în scopuri care nu sunt încă stabilite, sunt înregistrate la cost, mai puțin orice pierdere din deprecieri recunoscută. Costul include onorarii profesionale și, pentru activele eligibile, costurile îndatorării capitalizate în conformitate cu politica contabilă a Grupului. Amortizarea acestor active, pe aceeași bază ca și alte active de proprietate, începe atunci când activele sunt gata pentru utilizarea intenționată.

Amortizarea este recunoscută în contul de profit sau pierdere prin metoda liniară, pe durata de viață utilă a fiecărui articol în parte din imobilizările corporale. Ratele anuale de amortizare folosite pentru perioadele curente și perioadele comparative sunt după cum urmează:

	%
Instalații și utilaje	5 - 33.33
Clădiri	2 - 5
Mobilier, accesorii și echipamente de birou	10
Imobilizări corporale	6,67 - 33.33

Metodele de amortizare, duratele de viață utilă și valorile reziduale sunt reevaluate la data de raportare.

În cazul în care valoarea contabilă a unui activ este mai mare decât valoarea recuperabilă estimată, activul este redus imediat la valoarea recuperabilă.

Cheltuielile pentru reparațiile și întreținerea activelor corporale sunt înregistrate în contul de profit sau pierdere pentru anul în care sunt înregistrate. Costul renovărilor majore și alte cheltuieli ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare ce depășesc standardul de performanță evaluat inițial al activului existent să revină grupului. Lucrări majore de renovare sunt amortizate pe durata de viață utilă rămasă a activului aferent.

Un element de imobilizări corporale este de-recunoscut în momentul vânzării sau atunci când nu sunt așteptate să apară beneficii economice viitoare din utilizarea continuă a activului. Orice câștig sau pierdere rezultată din eliminarea sau retragerea unui element de imobilizări corporale se determină ca diferență între încasările din vânzări și valoarea contabilă a activului și sunt înregistrate în contul de profit sau pierdere.

Investițiile imobiliare

Investițiile imobiliare, care sunt proprietățile deținute pentru a obține venituri din chirii și / sau pentru aprecierea capitalului, sunt prezentate la valoarea justă de la data de raportare. Câștigurile sau pierderile rezultate din modificările valorii juste a investițiilor imobiliare sunt incluse în profitul sau pierderea perioadei în care acestea apar.

O investiție imobiliară este de-recunoscută la cedarea sa sau în cazul în care investiția imobiliară este definitiv retrasă din folosință și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din utilizarea în continuare a activului. Orice câștig sau pierdere rezultată din de-recunoasterea proprietății (calculate ca diferență dintre încasările nete la cedare și valoarea contabilă a activului) sunt incluse în contul de profit sau pierdere în perioada în care proprietatea este de-recunoscută.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2016

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Active fixe deținute pentru vânzare

Activele fixe și grupurile de vânzare sunt clasificate ca deținute pentru vânzare dacă valoarea lor contabilă va fi recuperată printr-o tranzacție de vânzare mai degrabă decât prin folosirea continuă. Această condiție este considerată îndeplinită atunci când vânzarea este foarte probabilă iar activul (sau grupul de active de vânzare) este disponibil pentru vânzare imediată în starea sa prezentă. Conducerea trebuie să fie angajată în vânzare, care trebuie să ducă la calificarea pentru recunoașterea ca vânzare finalizată în termen de un an de la data clasificării.

În cazul în care Grupul este angajat într-un plan de vânzare care implică pierderea controlului asupra unei filiale, toate activele și datoriile acelei filiale sunt clasificate ca fiind deținute în vederea vânzării atunci când sunt îndeplinite criteriile descrise mai sus, indiferent dacă Grupul va păstra un interes minoritar în fosta sa filială după vânzare.

Activele imobilizate (și grupurile destinate cedării) clasificate ca fiind deținute în vederea vânzării sunt evaluate la cea mai mică dintre valoarea contabilă anterioară a activelor și valoarea justă minus costurile de vânzare.

Imobilizări necorporale

Costurile care sunt direct asociate cu produse de software de calculator unice și identificabile controlate de Grup și care probabil vor genera beneficii economice mai mari decât costurile pentru mai mult de un an sunt recunoscute ca imobilizări necorporale. Programele de calculator sunt înregistrate ulterior la cost mai puțin orice amortizare acumulată și orice pierderi acumulate din depreciere. Cheltuielile care îmbunătățesc sau extind performanța programelor software de calculator dincolo de specificațiile originale sunt recunoscute ca o îmbunătățire de capital și se adaugă la costul original al software-ului de calculator. Costurile asociate cu întreținerea programelor informatice sunt recunoscute drept cheltuieli atunci când sunt efectuate. Costurile cu softurile de calculator sunt amortizate folosind metoda liniară pe durata de viață a acestora, care nu depășește o perioadă de trei ani. Amortizarea începe atunci când softul de calculator este disponibil pentru utilizare și este inclus în cheltuielile administrative.

Un activ necorporal este de-recunoscut la vânzare sau atunci când nu sunt așteptate beneficii economice viitoare din utilizarea sau vânzarea sa. Câștigurile sau pierderile rezultate din de-recunoașterea unei imobilizări necorporale, măsurate ca diferența dintre încasările nete din vânzare și valoarea contabilă a activului, sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere atunci când activul este de-recunoscut.

Instrumente financiare

Activele financiare și datoriile financiare sunt recunoscute atunci când Grupul devine parte în prevederile contractuale ale instrumentului.

(i) Creanțele comerciale

Creanțele comerciale și alte creanțe sunt înregistrate la valorile lor nominale, după deducerea provizioanelor specifice pentru datorii incerte, care sunt calculate pe baza unei examinări a tuturor soldurilor existente la sfârșitul anului. Datoriile nerecuperabile sunt anulate când sunt identificate.

(ii) Investiții

Grupul clasifică investițiile în capitaluri proprii în următoarele categorii: active financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere și active financiare disponibile pentru vânzare. Clasificarea depinde de scopul pentru care au fost achiziționate investițiile. Conducerea determină clasificarea investițiilor la recunoașterea inițială.

- **Imobilizări financiare la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere**

Această categorie are două subcategorii: active financiare deținute pentru tranzacționare și cele recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere la începutul contractului. Un activ financiar este clasificat în categoria deținute pentru tranzacționare în cazul în care este achiziționat în principal în scopul generării unui profit din fluctuațiile pe termen scurt ale prețului. Activele din această categorie sunt clasificate drept active circulante dacă acestea sunt fie deținute pentru tranzacționare sau se așteaptă să fie realizate în termen de douăsprezece luni de la data raportării.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

• Active financiare disponibile la vânzare

Investițiile destinate a fi deținute pe o perioadă nedeterminată de timp, care pot fi vândute ca răspuns la nevoile de lichiditate sau modificările ratelor de dobândă, sunt clasificate ca disponibile pentru vânzare; acestea sunt incluse în activele imobilizate, cu excepția cazului în care managementul are intenția expresă de a deține investiția pentru mai puțin de 12 luni de la data de raportare sau în cazul în care vor trebui să fie vândute pentru a crește capitalul de exploatare, în cazul în care acestea sunt incluse în active circulante.

Achizițiile și vânzările obișnuite de investiții sunt recunoscute la data comercializării care este data la care Grupul se angajează să cumpere sau să vândă activul. Investițiile sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus costurile de tranzacționare pentru toate activele financiare necontabilizate la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere. Investițiile sunt eliminate din bilanț când drepturile de a primi fluxuri de numerar din investiții au expirat sau au fost transferate și Grupul a transferat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate. Activele financiare disponibile pentru vânzare și activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt contabilizate ulterior la valoarea justă. Împrumuturile și creanțele sunt înregistrate la costul amortizat folosind metoda dobânzii efective.

Câștigurile și pierderile realizate și nerealizate care rezultă din modificările valorii juste a activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt incluse în contul de profit și pierdere în perioada în care acestea apar. Câștigurile și pierderile nerealizate care provin din modificările valorii juste a activelor financiare disponibile pentru vânzare sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global și apoi în capitalurile proprii. Când activele financiare disponibile pentru vânzare sunt vândute sau depreciate, ajustările cumulate la valoarea justă sunt incluse în contul de profit și pierdere.

Valorile juste ale investițiilor cotate se bazează pe prețurile curente de licitație. Dacă piața unui activ financiar nu este activă (și pentru titluri de valoare nelistate), Grupul stabilește valoarea justă folosind tehnici de evaluare. Acestea includ utilizarea tranzacțiilor neprivilegiate recente, referirea la alte instrumente care sunt în mod substanțial aceleași și analiza fluxurilor de numerar decontate, face utilizarea maximă a intrărilor pe piață și se bazează cât mai puțin posibil pe datele specifice entității. Investițiile de capital pentru care valorile juste nu pot fi evaluate credibil sunt recunoscute la cost minus depreciere.

Grupul evaluează la fiecare data de raportare dacă există dovezi obiective că un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat. În cazul titlurilor de capitaluri proprii clasificate ca disponibile pentru vânzare, o scădere semnificativă sau prelungită a valorii juste a titlului sub costul său este considerată ca un indicator prin care valorile mobiliare sunt depreciate. Dacă există astfel de dovezi pentru activele financiare disponibile pentru vânzare pierderea cumulată care este măsurată ca diferența dintre costul de achiziție și valoarea justă curentă, minus orice pierdere din depreciere a activului financiar recunoscut anterior în profit sau pierdere, este eliminată din capitalurile proprii și recunoscută în contul de profit sau pierdere.

Pentru activele financiare evaluate la costul amortizat, dacă este într-o perioadă ulterioară, valoarea pierderii prin depreciere scade și scăderea poate fi legată în mod obiectiv de un eveniment care are loc după înregistrarea deprecierei, pierderea din depreciere recunoscută anterior este inversată prin contul de profit sau pierdere în măsura în care valoarea contabilă a investiției la data la care deprecierea este inversată nu depășește valoarea pe care costul amortizat ar fi fost avut-o în cazul în care deprecierea nu ar fi fost recunoscută.

În ceea ce privește valorile mobiliare disponibile pentru vânzare, pierderile din depreciere recunoscute anterior în contul de profit sau pierdere nu sunt inversate prin contul de profit și pierdere. Orice creștere a valorii juste ca urmare a unei pierderi din depreciere este recunoscută în alte elemente ale rezultatului global și acumulată la titlul de rezervă din reevaluare a investițiilor. În ceea ce privește garanțiile de creanță disponibile spre vânzare, pierderile din depreciere sunt ulterior inversate prin profit sau pierdere dacă o creștere a valorii juste a investiției poate fi în mod obiectiv legată de un eveniment care are loc după recunoașterea pierderii din depreciere.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

3. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

(iii) Numerar și echivalente de numerar

În scopul declarării consolidate a fluxurilor de numerar, numerarul și echivalenții numerarului includ numerar în bănci și numerar la dispoziție.

(iv) Împrumuturi primite

Împrumuturile primite sunt înregistrate inițial la sumele primite, fără costurile de tranzacție înregistrate. Împrumuturile primite sunt ulterior înregistrate la costul amortizat. Orice diferență între sumele (fără costurile tranzacției) și valoarea de răscumpărare este recunoscută în contul de profit sau pierdere în perioada împrumuturilor folosind metoda dobânzii efective.

(v) Datorii din comerț

Datoriile din comerț sunt înregistrate la valoarea lor nominală.

Deprecierea activelor

Activele care au o durată de viață utilă nedeterminată nu sunt amortizate și sunt testate anual pentru depreciere. Activele care fac obiectul deprecierii sau amortizării sunt revizuite pentru depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări de circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. O pierdere din depreciere este recunoscută pentru valoarea cu care valoarea contabilă a activului depășește valoarea sa recuperabilă. Valoarea recuperabilă este suma mai mare dintre valoarea justă a unui activ minus costurile de vânzare și valoarea de utilizare. În scopul evaluării deprecierii, activele sunt grupate la cele mai joase niveluri pentru care există fluxuri de numerar separat identificabile (unități generatoare de numerar).

Stocuri

Stocurile sunt înregistrate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. Costul este determinat folosind metoda mediei ponderate. Valoarea realizabilă netă se bazează pe prețul de vânzare estimat minus cheltuieli suplimentare de așteptat să apară până la data de vânzare a stocului.

Capital social

Acțiunile ordinare sunt clasificate ca capitaluri proprii. Diferența dintre valoarea justă a prețului primit de către Societate și valoarea nominală a capitalului social folosit este înregistrată ca prima de capital.

4. Managementu riscului financiar

Factorii de risc financiar

Grupul este expus la riscul de rată a dobânzii, riscul de credit, riscul de lichiditate, riscul valutar și de gestionare a riscurilor de capital provenite din instrumentele financiare pe care le deține. Politicile de gestionare a riscurilor utilizate de către Grup pentru gestionarea acestor riscuri sunt discutate mai jos:

4.1. Riscul de rată a dobânzii

Riscul ratei dobânzii este riscul ca valoarea instrumentelor financiare să varieze ca urmare a modificărilor ratelor dobânzii de pe piață. Împrumuturile emise la rate variabile expun Grupul riscului ratei dobânzii fluxurilor de numerar. Împrumuturile emise la rate fixe expun Grupul la riscul de rată a dobânzii la valoarea justă. Conducerea Grupului monitorizează fluctuațiile ratei dobânzii în mod continuu și acționează în consecință.

4.2. Riscul de credit

Riscul de credit, atunci când un eșec al contra-părților de a-și îndeplini obligațiile care le revin ar putea reduce cantitatea de intrări de numerar viitoare din activele financiare disponibile la data de raportare. Grupul nu are nici o concentrare semnificativă a riscului de credit. Grupul are politici care să asigure că vânzările de produse și servicii sunt realizate pentru clienții cu un istoric de credit adecvat și monitorizează continuu profilul de îmbătrânire a creanțelor sale.

4.3. Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate este riscul care apare atunci când maturitatea activelor și datoriilor nu corespunde. O poziție necorespunzătoare poate îmbunătăți profitabilitatea, dar poate crește, de asemenea, riscul de pierdere. Grupul dispune de proceduri cu scopul de a minimiza aceste pierderi, cum ar fi menținerea de numerar suficient și alte active circulante cu lichiditate mare și prin faptul că are la dispoziție o cantitate adecvată de facilități de credit angajate.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

Următoarele tabele prezintă în detaliu scadența contractuală rămasă a Grupului pentru datoriile financiare. Tabelele au fost elaborate pe baza fluxurilor de trezorerie neactualizate a datoriilor financiare pe baza datei celei mai apropiate la care Grupul poate fi obligat să plătească. Tabelul include atât dobânda, cât și fluxurile de numerar principale.

31 decembrie 2017

	Sold €
Împrumuturi bancare	10.734.970
Datorii din comerț și alte datorii	<u>1.736.476</u>
	<u>12.471.446</u>

31 decembrie 2016

	Sold €
Împrumuturi bancare	10.622.256
Alte împrumuturi	27.371
Datorii din comerț și alte datorii	<u>1.697.023</u>
	<u>12.346.650</u>

4.4. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul ca valoarea instrumentelor financiare să varieze ca urmare a modificărilor ratelor de schimb valutar. Riscul valutar apare când tranzacțiile comerciale viitoare și activele și datoriile recunoscute sunt denumite într-o monedă care nu este moneda de măsurare a Grupului. Grupul este expus riscului de schimb valutar ce apare din expuneri la diferite valute. Conducerea Grupului monitorizează fluctuațiile ratei de schimb în mod continuu și acționează în consecință.

5. Venituri

	2017 €	2016 €
Venituri din chirii	5.520.702	5.857.307
Alte venituri operaționale	<u>2.330.762</u>	<u>4.517.870</u>
	<u>7.851.464</u>	<u>10.375.177</u>

6. Cheltuieli generale și de administrare

	2017 €	2016 €
Costul materialelor folosite	804.372	673.106
Cheltuieli cu personalul (Nota 8)	1.769.231	1.608.607
Comustibil, energie electric și apă	195.885	315.856
Taxe și penalități	393.540	325.947
Alte cheltuieli	29.222	61.391
Cheltuieli profesionale și altele aferente	641.011	1.042.890
Cheltuieli cu provizioane	-	161
Cheltuieli cu amortizarea activelor	220.425	776.536
Cheltuieli cu deplasările și de protocol	52.185	48.199
Cheltuieli cu remunerația auditorilor	17.850	17.850
Cheltuieli cu chiria	79.073	71.260
Cheltuieli cu reparații și întreținere	71.549	57.263
Cheltuieli cu comisioanele	26.459	128.667
Depreciere	<u>335.168</u>	<u>117.403</u>
	<u>4.635.970</u>	<u>5.245.136</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

7. Alte venituri

	2017 €	2016 €
Profit din vânzarea de investiții imobiliare	-	103.872
	<u>287.632</u>	<u>103.872</u>

8. Alte cheltuieli

	2017 €	2016 €
Pierderi din vânzarea investițiilor imobiliare	38.907	-
Pierderi din valoarea justă a activelor financiare	-	297.620
	<u>38.907</u>	<u>297.620</u>

9. Cheltuieli cu personalul

	2017 €	2016 €
Cheltuieli cu salariile	1.401.423	1.316.888
Cheltuieli cu asigurările sociale	367.808	291.719
	<u>1.769.231</u>	<u>1.608.607</u>
Numar mediu angajati	<u>121</u>	<u>131</u>

10. Venituri/costuri de finanțare

	2017 €	2016 €
Venituri din dobanzi	590.886	834.272
Venituri din dobanzi	590.886	834.272
Pierderi nete din diferențe de curs valutar	(455.761)	89.055
Cheltuieli cu dobanzile	(1.248.241)	(1.135.734)
Costuri de finanțare	(1.704.002)	(1.046.679)
Cheltuieli financiare nete	<u>(1.113.116)</u>	<u>(212.407)</u>

11. Impozit

	2017 €	2016 €
Impozit pe profit aferent anului curent	<u>305.411</u>	<u>123.256</u>

Rata de impozitare aplicabila în Cipru este de 12.5% iar în România 16%.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

12. Operațiuni întrerupte

	2017 €	2016 €
Operațiuni întrerupte		
Venit	-	76.958
Cheltuieli	-	(273.595)
Rezultate din activități de operare	-	(196.637)
Impozit pe operațiuni întrerupte	-	(17.920)
Pierdere din operațiuni întrerupte pentru anul respectiv	-	(214.557)

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

13. Proprietăți, instalații și echipamente

	Teren și clădiri	Instalații și utilaje	Mobilier, accesorii și echipament e de birou	Active corporale în curs	Total
	€	€	€	€	€
Costuri					
Sold la 1 ianuarie 2016	3.594.449	1.961.037	208.494	512.153	6.276.133
Intrări	23.267	70.349	9.450	186.471	289.537
Ieșiri	(225.114)	(101.746)	(4.041)	-	(330.901)
Diferențe de curs valutar	31.322	40.104	2.154	(18.406)	55.174
Reclasificare în/din investiții imobiliare	(463.225)	(214.972)	(28.947)	(194.002)	(901.146)
Transfer în/din proprietăți, instalații și echipamente	-	4.211	1.114	(5.325)	-
Sold la data de 31 decembrie 2016/ 1 Ianuarie 2017	2.960.699	1.758.983	188.224	480.891	5.388.797
Intrări	-	487.067	8.296	634.787	1.130.150
Ieșiri	-	(356.338)	(520)	-	(356.858)
Diferențe de curs valutar	(10.312)	50.408	(4.002)	-	36.094
Ajustări din reevaluare	(55.523)	(4.704)	-	(183.229)	(243.456)
Reclasificare în/din investiții imobiliare	18.218.744	-	-	(371.204)	17.847.540
Transfer în/din proprietăți, instalații și echipamente	-	37.401	776	(38.177)	-
Ajustare cu inflația	5.172	-	-	-	5.172
Provizioane	-	-	-	(19.285)	(19.285)
Sold la data de 31 decembrie 2017	21.118.780	1.972.817	192.774	503.783	23.845.017
Amortizare					
Sold la 1 ianuarie 2016	(2.966.999)	(1.679.778)	(113.215)	(398.960)	(5.158.952)
Amortizare an curent	(35.199)	(69.746)	(12.458)	-	(117.403)
Din iesiri	145.576	259.663	14.116	-	419.355
Sold la data de 31 decembrie 2016/ 1 Ianuarie 2017	(2.856.622)	(1.489.861)	(111.557)	(398.960)	(4.857.000)
Amortizare an curent	(246.227)	(77.419)	(11.522)	-	(335.168)
Din iesiri	284.679	264.253	2.256	-	551.188
Sold la data de 31 decembrie 2016	(2.818.170)	(1.303.027)	(120.823)	(398.960)	(4.640.980)
Valoarea contabilă netă					
Sold la data de 31 decembrie 2017	18.300.610	669.790	71.951	104.823	19.147.174
Sold la data de 31 decembrie 2016	104.077	269.122	76.667	81.931	531.797

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

14. Investiții imobiliare

	2017	2016
	€	€
Sold la 1 ianuarie	62.243.924	54.035.780
Intrări	1.241.955	5.485.086
Iesiri	(134.515)	(247.744)
Transfer de proprietăți, instalații și echipamente	(17.847.540)	901.146
Diferențe de schimb valutar	(1.699.233)	(760.850)
Ajustare la valoarea justă	2.240.161	(247.216)
Reversari/corecții pentru valoarea justă 2015	-	(368.193)
Reclasificare ca active fixe deținute pentru vânzare	-	(182.254)
Reclasificare din active necurente deținute pentru vânzare	2.023.439	3.628.169
Sold la 31 decembrie	48.068.191	62.243.924

15. Stocuri

	2017	2016
	€	€
Materii prime	64.467	37.175
Produse finite	34.304	150.096
Bunuri pentru revânzare	55	75
	98.826	187.346

Stocurile sunt prezentate la cost.

16. Creanțe comerciale și alte creanțe

	2017	2016
	€	€
Creanțele comerciale	1.354.507	1.620.466
Impozite de recuperat	33.684	21.051
Cheltuieli în avans	43.965	18.635
Alte creanțe	2.646.768	4.030.230
Capital social de încasat	-	409.113
Sold la 31 decembrie	4.078.924	6.099.495

Valorile juste ale datoriilor comerciale și alte creanțe datorate într-un an, approximate la valorile lor contabile sunt prezentate mai sus.

Expunerea Grupului la riscul de credit și pierderile de depreciere în legătură cu creanțele comerciale și alte creanțe este raportată în nota 4 la situațiile financiare consolidate.

17. Active financiare la valoarea justă

	2017	2016
	€	€
Sold la 1 ianuarie	10.274	327.035
Intrări	2.328.522	1.172
Iesiri	-	(20.689)
Ajustări de valoare	287.632	(297.620)
Diferențe de curs	4.448	376
Sold la 31 decembrie	2.630.876	10.274

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

18. Active fixe deținute pentru vânzare

	2017	2016
	€	€
Sold la 1 ianuarie	2.023.439	5.990.591
Reclasificare în investiții imobiliare	(2.023.43)	182.254
Reclasificare din investiții imobiliare	-	(3.628.169)
Iesiri	-	(1.075.516)
Diferențe de curs	-	13.877
Ajustări de valoare	-	540.402
Sold la data de 31 decembrie	-	2.023.439

Suma este detaliată după cum urmează:

	2017	2016
	€	€
Comalim SA	-	505.190
Agrorent SA	-	281.852
Central Petrosani S.A	-	315.192
Cora SA	-	91.013
SIFI Baia Mare SA	-	115.932
SIFI Sighet SA	-	132.611
SIFI BH Retail SA	-	581.649
Sold la data de 31 decembrie	-	2.023.439

19. Numerar și echivalente de numerar

Soldurile numerarului sunt analizate după cum urmează:

	2017	2016
	€	€
Numerar în bănci și lichidități la dispoziție	4.515.830	3.082.401
Depozite bancare	2.174.742	2.822.564
	6.690.572	5.909.965

Expunerea Grupului la riscul de credit și pierderile de depreciere în legătură cu numerarul și echivalenții numerarului este raportată în nota 4 la situațiile financiare consolidate.

20. Capital social

	2017	2017	2016	2016
	Numărul acțiuni	€	Numărul acțiuni	€
Autorizat				
Acțiuni ordinare 1 Euro/acțiune	4.999.974	4.999.974	4.999.974	4.999.974
Emise și plătite integral				
Sold la 1 ianuarie	4.090.861	4.090.861	1.500.000	1.500.000
Acțiuni emise	409.113	409.113	2.590.861	2.590.861
Sold la 31 decembrie	4.499.974	4.499.974	4.090.861	4.090.861
Capital emis și neachitat			409.113	409.113
Sold la 31 decembrie	4.499.974	4.499.974	4.499.974	4.499.974

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

21. Împrumuturi primite

	2017 €	2016 €
Împrumuturi pe termen scurt		
Împrumuturi bancare	<u>732.619</u>	<u>296.466</u>
Împrumuturi pe termen lung		
Împrumuturi bancare	<u>10.002.351</u>	<u>10.325.790</u>
Alte împrumuturi	<u>-</u>	<u>27.371</u>
	<u>10.002.351</u>	<u>10.353.161</u>
Total	<u>10.734.970</u>	<u>10.649.627</u>

22. Impozitul pe profit amânat

Impozitul amânat este calculat în întregime pentru toate diferențele temporare, folosind ratele de impozitare aplicabile (Nota 11).

Creanțele privind impozitul amânat sunt recunoscute în măsura în care este probabil ca ele să fie stinse din profitul impozabil viitor.

Datorii privind impozitul pe profit amânat

	Diferențe temporare €
Sold la 1 ianuarie 2016	5.939.754
Transfer ca urmare a reclasificării	<u>(278.119)</u>
Sold la data de 31 Decembrie 2016/ 1 Ianuarie 2017	<u>5.661.635</u>
Transfer ca urmare a reclasificării	<u>(234.571)</u>
Sold la data de 31 decembrie 2017	<u>5.427.064</u>

Creanțe privind impozitul pe profit amânat

	Diferențe temporare €
Sold la 1 ianuarie 2016	13.863
Perceput/(creditat) către:	
Impozit amanat aferent anului curent	<u>22.879</u>
Sold la data de 31 Decembrie 2016/ 1 Ianuarie 2017	<u>36.742</u>
Perceput/(creditat) către:	
Impozit amanat aferent anului curent	<u>108.034</u>
Sold la data de 31 decembrie 2017	<u>144.776</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 decembrie 2017

23. Datorii comerciale și alte datorii

	2017	2016
	€	€
Datorii comerciale	409.351	517.033
Salarii și asigurări sociale	249.759	237.655
Taxe de plată	145.569	69.198
Angajamente de plată	57.340	9.943
Alți creditori	439.467	634.147
Venituri în avans	434.990	229.047
	<u>1.736.476</u>	<u>1.697.023</u>

24. Tranzacțiile cu părți afiliate

Compania este controlată de SIF Banat-Crisana S.A., înregistrată în România, care deține 99.99% din capitalul social emis al SIF Imobiliare PLC.

Următoarele tranzacții au fost realizate cu părțile afiliate:

24.1. Vânzarea de bunuri și servicii

	2017	2016
	€	€
Biofarm SA Bucuresti	28,440	7.144
Vrancart SA	14,952	4.345
Industrial Energy SRL	12,088	11.477
Pont Automall	130,735	-
Pont Agrinvest	200,485	-
	<u>386.700</u>	<u>22.966</u>

24.2. Achiziția de bunuri și servicii

	2017	2016
	€	€
SIF Banat-Crisana SA	8,073	-
	<u>8.073</u>	<u>-</u>

25. Datorii contingente

Grupul nu avea datorii contingente la data de 31 decembrie 2017.

25. Angajamente

Grupul nu avea angajamente de capital sau alte angajamente la data de 31 decembrie 2017.

26. Evenimente după perioada de raportare

Nu au existat evenimente materiale după perioada de raportare, care să aibă un impact asupra înțelegerii situațiilor financiare.

Raportul auditorului independent

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Raport privind auditarea situațiilor financiare consolidate

Opinie

Am auditat situațiile financiare consolidate ale SIF Imobiliare PLC ("Compania") și ale afiliaților acesteia (împreună cu Compania, "Grupul") la paginile 4 - 27 care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2017, și situațiile consolidate ale profitului și pierderii și alte venituri globale, modificări ale capitalului propriu și fluxurile de numerar pentru anul încheiat la această dată, și un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate oferă o imagine fidelă și corectă a poziției financiare a Grupului la 31 decembrie 2017, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de numerar pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Societăților Comerciale din Cipru, Cap. 113.

Baza pentru opinie

Auditul a fost efectuat în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA). Responsabilitatea noastră conform acestor standarde este descrisă mai departe în secțiunea Responsabilitatea Auditorului pentru auditarea Situațiilor Financiare, din raportul nostru. Suntem independenți față de Grup, în conformitate cu Codul de Etică Internațional al Consiliului Contabililor (IESBA) și cu cerințele de etică ale auditului și situațiilor financiare din Cipru, și ne-am îndeplinit cerințele de etică în conformitate cu aceste cerințe ale codului IESBA. Considerăm ca evidentele pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza pentru emiterea opiniei noastre.

Subiecte cheie de audit

Subiectele cheie de audit sunt acele subiecte care, conform judecății noastre profesionale, au fost semnificative pentru auditarea situațiilor financiare aferente perioadei curente. Aceste subiecte au fost tratate în contextul auditării situațiilor financiare ca un întreg, și au fost luate în calcul în formarea opiniei noastre, dar noi nu vom furniza o opinie separată asupra acestor subiecte.

Raportul auditorului independent (continuare)**Membrilor SIF Imobiliare PLC**

Subiecte cheie de audit	Modalitatea noastra de tratare a subiectelor cheie de audit
<i>Evaluarea investitiilor imobiliare (referinta Nota 14 la situatiile financiare)</i>	
<p>Grupul detine investitii imobiliare cu o valoare totala la 31 decembrie 2017 de 48.068.191 euro, care reprezinta aproximativ 59.40% din totalul acivelor Grupului. Investitiile imobiliare ale Grupului sunt detinute pentru a genera venituri din chirii si sunt localizate in Romania.</p> <p>Valoarea justa a investitiilor imobiliare este determinata folosind tehnici de evaluare. Managementul analizeaza si selecteaza o varietate de metode si face estimari care sunt in general bazate pe conditiile de piata existente la fiecare data de raportare. Indicatorii de evaluare a valorii juste a investitiilor imobiliare includ elemente ca variatii ale veniturilor, incasarilor sau schimbari adverse materiale ale stabilitatii economice sau politice, care pot indica faptul ca valoarea unui activ nu este recuperabila. In plus, Managementul obtine rapoarte de evaluare pentru investitiile imobiliare pregatite de evaluatori externi independenti.</p> <p>Investitiile imobiliare sunt prezentate la valoarea justa la data de raportare, iar noi consideram evaluarea investitiilor imobiliare un subiect cheie de audit, datorita importantei lor pentru situatiile financiare si pentru ca stabilirea valorii juste implica estimari si judecati semnificative.</p>	<p>Procedurile noastre de audit includ urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none">- Obtinerea si inspectarea rapoartelor de evaluare pregatite de evaluatorii imobiliari externi angajati de Grup- Evaluarea competentelor, capacitatii si obiectivitatii evaluatorului extern independent- Evaluarea metodologiei folosite de evaluatorul imobiliar, in baza cunostintelor noastre de la alti evaluatori, pentru proprietati similare <p>In baza rezultatului procedurilor noastre de audit am obtinut asigurari corespunzatoare in ce priveste evaluarea investitiilor imobiliare.</p>

Alte informatii

Consiliul de Administratie este responsabil pentru orice alte informatii. Alte informatii cuprind informatii incluse in raportul Consiliului de Administratie, dar nu cuprind si situatiile financiare si raportul auditorilor.

Opinia noastra asupra situatiilor financiare nu acopera Alte informatii iar noi nu ne exprimam nici o forma de asigurare cu privire la acestea.

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

În legătura cu auditarea situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim aceste alte informații, și în acest sens, să considerăm dacă aceste alte informații sunt considerate, din punct de vedere material, inconsistente cu situațiile financiare sau cu informațiile obținute pe parcursul auditului sau par să fie gresite substanțial. În cazul în care, în baza verificărilor efectuate, tragem concluzia că există o greșeală substanțială a acestor Alte informații, suntem obligați să raportăm acest lucru. Nu avem nimic de raportat în acest sens.

Responsabilitatea Consiliului de Administrație pentru situațiile financiare consolidate

Consiliul de Administrație este responsabil pentru pregătirea situațiilor financiare care oferă o imagine fidelă și reală în conformitate cu Standardele de Raportare Financiară Internaționale adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113 și pentru controlul intern considerat necesar de către Consiliul de Administrație pentru a permite pregătirea situațiilor financiare consolidate care sunt libere de orice eroare materială, din cauza fraudei sau erorii.

La întocmirea situațiilor financiare consolidate, Consiliul de Administrație este responsabil pentru evaluarea capacității grupului de a-și continua activitatea, dezvăluind, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și prin utilizarea contabilității de angajament, cu excepția cazului în care Consiliul de Administrație intenționează fie să lichideze grupul sau să înceteze operațiunile, sau nu are altă alternativă realistă decât să facă acest lucru.

Consiliul de Administrație este responsabil pentru supravegherea procesului de raportare financiară.

Responsabilitatea auditorului în ce privește auditarea situațiilor financiare

Obiectivul nostru este să obținem o asigurare rezonabilă cu privire la faptul că situațiile financiare în ansamblul lor nu conțin erori materiale, fie din cauza fraudei sau greselilor și să emitem un raport al auditorului care să includă opinia noastră. Asigurarea rezonabilă este o asigurare de nivel înalt, dar nu este o garanție că auditarea efectuată în conformitate cu IASs va detecta întotdeauna erorile materiale, în cazul în care acestea există. Erorile pot apărea ca urmare a fraudei sau a greselilor și sunt considerate materiale dacă, individual sau cumulativ, ar putea afecta deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situații financiare.

Ca parte a auditării în conformitate cu IASs, am exercitat o judecată profesională și am menținut scepticismul profesional pe toată durata auditării. De asemenea:

- Am identificat și evaluat riscul de erori materiale al situațiilor financiare, ca urmare a fraudei sau greselilor, am alcătuit și efectuat proceduri de audit pentru a răspunde acestor riscuri și am obținut evidente care sunt suficiente și corespunzătoare pentru a constitui baza pentru opinia noastră. Riscul de a nu detecta o eroare materială rezultată din fraudă este mai mare decât în cazul celor rezultate din greseli, deoarece fraudă poate implica complicitate, fals, denaturare intenționată, denaturarea sau ocolirea controlului intern.
- Am obținut înțelegerea controlului intern relevant pentru audit, pentru a stabili procedurile de audit potrivite pentru fiecare situație, dar nu cu scopul de a emite o opinie asupra eficienței controalelor interne ale Grupului
- Am evaluat adecvarea politicilor contabile folosite și rezonabilitatea estimărilor contabile efectuate și celelalte informații furnizate de către Consiliul de Administrație
- Am concluzionat asupra rezonabilității evaluării facute de către Consiliul de Administrație în ce privește continuarea activității, pe baza evidentelor de audit obținute, și dacă există situații incerte materiale în legătura cu evenimente sau condiții care pot avea sau pot pune sub semnul întrebării abilitatea Grupului de a-și continua activitatea. În situația în care constatam că există situații incerte materiale, suntem obligați să atragem atenția în raportul auditorului asupra acestora, iar în situația în care informațiile sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre sunt bazate pe evidentele de audit obținute până la data raportului de audit.

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot pune Grupul în imposibilitatea de a-și continua activitatea.

- Am evaluat prezentarea generală, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv notele, și dacă situațiile financiare evidențiază tranzacțiile și evenimentele într-o mod care oferă o imagine fidelă și reală.

Am comunicat cu Consiliul de Administrație cu privire la, printre altele, planificarea auditului în ce privește scopul, perioada de desfășurare și concluziile auditului, inclusiv deficiențe semnificative în ce privește controlul intern, care au fost identificate pe parcursul auditului.

Dintre subiectele comunicate Consiliului de Administrație, am stabilit subiectele cele mai semnificative în auditarea situațiilor financiare aferente perioadei curente și care sunt ca urmare subiecte cheie de audit. Descriem aceste subiecte în raportul auditorului, cu excepția cazului în care legea sau regulamentele nu permit divulgarea informațiilor, sau când, în situații extrem de rare, stabilim ca un subiect nu ar trebui să fie comunicat în raportul nostru deoarece consecințele adverse depășesc beneficiile publice ale unei asemenea comunicări.

Raport privind alte cerințe legale

În conformitate cu cerințele suplimentare ale Legilor Auditorilor din 2017, raportăm următoarele:

- În opinia noastră, raportul Consiliului de Administrație a fost pregătit în conformitate cu cerințele cuprinse în Legea Companiilor din Cipru, Cap. 113, și informațiile furnizate sunt consistente cu situațiile financiare consolidate
- În opinia noastră, și ținând cont de cunoștințele și înțelegerea noastră în privința Grupului și a mediului în care își desfășoară activitatea, obținute pe parcursul auditării, nu am identificat erori materiale în raportul Consiliului de Administrație.

Alte aspecte

Acest raport, inclusiv opinia, a fost pregătit pentru și numai pentru membrii companiei ca organism, în conformitate cu secțiunea 69 din Legea auditorilor din 2017 și nu în alte scopuri. Noi, prin această opinie, nu acceptăm și nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice alt scop sau orice altă persoană care ar putea ajunge să cunoască acest raport.

Partenerul firmei de audit care a condus la acest raport de audit independent este Constantinos Montis.

Constantinos Montis, BSc ACA
Contabil Public Autorizat și Auditor Autorizat
pentru și în numele
Evoserve Auditors Limited
Contabil Public Autorizat și Auditor Autorizat

Nicosia, 05 iulie 2018