INDUSTRIAL
COMERCIAL
REZIDENTIAL
AGRO

SIF IMOBILIARE

RAPORT ANUAL

2018

Dezvoltare durabila menita sa asigure remunerarea actionarilor

www.sif-imobiliare.ro

Cuprins

INFORMATII GENERALE **4**

Informatii generale SIF Imobiliare PLC 4
Entitati incluse in consolidare 5

PRINCIPALELE INFORMATII FINANCIARE CONSOLIDATE **6**

ANALIZA ACTIVITATII **8**

Analiza generala 8
Informatii privind entitatile incluse in consolidare 10
Obiective in anul 2019 25

RISCURI SI SUSTENABILITATE **26**

Principalele riscuri si incertitudini 26
Raport de sustenabilitate 29

GUVERNANTA CORPORATIVA **30**

Administrarea si conducerea SIF Imobiliare PLC 30

ANALIZA FINANCIARA INDIVIDUALA SI CONSOLIDATA 31

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE
Situatia individuala a profitului sau pierderii si alte venituri generale 31
Situatia individuala a pozitiei financiare 32
Situatia individuala a modificarilor de capitaluri proprii 33
Situatia individuala a fluxurilor de numerar 34

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE
Situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte venituri generale 35
Situatia consolidata a pozitiei financiare 36
Situatia consolidata a modificarilor de capitaluri proprii 37
Situatia consolidata a fluxurilor de numerar 39

Cuprins

ALTE INFORMATII **41**

Evenimente ulterioare bilantului 41

Aspecte legate de angajati 41

Aspecte legate de mediu 41

Litigii 41

ANEXE **42**

Anexa 1 – Situatiile financiare individuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018

Anexa 2 – Situatiile financiare consolidate pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2018

Anexa 3 – Declaratia “Aplici sau Explici” 42

INFORMAȚII GENERALE SIF IMOBILIARE PLC

Denumire	SIF Imobiliare PLC ("Societatea")
Capital social	€4.499.974; 4.499.974 actiuni emise, fiecare cu o valoare nominala de 1€
Inregistrari	HE 323682, Cipru, din data de 18 Iulie 2013
	ISIN CY0104062217
Activitate principala	Societate de tip holding, ce detine si finanteaza activitatile grupului in domeniul imobiliar. Activitatea principala consta in administrare si consultanta in domeniul investitiilor Imobiliare.
Piata de tranzactionare	Societatea este listata din data de 23 Decembrie 2013 pe sistemul alternativ de tranzactionare (ATS), categoria AeRO Standard a Bursei de Valori Bucuresti
Auditor	Evoserve Auditors Ltd., Nicosia, Cipru
Registrul actiunilor si actionarilor	Depozitarul Central S.A. Bucuresti
Sediul central	30 Karpenisiou, 1077 Nicosia, Cipru

SIF Imobiliare PLC este tranzacționată pe Sistemul Alternativ de Tranzacționare (CAN – ATS - AeRO) al Bursei de Valori din București (BVB).

Societatea a luat ființă în 2013, ca urmare a deciziei SIF Banat-Crișana S.A. de a constitui o structură de administrare centralizată, după principiile unui management integrat, pentru un număr de companii cu activități în domeniul imobiliar. Această decizie are la bază unificarea obiectivelor, minimizarea costurilor operaționale, maximizarea veniturilor și totodată, valorificarea oportunităților ce există sau pot aparea pe piața de profil.

Constituirea SIF Imobiliare PLC a avut loc după realizarea unui studiu special pentru acest proiect de un consultant Big Four referitor la selectarea unei jurisdicții favorabile pentru holding și ca urmare a faptului că nu exista o lege care să reglementeze activitățile de tip holding în România.

Valoarea capitalului social autorizat și subscris este de 4.499.974 EUR vărsat integral, împărțit in 4.499.974 de acțiuni, fiecare avand valoarea nominala de 1 EUR.

Structură acționariat SIF Imobiliare PLC la 31.12.2018	**Acțiuni**	**Procent**
SIF Banat-Crișana SA	4,499,961	99.9997 %
Alți acționari	13	0.0003 %
Total	4,499,974	100 %

Entitati incluse in consolidare

Filialele sunt entități aflate sub controlul Societății. Controlul există atunci când Societatea este expusă sau are drepturi asupra rentabilității variabile pe baza participării sale în entitatea în care a investit și are capacitatea de a influența acele venituri prin autoritatea sa asupra entității în care s-a investit. La momentul evaluării controlului sunt luate în calcul și drepturile de vot potențiale sau convertibile care sunt exercitabile la momentul respectiv.
Situațiile financiare ale filialelor sunt incluse în situațiile financiare consolidate din momentul în care începe exercitarea controlului și până în momentul încetării acestuia. Politicile contabile ale filialelor sunt aliniate cu cele ale SIF Imobiliare PLC.

Filiale	**Deținere SIF Imobiliare PLC La 31.12.2018**	**Deținere SIF Imobiliare PLC La 31.12.2017**	**Locație**	**BVB**
Administrare Imobiliare SA	2.57%	98.90%	Bucuresti	
Bistrița SA	91.98%	91.98%	Cluj Napoca	
Comalim SA	91.17%	91.17%	Arad	AeRO
Cora SA	93.96%	93.96%	Hunedoara	
Uniteh SA	50.20%	50.20%	Timisoara	AeRO
SIFI BH Est SA	94.77%	94.77%	Oradea	
SIFI BH Ind Vest SA	98.95%	98.95%	Oradea	
SIFI BH Retail SA	99.90%	99.90%	Oradea	
SIFI Baia Mare SA	92.59%	92.59%	Baia Mare	
SIFI B One SA	90.79%	90.79%	Bucuresti	
SIFI CJ Storage SA	92.10%	92.10%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI CJ Logistic SA	84.74%	84.74%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI Cluj Retail SA	96.36%	96.36%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI CJ Office SA	98.83%	98.83%	Bucuresti	
SIFI CJ Agro SA	97.50%	97.50%	Turda	
SIFI Properties SA	99.90%	99.90%	Bucuresti	
SIFI Sighet SA	72.28%	72.28%	Sighet	
SIFI TM Agro SA	50.00%	50.00%	Bucuresti	

PRINCIPALELE INFORMAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

Indicatori cheie	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Poziție financiară		
Total active, din care:	99,855,620	80,919,243
Active imobilizate	73,658,864	67,420,045
Active curente	26,196,756	13,499,198
Total datorii	19,711,740	17,898,510
Total capitaluri proprii	80,143,880	63,020,733
Performanță financiară		
Venituri operaționale	9,111,774	4,858,555
Venituri din chirii	6,064,670	5,520,702
Cheltuieli operaționale	5,358,647	4,674,877
Rezultat operational	9,817,797	5,704,380
Venituri financiare	765,924	590,886
Cheltuieli financiare	547,164	1,704,002
Profit inainte de impozit	10,036,425	4,591,264
Profit net	9,495,105	4,285,853
Indicatori financiari		
ROE (profit net / capitaluri proprii)	11.85%	6.80%
ROA (profit net / total active)	9.51%	5.30%
Rata marjei profitului brut (profit brut / total venituri)	62.95%	41.85%

Activele imobilizate au crescut în 2018 fata de 2017 cu 9.3% datorită creșterii valorii de piață a Investițiilor Imobiliare din portofoliu si investitiilor facute in cursul anului.

Veniturile din activitatea de inchiriere au inregistrat o crestere de 9.9% in 2018 fata de 2017 ca urmare a renegocierii contractelor cu clientii.

Veniturile operationale au inregistrat in 2018 fata de 2017 o crestere de 87.5% datorata veniturilor din vanzarea activelor.

Cheltuielile operaționale au crescut în 2018 fata de 2017 cu 14.6% față de 2017, ca urmare a faptului ca in 2018 au crescut preturile.

Principalele variații explicate mai sus au dus la înregistrarea unui profit net mai mare cu 121.5% în 2018, față de 2017.

	Top 10 societăți din portofoliu (in functie de total active)	Valoare total active LA 31.12.2018 (EUR)
1	TM Agro	29,516,861
2	Cluj Retail	12,916,996
3	BH Retail	9,908,187
4	Comalim	7,046,935
5	CJ Logistic	6,973,758
6	Uniteh	6,169,236
7	CJ Storage	3,330,711
8	BH Est	2,504,490
9	B One	2,414,710
10	BH Ind Vest	2,221,993

ANALIZA ACTIVITĂȚII

Analiza generala

Grupul SIF Imobiliare PLC își desfășoară activitatea pe piața imobiliară din România, deținând active în marile orase din vestul țării, precum Cluj, Timișoara, Arad, Oradea si in București.

Romania a continuat evoluția ascendentă si in anul 2018. Banca Națională a României consideră ca accelerarea prețurilor imobiliare este unul din riscurile instabilității financiare din România, însă în acest moment este un risc cu o intensitate redusă.

Contextul economic intern

Institutul Național de Statistică a estimat in anul 2018, în prima variantă o crestere de 4,1%. După un avans de 7% în 2017, creșterea PIB-ului real (ajustată la inflație) a încetinit până la o valoare estimată de 4,1% în 2018. În ciuda încetinirii substanțiale din 2018, creșterea rămâne robustă și în linie cu media regională.

Încetinirea avansului economic a fost determinată în principal de scăderea consumului privat, estomparea efectelor stimulului fiscal din 2017 și majorarea inflației care a erodat puterea de cumpărare a monedei autohtone. Conform CE, Romania a raportat în 2018 cea mai mare rată a inflației din UE, de 4,63%, mult peste media europeană și un nou maxim în perioada post criză. Inflația a fost alimentată atât de factori externi cum ar fi creșterea prețurilor la alimente și a energiei cât și de factori interni precum continuarea creșterii salariului minim pe economie sau creșterea accizelor la produsele energetice, din toamnă.

Rata șomajului s-a diminuat de la 4,9% în 2017, la 4,3% în 2018, marcând un minim de 3,8% în luna decembrie. Majorările salariilor în sistemul bugetar și a salariului minim pe economie au reușit să frâneze, dar nu au oprit emigrația forței de muncă specializată. Numărul de contribuabili aflat în scădere, alături de o populație îmbătrânită, va pune în continuare presiune pe bugetul de pensii și implicit pe bugetul național. 2 Deficitul de cont curent a continuat să se majoreze, iar BNR atrage atenția asupra cheltuielilor bugetare supradimensionate care periclitează stabilitatea economică. Ratele dobânzilor practicate de BNR s-au majorat în cursul anului 2018 fiind de 1,50% la depozite, 3,50% la creditare și 2,50% la politica monetară. Acest aspect indică o economie sănătoasă, dar înseamnă implicit și creșterea costului capitalului, care poate influența negativ piețele financiare.

Moneda autohtonă în raport cu moneda euro a avut variații moderate, rezultând un curs anual mediu de 4,6535 RON/EUR în 2018 față de 4,5681 RON/EUR în 2017. Remarcăm totuși o tendință de devalorizare a leului pe termen lung față de anul 2008, când cursul mediu anual a fost de 3,68 RON/EURO. În raport cu dolarul american, evoluția cursului valutar poate fi considerată de asemenea stabilă. Nu au existat volatilități excesive de curs valutar.

Investițiile publice au fost modeste în ultimii ani și se preconizează că nu se vor redresa decât într-un ritm lent. Investițiile private ar putea fi afectate de incertitudinile provenite din lipsa de predictibilitate pe plan economic, juridic, fiscal, monetar și legislativ care pot debalansa echilibrul economic.

Cererea pentru spatiile comerciale stradale s-a mentinut la un nivel constant, avand ca fundament cresterea generala a volumului vanzarilor (cresterea consumului fiind responsabila pentru 3,3% din cresterea economica corespunzatoare anului 2018).

Cererea pentru spatiile cu destinatie industriala a cunoscut si ea o dezvoltare stabila, livrarile de astfel de spatii ajungand la 900.000 mp, depasind semnificativ anul 2017, in timp ce tranzactiile majore din piata au totalizat aproape 700.000 mp (85% logistic si 15% productie), aproape de nivelul record din anul 2017, partea de vest a tarii ramanand o zona de interes major.

Analiza portofoliului

Strategia investițională a SIF Imobiliare PLC urmărește maximizarea performanțelor portofoliului în vederea creșterii valorii activelor administrate și a veniturilor din investiții. Astfel, Societatea are ca obiectiv administrarea eficientă a unui portofoliu diversificat de active de calitate – in segmentul industrial, retail si agro - în scopul creșterii valorii pentru acționari și obținerea unor randamente cât mai ridicate ale capitalului investit.

Abordarea individualizata adoptată de Societate pentru fiecare dintre participațiile sale urmărește valorificarea unui randament agregat, generat din câștiguri sub forma dividendelor cat si din castiguri de capital.

Tendințe pentru România in 2019

Economia României este în tranziție spre o economie funcțională de piață, iar mediul macroeconomic este încă instabil. Perspectivele de creștere economică autohtonă sunt corelate cu cele ale UE, având în vedere că există atât piețe de desfacere comune cât și o piață liberă a forței de muncă între țările membre UE. Prognozele privind creșterea economică a României au propus cifre tot mai mici în ultima perioada. Conform unor scenarii macroeconomice, dinamica anuală a PIB ar putea decelera până la 2,8% în 2019 de la 4,1% în 2018, în contextul deteriorării climatului macroeconomic din Zona Euro și a provocărilor oferite de politicile economice interne (intervenția agresivă a statului prin măsurile de suprataxare a sectoarelor bancar, energie și telecomunicații) cu impact nefavorabil asupra investițiilor.

Recent, Comisia Europeană a redus prognoza de creștere economică până la 3,8%, iar Banca Mondială până la 3,5%. Bugetul de stat al României pentru anul 2019 a fost construit, totuși, pe o creștere economică de 5,5% din PIB. Ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană va aduce cel mai probabil schimbări radicale mediului economic, iar companiile din România, indiferent de domeniul în care activează, vor resimți la rândul lor impactul pe termen scurt și lung. Atât timp cât România depinde comercial de economiile europene care vor fi afectate de Brexit, consecințele se vor resimți și aici, prin prisma furnizorilor, producătorilor, partenerilor comerciali, clienților care activează în România. Totodată, companiile vor trebui să-și elaboreze propriul plan pentru Brexit, existând anumite companii sau domenii economice unde se așteaptă un impact direct.

În momentul de față (februarie 2019) inflația e de 3,8% (an/an, surse: INS). Calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC), inflația anuală a fost de 4,0%. Prognoza BNR asupra ratei anuale a inflației IPC prevede continuarea traiectoriei descendente inițiate în a doua jumătate a anului trecut până în trimestrul III 2019, urmată de repoziționarea în jurul țintei centrale (2,5% ±1 pp). Valorile proiectate pentru sfârșitul anului 2019 și al celui următor sunt de 3%, respectiv 3,1%. Conform BNR factorii de risc privind evoluției inflației pe termen scurt și mediu constau în măsurile fiscal-bugetare intrate în vigoare la 1 ianuarie 2019, întârzierea aprobării proiectului de buget pe 2019, deciziile de politică fiscal-bugetară și din sfera politicii de venituri (din perspectiva internă) și dinamica din Zona Euro și din plan global, fluctuațiile cotațiilor internaționale la țiței și deciziile de politică monetară din Zona Euro și din regiune (din perspectiva externă).

Agenția de rating Standard & Poor's a confirmat recent ratingurile pentru datoriile pe termen lung și scurt în valută și lei la "BBB minus/A-3", în timp ce evoluția perspectivelor economice urmau să fie modificate spre negativ, agenția de rating invocând slaba eficacitate instituțională, precum și adâncirea semnificativă a deficitelor fiscale și externe. Evaluarea perspectivelor este în derulare. În contextul macroeconomic actual, ne așteptăm la continuarea tendințelor de creștere a costurilor de finanțare și de depreciere a monedei RON pe termen scurt și mediu. Țările în curs de dezvoltare, precum România, au nevoie de o ajustare a procesului legislativ, astfel încât să se asigure un cadru stabil de reglementare. Însă, asistăm încă la aplicarea rapidă a noii legislații, uneori înainte de adoptarea reglementărilor de implementare.

In ceea ce priveste anul 2019, consideram ca cresterea economica va continua, dar posibil intr-un ritm ceva mai redus decat prognoza oficiala (care indica o crestere de 5,5%).

UNITEH S.A.

Înființată în 1966, sub denumirea I.M.T.L.I.F. Banat este denumită ulterior S.U.G.T.C. – Stația de Utilaj Greu pentru Transporturi și Construcții (1977). În 1991 devine societate comercială sub denumirea de UNITEH S.A.

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (50,20%) cu 219.043 acțiuni și alți acționari (49,80%) cu 217.317 acțiuni.

Capital social: 1.090.900 RON.

Valoare nominala: 2,5 RON/acțiune.

UNITEH SA a fost înființată în 1966, sub denumirea I.M.T.L.I.F. Banat având ca obiect de activitate execuția și repararea utilajelor de construcții și mijloacelor de transport din dotare, și ulterior, în anul 1977, devine S.U.G.T.C (Stația de Utilaj Greu pentru Transporturi și Construcții) menținându-și obiectul de activitate.

În anul 1991, întreprinderea a devenit Societate Comercială sub denumirea UNITEH SA, păstrând același obiect de activitate. În prezent, societatea are ca obiect de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor proprii.

Societatea are in proprietate clădiri (hale și platforme industriale) situate în Timișoara, în suprafață totală construită de 19.783 m^2, desfășurate pe un teren în suprafață de 34.193 m^2.

În 2018, veniturile din chirii au crescut cu 3.5% față de anul 2017.

SIFI BH EST S.A.

Înființare: Începând cu anii '50, societatea a fost cunoscută sub denumirea de BJATM (Baza Județeană de Aprovizionare Tehnico-Materială) iar după anii '90 s-a produs reorganizarea conform Legii 31/1990 și a altor acte normative, noua societate preluând activul și pasivul B.J.A.T.M. Cluj.

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (94.77%) cu 497.584 acțiuni și alți acționari (5.23%) cu 27.479 acțiuni.

Capital social: 1.312.658 RON;

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Societatea a fost înființată în anul 1991 prin preluarea patrimoniului fostei Întreprinderi de Stat Legume și Fructe Bihor. De la această dată SIFI BH EST S.A. funcționează ca o societate pe acțiuni, având patrimoniu propriu. Societatea își realizează cifra de afaceri aproape în totalitate din activitatea de închiriere a activelor din patrimoniu (depozite, birouri, spații comerciale, spații frigotehnice).

Societatea deține în proprietate o platformă compusă din 7 hale și o clădire de birouri, cu un total de 29 de spații de depozitare. Sunt deținute și alte două terenuri, ambele situate în județul Bihor. Suprafața totală disponibilă pentru închiriere este de 13.684 m^2, dintre care 6.100 m^2 sunt depozite.

În 2018, veniturile din chirii au crescut cu 7% față de anul 2017.

SIFI BH IND VEST S.A.

Înființată în 1995, prin divizarea societății MECORD S.A. ORADEA

Obiect de activitate: Fabricarea de construcţii metalice şi părţi componente ale structurilor metalice și închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (98,95%) cu 2.732.858 acțiuni și alți acționari (1,05%) cu 29.117 acțiuni

Capital social: 2.761.975 RON

Valoare nominală: 1 RON/ acțiune

Societatea a fost înființată in 1995 prin divizare din MECORD S.A. Oradea (fosta IMPS Oradea).

Societatea deține un teren în suprafață de 53.098 m^2, din care suprafața construită la sol este de 20.903 m^2. Imobilizările corporale reprezintă circa 99,95% din totalul imobilizărilor.

Spațiul destinat închirierii este reprezentat în principal de 6 hale industriale (14.038 m^2) și de 3.490 m^2 platforme.

În 2018, veniturile din chirii au crescut cu 43% față de anul 2017.

SIFI CJ LOGISTIC S.A.

Înființare: Începând cu anii '50, societatea a fost cunoscută sub denumirea de B.J.A.T.M. (Baza Județeană de Aprovizionare Tehnico-Materială) iar după anii '90 s-a produs reorganizarea conform Legii 31/1990 și a altor acte normative, noua societate preluând activul și pasivul B.J.A.T.M. Cluj.

Obiect de activitate: Intermedieri în comerţul cu produse diverse și închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (84,74%) cu 835.345 acțiuni și alți acționari (15,26%) cu 150.388 acțiuni.

Capital social: 2.464.333 RON

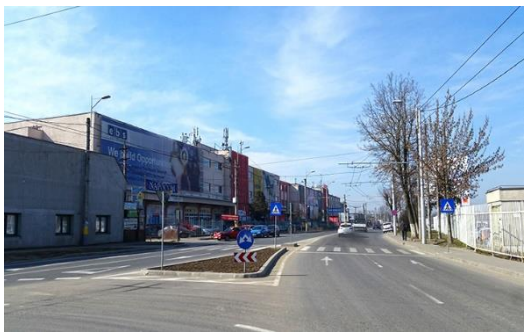
Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Înainte de anii '90 societatea a fost cunoscută sub denumirile de B.J.A.T.M., activitatea fiind desfășurată începând cu anii '50. După anii '90 reorganizarea s-a produs conform Legii 31/90 și a altor acte normative, noua societate preluând activul și pasivul B.J.A.T.M. Cluj.

Societatea are în patrimoniu active situate pe două amplasamente în Cluj Napoca, cu o suprafață totală a terenurilor de 116.598 m^2. Suprafața totală a construcțiilor este de 58,296 m^2, doar 42,667 m^2 fiind inchiriabili.

Veniturile din chirii in 2018 au crescut cu 10.5% față de 2017.

SIFI CJ STORAGE S.A.



Înființare: Societatea a fost fondată în anul 1949, iar din anul 1990 este societate pe acţiuni

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (92,10%) cu 409.980 acțiuni și alți acționari (7,9 %) cu 35.172 acțiuni

Capital social: 1.112.880 lei

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Societatea a fost fondată în anul 1949, iar din anul 1990 este societate pe acţiuni. Activitatea principală a societății este închirierea de spații de tip depozit.

În componența activelor principale deținute, se regăsesc terenuri și clădiri. Terenul este localizat în Cluj Napoca (11.096 m^2) iar clădirile aflate în patrimoniu sunt reprezentate in proportie de 98% de depozite situate în Cluj Napoca (16,183 m^2) .

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 8.5% comparativ cu anul anterior.

COMALIM S.A.

Înființată în 1991, în baza Legii nr. 15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Întreprinderi de Comerț cu Ridicata a Mărfurilor Alimentare Arad. În 2008, societatea a fuzionat cu RESAPARE ȘI REPARARE ANVELOPE S.A., iar după trei ani s-a produs fuzionarea cu societatea COMBI SPEDITION S.A.

Obiect de activitate: Comerţ cu ridicata al cărnii şi produselor din carne și închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (91,17%) cu 1,148,927 acțiuni și alți acționari (8,83%) cu 111.255 acțiuni.

Capital social: 3.150.455 RON.

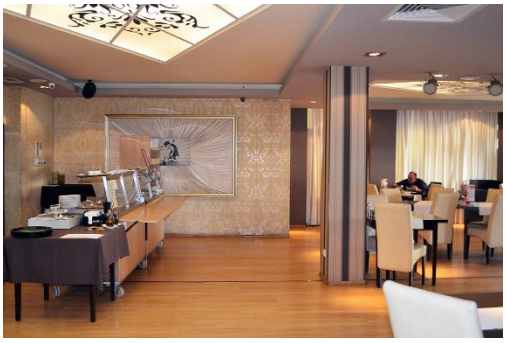
Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

COMALIM SA a fost înființată în anul 1991 în baza Legii nr.15/1990, prin preluarea integrală a patrimoniului fostei Întreprinderi de Comerț cu Ridicata a Mărfurilor Alimentare Arad. În Ianuarie 2008, Societatea a fuzionat cu Reșapare și Reparare Anvelope SA, societate absorbită, iar 3 ani mai târziu a fuzionat cu Combi Spedition SA, de asemenea, societate absorbită. De aici a rezultat un conglomerat de active răspândite în Arad, Oradea, Timișoara și București.

Ponderea principala în cifra de afaceri este reprezentată de închirierea și subînchirierea spațiilor proprii.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 6.4% comparativ cu anul anterior.

SIFI Cluj RETAIL S.A.



Înființată în 1991, Societatea este succesoarea ICSAP Cluj (Întreprinderea Comercială de Stat de Alimentație Publică).

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (96.36%) cu 26.263.863 acțiuni și alți acționari (3.64%) cu 990.996 acțiuni.

Capital social: 2.725.486 RON

Valoare nominală: 0,1 RON/acțiune.

La data înființării Societatea desfășura activitea de alimentație publică în 163 unități amenajate în spațiile proprii, închiriate sau folosite în reciprocitate cu alte societăți. În baza hotărârii AGEA din 10.11.2014, obiectul principal de activitate se schimbă din cod CAEN 5610 – Restaurante, în cod CAEN 6820 – Închirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii.

În 1998 are loc o divizare în 8 societăți pe acțiuni cu acționar majoritar SIF Banat-Crișana. Până la finalul celui de-al treilea trimestru în 2013, societatea a avut în administrare directă 1,327 m^2 , constând într-un restaurant, un laborator de cofetărie-patiserie și 4 cofetării.

Începând cu noiembrie 2013, Consiliul de Administrație a aprobat renunțarea la activitatea proprie – producție (laborator, cofetarie și restaurant). În prezent, Cluj Retail are ca obiect de activitate principal „Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare".

În 2018, societatea deținea în patrimoniu 17 amplasamente situate în Cluj Napoca a căror suprafață totală este de aproape 19.561 m^2.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 7.43% comparativ cu anul anterior.

SIFI BH RETAIL S.A.

Înființare: Societatea a fost înființată în anul 2014, desfășurându-și activitatea în Oradea, jud. Bihor.

Obiect de activitate: Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (99.9%) cu 35.964 acțiuni și Administrare Imobiliare S.A. (0,1%) cu 36 acțiuni.

Capital social: 90.000 RON

Valoare nominală: 2.5 RON/acțiune.

Societatea a fost înființată în anul 2014, având ca obiect principal de activitate închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

În martie 2016 au fost vândute două active din municipiul Oradea, în suprafață de aproximativ 200 m^2, iar la sfârșitul anului 2017, societatea deține active care se desfășoară pe o suprafață utilă de 11.513 m^2.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 17.63% comparativ cu anul anterior.

SIFI BAIA MARE S.A.

Înființată în iunie 2001 prin divizarea COMDINAMIC SA, Baia Mare.

Obiect de activitate: Închirierea și subînchirierea spațiilor comerciale din patrimoniu.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (92,59%) cu 271.332 acțiuni și alți acționari (7,41%) cu 21.713 acțiuni.

Capital social: 732.613 RON

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune

Societatea a fost înființată în 2001, prin divizare din COMDINAMIC SA, Baia Mare (fosta M.C.B. SA), urmând să treacă printr-un proces de fuziune prin absorbție cu SC Informin SA Baia Mare, în 2007.

În prezent aceasta își realizează cifra de afaceri exclusiv din activitatea de închiriere a spațiilor comerciale din patrimoniu.

Societatea deține o suprafață inchiriabila de 3.577 m^2. Activele sunt situate în Baia Mare și Baia Sprie cu o suprafață de 3.282 m^2 împărțite în 7 amplasamente și un activ în Cavnic cu o suprafață de 236 m^2. Gradul de ocupare a fost de 89% la sfârșitul anului 2018.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 1.4% comparativ cu anul anterior.

SIFI SIGHET S.A.

Înființare: În 1991, prin transformarea ICS Mărfuri Industriale în societate pe acțiuni.

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (72,28%) cu 85.765 acțiuni și alți acționari (27,72%) cu 32.889 acțiuni.

Capital social: 296.635 RON.

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Societatea a fost înființată în anul 1991, prin transformarea ICS Mărfuri Industriale în societate pe acțiuni având ca obiect de activitate comerțul cu amănuntul al mărfurilor industriale.

În anul 1999 societatea este preluată de către SIF Banat Crișana SA. Obiectul actual de activitate al societății este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Societatea deține în patrimoniu 9 spații situate în Sighetu Marmației, fiind reprezentate în proporție de 92% de spații comerciale și depozite.

Suprafața totală construită este de 5.506 m^2, cu o suprafață disponibilă pentru închiriere de 5.229 m^2. De asemenea, Sighet SA are în proprietate terenuri în suprafață totală de 7.949 m^2.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 4% comparativ cu anul anterior.

CORA S.A.

Înființare: Societatea a fost fondată în anul 1991 ca societate pe acțiuni în județul Hunedoara.

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (93.96%) cu 101.934 acțiuni și alți acționari (6.04%) cu 6.549 acțiuni.

Capital social: 271.208 RON.

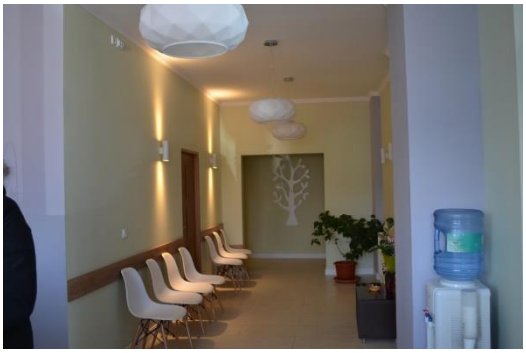
Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Incepand cu 01 iulie 2017 Cora a absorbit societatea Central Petroșani S.A., suprafața închiriabilă crescand de la 3.084 m^2 la 5.612 m^2. Spațiile comerciale și birourile sunt situate în Municipiul Hunedoara, comuna Ghelari și comuna Teliuc și în Petroșani.

Suprafata disponibila pentru inchiriere este de 4.372 m^2.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 28.8% comparativ cu anul anterior.

BISTRITA S.A.



Înființată în 1998, în urma divizării societății Arta Culinara SA (actual Cluj Retail SA).

Obiect de activitate: Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (91,98%) cu 849.408 acțiuni și alți acționari (8,02%) cu 74.084 acțiuni.

Capital social: 92.349 RON.

Valoare nominală: 0,1 RON/acțiune.

Societatea s-a înființat în anul 1998, în urma divizării societății comerciale Artă Culinară SA (actual Cluj Retail SA). Societatea își realizează cifra de afaceri exclusiv din activitatea de închiriere a spațiilor comerciale din patrimoniu.

Societatea are în patrimoniu un singur activ (S+P+E), integrat într-un bloc de locuințe, în cartierul Mărăști, Cluj, compus din mai multe spații comerciale, cu o suprafață desfășurată de 900 m^2.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 19.4% comparativ cu anul anterior.

SIFI CJ OFFICE S.A.

Societatea s-a infiintat in 1998, sub denumirea de Complex Laboratoare SA, in urma divizarii societatii comerciale Arta Culinara SA (actual SIFI Cluj Retail SA). Societatea isi realizeaza cifra de afaceri exclusiv din activitatea de inchiriere a spatiilor comerciale din patrimoniu.

SIF Imobiliare PLC detine 98,83% (39.813.758 actiuni) din actiunile Societatii si alti actionari diferenta de 1,17% (473.270 actiuni). Valoarea capitalului social al Societatii este 4.028.703 lei, divizat in 40.287.028 actiuni cu o valoare nominala de 0,1 lei/actiune.

În anul 2018, veniturile din chirii au inregistrat o crestere de 13.8% comparativ cu anul anterior.

SIFI Properties S.A.

Societatea a fost infiintata in anul 2016, avand ca obiect principal de activitate dezvoltare (promovare) imobiliară.

Capitalul social al SIFI Properties S.A. la 31 decembrie 2018 este in valoarea de 120.000 RON fiind divizat în 48.000 acţini cu valoarea nominala de 2,5 RON.

SIF Imobiliare PLC este actionarul principal, detinand 99.9% din actiunile Societatii (47.952 actiuni), iar alti actionari detin diferenta de 0.1%, reprezantand 48 actiuni.

SIFI B ONE S.A.

Societatea a fost infiintata in anul 2014, avand ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Capitalul social al SIFI B ONE S.A. la 31 decembrie 2018 este in valoarea de 559.070 RON fiind divizat în 223.628 acţini cu valoarea nominala de 2,5 RON.

SIF Imobiliare PLC este actionarul principal, detinand 90.79% din actiunile Societatii (203.026 actiuni), iar alti actionari detin diferenta de 9.21%, reprezantand 20.602 actiuni.

SIFI TM AGRO S.A.

Societatea SIFI TM AGRO SA, a fost înființată în anul 2014, ca societate pe acțiuni, organizată și având personalitate juridică în temeiul prevederilor Legii societăților comerciale nr. 31 / 1990.

Obiectul principal de activitate este însilozare-depozitare, iar ca activitate secundară este închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Capitalul social este in valoarea de 90.000 RON fiind divizat în 36.000 acţini cu valoarea nominala de 2,5 RON/ acțiune, dupa cum urmeaza: SIF Imobiliare PLC deține 50% din acțiunile Societății (18.000 acțiuni), iar Maria Trading SRL deține diferența de 18.000 acțiuni, reprezentând 50% din capitalul social.

Silozul este amplasat în localitatea Carani, la aproximativ 20 km de Timișoara, într-o zonă foarte dezvoltată din punct de vedere al agriculturii și cultivării semințelor de consum, având cele mai fertile terenuri agricole din România. Fiind o investiție realizată în anul 2007, silozul este dotat cu capacități moderne de condiționare și depozitare a semințelor de consum în celule de metal și celule de beton.

Capacitatea totală de depozitare a silozului este de 165.000 tone (145.000 tone silozul din tablă și 20.000 tone silozul din beton), fiind în topul marilor prestatori de servicii de acest gen din vestul țării, asigurând un parteneriat stabil pentru marii procesatori de semințe de consum prin externalizarea serviciilor de depozitare pe termen mediu și lung.

Veniturile societății SIFI TM Agro provin în mare parte din prestarea serviciilor de depozitare, dar și din arendarea terenurilor din portofoliu.

În anul 2017, societatea a investit aproximativ 1 m Euro în achiziția și instalarea unui uscător de cereale performant pentru îmbunătățirea activității de condiționare cereale.

SIFI CJ AGRO S.A.

Societatea, înființată în anul 1996, are ca și obiect principal de activitate contractarea, achiziționarea și preluarea de la producătorii agricoli de cereale, leguminoase boabe și semințe oleaginoase, păstrarea, condiționarea și comercializarea acestora, comerț cu îngrășăminte chimice, semințe, pesticide, motorină, prestări servicii și fabricarea produselor de morărit.

SIF Imobiliare PLC deține 97.50% (1.944.392 acțiuni) din acțiunile Societății, iar alți acționari dețin diferența de 2.50% (49.769 acțiuni) din acțiuni. Capitalul social al societății este de 4.985.403 RON, împărțit în 1.994.161 acțiuni, cu o valoare nominală de 2,5 lei/acțiune. În anul 2016 s-au anulat un număr de 259.425 acțiuni sau reducerea capitalului social.

Societatea deține o bază de recepție în Turda, cu o capacitate de depozitare de 18.000 tone și un teren în suprafață de 64.106 m^2.

ANALIZA ACTIVITATII

OBIECTIVE PENTRU ANUL 2019

Obiectivele Societatii constau in imbunătățirea calității portofoliului prin proiecte investiționale de perspectiva si diversificarea/restructurarea acestuia in vederea atingerii parametrilor financiari urmariti. Astfel, Societatea își propune să continue administrarea eficientă a portofoliului și maximizarea performanțelor acestuia.

Într-o piață cu o concurență însemnată, păstrarea și fidelizarea clienților devine un punct cheie pentru menținerea activității la un nivel optim. Pentru susținerea acestei idei dar și a profitabilității societăților se intentioneaza continuarea principalelor obiective aferente anului 2018, si in anul 2019, și anume:

- Creșterea sau cel puțin menținerea gradului de ocupare a spațiilor deținute
- Realizarea de investiții pentru modernizarea clădirilor în vederea unei diferențieri pe piață fata de ceilalți competitori
- Gestionarea precaută a fluxurilor de numerar si reducerea costurilor operaționale

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI

MANAGEMENTUL RISCULUI

Grupul SIF Imobiliare PLC sunt constiente de existenta riscurilor aferente operațiunilor curente, precum și a celor care pot aparea din urmarirea obiectivelor strategice. În acest context, s-au adoptat și aplicat politici de management al riscurilor prin care se realizează o gestiune adecvată a acestora, precum și proceduri specifice proactive de identificare, evaluare, monitorizare și control a riscurilor, care să ofere confortul necesar din perspectiva indeplinirii obiectivelor.

Fluctuația valorii proprietăților și fluctuația cererii pentru proprietatea închiriată, volatilitatea chiriilor de pe piata sau gradul mare de neocupare sunt principalele riscuri potentiale carora li se acorda o atentie deosebita.

RISCUL DE CREDIT

Riscul de credit reprezintă vulnerabilitate legată de probabilitatea ca o parte contractuală să nu își poată onora obligațiile asumate în limitele termenilor agreați, fiind definită de 3 caracteristici fundamentale: expunerea, probabilitatea de a nu fi onorate obligațiile și rata de recuperare (în cazul evenimentului de risc).

RISCUL DE DOBANDA

Grupul SIF Imobiliare PLC sunt expuse la riscul de rată a dobânzii. Riscul de rata a dobanzii reprezinta probabilitatea de a suferi o pierdere sau o nerealizare a profiturilor prognozate, datorita variatiei ratei dobanzii pe piata intr-un sens nefavorabil.

RISCUL VALUTAR

Riscul valutar este riscul înregistrării unor pierderi sau nerealizării profitului estimat ca urmare a fluctuațiilor nefavorabile ale cursului de schimb.

RISCUL DE LICHIDITATE

Lichiditatea reprezinta capacitatea unui activ de a fi transformat in bani fara pierderea valorii sale. Astfel, un activ este cu atat mai lichid, cu cat poate fi mai usor si mai repede transformat in bani cash.

Riscul de lichiditate este deci asociat detinerii de active reale sau financiare, iar evaluarea efectelor lui presupune estimarea reducerii valorii de piata a acestor active, atunci cand vanzarea lor imediata este necesara sau inevitabila pentru obtinerea de cash in cel mai scurt timp.

Riscul de lichiditate aferent obligațiilor de plată este riscul ca Grupul SIF Imobiliare PLC să întâmpine dificultăți în îndeplinirea obligațiilor care decurg din datoriile financiare pe termen scurt, care se sting prin plata în numerar sau prin alte mijloace financiare, sau că asemenea obligații să fie stinse într-o manieră nefavorabilă.

Grupul SIF Imobiliare PLC monitorizează sistematic profilul de lichiditate al portofoliului, având în vedere contribuția marginală a fiecărui activ care poate avea un impact semnificativ asupra lichidității, precum și pasivele și angajamentele semnificative, contingente sau de altă natură, pe care Grupul SIF Imobiliare PLC le poate avea în raport cu obligațiile sale.

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI

RISCUL OPERATIONAL

Riscul operațional este riscul înregistrării de pierderi directe sau indirecte rezultate din carențe sau deficiențe ale procedurilor, personalului, sistemelor interne ale Grupului SIF Imobiliare PLC sau din evenimente externe ce pot avea un impact asupra operațiunilor acesteia.

În scopul evaluării nivelului de risc operațional în activitatea curentă, un pas important îl reprezintă identificarea și încadrarea evenimentelor de risc operațional în categorii specifice care să permită stabilirea celor mai eficiente metode de control și diminuare a efectelor potențiale.

Societatea utilizează ca instrument de analiză și administrare a riscului operațional autoevaluarea. Autoevaluarea este un proces inițiat, planificat și executat de către fiecare filiala în parte.

RISCUL REPUTATIONAL

Riscul reputațional reprezintă riscul actual sau viitor de afectare negativă a profiturilor și capitalului determinat de percepția nefavorabilă asupra imaginii unei companii de către clienți, contrapartide, acționari, investitori sau autorități de supraveghere.

Din perspectiva managementului riscurilor, riscul reputațional poate fi împărțit în doua clase importante: (i) convingerea că Grupul SIF Imobiliare PLC isi pot și își vor îndeplini promisiunile față de contrapartide și creditori; (ii) convingerea că Grupul SIF Imobiliare PLC își desfășoară afacerile în mod corect și urmează practicile etice.

RISCUL STRATEGIC

Riscul strategic reprezintă riscul actual sau viitor de afectare negativă a profiturilor și a valorii activului portofoliului Grupului SIF Imobiliare PLC, provenind din implementarea unor decizii de management inadecvate, din implementarea necorespunzătoare a deciziilor de management sau din lipsa reacției la schimbările mediului de afaceri.

RISCUL DE REGLEMENTARE

Riscul de reglementare este riscul înregistrării unei pierderi din cauza neaplicării, sau aplicării defectuoase a prevederilor legale și/sau contractuale și/sau din cauza cadrului contractual necorespunzător sau insuficientă reglementare.

Grupul SIF Imobiliare PLC trebuie să respecte o gamă largă de legi și reglementări – impuse sau reglementări specifice sectorului de activitate. Riscul de reglementare este necontrolabil și necuantificabil prin faptul că nu se poate anticipa evenimentul declanșator și nici nivelul impactului. Impactul se poate referi la reducerea atractivității unui anumit tip de investiții, creșterea semnificativă a costurilor în activitate, etc. Din punct de vedere calitativ, diminuarea riscului de reglementare se va realiza prin adaptarea politicilor, normelor și procedurilor la modificările apărute și prin reducerea sau creșterea nivelului unor activități acolo unde este cazul.

În timp ce riscul de conformitate poate fi monitorizat și recunoscut, riscurile juridice sunt uneori greu de anticipat. Riscurile legate de conformare sunt considerate ca o fiind componente ale cadrului de management al riscurilor.

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI

RISCUL DE IMPOZITARE

Riscul aferent impozitării – Interpretarea textelor și implementarea practică a procedurilor noilor reglementări fiscale aplicabile armonizate cu legislația europeană, ar putea varia de la entitate la entitate și există riscul ca în anumite situații autoritățile fiscale să adopte o poziție diferită față de cea a Grupului.

În plus, Guvernul României deține un număr de agenții autorizate să efectueze auditul (controlul) companiilor care operează pe teritoriul României. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte țări, și pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar și alte aspecte legale și regulatorii care prezintă interes pentru aceste agenții. Este posibil ca Grupul SIF Imobiliare PLC sa fie supus controalelor fiscale pe masura emiterii unor noi reglementări fiscale, deci riscul fiscal trebuie considerat atent.

RISCUL AFERENT MEDIULUI DE AFACERI

Riscul aferent mediului de afaceri reprezintă riscul actual sau viitor de afectare negativă a profiturilor și a capitalului, ca urmare a unor evoluții nefavorabile ale principalelor variabile macroeconomice sau ale oricăror variabile care constituie ținte ale politicii economice a țării. Grupul SIF Imobiliare PLC adoptă măsurile necesare pentru sustenabilitatea și dezvoltarea afacerii în condițiile existente pe piața din Romania, prin monitorizarea constanta a parametrilor si indicatorilor relevanti si adecvarea corespunzatoare a politicilor investitionale.

RISCUL IMOBILIAR

Piata imobiliară din Romania a fost afectată de volatilitatea pieţelor financiare ce a rezultat in restrangerea accesului la credite pentru companii. Ca urmare, valoarea contabilă a activelor imobiliare evaluate la valoarea justă a fost actualizată pentru a reflecta condiţiile pieţei. Totusi, in anumite cazuri, absenţa de date relevante referitoare la piaţa poate determina Societatea să isi modifice metodologiile de evaluare.

RISCUL DE PRODUCTIE

Riscul de producție agricol este în strânsă legătură cu riscul meteorologic, riscul comercial dar și cel uman. Acest sector necesită o abordare specifică, crearea unui mediu propice pentru o piață atipică și imprevizibilă.

RISCURI SI SUSTENABILITATE

RAPORT DE SUSTENABILITATE

Conceptul de dezvoltare durabilă sau sustenabilitate cunoaşte o largă utilizare şi este definit ca un model de dezvoltare care urmărește dezvoltarea și satisfacerea nevoilor prezente, fără a compromite însă posibilitățile viitoare de dezvoltare.

Grupul urmărește să dezvolte activități care să respecte principiile de dezvoltare durabilă prin realizarea unor operațiuni sustenabile, precum:

i) reducerea consumului resurselor neregenerabile pentru sediile de birouri si incurajarea angajatilor sa fie responsabili cu mediul inconjurator.

ii) economisirea de resurse financiare pentru a fi alocate altor cheltuieli importante. Aceste economii permit acoperirea altor necesităţi, cum ar fi de exemplu salariile angajaţilor, beneficii legate de sănătate dar și investiţii în dezvoltarea societatii;

iii) menţinerea unui mediu social şi de muncă sigur şi sănătos;

In realizarea obiectivelor sale financiare, societatea încearcă să minimizeze impactul negativ asupra mediului social, dar şi a celui înconjurător, prin aplicarea acestor practici pe termen lung.

GUVERNANTA CORPORATIVA

ADMINISTRAREA SI CONDUCEREA SIF IMOBILIARE PLC

Consiliul de Administratie

In conformitate cu prevederile actului constitutiv Societatea este administrate de un Consiliu de Administratie, avand trei membri. La 31.12.2018 componenta acestuia este:

- Dna. Androula Saxiate
- Dna. Chrystalla Mina
- Administrare Imobiliare S.A. (prin reprezentant permanent Valentin Tic-Chiliment)

Componenta Consiliului de Administratie nu a suferit modificari in timpul exercitiului financiar 2018.

Administrator	Functie	Alte informatii
Dna. Androula Saxiate (1981)	Administrator	Studii - Colegiu Experienta Secretar companii (2013 – prezent)
Dna. Chrystalla Mina (1976)	Administrator	Studii - Liceu Experienta Administrator companii (2013 – prezent)
Administrare Imobiliare S.A. (societate de drept roman, pe actiuni, J40/ J40/8567/2013, CUI 20919450, cu sediul in Bucuresti, Sector 1, Calea Floreasca 175, etaj 7, obiect de activitate constand in activitati de consultanta pentru afaceri si management) prin representant permanent (la data de 31.12.2018) Valentin Tic-Chiliment	Valentin Tic-Chiliment (1966) Director General/Presedinte al Consiliului de Administratie al Administrare Imobiliare S.A. din Martie 2018	Studii Licenta in Drept; Licenta in Electronica si Telecomunicatii; Experienta (selectie) 2018 – 1996 consultant /manager/partener in diverse firme de servicii profesionale (e.g. Big 4), in tara si in strainatate; 1994-1991 – consultant Agentia Romana de Dezvoltare

In cursul anului 2018 Consiliul de Administratie s-a intrunit in 10 sedinte.

Participare administratori la capitalul social al Societatii

- Dna. Androula Saxiate – nu detine actiuni la capitalul social al Societatii
- Dna. Chrystalla Mina - nu detine actiuni la capitalul social al Societatii
- Administrare Imobiliare S.A. - detine 1 actiune la capitalul social al Societatii

Din informatiile detinute de Societate, pentru administratori nu se cunosc acorduri, intelegeri sau legaturi de familie intre persoana respective si o alta persoana datorita careia persoana respective a fost numita in aceasta calitate. Administratorii nu au fost implicati in litigii sau proceduri administrative.

Administratorii nu sunt remunerati.

Conducerea executiva

Societatea nu are conducere executiva.

Politica de dividend

Societatea isi propune sa distribuie dividende in situatia in care toate pierderile din anii precedent vor fi acoperite si se va intra pe profit.

Participatii ale filialelor in capitalul social al Societatii

Nr.crt.	Filiale	Actiuni SIF Imobiliare PLC detinute/valoare nominala
1.	ADMINISTRARE IMOBILIARE S.A.	1/€1
2.	SIFI B ONE S.A.	1/€1
3.	BISTRITA S.A.	1/€1
4.	COMALIM S.A.	1/€1
5.	SIFI CJ OFFICE S.A.	1/€1
6.	SIFI CLUJ RETAIL S.A.	1/€1

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE
31 decembrie 2018

	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
Venituri din dividende	1,206,886	1.056.038	134.259	110.304
Venit din dobanzi pentru imprumuturi	157,063	122.943	110.610	101.992
Profit brut	**1,363,949**	**1.178.981**	**244.869**	**212.296**
Cheltuieli administrative	(54,682)	(76.722)	-	-
Alte cheltuieli	-	(1.407.335)	(106.022)	(92,047)
Profit/(pierdere) operationala	**1,309,267**	**(305.076)**	**138.847**	**120.249**
Costuri de finantare nete	(6,287)	(30.373)	(4,655)	(21,535)
(Pierdere) / Profit inainte de impozitare	**1,302,980**	**(335.449)**	**134.192**	**98.714**
Impozit pe profit	(46,557)	(15.576)	(6.263)	-
Profit / (pierdere) neta pentru anul vizat	**1,256,423**	**(351.025)**	**127.929**	**98.714**
Alte venituri generale	**-**	**-**	**-**	**-**
Venituri generale totale anul vizat	**1,256,423**	**(351.025)**	**127.929**	**98.714**

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE
31 decembrie 2018

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
ACTIVE				
Active imobilizate				
Investitii in sucursale	18,985,625	19.155.029	20.562.364	20.535.455
Creante pentru imprumuturi imobilizate	10,307,699	1.245.486	1.629.753	-
	29,293,324	**20.400.515**	**22.192.117**	**20.535.455**
Active circulante				
Creante	259	330	409.398	-
Creante din imprumuturi	4,683,196	11.161.053	11.082.568	10.080.914
Investitii financiare la valoare justa	169.404	-	-	-
Impozite de recuperat	944	4.315	2.367	7.000
Numerar in banci	501,539	1.824.856	58.483	713
	5,355,342	**12.990.554**	**11.552.816**	**10.088.627**
Active totale	**34,648,666**	**33.391.069**	**33.744.933**	**30.624.082**
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	4,499,974	4.499.974	4.499.974	1.500.000
Prime de capital	31,037,928	31.037.928	31.037.928	31.037.928
Pierderi acumulate	(926,155)	(2,182.578)	(1,831,553)	(1,959,482)
Capitaluri proprii totale	**34,611,747**	**33.355.324**	**33.706.349**	**30.578.446**
Datorii curente				
Alte sume de plata	36,919	35.744	38.326	45.636
Datorii privind impozitul curent		-	258	-
	36,919	**35.744**	**38.584**	**45.636**
Capitaluri proprii si datorii	**34,648,666**	**33.391.069**	**33.744.933**	**30.624.082**

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 decembrie 2018

	Capital social €	Prime de capital €	Pierderi acumulate €	Total €
Bilant la 1 ianuarie 2017	**4,499,974**	**31,037,928**	**(1,831,553)**	**33,706,349**
Venit total				
Profit net pentru anul curent	-	-	(351,025)	(351,025)
Bilant la 31 decembrie 2017/ 1 ianuarie 2018	**4,499,974**	**31,037,928**	**(2,182,578)**	**33,355,324**
Venit total				
Profit net pentru anul curent	-	-	1,256,423	1,256,423
Bilant la data de 31 decembrie 2018	**4,499,974**	**31,037,928**	**(926,155)**	**34,611,747**

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 decembrie 2018

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE				
Profit / (pierdere) inainte de impozitare	1,302,980	(335.449)	134.192	98.714
Ajustari pentru:				
Diferente de curs valutar nerealizate	7,986	-	-	-
Amortizare software	-	596	-	-
Depreciere - investitii in subsidiarelor	-	311.247	-	-
Venituri din dividende	(1,206,886)	(1.056.038)	(134.259)	(110,304)
Venit din dobanda	(157,063)	(122.974)	(110.610)	(101,992)
Pierderi din fuziunea subsidiarelor	-	1.096.088	-	11.783
	(52,983)	**(106.530)**	**(110.677)**	**(101,799)**
Modificari ale capitalului de lucru:				
Crestere creante	71	(45)	(285)	-
(Reducerea)/cresterea altor sume de plata	1,176	(2.581)	(7.310)	(5,576)
Numerar folosit in operatiuni	**(51,736)**	**(109.156)**	**(118.272)**	**(107,375)**
Dividende primite	1,206,886	1.056.038	134.259	
Impozit platit	(43,186)	(17.524)	(1.630)	(12,374)
Numerar net folosit in activitati de exploatare	**1,111,964**	**929.358**	**14.357**	**(119,749)**
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII				
Plata pentru achizitie software	-	(596)	-	-
Plata pentru achizitia de investitii in sucursale		-	(26.909)	-
Imprumuturi acordate	(2,435,281)	-	(2.540.797)	(1,161,052)
Rambursari de imprumuturi primite	-	428.725	20.000	1.174.308
Dobanzi incasate	-	31	-	110.304
Numerar net generat din/(folosit in) activitati de investitii	**(2,435,281)**	**428.160**	**(2.547.706)**	**123.560**
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE				
Incasare capital social	-	409.113	2.590.861	-
Dobanda achitata	-	-	-	(11,783)
Numerar net folosit in activitati de finantare	**-**	**409.113**	**2.590.861**	**(11,783)**
Scaderea neta in numerar si echivalentii numerarului	**(1,323,317)**	**1.766.631**	**57.517**	**(7,972)**
Numerar si echivalentul numerarului la inceputul anului	1,824,856	58.225	713	8.685
Numerar si echivalentul numerarului la sfarsitul anului	**501,539**	**1.824.856**	**58.230**	**713**

SITUAȚIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE

31 Decembrie 2018

	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
Venit	**7.517.090**	**7.851.464**	**10.375.177**	**12.358.355**
Câștig la valoarea netă justă din investiții imobiliare și proprietăți	6.664.217	2.240.161	(247.216)	447.440
Cheltuieli generale și de administrare	(4.911.628)	(4.635.970)	(5.245.136)	(4.344.106)
Alte venituri	995.137	287.632	103.872	522.197
Alte cheltuieli	(447.148)	(38.907)	(297.620)	-
Profit operațional	**9.817.668**	**5.704.380**	**4.689.077**	**8.983.886**
Venit financiare	765,921	590.886	834.272	1.400.053
Cheltuieli financiare	(547.164)	(1.704.002)	(1.046.679)	(1.773.687)
Profit înainte de impozitare	**10.036.425**	**4.591.264**	**4.476.670**	**8.610.252**
Impozit pe profit	(541.320)	(305.411)	(123.256)	(2.238.968)
Profit net pentru anul vizat	**9.495.105**	**4.285.853**	**4.353.414**	**6.371.284**
Profit din operațiuni continuate	-	-	4.567.971	6.645.196
Pierdere din operațiuni întrerupte	-	-	(214.557)	(273.912)
Profit net pentru anul vizat	**9.495.105**	**4.285.853**	**4.353.414**	**6.371.284**
Alte venituri generale în anul vizat	7.628.043	(356.739)	(1.858.509)	(767.850)
Venituri generale totale anul vizat	**17.123.148**	**3.929.114**	**2.494.905**	**5.603.434**
Profit net pentru anul atribuit:				
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă	8.413.305	3.797.558	3.820.992	5.500.841
Interes minoritar	1.081.799	488.295	532.422	870.443
	9.495.104	**4.285.853**	**4.353.414**	**6.371.284**
Venit general total ce poate fi atribuit:				
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă	15.172.256	3.481.462	2.189.778	4.838.005
Interes minoritar	1.950.892	447.652	305.127	765.429
	17.123.148	**3.929.114**	**2.494.905**	**5.603.434**

SITUAȚIA CONSOLIDATA A POZIȚIEI FINANCIARE

31 Decembrie 2018

ACTIVE	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
Active imobilizate				
Proprietăți, instalații și echipamente	17,865,788	19.147.174	531.797	1.117.181
Investitii imobiliare	55,768,223	48.068.191	62.243.924	54.035.780
Imobilizări necorporale	24,853	59.904	56.922	82.704
Active fixe deținute pentru vânzare	-	-	2.023.439	5.990.591
Creante privind impozitul pe profit amânat	-	144.776	36.742	13.863
	73,658,864	**67.420.045**	**64.892.824**	**61.240.119**
Active circulante				
Stocuri	75,115	98.826	187.346	193.649
Creanțe comerciale și alte creanțe	4,228,215	4.078.924	6.099.495	7.377.503
Active financiare disponibile la vânzare	2,160,611	2.630.876	10.274	327.035
Numerar și echivalente de numerar	19,732,815	6.690.572	5.909.965	3.998.582
	26,196,756	**13.499.198**	**12.207.080**	**11.896.769**
Active totale	**99,855,620**	**80.919.243**	**77.099.904**	**73.136.888**
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	4,499,974	4.499.974	4.499.974	1.500.000
Prime de capital	31,037,928	31.037.928	31.037.928	31.037.928
Alte rezerve	5,743,630	(4.665.893)	(5.852.092)	(7.505.128)
Rezultatul reportat	34,007,938	28.127.054	25.215.325	24.280.084
	75,289,470	**58.999.063**	**54.900.135**	**49.312.884**
Interes minoritar	4,854,410	4.021.670	4.191.484	4.283.856
Capitaluri proprii totale	**80,143,880**	**63.020.733**	**59.091.619**	**53.596.740**
Datorii imobilizate				
Împrumuturi primite pe termen >1an	11,218,716	10.002.351	10.353.161	2.017.042
Datorii pentru impozitul pe profit amânat	5,481,474	5.427.064	5.661.635	5.939.754
	16,700,190	**15.429.415**	**16.014.796**	**7.956.796**
Datorii curente				
Datorii comerciale și alte datorii	2,431,031	1.736.476	1.697.023	11.284.488
Împrumuturi primite pe termen < 1an	580,519	732.619	296.466	298.864
	3,011,550	**2.469.095**	**1.993.489**	**11.583.352**
Datorii totale	**19,711,740**	**17.898.510**	**18.008.285**	**19.540.148**
Capitaluri proprii și datorii	**99,855,620**	**80.919.243**	**77.099.904**	**73.136.888**

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 Decembrie 2018

Atribuibil deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei

	Capital social	Prime de capital	Rezervă de translatare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interes minoritar	Total
	€	€	€	€	€	€	€	€
Sold la 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	4,285,853
Alte venituri generale în anul curent	-	-	126,039	1,060,160	(884,829)	301,370	(658,109)	(356,739)
Sold la 31 decembrie 2017/ 1 ianuarie 2018	**4,499,974**	**31,037,928**	**(505,202)**	**(4,160,691)**	**28,127,054**	**58,999,063**	**4,021,670**	**63,020,733**
Venit total								
Profit net pentru anul curent	-	-	-	-	8,413,305	8,413,305	1,081,799	9,495,104
Alte venituri generale în anul curent	-	-	455	10,409,068	(2,532,421)	7,877,102	(249,059)	7,628,043
Sold la data de 31 decembrie 2018	**4,499,974**	**31,037,928**	**(504,747)**	**6,248,377**	**34,007,938**	**75,289,470**	**4,854,410**	**80,143,880**

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 Decembrie 2016

Atribuibil deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei

	Capital social	Prime de capital	Rezervă de translatare	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Total	Interes minoritar	Total
	€	€	€	€	€	€	€	€
Sold la 1 ianuarie 2015	**1.500.000**	**31.037.928**	**(717.320)**	**(4,418,928)**	**16.842.432**	**44.244.112**	**3.749.194**	**47.993.306**
Profit net pentru anul curent	-	-	-	-	5.500.841	5.500.841	870.443	6.371.284
Alte venituri generale în anul curent	-	-	94.120	(2,463,000)	1.936.811	(432.069)	(335.781)	(767.850)
Sold la data de 31 decembrie 2015	**1.500.000**	**31.037.928**	**(623.200)**	**(6.881.928)**	**24.280.084**	**49.312.844**	**4.283.856**	**53.596.740**
Sold la data de 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)
Tranzactii cu actionarii								
Emitre capital social	2.999.974					2.999.974		2.999.974
Sold la data de 31 decembrie 2016	**4.499.974**	**31.037.928**	**(631,241)**	**(5,220.851)**	**25.214.325**	**54.900.135**	**4.191.484**	**59.091.619**

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 Decembrie 2018

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE				
Profit înainte de impozitare	**10,036,425**	**4.591.264**	**4.476.670**	**8.610.252**
Ajustări pentru:				
Amortizare proprietăți, instalații și echipamente	189,830	335.168	117.403	183.877
Diferențe de curs valutar	427,206	1.113.278	85.162	(50,857)
(Profit) / pierdere din vânzarea de proprietăți, instalații și echipamente	-	(964)	(57.550)	30.536
(Profit) / pierdere din vanzarea de investitii imobiliare	(995,137)	38.907	(103.872)	-
(Câștiguri) / pierderi din evaluare investiții imobiliare	(6,664,217)	(2,240,161)	247.216	(850,404)
(Câștiguri) / pierderi din evaluare imobilizări financiare	447,148	(287.632)	297.620	-
Ajustări din evaluare active circulante	-	(415)	682.078	39.712
(Câștiguri) / pierderi din evaluare proprietăți, instalații și echipamente	-	-	-	(402,964)
Ajustari pentru depreciere	(210,052)	(166.540)	(102.023)	20.091
Garanții		-	-	(23,988)
Ajustare cu inflația pentru proprietăți, instalații și echipamente		-	-	35.562
Venit din dividende		-	(134.259)	(110,304)
Venit din dobândă	(423,273)	(590.886)	(834.272)	(1,400,053)
Cheltuieli cu dobânda	547,164	1.248.241	1.135.734	1.771.815
Alte elemente nemonetare	(43,300)	(8.632)	(784.150)	(111,755)
Anulare creante	-	(562.469)	1.567.199	-
Provizioane	-	9.283	398	-
	3,311,799	**3.478.442**	**6.593.354**	**7.741.520**
Modificări ale capitalului de lucru:				
Reduceri aferente stocuri	23,711	88.520	6.303	31.483
(Cresterea) / Reducerea creanțelor comerciale și altor creanțe	(149,291)	2.020.571	1.278.008	7.796.671
Reducerea imobilizărilor financiare	470,131	(2.620.602)	317.137	-
Creșterea / (Reducerea) datoriilor comerciale și altor datorii	694,555	39.453	(9.682.280)	535.104
Creșterea / (Reducerea) impozitului amânat	-	(36.580)	94.815	12.994
Diminuare provizioane	-	-	-	(30,934)
Numerar generat de / (folosit în) activitatea de exploatare	**4,350,905**	**2.969.804**	**(1.392.663)**	**16.086.838**
Dobânzi primite	33,297	29.769	36.828	58.409
Dobânzi achitate	(68,239)	(66.366)	(136.271)	-
Dividende primite	47,971	-	-	(97.937)
Tranzacții nemonetare	-	-	75.380	(35.470)
Impozit plătit	(345,402)	(316.642)	(1.182.891)	(1.059.781)
Numerar net generat din/(folosit în) activitatea de exploatare	**4,018,532**	**2.616.565**	**(2.599.617)**	**14.952.059**
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII				
Plata pentru achiziția imobilizărilor necorporale	(2,492)	(57.462)	-	-
Plata pentru achiziția de proprietăți, instalații și echipamente	(214,309)	(448.334)	(168.311)	(14,807,795)
Sume obținute din cedarea imobilizărilor necorporale	-	2.938	349.473	20.520
Plata pentru achiziția de investitii imobiliare	(4,226,839)	(455.872)	(245.220)	(100.395)
Plata pentru achiziția de active financiare disponibile pentru vânzare	-	(1.713.762)	(317.935)	290.714
Împrumuturi acordate	-	(604.116)	-	-
Împrumuturi rambursate	4,266,815			
Incasari din cedarea de proprietăți, instalații și echipamente	153,795	15.754	258.596	30.536
Incasari din vânzarea de investiții imobiliare	4,161,475	282.514	247.744	735.813
Sume obținute din vânzarea de active financiare disponibile la vânzare	-	-	20.689	107.477
Dobânzi încasate	11,068	14.980	834.272	-
Numerar net folosit în activități de investiții	**4,149,513**	**(2.963.360)**	**979.308**	**(13,723,130)**

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 Decembrie 2018

	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE				
Capital social incasat	8,508,609	409,113	2.590.861	-
Rambursarea împrumuturilor primite	(5,471,092)	(1,606,789)	(2.401.910)	(1,474,385)
Rambursare leasing financiar	-	(25,095)	(25.745)	(6,140)
Încasări din împrumuturi	2,330,145	2,093,647	2.506.029	133.773
Dobânda achitată	(68,239)	(10,891)	(20.866)	(37,744)
Dividende plătite	(47,971)	(20,899)	(20.220)	(8,602)
Majorare capital	-	288,702	-	138.339
Garantie bancara	(377,254)	(386)	903.543	-
Numerar net (folosit în)/generat din activități de finanțare	**4,874,198**	**1,127,402**	**3.531.692**	**(1,254,759)**
Crestere / (Scăderea) netă în numerar și echivalenții numerarului	**13,042,243**	**780,607**	**1.911.383**	**(25.830)**
Numerar și echivalentul numerarului la începutul anului	6,690,572	5,909,965	3.998.582	4.024.412
Numerar și echivalentul numerarului la sfârșitul anului	**19,732,815**	**6,690,572**	**5.909.965**	**3.998.582**

ALTE INFORMATII

EVENIMENTE ULTERIOARE BILANTULUI

In data de 13 februarie 2019 SIF Imobiliare PLC a semnat ultimul document al tranzactiei prin care a vandut catre Maria Trading SRL si Agro-Chirnogi SA toate cele 18.000 de actiuni detinute la societatea SIFI TM AGRO SA, reprezentand 50% din capitalul social al acestei societati, precum si creantele detinute impotriva SIFI TM AGRO SA. Realizarea efectiva a tranzactiei depinde de indeplinirea, intr-un termen de cel mult 90 de zile, a tuturor conditiilor agreate contractual.

La data de 06.03.2019 a fost incasata suma de 9.603.026,01 EUR ca parte componenta a tranzactiei de mai sus.

ASPECTE LEGATE DE ANGAJATI

Societatea SIF Imobiliare PLC nu are personal angajat.

In cadrul SIF IMOBILIARE PLC si a entitatilor incluse in consolidare nu functioneaza organizatii sindicale. Raporturile de munca sunt reglementate prin contracte individuale de munca.

SIF IMOBILIARE PLC si entitatile incluse in consolidare incurajeaza dialogul social si asigura un mediu de lucru pozitiv, oferind sanse egale tuturor angajatilor.

Pe parcursul anului 2018 nu au fost inregistrate elemente conflictuale in raporturile dintre conducere si angajati; de asemenea, nu au avut loc concedieri colective.

ASPECTE LEGATE DE MEDIU

Grupul SIF IMOBILIARE PLC nu are o politica sau procedura integrata de guvernanta privind mediul inconjurator, insa acopera aspectele relevante in acest domeniu.

Cu toate ca activitatea specifica a Grupului nu are un impact negativ asupra mediului inconjurator, Grupul este preocupat de utilizarea de proceduri de buna administrare a problemelor de mediu in derularea proceselor ce tin de activitatea zilnica, resursele fiind folosite eficient cu asigurarea protectiei mediului.

LITIGII

Societatea SIF Imobiliare PLC nu a fost implicata in litigii in cursul exercitiului financiar 2018.

ANEXA 3 - GUVERNANTA CORPORATIVA

DECLARATIA APLICI SAU EXPLICI

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.		Partial	Este in curs de intocmire regulamentul intern al Consiliului de Administratie actualizat cu termenii de referinta prevazuti de Cod. In actul constitutiv al societatii exista prevederi privind activitatea CA.
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	X		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	X		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		Partial	Raportul anual contine mentionarea numarului de sedinte CA si se are in vedere implementarea evaluarii anuale a Consiliului
A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	X		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	X		
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.		X	In curs de implementare.
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile	X		

pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadru sectiunii denumita INVESTITORI; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Parțial	Informatiile in limba româna sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Parțial	Informatiile in limba româna sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anularea/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		X	Se va implementa in cursul anului 2018.
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		Parțial	Societatea a desemnat o persoana pentru Relatii cu Investitorii, ale carei date de contact urmeaza a fi incluse pe pagina de internet, care este in curs de actualizare.
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administrație a adoptat politica de dividend, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care in curs de actualizare.
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administrație a adoptat politica cu privire la prognoze, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care este in curs de actualizare.

D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	X		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.	X		
D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.		X	

Name:	SIF Imobiliare PLC ("Company")
Head office address:	30 Karpenisiou, 1077 Nicosia, Cipru
Registration number:	HE 323682/July 18, 2013, Cyprus

Statement

We, the undersigned,

- Mrs. Androula Saxiate, director
- Mrs. Chrystalla Mina, director
- Administrare Imobiliare S.A., director, through its permanent representative Valentin Tic-Chiliment

Hereby confirm that, to the best of our knowledge,

1. The standalone and consolidated financial statements of SIF Imobiliare PLC for the year ended on 31 December 2018 have been prepared in accordance with the applicable Cypriot accounting standards in force at the time of preparation, and they provide a correct and faithful image of the assets, liabilities, financial position, and the profit and loss account of the Company;
2. The financial statements have been prepared on a going concern basis;
3. The Directors' report for the year ended 31 December 2018 provides an analysis of the development and performance of the Company, as well as a description of the main risks and uncertainties specific to the line of business of the Company.

Mrs. Androula Saxiate, director

Mrs. Chrystalla Mina, director

Administrare Imobiliare S.A., director, through its permanent representative Valentin Tic-Chiliment