

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT SI SITUATII FINANCIARE

31 decembrie 2017

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT SI SITUATII FINANCIARE 31 decembrie 2017

CUPRINS

PAG.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI ALTE FORURI	1
RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE	2
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE	3
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	4
SITUATIA MODIFICARILOR DE CAPITALURI PROPRII	5
SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR	6
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	7 - 16
RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	17- 18

SIF IMOBILIARE PLC

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI ALTE FORURI

Consiliul de Administratie:

Chystalla Mina
Androula Saxiate
Administrare Imobiliare S.A.

Secretarul Companiei:

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

Auditori independenti:

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

Sediul social:

30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia
Cipru

Numar de inregistrare:

HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație își prezintă raportul și situațiile financiare auditate ale Societății pentru anul încheiat la 31 decembrie 2017.

Inregistrare

Societatea SIF Imobiliare Plc a fost înregistrată în Cipru la data de 18 iulie 2013 ca societate privată cu răspundere limitată conform Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113.

Activitatea principală

Activitatea principală a Societății, care este neschimbata față de anul trecut, este de a servi drept vehicul de deținere de acțiuni în alte entități și este angajată în furnizarea de facilități de finanțare pentru entitățile afiliate.

Revizuirea poziției actuale, evoluțiile viitoare și riscuri semnificative

Dezvoltarea companiei până în prezent, rezultatele și poziția financiară prezentate în situațiile financiare nu sunt considerate satisfăcătoare și Consiliul de Administrație face eforturi pentru reducerea pierderilor companiei.

Principalele riscuri și incertitudini

Principalele riscuri și incertitudini cu care se confruntă Societatea și măsurile luate pentru gestionarea acestor riscuri, sunt descrise în notele 3 și 4 la situațiile financiare.

Rezultate

Rezultatele Grupului pentru anul în discuție sunt prezentate la pagina 3. Pierdere netă atribuibilă acționarilor companiei este în valoare de EUR 351.025 (2016: € 127.929). La 31 decembrie 2017 activele totale ale companiei erau în valoare de €33.391.069 (2016: €33.744.933) iar activul net al companiei a fost de €33.355.324 (2016: €33.706.349).

Dividende

La 31 decembrie 2017 Compania nu a avut profit de distribuit, ca urmare Consiliul de Administrație nu poate recomanda plata de dividende.

Capital social

În cursul anului nu au fost modificări ale capitalului social al Companiei.

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 pe întreaga perioadă a anului 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.

Evenimente după perioada de raportare

Toate evenimentele semnificative survenite după finalul perioadei de raportare sunt descrise în nota 21 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,

Chystalla Mina
Director
Nicosia, 22 mai 2018

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE 31 decembrie 2017

	Nota	2017 €	2016 €
Venituri din dividende		1.056.038	134.259
Venit din dobanzi pentru imprumuturi		122.943	110.610
Profit brut		1.178.981	244.869
Cheltuieli administrative		(76.722)	
Alte cheltuieli	5	(1.407.335)	(106.022)
Profit/(pierdere) operationala	6	(305.076)	138.847
Costuri de finantare nete	7	(30.373)	(4.655)
(Pierdere) / Profit inainte de impozitare		(335.449)	134.192
Impozit	8	(15.576)	(6.263)
Profit / (pierdere) neta pentru anul vizat		(351.025)	127.929
Alte venituri generale		-	-
Venituri generale totale anul vizat		(351.025)	127.929

Notele de la paginile 7 - 16 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

31 decembrie 2017

	Nota	2017 €	2016 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Investitii in sucursale	10	19.155.029	20.562.364
Creante pentru imprumuturi imobilizate	11	<u>1.245.486</u>	<u>1.629.753</u>
		<u>20.400.515</u>	<u>22.192.117</u>
Active circulante			
Creante	12	330	409.398
Creante din imprumuturi	11	11.161.053	11.082.568
Impozite de recuperat	17	4.315	2.367
Numerar in banci	13	<u>1.824.856</u>	<u>58.483</u>
		<u>12.990.554</u>	<u>11.552.816</u>
Active totale		<u>33.391.069</u>	<u>33.744.933</u>
CAPITALURI PROPRII SI PASIVE			
Capitaluri proprii			
Capital social	14	4.499.974	4.499.974
Prime de capital		31.037.928	31.037.928
Pierderi acumulate		<u>(2.182.578)</u>	<u>(1,831,553)</u>
Capitaluri proprii totale		<u>33.355.324</u>	<u>33.706.349</u>
Pasive curente			
Alte sume de plata	16	35.744	38.326
Pasive pentru impozitul curent	15	-	258
		<u>35.744</u>	<u>38.584</u>
Capitaluri proprii si pasive		<u>33.391.058</u>	<u>33.744.933</u>

La 22 mai 2018 Consiliul de Administratie al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situatii financiare.

Chystalla Mina
Director

Androula Saxiate
Director

Notele de la paginile 7 - 16 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII 31 decembrie 2017

	Capital social €	Prime de capital €	Pierderi acumulate €	Total €
Bilant la data de 1 Ianuarie 2016	1.500.000	31.037.928	(1,959,482)	30.578.466
Venit total				
Profit net pentru anul curent	-	-	127.929	127.929
Tranzactii cu actionarii				
Capital social emis	2.999.974	-	-	2.999.974
Bilant la data de 31 decembrie 2016/ 1 ianuarie 2017	4.499.974	31.037.928	(1,831,553)	33.706.349
Venit total				
Pierdere neta pentru anul curent	-	-	(351.025)	(351.025)
Bilant la data de 31 Decembrie 2015/ 1 Ianuarie 2016	1.500.000	31.037.928	(2,182,578)	33.355.324

Societatile care nu distribuie 70% din profitul lor dupa impozitare, asa cum este definit de legislatia fiscala in cauza, in termen de doi ani de la sfarsitul anului fiscal relevant, vor fi considerate a fi distribuit sub forma de dividende 70% din aceste profituri. Contributia speciala pentru aparare de 17% va fi datorata pentru aceste dividende, in masura in care actionarii sunt rezidenti fiscal in Cipru domiciliati in Cipru. Valoarea distributiei este redusa cu dividendele reale platite din profitul anului in cauza, in orice moment. Aceasta contributie speciala pentru aparare este platibila de Societate pentru contul actionarilor.

Notele de la paginile 7 - 16 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR

31 decembrie 2017

	Nota	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE OPERARE			
Profit / (pierdere) inainte de impozitare		(335.449)	134.192
Ajustari pentru:			
Amortizare software	9	596	-
Depreciere - investitii in subsidiarelor	10	311.247	-
Venituri din dividende		(1.056.038)	(134.259)
Venit din dobanda		(122.974)	(110.610)
Pierderi din fuziunea subsidiarelor		1.096.088	-
		(106.530)	(110.677)
Modificari ale capitalului de lucru:			
Crestere creante		(45)	(285)
(Reducerea)/cresterea altor sume de plata		(2.581)	(7.310)
Numerar folosit in operatiuni		(109.156)	(118.272)
Dividende primite		1.056.038	134.259
Impozit platit		(17.524)	(1.630)
Numerar net folosit in activitati de operare		929.358	14.357
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII			
Plata pentru achizitie software	9	(596)	-
Plata pentru achizitia de investitii in sucursale	10	-	(26.909)
Imprumuturi acordate	11	-	(2.540.797)
Rambursari de imprumuturi primite		428.725	20.000
Dobanzi incasate		31	-
Numerar net generat din/(folosit in) activitati de investitii		428.160	2.547.706
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE			
Incasare capital social	14	409.113	2.590.861
Numerar net folosit in activitati de finantare		409.113	2.590.861
Scaderea neta in numerar si echivalentii numerarului		1.766.631	57.517
Numerar si echivalentul numerarului la inceputul anului		58.225	713
Numerar si echivalentul numerarului la sfarsitul anului	13	1.824.856	58.225

Notele de la paginile 7 - 20 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2017

1. Inregistrare și activități principale

Tara de inregistrare

Societatea SIF Imobiliare Plc ("Societatea") 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

Activitatea principală a Societății, care este neschimbata față de anul trecut, este de a servi drept vehicul deținere de acțiuni în alte entități și este angajată în furnizarea de facilități de finanțare pentru entitățile afiliate.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

Bazele elaborării

Societatea a pregătit aceste situații financiare separate pentru conformitatea cu cerințele Legii Impozitului pe Venit din Cipru.

Aceste situații financiare au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Raportare Financiară Internațională (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană (UE) și cerințele Legii Companiilor din Cipru, cap. 113. Situațiile financiare au fost întocmite în baza convenției costului istoric.

Societatea a elaborat, de asemenea, situații financiare consolidate în conformitate cu IFRS pentru companie și filialele sale ("Grupul"). Situațiile financiare consolidate pot fi obținute de la 30 Karpenisiou Street, CY 1077, Nicosia, Cipru.

Utilizatorii situațiilor financiare separate ale acestor societăți-mamă ar trebui să le citească împreună cu situațiile financiare consolidate ale Grupului la data și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2017, cu scopul de a obține o înțelegere corectă a poziției financiare, performanței financiare și fluxurilor de numerar ale Societății și Grupului.

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu IFRS presupune folosirea unor estimări contabile critice și solicită Managementul să își exercite aprecierea în procesul de aplicare a politicilor contabile ale Societății. Presupune de asemenea, folosirea unor estimări care afectează valorile raportate la data de 31 decembrie 2016 pentru active și datorii, active și datorii contingente sau venituri și cheltuieli raportate, aferente perioadei de raportare. Chiar dacă aceste estimări sunt bazate pe cele mai bune cunoștințe ale managementului cu privire la acțiunile și evenimentele curente, rezultatele finale pot să difere de aceste estimări.

Adoptarea IFRS noi și revizuite

În cursul anului curent Societatea a adoptat toate Standardele Financiare de Raportare Internațională (IFRS) noi și revizuite care sunt relevante pentru operațiunile sale și sunt aplicabile pentru perioadele contabile începând de la 1 ianuarie 2017. Această adoptare nu a avut efecte semnificative asupra politicilor contabile ale Societății.

La data aprobării acestor situații financiare, standardele 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 contabile în perioadele viitoare să nu aibă un efect semnificativ asupra situațiilor financiare ale Societății.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2017

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Situațiile financiare consolidate

Societatea are subsidiare pentru care secțiunea 142 alineatul (1) litera (b) din Legea Societăților din Cipru Cap. 113 solicita ca situațiile financiare consolidate să fie pregătite și prezentate Societății la Adunarea Generală anuală. Situațiile financiare consolidate ale Grupului cuprind situațiile financiare ale companiei mamă SIF Imobiliare Plc și situațiile financiare ale următoarelor societăți afiliate:

- Comalin SA
- SIFI BH EST SA (nume anterior: S.C. Legume Fructe S.A.)
- SIFI CLUJ Retail SA (nume anterior: Arta Culinara SA)
- SIFI CJ Logistic SA (nume anterior: Comat Cluj SA)
- SIFI CJ Agro SA (nume anterior: Comcereal Cluj SA)
- SIFI CJ Storage SA (nume anterior: Napotex SA)
- Unitech SA
- Administrare Imobiliare SA
- SIFI BH IND VEST SA (nume anterior: Vest Metal SA)
- Bistrita Cluj SA
- SIFI CJ Office SA
- Cora SA
- SIFI Baia Mare SA (nume anterior: M.C.B. SA)
- SIFI SIGHET SA (nume anterior: Soiza SA)
- SIFI B ONE SA
- SIFI BH Retail S.A
- SIFI TM AGRO
- SIFI Properties SA

Situațiile financiare ale tuturor companiilor Grupului sunt elaborate folosind politicile contabile uniforme. Toate tranzacțiile dintre companii și bilanțurile dintre companiile Grupului au fost eliminate în timpul consolidării.

Societati afiliate

Societățile afiliate sunt entități controlate de Societate. Controlul există în cazul în care Societatea este expusă, sau are dreptul, la randamente variabile din implicarea sa alături de societatea în care se fac investițiile și are capacitatea de a afecta aceste randamente prin puterea sa asupra societății în care se face investiția.

Investițiile în filiale sunt prezentate la cost mai puțin provizionul pentru deprecierea de valoare, care este recunoscut drept cheltuielă în perioada în care este identificată deprecierea.

Recunoasterea venitului

Veniturile castigate de Societate sunt recunoscute conform următoarelor reguli:

- **Venit din dobanda**

Venitul din dobanzi este recunoscut în contul de profit și pierdere proportional, pe măsura ce este înregistrat, folosind metoda dobanzii efective.

- **Venituri din dividende**

Veniturile din dividende sunt recunoscute atunci când este stabilit dreptul de a primi plăți.

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2016

Venituri financiare

Venitul din dobanzi este recunoscut în contul de profit și pierdere proporțional, pe măsura ce este înregistrat, folosind metoda dobânzii efective.

Cheltuieli financiare

Cheltuielile cu dobândă și alte costuri ale îndatorării sunt recunoscute în profit sau pierdere pe măsura ce sunt înregistrate.

Translatarea în moneda străină

(1) 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.

(2) Tranzacții și bilanțuri

Tranzacțiile valutare sunt convertite în moneda funcțională utilizând ratele de schimb în vigoare la data tranzacțiilor. Câștigurile și pierderile de schimb valutar rezultate din decontarea acestor tranzacții și din conversia la cursurile de schimb de la sfârșitul anului a activelor și pasivelor denominate în valută sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Impozit

Obligațiile și activele fiscale curente 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 măsura adoptate până la data de raportare.

Dividende

Distribuirea dividendelor către acționarii Societății este recunoscută în situațiile financiare ale Societății în anul în care acestea sunt aprobate de către acționarii Societății.

Software

Costuri asociate direct cu produse software de calculator identificabile și unice controlate de către Companie și care va genera, probabil, beneficii economice care depășesc costurile peste un an sunt recunoscute ca fiind active necorporale. Ulterior, programele informatice sunt prezentate la cost mai puțin amortizarea acumulată și altele ajustări cumulate de depreciere. Cheltuieli care îmbunătățesc sau extind performanțele software-ului dincolo de specificațiile inițiale sunt recunoscute ca o îmbunătățire a capitalului și adăugate la costul inițial al software-ului. Costurile asociate cu întreținerea software-ului sunt recunoscute ca fiind cheltuieli atunci când sunt suportate. Costurile cu software sunt amortizate prin metoda liniară pe durata lor de viață utilă, care nu depășește o perioadă de trei ani. Amortizarea începe când software-ul este disponibil pentru utilizare.

O imobilizare necorporală este derecunoscută la vânzare sau când nu se așteaptă să existe beneficii economice viitoare din utilizarea sau vânzare. Câștigurile sau pierderile rezultate din derecunoașterea unui activ necorporal, măsurate ca diferență între veniturile nete din vânzare și valoarea contabilă netă a activului sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

Instrumente financiare

Activele financiare și datoriile financiare sunt recunoscute în situațiile privind poziția financiară a Societății atunci când Societatea devine parte din prevederile contractuale ale instrumentului.

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2016

Imprumuturi acordate

Imprumuturile contractate de Societate prin furnizarea de bani direct imprumutatului sunt clasificate drept credite și sunt contabilizate la costul amortizat. Costul amortizat este suma la care creditul acordat este evaluat la recunoașterea inițială minus ratele de capital rambursate, plus sau minus amortizarea cumulată utilizând metoda dobânzii efective pentru orice diferență dintre valoarea inițială și valoarea la maturitate, și minus orice reducere pentru depreciere sau nerecuperare. Toate creditele sunt recunoscute atunci când numerarul este plătit către imprumutat.

Metoda dobânzii efective este o metodă de calcul al costului amortizat al unui activ financiar sau al unui pasiv financiar (sau grup de active financiare sau pasive financiare) și de alocare a veniturilor din dobânzi sau a cheltuielilor cu dobânzile pe perioada relevantă. Rata dobânzii efective este rata care actualizează exact plățile sau încasarile în numerar viitoare estimate pe durata de viață preconizată a instrumentului financiar sau, atunci când este cazul, pe o perioadă mai scurtă, la valoarea contabilă netă a activului financiar sau a pasivului financiar.

Numerar și echivalente de numerar

În scopul declarării situațiilor fluxurilor de numerar, numerarul și echivalentii numerarului includ numerar în banci.

Derecunoașterea activelor și pasivelor financiare

Active financiare

Un activ financiar (sau, după caz, o parte a unui activ financiar sau o parte a unui grup de active financiare similare) este derecunoscut atunci când:

- Drepturile de a primi fluxuri de numerar din activ au expirat;
- Societatea își rezervă dreptul de a primi fluxurile de trezorerie din activul financiar, dar și-a asumat obligația de a le plăti integral, fără întârziere semnificativă, unui tert în cadrul unui acord "de trecere"; sau
- Societatea a transferat drepturile sale de a primi fluxuri de numerar din activ și fie (a) a transferat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile asociate activului, sau (b) nu a transferat și nici nu a reținut în mod substanțial toate riscurile și beneficiile asociate activului, dar a transferat controlul asupra activului.

Pasive financiare

Un pasiv financiar este recunoscut atunci când obligația răspunderii este indeplinită, anulată sau expiră.

Atunci când un pasiv financiar existent este înlocuit cu un altul de la același creditor cu termeni substanțial diferiți, sau termenii unei datorii existente sunt modificați în mod substanțial, un astfel de schimb sau modificare sunt tratate ca o depreciere a datoriei inițiale și recunoașterea unei noi datorii, iar diferența din valorile contabile respective sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Compensarea instrumentelor financiare

Activele financiare și pasivele financiare sunt compensate, iar valoarea netă raportată în situația poziției financiare, dacă și numai dacă, există un drept legal executoriu curent pentru a compensa sumele recunoscute și există intenția de decontare netă, sau de a realiza activul și de a deconta datoria în mod simultan. Acest lucru nu se aplică, în general, în cazul acordurilor de compensare, iar activele și pasivele aferente sunt prezentate la valoarea brută în situația poziției financiare.

Capital social

Acțiunile ordinare sunt clasificate ca capitaluri proprii. Diferența dintre valoarea justă a pretului primit de către Societate și valoarea nominală a capitalului social emis este luată în contul primei de capital.

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2016

Comparative

Acolo unde este necesar, cifrele comparative au fost ajustate pentru a fi conforme cu schimbările din prezentarea din anul curent.

3. Managementul riscului financiar

Factorii de risc financiar

Societatea este expusă riscului de credit, riscului de lichiditate, riscului valutar și managementului riscurilor de capital provenite din instrumentele financiare pe care le deține. Politicile de gestionare a riscurilor folosite de Societate pentru gestionarea acestor riscuri sunt discutate mai jos:

3.1. Riscul de credit

Riscul de credit, atunci când un eșec al contra-partilor de a-și îndeplini obligațiile care le revin ar putea reduce intrările de numerar viitoare din activele financiare disponibile la data de raportare. Societatea nu are nici o concentrare semnificativă a riscului de credit. Societatea 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.

3.2. Riscul de lichiditate

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

3.3. Riscul valutar

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

3.4. Managementul riscului de capital

Societatea gestionează capitalul pentru a se asigura că va fi în măsură să continue monitorizarea, maximizând în același timp revenirea acționarilor prin optimizarea echilibrului dintre datorii și capitaluri proprii. Strategia generală a Societății rămâne neschimbată față de anul trecut.

4. Estimări și aprecieri contabile critice

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu IFRS impune utilizarea unor estimări contabile critice și impune conducerii să exercite o judecată în procesul de aplicare a politicilor contabile ale Societății. Aceasta necesită, de asemenea, utilizarea unor ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, precum și prezentarea activelor și datoriilor neprevăzute la data întocmirii situațiilor financiare și valorile raportate ale veniturilor și cheltuielilor înregistrate în cursul perioadei de raportare. Cu toate acestea, aceste estimări se bazează pe cele mai bune cunoștințe ale conducerii privind evenimentele și acțiunile curente, rezultatele reale pot diferi în cele din urmă de aceste estimări.

Estimările și aprecierile sunt evaluate în mod continuu și se bazează pe experiența istorică și de alți factori, inclusiv așteptările pentru evenimente viitoare care sunt considerate a fi rezonabile în circumstanțele date.

Estimările și ipotezele care au un risc semnificativ de a cauza o ajustare semnificativă a valorii contabile a activelor și pasivelor în următorul exercițiu financiar sunt discutate mai jos:

- **Impozitele pe venit**

Este necesară o apreciere semnificativă în determinarea provizioanelor pentru impozitul pe profit. Există tranzacții și calcule pentru care determinarea impozitului final este incertă în timpul desfășurării normale a activității. Societatea recunoaște datoriile pentru problemele de audit fiscal anticipate pe baza estimărilor dacă impozitele suplimentare vor fi datorate. În cazul în care rezultatul fiscal final pe aceste aspecte este diferit de

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2016

valorile care au fost înregistrate inițial, aceste diferențe vor avea un impact asupra impozitului pe venit și a provizioanelor pentru impozitul amânat în perioada în care se face o astfel de determinare.

- **Ajustarea de valoare a investițiilor în filiale**

Societatea evaluează periodic capacitatea de recuperare a investițiilor în filiale ori de câte ori sunt prezenți indicatori de depreciere. Indicatorii de depreciere includ elemente cum ar fi scăderi ale veniturilor, castigurilor sau fluxurilor de numerar sau modificări nefavorabile semnificative în stabilitatea economică sau politică a unei anumite țări, care pot indica faptul că valoarea contabilă a unui activ nu este recuperabilă. În cazul în care faptele și circumstanțele indică faptul că investițiile în filiale pot fi afectate, fluxurile de numerar viitoare estimate actualizate aferente acestor filiale ar fi comparate cu valorile contabile ale acestora pentru a determina dacă este necesară o înregistrare la valoarea justă.

- **Deprecierea creditelor de primit**

Societatea evaluează periodic capacitatea de recuperare a creditelor de primit de fiecare dată când sunt prezenți indicatorii de depreciere. Indicatorii de depreciere includ elemente cum ar fi scăderi ale veniturilor, castigurilor sau fluxurilor de numerar sau modificări nefavorabile semnificative în stabilitatea economică sau politică a unei anumite țări în care operează debitorul, care pot indica faptul că valoarea contabilă a împrumutului nu este recuperabilă. În cazul în care faptele și circumstanțele indică faptul că creditele de primit pot fi afectate, fluxurile de numerar viitoare estimate actualizate aferente acestor împrumuturi ar fi comparate cu valorile contabile ale acestora pentru a determina dacă este necesară o înregistrare la valoarea justă.

5. Alte cheltuieli

	2017	2016
	€	€
Pierderi din fuziunea subsidiarelor	1.096.088	-
Ajustare de valoare pentru investițiile în suvsidiare	311.247	-

6. Rezultat operational

	2017	2016
	€	€
Rezultatul operational pierdere este prezentat după nregistrarea următoarelor:		
Cheltuiala cu amortizare software	596	-
Cheltuieli cu remuneratie auditori	17.850	17.850

7. Venituri / cheltuieli financiare

Venituri din dobanzi	31	-
Venit din diferențe de curs	-	1.171
Total venituri financiare	31	1.171
Cheltuieli cu diferențe de curs	(28.460)	(4.571)
Alte cheltuieli financiare	(1.944)	(1.255)
Total Cheltuieli financiare	(30.404)	(5.826)
Rezultat financiar net	(30.373)	(4.655)

8. Impozit

	2017	2016
	€	€
Impozitul pe societate - anul curent	10.806	6.263
Impozit cu reținere la sursă	4.770	-
Cheltuiala cu impozitul	15.576	6.263

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 decembrie 2016

Impozitul pe profitul Societatii inainte de impozitare difera de valoarea teoretica care ar rezulta din folosirea ratelor de impozitare aplicabile, dupa cum urmeaza:

	2017 €	2016 €
(Pierdere) / profit inainte de impozitare	<u>(335.449)</u>	<u>134.192</u>
Impozitul calculat la ratele de impozitare aplicabile	(41.931)	16.774
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile in scop fiscal	184.820	7.204
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile	(132.083)	(16.929)
Efectul fiscal al pierderilor acumulate	-	(1.207)
10% taxe suplimentara	-	421
Impozit cu retinere la sursa	<u>4.770</u>	<u>-</u>
Cheltuiala cu impozitul	<u>15.576</u>	<u>6.263</u>

Cota de impozit pe profit este de 12,5%.

In anumite conditii, venitul din dobanzi poate fi supus contributiei pentru aparare la nivelul de 30%. In aceste cazuri, aceasta dobanda va fi scutita de impozitul pe societate. In anumite cazuri, dividendele primite din strainatate pot fi supuse contributiei pentru aparare la nivelul de 17%.

9. Active necorporale

	Website €
Cost	
Additions	<u>596</u>
Sold la 31.12.2017	<u>596</u>
Amortizare	
Amortizare an curent	<u>596</u>
Sold la 31.12.2017	<u>596</u>
Valoare contabila neta la 31.12.2017	<u>-</u>

Societatea intretine pagina de interenet www.sif-imobiliare.com.

10. Investitii in sucursale

	2017 €	2016 €
Sold la 1 ianuarie	20.562.364	20.535.455
Intrari	114.144	26.909
Ajustare de valoare	(311.247)	-
Fuziune subsidiare	<u>(1.210.232)</u>	<u>-</u>
Sold la 31 decembrie	<u>19.155.029</u>	<u>20.562.364</u>

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 decembrie 2016

10. Investitii in sucursale (continuare)

Detaliile sucursalelor sunt urmatoarele:

<u>Companiei</u>	<u>Activitatea principala</u>	Detinere 2017 %	Detinere 2016 %	2017 €	2016 €
Comalim SA	Proprietati de investitii	91,1715	91,1715	3.092.601	3.092.601
SIFI BH EST SA	Proprietati de investitii	94,7665	94,7665	814.778	814.778
SIFI Cluj Retail SA (Note 1)	Proprietati de investitii	96,3640	96,3640	6.009.094	6.009.094
SIFI CJ Logistic SA	Proprietati de investitii	84,7435	84,7435	871.303	871.303
SIFI CJ Agro SA	Comertul cu cereale	97,5043	97,5043	1.171.918	1.448.202
SIFI CJ Storage SA	Proprietati de investitii	92,0989	92,0989	781.685	781.685
SIFI CS Retail SA (Note 2)	Proprietati de investitii	-	57,5704	-	42.782
Uniteh SA	Proprietati de investitii	50,1978	50,1978	1.176.319	1.176.319
Agrorent SA Arad (Note 2)	Proprietati de investitii	-	99,4247	-	439.922
Administrare Imobiliare SA	Management si consultanta	98,9040	98,9040	169.404	169.404
SIFI BH Ind Vest SA	Proprietati de investitii	98,9458	98,9458	1.747.017	1.747.017
Bistrita Cluj SA	Proprietati de investitii	91,9778	91,9778	291.159	291.159
SIFI CJ Office SA	Proprietati de investitii	98,8252	98,8252	1.229.297	1.264.260
Central Petrosani SA (Note 3)	Proprietati de investitii	-	99,9813	-	385.723
Cora SA (Note 3)	Proprietati de investitii	93,9631	90,9900	404.053	381.773
SIFI Baia Mare SA	Proprietati de investitii	92,5906	92,5906	925.672	925.672
SIFI Sighet SA	Proprietati de investitii	72,2816	72,2816	300.074	300.074
Urban SA	Proprietati de investitii	-	80,4537	-	341.805
SIFI B One SA	Proprietati de investitii	90,7874	99,9000	112.379	20.515
SIFI BH Retail SA	Proprietati de investitii	99,9000	99,9000	20.513	20.513
SIFI TM Agro SA	Proprietati de investitii	50,0000	50,0000	10.854	10.854
SIFI Properties SA	Proprietati de investitii	99,9000	99,9000	26.909	26.909
				<u>19.155.029</u>	<u>20.562.364</u>

(1) In cursul anului 2017 SIFI Cluj Retail SA si-a redus capitalul social de la 29.362.563 actiuni la 27.254.859 actiuni, ca urmare a rascumpararii de actiuni proprii. Numarul de actiuni detinute de Societate a ramas acelasi (26.263.863 actiuni) dar, datorita scaderii numarului total de actiuni, procentul de detinere al SIF Imobiliare PLC a crescut de la 89,44668% la 96,3640%.

(2) In anul 2017 SIF CS Retail SA, Agrorent SA si Urban SA au fuzionat cu SIFI B One SA. Ca rezultat, SIFI B One SA a emis actiuni noi care au fost atribuite actionarilor societatilor absorbite. Inainte de fuziune Societatea detinea 35.964 actiuni iar dupa fuziune detine 203.026 actiuni, care corespund cu 89,0543%. In octombrie 2017 SIFI B One SA si-a redus capitalul social ca urmare a retragerii unui actionar. Numarul actiunilor detinute de Societate a ramas 203.026 iar noul procent de detinere a devenit 90,7874%.

(3) In anul 2017 Central Petrosani SA a fuzionat cu Cora SA. Cora SA a emis actiuni noi care au fost atribuite actionarilor societatii absorbite. Inainte de fuziune Societatea detinea 90,4258% iar dupa fuziune procentul de detinere a devenit 93,9631%.

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 decembrie 2016

11. Creante din imprumuturi

	2017 €	2016 €
Sold initial la 1 ianuarie	12.712.321	10.080.914
Imprumuturi noi acordate	-	2.540.797
Rambursari	(428.725)	(20.000)
Dobanda	122.943	110.610
Sold final la 31 decembrie	12.406.539	12.712.321

	2017 €	2016 €
Imprumuturi catre subsidiare (Nota 18.1)	12.406.539	12.712.321
Mai putin partea curenta	12.406.539	12.712.321
Termen lung	(11.161.053)	(11.082.568)
	1.245.486	1.629.753

Imprumuturile sunt rambursabile dupa cum urmeaza:

	2017 €	2016 €
Intr-o perioada de 1 an	11.161.053	11.082.568
Intre unu si cinci ani	1.245.486	1.629.753
	12.406.539	12.712.321

Expunerea Societatii la riscul de credit in ce priveste creantele din imprumuturi este prezentata in nota 3 la situatiile financiare.

Valorile juste ale creantelor imobilizate approximate la valoarea lor contabila sunt prezentate mai sus.

12. Creante

	2017 €	2016 €
Sume platite in avans	285	285
Cheltuieli in avans	45	
Sume de primit de la firma mama	-	409.113
	330	409.398

Valoarea justa a creantelor cu scadenta de pana la 1 an, aproximata la valoarea lor contabila este prezentata mai sus.

Expunerea Societatii la riscul de credit in ce priveste creantele este raportata in nota 3 la situatiilor financiare.

13. Numerar in banca

Pentru scopul prezentarii situatiei fluxului de numerar

	2017 €	2016 €
Numerar in banca	1.824.856	58.483
Descoperit de cont (overdraft) (Nota 15)	-	(258)
	1.824.856	58.225

Expunerea Societatii la riscul de credit in ce priveste numerarul si echivalentul de numerar este raportata in nota 3 la situatiilor financiare.

SIF IMOBILIARE PLC - DRAFT

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 decembrie 2016

14. Capital social

	2017 Numarul actiuni	2017 €	2016 Numarul actiuni	2016 €
Autorizat				
Actiuni ordinare de 1 Euro fiecare	<u>4.499.974</u>	<u>4.499.974</u>	<u>4.499.974</u>	<u>4.499.974</u>
Emise si complet platite				
Sold la 1 ianuarie	4.090.861	4.090.861	1.500.000	1.500.000
Actiuni emise	<u>409.113</u>	<u>409.113</u>	<u>2.590.861</u>	<u>2.590.861</u>
Sold la 31 decembrie	4.499.974	4.499.974	4.090.861	4.090.861
Capital social nevarsat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>409.113</u>	<u>409.113</u>
Sold la data de 31 decembrie	4.499.974	4.499.974	<u>4.499.974</u>	<u>4.499.974</u>

15. Imprumuturi

	2017 €	2016 €
Imprumuturi pe termen scurt		
Descoperit de cont (overdraft) (Note 13)	<u>-</u>	<u>258</u>

16. Alte sume de plata

	2017 €	2016 €
Angajamente de plata	35.700	35.700
Alti creditor	44	1.470
Datorii catre parti afiliate (Nota 18.3)	<u>-</u>	<u>1.156</u>
	<u>35.744</u>	<u>38.326</u>

Valorile juste ale altor creante datorate pe perioada de pana la un an aproximate la valorile lor contabile prezentate mai sus.

17. Impozite de incasat

	2017 €	2016 €
Impozit profit	<u>(4.315)</u>	<u>(2.367)</u>

18. Tranzactiile cu parti afiliate

Urmatoarele tranzactii au fost realizate cu partile afiliate:

18.1 Imprumuturi catre sucursale (Nota 11)

	2017	2016
	€	€
Administrare Imobiliare SA – principal	169.000	169.000
Administrare Imobiliare SA – dobanda	55.957	54.267
SIFI TM AGRO - principal	9.317.311	9.746.036
SIFI TM AGRO - dobanda	289.813	193.385
SIFI B ONE SA - principal	410.000	410.000
SIFI B ONE SA - dobanda	15.826	11.726
SIFI BH RETAIL - principal	2.072.507	2.072.507
SIFI BH RETAIL - dobanda	76.125	55.400
	<u>12.406.539</u>	<u>12.712.321</u>

Creantele din imprumuturi de la filiale poarta o dobanda de 1% pe an si se asteapta sa fie rambursate in cursul anului 2018 si 2019.

18.2 Venituri din dobanzi

	2017	2016
	€	€
Administrare Imobiliare SA	1.690	1.695
SIFI TM Agro SA	96.428	84.006
SIFI B One SA	4.100	4.127
SIFI BH Retail SA	20.725	20.782
	<u>122.943</u>	<u>110.610</u>

18.3 Datorii catre subsidiare (Nota 16)

	2017	2016
	€	€
Administrare Imobiliare SA	-	1.156

18.4 Venituri din dividende

	2017	2016
	€	€
SIFI CJ Storage SA	89.982	73.235
Comalim SA	20.132	-
Cluj Retail SA	633.410	-
SIFI Sighet SA	6.398	-
SIFI Baia Mare SA	75.610	42.166
SIFI BH Est SA	96.078	-
SIFI BH Retail SA	134.428	-
SIFI CS Retail SA	-	18.858
	<u>1.056.038</u>	<u>134.259</u>

19. Pasive contingente

Societatea nu avea pasive contingente la data de 31 decembrie 2017.

20. Angajamente

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

21. Evenimente dupa perioada de raportare

Nu au existat alte evenimente materiale dupa perioada de raportare, care sa aiba un impact asupra intelegerii situatiilor financiare.