SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

Anul încheiat la 31 decembrie 2018

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
31 decembrie 2018

CUPRINS

	PAG.
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI ALTE FORURI	1
RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE	2 - 3
RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	4-8
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTE VENITURI GENERALE	9
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE	10-11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII	12
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR	13-14
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	15 - 37

SIF IMOBILIARE PLC

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI ALTE FORURI

Consiliul de Administrație:	Administrare Imobiliare S.A. Chrystalla Mina Androulla Siaxiate
Secretarul Companiei:	Romanos Secretarial Ltd 30 Karpenisiou Street CY-1077, Nicosia Cipru
Auditori independenți:	Evoserve Auditors Limited Contabil Public Autorizat și Auditor Autorizat 7, Andrea Papakosta, 1037 1510 Nicosia P.O.
Sediul social:	30 Karpenisiou Street CY-1077, Nicosia, Cipru
Număr de înregistrare:	HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație al SIF Imobiliare PLC ('Compania') își prezintă raportul și situațiile financiare consolidate auditate ale Companiei și afiliaților acesteia (împreună cu Compania, denumite 'Grupul') pentru anul încheiat la data de 31 decembrie 2018.

Activitatea principală
Activitățile principale ale Grupului, care nu s-au modificat față de anul trecut, sunt deținerea, exploatarea, managementul și comerțul cu proprietăți imobiliare situate în România.
Rezultatele consolidate ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018 includ companiile afiliate ale Companiei care sunt deținători de active, toate înregistrate în România, adică:

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

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

Revizuirea poziției actuale, evoluțiile viitoare și riscuri semnificative
Dezvoltarea Grupului până în prezent, rezultatele și poziția financiară prezentate în situațiile financiare consolidate sunt considerate satisfăcătoare.

Rezultate
Rezultatele Grupului pentru anul aflat în discuție sunt prezentate la pagina 9.

Dividende
Consiliul de Administrație nu recomandă plata dividendelor, profitului net pentru anul în discuție va fi reportat.

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

Consiliul de Administrație
Membrii Consiliului de Administrație al Companiei la data de 31 decembrie 2018 și la data acestui raport sunt prezentați la pagina 1. Toți au fost membri ai Consiliului de Administrație în întreg anul încheiat la 31 decembrie 2018.

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 ulterioare perioadei de raportare
Toate evenimentele semnificative survenite dupa finalul perioadei de raportare sunt descrise in nota 28 la situatiile financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

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

Din ordinul Consiliului de Administrație,

Administrare Imobiliare SA
Director

Nicosia, 03 Aprilie 2019

Evoserve Auditors Limited
Evoserve House, 7 Andrea Papakosta, P.C. 1037 Nicosia
P.O. Box 21550 Eleftherias Square, 1510 Nicosia, Cipru
Tel.: +357 22 43 43 70, Fax: +357 22 43 43 72
e-mail: info@evoserve.eu
www.evoserve.eu

Raportul auditorului independent

Membrilor SIF Imobiliare PLC
Raport privind auditarea situațiilor financiare consolidate

Opinie

Am auditat situațiile financiare consolidate ale SIF Imobiliare PLC (”Compania") și ale afiliaților acesteia (împreună cu Compania, ”Grupul”), care sunt prezentate in paginile 9 – 37, si care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2018, situațiile consolidate ale profitului și pierderii și alte venituri globale, modificări ale capitalului propriu și fluxurile de numerar pentru anul încheiat la această dată, notele financiare aferente situatiilor consolidate și un rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

În opinia noastră, situațiile financiare consolidate oferă o imagine fidelă și corectă a poziției financiare a Grupului la 31 decembrie 2018, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de numerar pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Societăților Comerciale din Cipru, Cap. 113.

Baza pentru opinie

Auditul a fost efectuat in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA). Responsablitatea noastra conform acestor standarde este descrisa mai departe in sectiunea Responsabilitatea Auditorului pentru auditarea Situatiilor Financiare, din raportul nostru. Suntem independenti fata de Grup, in conformitate cu Codul de Etica International al Consiliului Contabililor (IESBA) si cu cerintele de etica ale auditului si situatiilor financiare din Cipru, si ne-am indeplinit cerintele de etica in conformitate cu aceste cerinte ale codului IESBA. Consideram ca evidentele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza pentru emiterea opiniei noastre.

Subiecte cheie de audit

Subiectele cheie de audit sunt acele subiecte care, conform judecatii noastre profesionale, au fost semnificative pentru auditarea situatiilor financiare aferente perioadei curente. Aceste subiecte au fost tratate in contextul auditatii situatiilor financiare ca un intreg, si au fost luate in calcul in formarea opiniei noastre, iar noi nu vom furniza o opinie separata asupra acestor subiecte.

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	**Modalitatea noastra de tratare a subiectelor cheie de audit**
Evaluarea investitiilor imobiliare (referinta Nota 15 la Situatiile Financiare)	
Grupul detine investitii imobiliare cu o valoare totala la 31 decembrie 2018 de 55.768.223 EURO, care reprezinta aproximativ 55.85% din totalul activelor Grupului. Investitiile imobiliare ale Grupului sunt detinute pentru a genera venituri din chirii si sunt localizate in Romania. Valoarea justa a investitiilor imobiliare este determinata folosind tehnici de evaluare. Managementul analizeaza si selecteaza o varietate de metode si face estimari care sunt in general bazate pe conditiile de piata existente la fiecare data de raportare. Indicatorii de evaluare a valorii juste a investitiilor imobiliare includ elemente ca variatii ale veniturilor, incasarilor sau schimbari adverse materiale ale stabilitatii economice sau politice, care pot indica faptul ca valoarea unui activ nu este recuperabila. In plus, Managementul obtine rapoarte de evaluare pentru investitiile imobiliare pregatite de evaluatori externi independenti. Investitiile imobiliare sunt prezentate la valoarea justa la data de raportare, iar noi consideram evaluarea investitiilor imobiliare un subiect cheie de audit, datorita importantei lor pentru situatiile financiare si pentru ca stabilirea valorii juste implica estimari si judecati semnificative.	Procedurile noastre de audit includ urmatoarele: - Obtinerea si inspectarea rapoartelor de evaluare pregatite de evaluatorii imobiliari externi angajati de Grup - Evaluarea competentelor, capacitatii si obiectivitatii evaluatorului extern independent - Evaluarea metodologiei folosite de evaluatorul imobiliar, in baza cunostintelor noastre de la alti evaluatori, pentru proprietati similare In baza rezultatului procedurilor noastre de audit am obtinut asigurari corespunzatoare in ce priveste evaluarea investitiilor imobiliare.

Alte informatii

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

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

In legatura cu auditarea situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim aceste alte informatii, si in acest sens, sa consideram daca aceste alte informatii sunt considerate, din punct de vedere material, inconsistente cu situatiile financiare sau cu informatiile obtinute pe parcursul auditului sau par sa fie gresite substantial. In cazul in care, in baza verificarilor efectuate, tragem concluzia ca exista o greseala substantiala a acestor Alte informatii, suntem obligati sa raportam acest lucru. Nu avem nimic de raportat in acest sens.

Responsabilitatea Consiliului de Administrație pentru situațiile financiare consolidate

Consiliul de Administrație este responsabil pentru pregătirea situațiilor financiare consolidate care oferă o imagine fidelă și reală în conformitate cu Standardele de Raportare Financiară Internaționale adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113 și pentru controlul intern considerat necesar de către Consiliul de Administrație pentru a permite pregătirea situațiilor financiare consolidate care sunt libere de orice eroare materială, din cauza fraudei sau erorii.
La întocmirea situațiilor financiare consolidate, Consiliul de Administrație este responsabil pentru evaluarea capacității grupului de a-si continua activitatea, dezvăluind, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și prin utilizarea contabilității de angajament, cu excepția cazului în care Consiliul de Administrație intentioneaza fie să lichideze grupul sau să înceteze operațiunile, sau nu are altă alternativă realistă decât să facă acest lucru.
Consiliul de Administratie este responsabil pentru supravegherea procesului de raportare financiara.

Responsabilitatea auditorului in ce priveste auditarea situatiilor financiare

Obiectivul nostru este sa obtinem o asigurare rezonabila cu privire la faptul ca situatiile financiare in ansamblul lor nu contin erori materiale, fie din cauza fraudei sau greselilor si sa emitem un raport al auditorului care sa includa opinia noastra. Asigurarea rezonabila este o asigurare de nivel inalt, dar nu este o garantie ca auditarea efectuata in conformitate cu IASs va detecta intotdeauna erorile materiale, in cazul in care acestea exista. Erorile pot aparea ca urmare a fraudei sau a greselilor si sunt considerate materiale daca, individua sau cumulativ, ar putea afecta deciziile economice ale utilizatorilor, luate pe baza acestor situatii financiare.

Ca parte a auditarii in conformitate cu IASs, am exercitat o judecata profesionala si am mentinut scepticismul profesional pe toata durata auditarii. Deasemenea:

- Am indentificat si evaluat riscul de erori materiale al situatiilor financiare, ca urmare a fraudei sa greselilor, am alcatuit si efectuat proceduri de audit pentru a raspunde acestor riscuri si am obtinut evidente care sunt suficiente si corespunzatoare pentru a constitui baza pentru opinia noastra. Riscul de a nu detecta o eroare materiala rezultata din frauda este mai mare decat in cazul celor rezultate din greseli, deoarece frauda poate implica complicitate, fals, denaturare intenționată, denaturarea sau ocolirea controlului intern.
- Am obtinut intelegerea controlului intern relevant pentru audit, pentru a stabili procedurile de audit potrivite pentru fiecare situatie, dar nu cu scopul de a emite o opinie asupra eficientei controalelor interne ale Grupului
- Am evaluat adecvarea politicilor contabile folosite si rezonabilitatea estimarilor contabile efectuate si celelalte informatii furnizate de catre Consiliul de Administratie
- Am concluzionat asupra rezonabilitatii evaluarii facute de catre Consiliul de Administratie in ce priveste continuarea activitatii, pe baza evidentelor de audit obtinute, si daca exista situatii incerte materiale in legatura cu evenimente sau conditii care pot avea sau pot pune sub semnul intrebarii abilitatea Grupului de a-si continua activitatea. In situatia in care constatam ca exista situatii incerte materiale, suntem obligati sa atragem atentia in raportul auditorului asupra acestora, iar in situatia in care informatiile sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre sunt bazate pe evidentele de audit obtinute pana la data raportului de audit. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot pune Grupul in imposibilitatea de a-si continua activitatea.

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

- Am evaluat prezentarea generala, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv notele, si daca situatiile financiare evidentiaza tranzactiile si evenimentele intr-o mod care ofera o imagine fidela si reala.

Am comunicat cu Consiliul de Administratie cu privire la, printre altele, planificarea auditului in ce priveste scopul, perioada de desfasurtare si concluziile auditului, inclusiv deficiente semnificative in ce priveste controlul intern, care au fost identificate pe parcursul auditului.

Dintre subiectele comunicate Consiliului de Administratie, am stabilit subiectele cele mai semnificative in auditarea situatiilor financiare aferente perioadei curente si care sunt ca urmare subiecte cheie de audit. Descriem aceste subiecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legea sau regulamentele nu permit divulgarea informatiilor, sau cand, in situatii extrem de rare, stabilim ca un subiect nu ar trebui sa fie comunicat in raportul nostru deoarece consecintele adverse depasesc beneficiile publice ale unei asemenea comunicari.

Raport privind alte cerințe legale

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

- In opinia noastra, raportul Consiliului de Administratie a fost pregatit in conformitate cu cerintele cuprinse in Legea Companiilor din Cipru, Cap. 113, si informatiile furnizate sunt consistente cu situatiile financiare consolidate

- In opinia noastra, si tinand cont de cunostintele si intelegerea noastra in privinta Grupului si a mediului in care isi desfasoara activitatea, obtinute pe parcursul auditarii, nu am identificat erori materiale in raportul Consiliului de Administratie.

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Alte aspecte

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

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

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

Nicosia, 03 Aprilie 2019

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTE VENITURI GENERALE
31 decembrie 2018

	Notă	**2018 €**	2017 €
Venit	7	**7,517,090**	7,851,464
Câștig la valoarea netă justă din investiții imobiliare și proprietăți,		**6,664,217**	2,240,161
Cheltuieli generale și de administrare	8	**(4,911,628)**	(4,635,970)
Alte venituri	9	**995,137**	287,632
Alte cheltuieli	10	**(447,148)**	(38,907)
Profit operațional		**9,817,668**	5,704,380
Venit financiare	12	**765,921**	590,886
Cheltuieli financiare	12	**(547,164)**	(1,704,002)
Profit înainte de impozitare		**10,036,425**	4,591,264
Impozit	13	**(541,320)**	(305,411)
Profit net pentru anul vizat		**9,495,105**	4,285,853
Alte venituri generale			
Alte venituri generale în anul vizat		**7,628,043**	(356,739)
Alte venituri generale în anul vizat		**7,628,043**	(356,739)
Venituri generale totale anul vizat		**17,123,148**	3,929,114
Profit net pentru anul atribuit:			
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		**8,413,305**	3,797,558
Interes minoritar		**1,081,799**	488,295
		9,495,104	4,285,853
Venit general total ce poate fi atribuit:			
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		**15,172,256**	3,481,462
Interes minoritar		**1,950,892**	447,652
		17,123,148	3,929,114

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
31 decembrie 2018

	Notă	**2018 €**	2017 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Proprietăți, instalații și echipamente	14	**17,865,788**	19,147,174
Investiții imobiliare	15	**55,768,223**	48,068,191
Imobilizări necorporale		**24,853**	59,904
Creante privind impozitul pe profit amânat	22	**-**	144,776
		73,658,864	67,420,045
Active circulante			
Stocuri	16	**75,115**	98,826
Creanțe comerciale și alte creanțe	17	**4,228,215**	4,078,924
Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere	18	**2,160,611**	2,630,876
Numerar și echivalente de numerar	19	**19,732,815**	6,690,572
		26,196,756	13,499,198
Active totale		**99,855,620**	80,919,243
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	20	**4,499,974**	4,499,974
Prime de capital		**31,037,928**	31,037,928
Alte rezerve		**5,743,630**	(4,665,893)
Rezultatul reportat		**34,007,938**	28,127,054
		75,289,470	58,999,063
Interes minoritar		**4,854,410**	4,021,670
Capitaluri proprii totale		**80,143,880**	63,020,733
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi primite pe termen >1an	21	**11,218,716**	10,002,351
Datorii cu impozitul pe profit amânat	22	**5,481,474**	5,427,064
		16,700,190	15,429,415
Datorii curente			
Datorii comerciale și alte datorii	23	**2,431,031**	1,736,476
Împrumuturi primite pe termen < 1an	21	**580,519**	732,619
		3,011,550	2,469,095
Datorii totale		**19,711,740**	17,898,510
Capitaluri proprii și datorii		**99,855,620**	80,919,243

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

La data de 03 Aprilie 2019 Consiliul de Administrație al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situații financiare consolidate.

……	……
Administrare Imobiliare S.A	Chrystalla Mina
Director	Director

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 decembrie 2018

		Atribuibil deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei							
	Notă	**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 în anul curent		-	-	126,039	1,060,160	(844,829)	301,370	(658,109)	(356,739)
Sold la data de 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 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**

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR
31 decembrie 2018

	Notă	**2018** **€**	2017 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE OPERARE			
Profit înainte de impozitare		**10,036,425**	4,591,264
Ajustări pentru:			
Amortizare proprietăți, instalații și echipamente	14	**189,830**	335,168
Diferențe de curs valutar		**427,206**	1,113,278
Profit din vânzarea de proprietăți, instalații și echipamente		**-**	(964)
(Profit)/pierdere din vanzarea de investitii imobiliare		**(995,137)**	38,907
(Câștiguri)/pierderi din valoarea justă pentru imobilizări financiare	18	**447,148**	(287,632)
Câștiguri din valoarea justă investiții imobiliare	15	**(6,664,217)**	(2,240,161)
Ajustări din evaluare active circulante		**-**	(415)
Ajustari pentru depreciere		**(210,052)**	(166,540)
Venituri din dividende	12	**(423,273)**	(590,886)
Venit din dobândă	12	**547,164**	1,248,241
Cheltuieli cu dobânda		**(43,300)**	(8,632)
Alte elemente nemonetare		**-**	(562,469)
Anulare creante		**-**	9,283
Provizioane		**3,311,799**	3,478,442
Modificări ale capitalului de lucru:			
Reduceri aferente stocuri		**23,711**	88,520
(Cresterea) / Reducerea creanțelor comerciale și altor creanțe		**(149,291)**	2,020,571
Reducerea/ Cresterea) imobilizărilor financiare		**470,131**	(2,620,602)
Creșterea datoriilor comerciale și altor datorii		**694,555**	39,453
Reducerea impozituluii amânat		**-**	(36,580)
Numerar generat de / (folosit în) operațiuni		**4,350,905**	2,969,804
Dobânzi primite		**33,297**	29,769
Dividende primite		**47,971**	-
Dobânzi achitate		**(68,239)**	(66,366)
Impozit plătit		**(345,402)**	(316,642)
Numerar net generat din/(folosit în) activități de operare		**4,018,532**	2,616,565
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII			
Plati pentru achiziția imobilizărilor necorporale		**(2,492)**	(57,462)
Plati pentru achiziția de proprietăți, instalații și echipamente	14	**(214,309)**	(448,334)
Sume obținute din cedarea imobilizărilor necorporale		**-**	2,938
Plati pentru achiziția de investitii imobiliare	15	**(4,226,839)**	(455,872)
Incasari din vanzare de investitii imobiliare	15	**4,161,475**	-
Plata pentru achiziționarea de active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere		**-**	(1,713,762)
Împrumuturi acordate		**-**	(604,116)
Împrumuturi rambursate		**4,266,815**	-
Incasari din cedarea de proprietăți, instalații și echipamente		**153,795**	15,754
Incasari din vânzarea de investiții imobiliare	14	**-**	282,514
Dobânzi încasate		**11,068**	14,980
Numerar net folosit în activități de investiții		**4,149,513**	(2,963,360)

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR
31 decembrie 2018

	Notă	**2018** **€**	2017 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE			
Capital social incasat		**8,508,609**	409,113
Rambursare împrumuturilor primite		**(5,471,092)**	(1,606,789)
Rambursare leasing financiar		**-**	(25,095)
Încasări din împrumuturi		**2,330,145**	2,093,647
Dobânda achitată		**(68,239)**	(10,891)
Dividende plătite		**(47,971)**	(20,899)
Majorare capital		**-**	288,702
Garantie bancara		**(377,254)**	(386)
Numerar net generat din activități de finanțare		**4,874,198**	1,127,402
Cresterea netă în numerar și echivalenții numerarului		**13,042,243**	780,607
Numerar și echivalentul numerarului la începutul anului		**6,690,572**	5,909,965
Numerar și echivalentul numerarului la sfârșitul anului	19	**19,732,815**	6,690,572

Notele de paginile 15-37 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE
31 decembrie 2018

1. Informații generale

Țara de înregistrare

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

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

Activitatea principală

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

2. Bazele elaborării

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

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

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

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

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

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

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

- **Valoarea justă a activelor financiare**
  Valoarea justă a instrumentelor financiare care nu sunt tranzacționate pe o piață activă este determinată folosind tehnicile de evaluare. Grupul folosește propriile aprecieri pentru a alege o varietate de metode și pentru a face supoziții care sunt bazate în special pe condițiile din piață existente la fiecare dată de raportare.

Bazele elaborării (continuare)
(d) Moneda funcțională și de prezentare
Situațiile financiare consolidate sunt prezentate în Euro (€) care este moneda de prezentare a Grupului.

3.Adoptarea de noi standarde IFRS sau revizuirea standardelor si interpretarea lor
Incepand cu 1 ianuarie 2018, Societatea a adoptat toate IFRS-urile și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS), care sunt relevante pentru operațiunile sale.

Adoptarea acestor standarde a avut un efect semnificativ asupra situațiilor financiare, după cum urmează:
- IFRS 9 "Instrumente financiare
- FRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"

După cum este explicat mai jos, în conformitate cu prevederile tranzitorii din IFRS 9 și IFRS 15, Grupul a ales abordarea simplificată pentru adoptarea standardelor. În consecință, IFRS 9 și IFRS 15 au fost adoptate fără reluarea informațiilor comparative. Informațiile comparative sunt întocmite în conformitate cu IAS 39 și IAS 18 și IAS 11, iar impactul adoptării a fost recunoscut în rezultatul reportat inițial.
(i) IFRS 9 "Instrumente financiare"

IFRS 9 "Instrumente financiare" înlocuiește prevederile IAS 39 referitoare la recunoașterea/ nerecunoașterea instrumentelor financiare și la clasificarea și evaluarea activelor financiare și pasivelor financiare. IFRS 9 noi principii contabile in ceea ce priveste acoperirea împotriva riscurilor și un nou model de depreciere pentru activele financiare.

Noul standard impune clasificarea datoriilor privind activele financiare în două categorii: cele care urmează să fie evaluate ulterior la valoarea justă (fie prin alte venituri globale (FVOCI), fie prin profit sau pierdere (FVTPL sau FVPL) și cele care trebuie măsurate la costul amortizat Determinarea se face la recunoașterea inițială. Pentru activele financiare datorate, clasificarea depinde de modelul de afaceri al entității pentru gestionarea instrumentelor sale financiare și de caracteristicile fluxurilor de trezorerie convenționale ale instrumentelor. Pentru activele financiare pe acțiuni depinde de intențiile și desemnările entității.

In particular, activele care sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale atunci când respectivele fluxuri de numerar reprezintă numai plăți de capital și dobânzi sunt evaluate la costul amortizat. Activele care sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de trezorerie contractuale și pentru vânzarea activelor financiare, în cazul în care fluxurile de numerar ale activelor reprezintă numai plăți de capital și dobânzi, sunt evaluate la valoarea justă prin alte venituri totale. În cele din urmă, activele care nu îndeplinesc criteriile pentru costul amortizat sau valoarea justă prin alte elemente ale rezultatului global sunt evaluate la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care nu sunt deținute pentru tranzacționare, clasificarea depinde de faptul dacă entitatea a făcut o alegere irevocabilă în momentul recunoașterii inițiale pentru a ține cont de investiția în capitaluri proprii la valoarea justă prin alte venituri totale. În cazul în care nu au fost efectuate astfel de alegeri sau dacă investițiile în instrumente de capitaluri proprii sunt deținute pentru tranzacționare, acestea trebuie clasificate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

IFRS 9 introduce, de asemenea, un singur model de depreciere aplicabil instrumentelor de datorie la costul amortizat și valoarea justă prin alte venituri și elimină necesitatea ca un eveniment declanșator să fie necesar pentru recunoașterea pierderilor din depreciere. Noul model de depreciere conform IFRS 9 necesită recunoașterea cotelor pentru creanțe îndoielnice bazate pe pierderile de credit anticipate (ECL), mai degrabă decât pierderile de credite rezultate în conformitate cu IAS 39. Standardul introduce în plus o abordare simplificată pentru calcularea deprecierii creanțelor comerciale, pentru calcularea deprecierii la activele contractuale și creanțele de leasing; care intră, de asemenea, în domeniul de aplicare al cerințelor privind deprecierea IFRS 9.

Pentru datoriile financiare, standardul păstrează majoritatea cerințelor IAS 39. Principala modificare este că, în cazul în care opțiunea valorii juste este luată pentru datoriile financiare, se înregistrează o parte a modificării valorii juste datorată riscului de credit propriu al entității în alte venituri compuse decât în profit sau pierdere, cu excepția cazului în care acest lucru creează o nepotrivire contabilă.

Odată cu introducerea IFRS 9 "Instrumente financiare", IASB a confirmat că atat câștigurile cat si pierderile care rezultă din modificarea pasivelor financiare care nu duc la nerecunoaștere vor fi recunoscute în profit sau pierdere.

3.Adoptarea de noi standarde IFRS sau revizuirea standardelor si interpretarea lor (continuare)

(i) IFRS 9 "Instrumente financiare" (continuare)

IFRS 9 relaxează cerințele in ceea ce priveste eficacitatea acoperirii riscului prin înlocuirea testelor de eficiență a acoperirii riscurilor. E necesara o relație economică între elementul acoperit și instrumentul de acoperire împotriva riscurilor și pentru ca raportul de acoperire să fie același cu cel utilizat de facto pentru gestionarea riscurilor. Documentarea este în continuare necesară, dar este diferită de cea elaborată în prezent conform IAS 39.

Grupul a adoptat IFRS 9 cu o dată de tranziție de la 1 ianuarie 2018, care a dus la modificări ale politicilor contabile pentru recunoașterea, clasificarea și evaluarea activelor și pasivelor financiare și deprecierea activelor financiare.

Noile politici contabile ale Grupului după adoptarea IFRS 9 la 1 ianuarie 2018 sunt prezentate în nota 4.

Impactul adoptării

În conformitate cu prevederile de tranziție din IFRS 9, Grupul a ales metoda simplificată de tranziție pentru adoptarea noului standard. În consecință, efectul tranziției la IFRS 9 a fost recunoscut la 1 ianuarie 2018 ca o ajustare a rezultatului reportat inițial (sau a altor componente ale capitalurilor proprii, după caz). În conformitate cu metoda de tranziție aleasă de Grup pentru implementarea IFRS 9, comparativele nu au fost retratate, ci sunt prezentate pe baza politicilor anterioare conforme cu IAS 39. În consecință, cerințele revizuite ale IFRS 7 "Instrumente financiare: prezentări de informații" "au fost aplicate doar în perioada curentă. Informațiile din perioadele comparative repetă acele informații făcute în anul anterior.

La 1 ianuarie 2018 pentru instrumentele de datorie deținute de societate, conducerea a evaluat care modele de afaceri se aplică activelor financiare și dacă fluxurile de numerar contractuale reprezintă doar plăți de capital și de dobândă (testul SPPI). În plus, evaluarea separată a instrumentelor de capitaluri proprii deținute de Societate a fost efectuată, indiferent dacă acestea sunt deținute pentru tranzacționare sau nu. Ca urmare a ambelor evaluări, conducerea și-a clasificat instrumentele de datorie și de capitaluri proprii în categoriile corespunzătoare IFRS 9.

Ca urmare a adoptării IFRS 9, Societatea a revizuit metodologia de depreciere pentru fiecare clasă de active care face obiectul noilor cerințe privind deprecierea. Începând cu 1 ianuarie 2018, Societatea evaluează anticipat pierderile de credit anticipate asociate instrumentelor sale de datorie, contabilizate la cost amortizat și FVOCI, numerar și echivalente de numerar și depozite bancare cu scadența inițială mai mare de 3 luni și angajamente de credit și garanții financiare. Metodologia de depreciere aplicată depinde de existența unei creșteri semnificative a riscului de credit și de faptul că instrumentele de datorie se califică drept risc de credit scăzut și dacă investițiile în datorie se califică drept risc scăzut de credit.

Grupul are următoarele tipuri de active care fac obiectul noului model de pierderi de credite IFRS 9: creanțe comerciale, active contractuale, active financiare la cost amortizat, numerar și echivalente de numerar, depozite bancare cu scadența inițială de peste 3 luni, FVOCI și împrumuturi și garanții financiare.

Grupul a adoptat modelul pierderilor anticipate simplificate pentru creanțele sale comerciale, creanțele comerciale cu componentă semnificativă de finanțare, creanțele de leasing și activele contractuale, conform cerințelor IFRS 9, punctul 5.5.15 și modelul general al pierderilor de credite pentru activele financiare la costul amortizat, numerarul și echivalentele de numerar, depozitele bancare cu scadența inițială mai mare de 3 luni, activele financiare ale datoriei la FVOCI și angajamentele de credit și garanțiile financiare.

3.Adoptarea de noi standarde IFRS sau revizuirea standardelor si interpretarea lor (continuare)

(i) IFRS 9 "Instrumente financiare" (continuare)

• Investiții în titluri de participare clasificate anterior ca active financiare la FVTPL:

Titlurile de valoare deținute pentru tranzacționare trebuie să fie deținute ca FVTPL în conformitate cu IFRS 9. Prin urmare, nu a avut loc niciun impact asupra sumelor recunoscute în legătură cu investițiile în titluri de capital deținute pentru tranzacționare care au fost clasificate anterior ca active financiare la FVTPL de la adoptare din IFRS 9. În conformitate cu IAS 39, titlurile de participare evaluate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere la începutul anului au fost cele care au fost gestionate, iar performanța lor a fost evaluată la valoarea justă, conform strategiei de investiții documentate a Grupului. Informațiile cu privire la aceste active financiare au fost furnizate intern pe baza valorii juste pentru personalul-cheie de conducere al Grupului. În conformitate cu IFRS 9, investițiile în instrumente de capitaluri proprii sunt întotdeauna evaluate la valoarea justă, astfel încât rezultatul nu a avut niciun impact din adoptarea IFRS 9 și alte titluri de capital, altele decât cele deținute pentru tranzacționare, au fost clasificate ca active financiare la FVTPL.

• Imprumuturi:

În conformitate cu IFRS 9, toate câștigurile sau pierderile rezultate din modificările împrumuturilor care nu au condus la derecunoaștere ar trebui recunoscute în profit sau pierdere. Anterior, conform IAS 39, grupul a amortizat impactul modificării prin ajustarea ratei efective a dobânzii.

• Alte instrumente financiare:

Pentru toate celelalte active financiare, Managementul a apreciat că modelul de business al Grupului pentru gestionarea activelor este "deținеți pentru a colecta" și că aceste active îndeplinesc testele SPPI. Drept rezultat, toate celelalte active financiare au fost clasificate ca active financiare la cost amortizat și reclasificate din categoria "credite și creanțe" în conformitate cu IAS 39, care a fost "retras". Anterior, în conformitate cu IAS 39, aceste active financiare au fost, de asemenea, evaluate la costul amortizat. Astfel, nu a existat niciun impact al adoptării IFRS 9 la 1 ianuarie 2018.

La 31 decembrie 2017, toate datoriile financiare ale Grupului au fost înregistrate la cost amortizat. Începând cu 1 ianuarie 2018, datoriile financiare ale Grupului au continuat să fie clasificate la costul amortizat.

Evaluarea impactului adoptării IFRS 9 asupra politicilor contabile ale Grupului impune conducerii să facă anumite judecăți critice în procesul de aplicare a principiilor noului standard.

(ii) IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții"

IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții" și amendamentele aferente au înlocuit IAS 18 "Venituri", IAS 11 "Contracte de construcții" și interpretările aferente. Noul standard înlocuiește modelele separate de recunoaștere a veniturilor pentru vânzarea de bunuri, servicii și contracte de construcție în conformitate cu IFRS-urile anterioare și stabilește cerințe uniforme privind natura, valoarea și calendarul recunoașterii veniturilor. Standardul IFRS 15 introduce principiul de bază conform căruia veniturile trebuie recunoscute astfel încât să descrie transferul de bunuri sau servicii către clienți și să reflecte considerațiile pe care entitatea se așteaptă să le aibă în schimbul transferului acestor bunuri sau servicii către client; prețul tranzacției.

Noul standard oferă un model bazat pe cinci etape, care trebuie aplicat tuturor categoriilor de contracte cu clienții. Toate bunurile sau serviciile asociate trebuie evaluate dacă au una sau mai multe obligații de performanță (adică promisiunile distincte de a furniza un bun sau un serviciu). Obligațiile individuale de performanță trebuie să fie recunoscute și contabilizate separat, iar eventualele reduceri sau rabaturi la prețul contractului trebuie, în general, să fie alocate fiecăruia dintre ele.

3.Adoptarea de noi standarde IFRS sau revizuirea standardelor si interpretarea lor (continuare)

(ii) IFRS 15 "Venituri din contracte cu clienții" (continuare)

Modificările la IFRS 15 clarifică modalitatea de identificare a obligației de executare într-un contract, modul de determinare a faptului dacă un grup este principal (adică furnizorul unui bun sau serviciu) sau un agent (responsabil pentru organizarea bunului sau serviciului să fie furnizate) și cum să se determine dacă veniturile din acordarea unei licențe trebuie recunoscute la un moment dat sau în timp. Pe lângă clarificări, amendamentele includ două scutiri suplimentare pentru a reduce costurile și complexitatea unui grup atunci când aplică pentru prima dată noul standard.

Noile politici contabile ale Grupului după adoptarea IFRS 15 la 1 ianuarie 2018 sunt prezentate mai jos în nota 4.

Impactul adoptării

În conformitate cu prevederile tranzitorii din IFRS 15, Grupul a ales metoda simplificată de tranziție pentru adoptarea noului standard. În consecință, efectul cumulat al tranziției la IFRS 15 a fost recunoscut la 1 ianuarie 2018 ca o ajustare a deschiderii rezultatului reportat direct în capitalurile proprii.

Grupul a aplicat retrospectiv IFRS 15 numai contractelor care nu au încheiat contracte la data cererii inițiale și a adoptat practica convenabilă de a nu repune în contracte retroactiv contractele pentru care modificările contractuale au avut loc înainte de data inițială a cererii. În conformitate cu metoda de tranziție aleasă de Grup pentru implementarea IFRS 15, comparativele nu au fost retratate, ci sunt prezentate pe baza politicilor anterioare care respectă IAS 18 și IAS 11 și interpretările aferente.

4.POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

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

Principalele politici contabile adoptate la întocmirea acestor situații financiare consolidate sunt prezentate mai jos. În afară de modificările politicii contabile care rezultă din adoptarea IFRS 9 și IFRS 15, începând cu 1 ianuarie 2018, aceste politici au fost aplicate în mod consecvent tuturor anilor prezenți, cu excepția cazului în care se prevede altfel. Principalele politici contabile privind instrumentele financiare și recunoașterea veniturilor aplicate până la 31 decembrie 2017 sunt prezentate în nota 27.

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

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

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (CONTINUARE)

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

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

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

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

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

Recunoașterea venitului
Veniturile câștigate de Grup sunt recunoscute pe baza următoarelor:

- **Venituri din chirii**
  Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza angajamentelor în conformitate cu substanța contractelor relevante.

- **Prestarea serviciilor**
  Vânzările de servicii sunt recunoscute în perioada contabilă în care serviciile sunt prestate în funcție de finalizarea tranzacției specifice evaluate pe baza serviciului efectiv furnizat ca proporție din totalul serviciilor care urmează să fie furnizate.

- **Vânzarea produselor**
  Vânzările de bunuri sunt recunoscute atunci când riscurile semnificative și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor au fost transferate către client, de obicei atunci când Compania a vândut sau livrat bunurile clientului, clientul a acceptat bunurile și colectarea creanței aferente este asigurată în mod rezonabil.

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (CONTINUARE)

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

Translatarea în moneda străină

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

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

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

- **Tranzacții și Solduri**
  Tranzacțiile in valuta sunt convertite în moneda funcțională utilizând ratele de schimb în vigoare la data tranzacțiilor. Câștigurile și pierderile de dinn diferente de curs valutar rezultate din decontarea acestor tranzacții și din conversia la cursurile de schimb de la sfârșitul anului a activelor și datoriilor denominate în valută sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere.

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

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

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

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

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

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)
Active necorporale
Costurile direct asociate cu produse software identificabile și unice controlate de Grup și care vor genera probabil avantaje economice care depășesc costurile peste un an sunt recunoscute drept imobilizări necorporale. Ulterior, software-ul informatic este înregistrat la cost minus amortizarea acumulată și orice pierderi acumulate din depreciere. Cheltuielile care sporesc sau extind performanțele programelor software de calculator în afara specificațiilor inițiale sunt recunoscute ca o îmbunătățire a capitalului și adăugate la costul inițial al software-ului de calculator. Costurile asociate cu întreținerea programelor software de calculator sunt recunoscute ca o cheltuială atunci când sunt suportate. Costurile software de calculator sunt amortizate prin metoda liniară pe durata lor de viață utilă, fără a depăși o perioadă de trei ani. Amortizarea începe atunci când software-ul de calculator este disponibil pentru utilizare și este inclus în cheltuielile administrative.

Un activ necorporal este derecunoscut la cedarea sau când nu se așteaptă beneficii economice viitoare din utilizarea sau eliminarea. Câștigurile sau pierderile rezultate din derecunoașterea unui activ necorporal, măsurate ca diferență între veniturile nete de cedare și valoarea contabilă a activului, sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când activul este derecunoscut.

Clasificarea activelor financiare
Începând cu 1 ianuarie 2018, Societatea își clasifică activele financiare în următoarele categorii:
- cele care urmează să fie evaluate ulterior la valoarea justă (fie prin intermediul OCI, fie prin profit sau pierdere), și
- cele care trebuie măsurate la costul amortizat.

Clasificarea și măsurarea ulterioară a activelor financiare ale datoriei depinde de: (i) modelul de afaceri al societății pentru gestionarea portofoliului de active aferente și (ii) caracteristicile fluxului de numerar ale activului. La recunoașterea inițială, Societatea poate desemna în mod irevocabil un activ financiar datorat, care întrunește în alt mod cerințele care trebuie măsurate la costul amortizat sau la FVOCI la FVTPL, dacă acest lucru elimină sau reduce în mod semnificativ o nepotrivire contabilă care ar apărea în caz contrar.

Pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care nu sunt deținute pentru tranzacționare, clasificarea va depinde de faptul dacă societatea a efectuat o alegere irevocabilă în momentul recunoașterii inițiale pentru a reprezenta investiția în capitaluri proprii la valoarea justă prin alte venituri globale (FVOCI). Alegerile se fac pe bază de investiții.

Toate celelalte active financiare sunt clasificate la valoarea FVTPL.

Pentru activele evaluate la valoarea justă, câștigurile și pierderile vor fi înregistrate fie în profit, pierdere, fie în OPC. Pentru investițiile în instrumente de capitaluri proprii care nu sunt deținute pentru tranzacționare, aceasta va depinde de faptul dacă societatea a efectuat o alegere irevocabilă în momentul recunoașterii inițiale pentru a reprezenta investiția în capitaluri proprii la valoarea justă prin intermediul altor venituri globale (FVOCI).

Măsurare Active financiare

La recunoașterea inițială, Compania măsoară un activ financiar la valoarea sa justă plus, în cazul unui activ financiar care nu este evaluat la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL), costurile de tranzacție care pot fi atribuite direct achiziției activului financiar. Costurile de tranzacționare a activelor financiare transmise la FVTPL sunt înregistrate în contul de profit și pierdere. Valoarea justă la recunoașterea inițială este cel mai bine evidențiată de prețul tranzacției. Un câștig sau o pierdere la recunoașterea inițială se înregistrează numai în cazul în care există o diferență între valoarea justă și prețul tranzacției, care poate fi evidențiată prin alte tranzacții curente de piață observabile din același instrument sau printr-o tehnică de evaluare a cărei intrări includ numai date din piețele observabile.

Activele financiare cu instrumente financiare derivate încorporate sunt considerate în întregime atunci când se determină dacă fluxurile lor de trezorerie reprezintă numai plata principalului și a dobânzii.

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Măsurare Active financiare- (continuare)

Instrumente de datorie

Măsurarea ulterioară a instrumentelor de datorie depinde de modelul de afaceri al Grupului pentru gestionarea activului și de caracteristicile fluxului de numerar ale activului. Există trei categorii de măsurare în care Grupul își clasifică instrumentele de datorie:

Costul amortizat: Activele care sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale atunci când respectivele fluxuri de numerar reprezintă numai plăți de capital și dobânzi sunt evaluate la costul amortizat. Venitul din dobânzi din aceste active financiare este inclus în "alte venituri". Orice câștig sau pierdere rezultând din derecunoaștere este recunoscut direct în profit sau pierdere și prezentat în alte câștiguri / pierderi, împreună cu câștigurile și pierderile din schimb valutar. Pierderile din depreciere sunt prezentate ca poziții individuale în situația consolidată a rezultatului și a altor elemente ale rezultatului global. Activele financiare evaluate la cost amortizat cuprind: numerar și echivalente de numerar, depozite bancare cu scadența inițială mai mare de 3 luni, creanțe comerciale și active financiare la cost amortizat.

FVOCI: Activele care sunt deținute pentru colectarea fluxurilor de numerar contractuale și pentru vânzarea activelor financiare, în cazul în care fluxurile de numerar ale activelor reprezintă doar plăți de capital și dobânzi, sunt măsurate la FVOCI. Deplasările în valoarea contabilă sunt preluate prin intermediul OCI, cu excepția recunoașterii câștigurilor sau pierderilor din depreciere, a veniturilor din dobânzi și a câștigurilor și pierderilor din schimb valutar care sunt recunoscute în profit sau pierdere. Atunci când activul financiar este derecunoscut, câștigul sau pierderea cumulată recunoscută anterior în OCI este reclasificată din capitalurile proprii în profit sau pierdere și recunoscută în alte câștiguri / pierderi. Venitul din dobânzi din aceste active financiare este inclus în "alte venituri". Câștigurile și pierderile din schimbul valutar sunt prezentate în "alte câștiguri / pierderi" și cheltuielile cu deprecierea sunt prezentate ca poziție separată în situația consolidată a profitului sau pierderii și a altor venituri compuse.

FVTPL: Activele care nu îndeplinesc criteriile pentru costul amortizat sau FVOCI sunt măsurate la FVTPL. Un câștig sau o pierdere din investiția datorată care este ulterior măsurată la FVTPL este recunoscută în profit sau pierdere și prezentată net în cadrul "altor câștiguri / pierderi" în perioada în care aceasta apare.

Instrumente de capitaluri proprii

Grupul măsoară ulterior toate investițiile de capitaluri proprii la valoarea justă. În cazul în care conducerea Grupului a ales să prezinte câștiguri și pierderi în valoare justă din investițiile în OPC, nu există o reclasificare ulterioară a câștigurilor și pierderilor în valoare justă în profit sau pierdere ca urmare a derecunoașterii investiției, orice sold relativ din cadrul rezervei FVOCI este reclasificat la câștigurile încasate. Politica Grupului este de a desemna investiții de capital ca FVOCI atunci când aceste investiții sunt deținute în scopuri strategice, altele decât pentru a genera profituri din investiții. Dividendele din astfel de investiții continuă să fie recunoscute în contul de profit și pierdere ca alte venituri atunci când dreptul Grupului de a primi plăți este stabilit.

Modificările valorii juste a activelor financiare la FVTPL sunt recunoscute în "alte câștiguri / (pierderi)" în situația consolidată a rezultatului și a altor elemente ale rezultatului global, după caz. Pierderile din deprecierea (și inversarea pierderilor din depreciere) din investițiile în capitaluri proprii măsurate la FVOCI nu sunt raportate separat față de alte modificări ale valorii juste.

Reclasificare Active financiare

Instrumentele financiare sunt reclasificate numai atunci când se schimbă modelul de business pentru gestionarea acestor active. Reclasificarea are un efect prospectiv și are loc de la începutul primei perioade de raportare care urmează modificării.

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Activele financiare anulate/retrase

Activele financiare sunt anulate/retrase, integral sau parțial, atunci când grupul a epuizat toate eforturile practice de recuperare și a concluzionat că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Anularea/retragerea reprezintă un eveniment de derecunoaștere. Grupul poate elimina activele financiare care sunt încă supuse activității de executare atunci când Grupul dorește să recupereze sumele datorate contractual, cu toate acestea, nu există o așteptare rezonabilă de recuperare.

Modificarea activelor financiare

Grupul uneori renegociază sau modifică în alt mod termenii contractuali ai activelor financiare. Grupul evaluează dacă modificarea fluxurilor de trezorerie contractuale este substanțială ținând seama, printre altele, de următorii factori: orice condiții contractuale noi care afectează substanțial profilul de risc al activului (de exemplu, cota de profit sau randamentul pe bază de capital), modificări semnificative ale ratei dobânzii, schimbarea denominării valutare, garanții noi sau creșteri ale creditului care afectează în mod semnificativ riscul de credit asociat activului sau o prelungire semnificativă a unui împrumut atunci când debitorul nu este în dificultate financiară.

Dacă termenii modificați sunt substanțial diferiți, drepturile la fluxurile de numerar din activul inițial expiră și Grupul derecunoaște activul financiar inițial și recunoaște un nou activ la valoarea sa justă. Data renegocierii este considerată a fi data recunoașterii inițiale pentru scopuri ulterioare de calcul al deprecierii, inclusiv determinarea dacă a apărut o SICR. De asemenea, Grupul evaluează dacă noul instrument de împrumut sau datorie îndeplinește criteriul SPPI. Orice diferență între valoarea contabilă a activului inițial derecunoscut și valoarea justă a noului activ substanțial modificat este recunoscută în profit sau pierdere, cu excepția cazului în care substanța diferenței este atribuită unei tranzacții de capital cu proprietarii.

Numerar și echivalente de numerar

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

Împrumuturi primite

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

Datorii din comerț

Datoriile comerciale sunt evaluate inițial la valoarea justă și sunt ulterior măsurate la costul amortizat, utilizând metoda ratei efective a dobânzii.

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

4. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Stocuri

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

Creanțele comerciale

Creanțe comerciale sunt sumele datorate de clienți pentru bunurile vândute sau servicii efectuate în cadrul activității obișnuite. Dacă se așteaptă o colectare într-un an sau mai puțin (sau în ciclul normal de funcționare al afacerii dacă este mai lung), acestea sunt clasificate drept active curente. În caz contrar, acestea sunt prezentate ca active necirculabile. Creanțele comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea justă și ulterior evaluate la cost amortizat folosind metoda dobânzii efective, cu o reducere a indemnizației de pierdere.

Creanțele asupra activelor comerciale sunt recunoscute inițial la valoarea de plată care este necondiționată, cu excepția cazului în care acestea conțin componente semnificative de finanțare, caz în care acestea sunt recunoscute la valoarea justă. Grupul deține creanțele comerciale cu scopul de a colecta fluxurile de trezorerie contractuale și, prin urmare, le măsoară ulterior la costul amortizat folosind metoda dobânzii efective.

Creanțele comerciale sunt, de asemenea, supuse cerințelor de depreciere din IFRS 9. Grupul aplică abordarea simplificată IFRS 9 pentru măsurarea pierderilor de credit anticipate care utilizează o indemnizație de pierdere anticipată pentru toate creanțele comerciale. A se vedea Nota 6 Secțiunea privind riscul de credit.

Creanțele comerciale sunt amortizate atunci când nu există o așteptare rezonabilă de recuperare. Indicatorii că nu există o așteptare rezonabilă de recuperare includ, printre altele, eșecul unui debitor de a se angaja într-un plan de rambursare împreună cu Grupul și nerealizarea plăților contractuale pentru o perioadă mai mare de 180 de zile în termen.

Capital social

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

Datorii pe termen lung

Datorii pe termen lung reprezintă sume care se datorează intr-un termen mai mare de douăsprezece luni de la data raportării.

5. Noi declarații contabile

La data aprobării acestor situații financiare consolidate, standardele și interpretările au fost emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate, care nu a intrat încă în vigoare. Unele dintre ele au fost adoptate de Uniunea Europeană, iar 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 consolidate ale Grupului.

6. Managementul riscului financiar

Factorii de risc financiar

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

6.1 Riscul de rată a dobânzii

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

6.2 Riscul de credit

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

6.3 Riscul de lichiditate

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

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

31 decembrie 2018	Sold **€**
Împrumuturi bancare	11,799,235
Datorii din comerț și alte datorii	2,431,031
	14,230,266

31 decembrie 2017	Sold **€**
Împrumuturi bancare	10,734,970
Alte împrumuturi	1,736,476
Datorii din comerț și alte datorii	12,471,446

6.4 Riscul valutar

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

7. Venituri

	2018	2017
	€	€
Venituri din chirii	**6,064,670**	5,520,702
Alte venituri operaționale	**1,452,420**	2,330,762
	7,517,090	7,851,464

8. Cheltuieli generale și de administrare

	2018	2017
	€	€
Costul materialelor folosite	**785,121**	804,372
Cheltuieli cu personalul (Nota 11)	**1,787,861**	1,769,231
Comustibil, energie electric și apă	**199,045**	195,885
Taxe și penalități	**447,236**	393,540
Alte cheltuieli	**12,873**	29,222
Cheltuieli profesionale și altele aferente	**655,297**	641,011
Cheltuieli cu amortizarea activelor	**556,082**	220,425
Cheltuieli cu deplasarile și de protocol	**39,994**	52,185
Cheltuyieli cu remunerația auditorilor	**17,850**	17,850
Cheltuieli cu chiria	**98,362**	79,073
Cheltuieli cu reparații și întreținere	**74,936**	71,549
Cheltuieli cu comisioanele	**47,141**	26,459
Depreciere	**189,830**	335,168
	4,911,628	4,635,970

9. Alte venituri

	2018	2017
	€	€
Profit din vânzarea de investiții imobiliare	**995,137**	-
Creșterea valorii juste a activelor financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere	**-**	287,632
	995,137	287,632

10. Alte cheltuieli

	2018	2017
	€	€
Pierderi din vânzarea investițiilor imobiliare	**-**	38,907
Pierderi din valoarea justă a activelor financiare	**447,148**	-
	447,148	38,907

11. Cheltuieli cu personalul

	2018	2017
	€	€
Cheltuieli cu salariile	**1,696,744**	1,401,423
Cheltuieli cu asigurările sociale	**91,117**	367,808
	1,787,861	1,769,231
Numar mediu angajati	**169**	121

12. Venituri/cheltuieli financiare

	2018	2017
	€	€
Venituri din dobanzi	**423,273**	590,886
Profit din diferente de curs valutar	**342,648**	-
Venituri financiare	**765,921**	590,886
Pierderi nete din diferențe de curs valutar	**-**	(455,761)
Cheltuieli cu dobanzile	**(547,164)**	(1,248,241)
Cheltuieli financiare	**(547,164)**	(1,704,002)
Profit net /(pierdere neta) financiar	**218,757**	(1,113,116)

13. Impozit

	2018	2017
	€	€
Impozit pe profit aferent anului curent	**541,320**	305,411

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

14. Proprietăți, instalații și echipamente

	Teren și clădiri	Instalații și utilaje	Mobilier, accesorii și echipamente de birou	Active corporale în curs	Total
Costuri	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
Sold la 1 ianuarie 2017	2,960,699	1,758,983	188,224	480,891	5,388,797
Intrări	-	487,067	8,296	634,787	1,130,150
Ieșiri	-	(356,338)	(520)	-	(356,858)
Diferențe de curs valutar	(10,312)	50,408	(4,002)	-	36,094
Ajustari din reevaluare	(55,523)	(4,704)	-	(183,229)	(243,456)
Reclasificare în/din investiții imobiliare	18,218,744	-	-	(371,204)	17,847,540
Transfer în/din proprietăți, instalații și echipamente	-	37,401	776	(38,177)	-
Ajustari din inflatie	5,172	-	-	-	5,172
Transfer la provizioane	-	-	-	(19,285)	(19,285)
Sold la data de 31 decembrie 2017/ 1 Ianuarie 2018	**21,118,780**	**1,972,817**	**192,774**	**503,783**	**23,788,154**
Intrări	-	99,090	14,176	281,984	395,250
Ieșiri	(86,170)	(66,849)	(776)	-	(153,795)
Diferențe de curs valutar	(1,115,522)	12,345	5	(3,863)	(1,107,035
Ajustări din reevaluare	(180,448)	-	-	(493)	(180,941)
Reclasificare în/din investiții imobiliare	(13,165)	-	-	(144,050)	(157,215)
Transfer în/din proprietăți, instalații și echipamente	-	959	-	(959)	-
Sold la data de 31 decembrie 2018	**19,723,475**	**2,018,362**	**206,179**	**636,402**	**22,584,418**
Amortizare					
Sold la 1 ianuarie 2017	(2,856,622)	(1,489,861)	(111,557)	(398,960)	(4,857,000)
Amortizare an curent	(246,227)	(77,419)	(11,522)	-	(335,168)
Din iesiri	284,679	264,253	2,256	-	551,188
Sold la data de 31 decembrie 2017/ 1 Ianuarie 2018	**(2,818,170)**	**(1,303,027)**	**(120,823)**	**(398.960)**	**(4,640,980)**
Amortizare an curent	(38,816)	(133,046)	(17,968)	-	(189,830)
Din iesiri	2,975	51,625	776	-	55,376
Depreciere	-	56,804	-	-	56,804
Sold la data de 31 decembrie 2017	**(2.854,011)**	**(1,327,644)**	**(138,015)**	**(398,960)**	**(4,718,630)**
Valoarea contabilă netă					
Sold la data de 31 decembrie 2018	**16,869,464**	**690,718**	**68,164**	**237,442**	**17,865,788**
Sold la data de 31 decembrie 2017	**18,300,610**	**669,790**	**71,951**	**104,823**	**19,147,174**

15. Investiții imobiliare

	2018	2017
	€	€
Sold la 1 ianuarie	**48,068,191**	62,243,924
Intrări	**4,226,839**	1,241,955
Iesiri	**(4,161,473)**	(134,515)
Reversare/Cprectie reclasificare 2017	**866,720**	-
Transfer de la/(Catre) proprietăți, instalații și echipamente	**157,216**	(17,847,540)
Diferențe de schimb valutar	**(53,487)**	(1,699,233)
Ajustare la valoarea justă	**6,664,217**	2,240,161
Reclasificare ca active fixe deținute pentru vânzare	**-**	2,023,439
Sold la 31 decembrie	**55,768,223**	48,068,191

16. Stocuri

	2018	2017
	€	€
Materii prime	**55,882**	64.467
Produse finite	**19,178**	34.304
Bunuri pentru revânzare	**55**	55
	75,115	98.826

Stocurile sunt prezentate la cost.

16. Creanțe comerciale și alte creanțe

	2018	2017
	€	€
Creanțele comerciale	**1,089,791**	1,354,507
Impozite de recuperat	**76,199**	33,684
Cheltuieli in avans	**15,257**	43,965
Alte creanțe	**3,046,968**	2,646,768
Sold la 31 decembrie	**4,228,215**	4,078,924

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

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

18. Active financiare la valoarea justa

	2018	2017
	€	€
Sold la 1 ianuarie	**2,630,876**	10.274
Intrari	**83,139**	2.328.522
Iesiri	**(104,093)**	-
Ajustari de valoare	**(447,148)**	287.632
Diferente de curs	**(2,163)**	4.448
Sold la 31 decembrie	**2,160,611**	2.630.876

19. Numerar și echivalente de numerar

Soldurile numerarului sunt analizate după cum urmează:

	2018	2017
	€	€
Numerar în bănci și lichiditati la dispoziție	**17,883,488**	4,515,830
Depozite bancare	**1,849,327**	2,174,742
	19,732,815	6,690,572

Expunerea Grupului la riscul de credit și pierderile de depreciere în legătură cu numerarul și echivalenții numerarului este raportată în nota 6 la situațiile financiare consolidate.

20. Capital social

	2018	**2018**	2017	2017
	Numărul acțiuni	**€**	Numărul acțiuni	€
Autorizat				
Acțiuni ordinare 1 Euro/actiune	**4,499,974**	**4,499,974**	4,499,974	4,499,974
Emise și plătite integral				
Sold la 1 ianuarie	**4,499,974**	**4,499,974**	4,090,861	4,090,861
Actiuni emise	**-**	**-**	409,113	409,113
Sold la 31 decembrie	**4,499,974**	**4,499,974**	4,499,974	4,499,974

21. Împrumuturi primite

	2018	2017
	€	€
Împrumuturi pe termen scurt		
Împrumuturi bancare	**580,519**	732,619
Împrumuturi pe termen lung		
Împrumuturi bancare	**11,218,716**	10,002,351
Total	**11,799,235**	10,734,970

22. Impozitul pe profit amânat

Impozitul amânat este calculat în întregime pentru toate diferențele temporare, folosind ratele de impozitare aplicabile (Nota 13).

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

Mișcările din contul impozitul amânat sunt următoarele:

Datorii privind impozitul pe profit amânat

	Diferențe temporare €
Sold la 1 ianuarie 2017	5,661,635
Transfer ca urmare a reclasificarii	(234,571)
Sold la data de 31 Decembrie 2017/ 1 Ianuarie 2018	**5,427,064**
Transfer ca urmare a reclasificarii	54,410
Sold la data de 31 decembrie 2018	**5,481,474**

Creante privind impozitul pe profit amânat

	Diferențe temporare €
Sold la 1 ianuarie 2017	36,742
Perceput/(creditat)	108,034
Sold la data de 31 Decembrie 2017/ 1 Ianuarie 2018	**144,776**
Perceput/(creditat)	(144,776)
Sold la data de 31 decembrie 2018	**-**

23. Datorii comerciale și alte datorii

	2018 €	2017 €
Datorii comerciale	**373,568**	409,351
Asigurări sociale si alte taxe	**214,033**	249,759
Taxe de plată	**230,142**	145,569
Angajamente de plată	**91,439**	57,340
Alți creditori	**907,809**	439,467
Venituri in avans	**614,040**	434,990
	2,431,031	1,736,476

24. Tranzacțiile cu părți afiliate

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

24. Tranzacțiile cu părți afiliate (continuare)

Următoarele tranzacții au fost realizate cu părțile afiliate:

	2018	2017
	€	€
Biofarm SA Bucuresti	**27,918**	28,440
Vrancart SA	**14,677**	14,952
Industrial Energy SRL	**11,866**	12,088
Pont Automall	**144,460**	130,735
Pont Agrinvest	**251,182**	200,485
	450,103	386,700

	2018	2017
	€	€
SIF Banat-Crisana SA	**8,066**	8,073

25. Datorii contingente

Grupul nu avea datorii contingente la data de 31 decembrie 2018.

26. Angajamente
Grupul nu avea angajamente de capital sau alte angajamente la data de 31 decembrie 2018.

27. Politici contabile până la 31 decembrie 2017

Politicile contabile aplicabile perioadei comparative încheiate la 31 decembrie 2017, care au fost modificate de IFRS 9 și IFRS 15, sunt următoarele.
Recunoașterea veniturilor

Veniturile obținute de Grup sunt recunoscute pe următoarele baze:

- Vânzarea de produse

  Vânzările de produse sunt recunoscute atunci când riscurile și beneficiile semnificative legate de proprietatea asupra produselor au fost transferate clientului, ceea ce este de obicei atunci când Grupul a vândut sau livrat produsele clientului, clientul a acceptat produsele și colectabilitatea creanței aferente este asigurată în mod rezonabil.

- Furnizarea de servicii

  Vânzările de servicii sunt recunoscute în perioada contabilă în care serviciile sunt prestate în funcție de finalizarea tranzacției specifice evaluate pe baza serviciului efectiv furnizat ca proporție din totalul serviciilor care urmează a fi furnizate.

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

27. Politici contabile până la 31 decembrie 2017 (continuare)

Instrumente financiare (continuare)

Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt evaluate la recunoașterea inițială la valoarea justă și sunt ulterior măsurate la cost amortizat utilizând metoda ratei efective a dobânzii. Cotele adecvate pentru sumele estimate nerecuperabile sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când există dovezi obiective că activul este depreciat. Alocarea recunoscută este evaluată ca diferența dintre valoarea contabilă a activului și valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar estimate, actualizate la rata efectivă a dobânzii calculată la recunoașterea inițială.

Împrumuturi acordate

Împrumuturile provenite de la Grup prin furnizarea de bani direct împrumutatului sunt clasificate ca împrumuturi și sunt înregistrate la cost amortizat. Costul amortizat este suma la care împrumutul acordat este evaluat la recunoașterea inițială minus rambursările de capital, plus sau minus amortizarea cumulată utilizând metoda dobânzii efective a oricărei diferențe dintre valoarea inițială și valoarea scadenței și minus orice reducere pentru depreciere sau nerecuperabilitatea. Toate împrumuturile sunt recunoscute atunci când numerarul este înaintat împrumutatului.

Metoda dobânzii efective este o metodă de calcul a costului amortizat al unui activ financiar sau al unei datorii financiare (sau al unui grup de active financiare sau pasive financiare) și al alocării venitului din dobânzi sau a cheltuielilor cu dobânzile pe perioada respectivă. Rata efectivă a dobânzii este rata care reduce exact sumele viitoare estimate ale plăților sau încasărilor în numerar prin durata de viață așteptată a instrumentului financiar sau, după caz, o perioadă mai scurtă până la valoarea contabilă netă a activului financiar sau a pasivului financiar.

Active financiare

(1) Clasificare

Grupul își clasifică activele financiare în următoarele categorii: active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere și active financiare disponibile pentru vânzare. Clasificarea depinde de scopul pentru care au fost dobândite activele financiare. Conducerea determină clasificarea activelor financiare la recunoașterea inițială.

- Active financiare la valoare justă prin profit sau pierdere

  Această categorie are doua subcategorii: active financiare deținute pentru tranzacționare și cele recunoscute la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere la începutul contractului. Un activ financiar este clasificat ca fiind deținut pentru tranzacționare dacă este achiziționat în principal în scopul vânzării pe termen scurt. Activele financiare desemnate ca fiind la valoarea justă prin contul de profit și pierdere la începutul activității sunt cele care sunt administrate, iar performanța acestora este evaluată la valoarea justă, în conformitate cu strategia de investiții documentată a Grupului. Informațiile despre aceste active financiare sunt furnizate intern pe bază de valoare justă personalului-cheie de conducere al Grupului. Activele din această categorie sunt clasificate ca active curente dacă sunt fie deținute pentru tranzacționare, fie sunt de așteptat să fie realizate în termen de douăsprezece luni de la data raportării.

- Active financiare disponibile pentru vânzare

  Activele financiare disponibile pentru vânzare sunt non-derivate care sunt fie desemnate în această categorie, fie nu sunt clasificate în niciuna dintre celelalte categorii. Acestea sunt incluse în activele necorporale, cu excepția cazului în care conducerea intenționează să dispună de investiția în termen de douăsprezece luni de la data raportării.

27. Politici contabile până la 31 decembrie 2017 (continuare)

Instrumente financiare (continuare)

Active financiare (continuare)

2) Recunoașterea și măsurarea

In mod obisnuit cumpărăturile și vânzările de active financiare sunt recunoscute la data tranzacției, care este data la care Grupul se angajează să cumpere sau să vândă activul. Investițiile sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus costurile de tranzacție pentru toate activele financiare care nu sunt reportate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere. Activele financiare înregistrate la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt recunoscute inițial la valoarea justă, iar costurile de tranzacție sunt înregistrate în contul de profit și pierdere. Activele financiare sunt derecunoscute atunci când drepturile de a primi fluxuri de trezorerie din activele financiare au expirat sau au fost transferate, iar Grupul a transferat substanțial toate riscurile și avantajele proprietății. Activele financiare disponibile la vânzare și activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt înregistrate ulterior la valoarea justă. Creditele și creanțele sunt înregistrate la costul amortizat folosind metoda dobânzii efective.

Câștigurile sau pierderile care rezultă din modificările valorii juste a categoriei "active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere" sunt prezentate în contul de profit și pierdere în perioada în care apar. Veniturile din dividende obținute din activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt recunoscute în contul de profit și pierdere la momentul stabilirii dreptului Grupului de a primi plăți.

Valorile juste ale investițiilor cotate se bazează pe prețurile curente ale ofertelor. În cazul în care piața pentru un activ financiar nu este activă (și pentru titlurile necotate), Grupul stabilește valoarea justă prin utilizarea tehnicilor de evaluare. Acestea includ utilizarea de tranzacții recente de tranzacționare pe termen lung, trimiterea la alte instrumente care sunt în mod substanțial identice și analiza fluxurilor de numerar actualizate, utilizându-se la maximum intrările de pe piață și bazându-se cât mai puțin pe intrările specifice entității. Investițiile de capitaluri proprii pentru care valori juste nu pot fi evaluate fiabil sunt recunoscute la cost minus depreciere.

Modificările valorii juste a titlurilor monetare denominate într-o monedă străină și clasificate ca disponibile pentru vânzare sunt analizate între diferențele de conversie rezultate din modificarea costului amortizat al titlurilor și alte modificări ale valorii contabile a garanției. Diferențele de conversie a titlurilor monetare sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în timp ce diferențele de conversie a valorilor mobiliare nemonetare sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global. Modificările valorii juste a titlurilor monetare și nete monetare clasificate ca disponibile pentru vânzare sunt recunoscute în alte elemente ale rezultatului global.

Atunci când valorile mobiliare clasificate ca disponibile pentru vânzare sunt vândute sau depreciate, ajustările de valoare justă cumulată recunoscute în alte elemente ale rezultatului global sunt incluse în profit sau pierdere ca câștiguri și pierderi la activele financiare disponibile pentru vânzare.

Dobânda aferentă valorilor mobiliare disponibile pentru vânzare calculată utilizând metoda dobânzii efective este recunoscută în profit sau pierdere. Dividendele din instrumentele de capitaluri proprii disponibile pentru vânzare sunt recunoscute în profit sau pierdere atunci când dreptul Grupului de a primi plăți este stabilit.

Grupul evaluează la fiecare dată de raportare dacă există dovezi obiective că un activ financiar sau un grup de active financiare este depreciat. În cazul titlurilor de valoare de capitaluri proprii clasificate ca disponibile pentru vânzare, o scădere semnificativă sau prelungită a valorii juste a garanției sub costul său este considerată ca un indicator al deprecierii valorilor mobiliare. Dacă există astfel de dovezi pentru titlurile disponibile pentru vânzare, pierderea cumulată care este măsurată ca diferență între costul de achiziție și valoarea justă curentă, minus orice pierdere din deprecierea activului financiar anterior recunoscută anterior în profit sau pierdere, este eliminată din capitalurile proprii și recunoscută în profit sau pierdere.

Pentru activele financiare evaluate la cost amortizat, dacă într-o perioadă ulterioară, valoarea pierderii din depreciere scade, iar scăderea poate fi legată în mod obiectiv de un eveniment care apare după recunoașterea deprecierii, pierderea de valoare recunoscută anterior este reluată prin profit sau pierdere măsura în care valoarea contabilă a investiției la data la care este inversată deprecierea nu depășește valoarea costului amortizat dacă deprecierea nu ar fi fost recunoscută.

27. Politici contabile până la 31 decembrie 2017 (continuare)

Instrumente financiare (continuare)

Active financiare (continuare)

În ceea ce privește titlurile de capital disponibile pentru vânzare, pierderile din deprecierea recunoscute anterior în profit sau pierdere nu sunt inversate prin profit sau pierdere. Orice creștere a valorii juste ca urmare a unei pierderi din depreciere este recunoscută în alte elemente ale rezultatului global și acumulată în cadrul rezervei din reevaluarea investițiilor. În ceea ce privește titlurile de creanță disponibile pentru vânzare, pierderile din depreciere sunt ulterior inversate prin profit sau pierdere dacă o creștere a valorii juste a investiției poate fi legată în mod obiectiv de un eveniment care apare după recunoașterea pierderii din depreciere.

Derecunoașterea activelor și pasivelor financiare

Active financiare

Un activ financiar (sau, dacă este cazul, o parte a unui activ financiar sau a unei părți a unui grup de active financiare similare) este derecunoscut atunci când:

- drepturile de a primi fluxuri de numerar din activ au expirat;
- Grupul își păstrează dreptul de a primi fluxuri de numerar din activ, dar și-a asumat obligația de a le plăti în întregime fără o întârziere semnificativă unei terțe părți în cadrul unui acord "trecere prin trecere"; sau
- Grupul și-a transferat drepturile de a primi fluxuri de trezorerie din activ și fie (a) a transferat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile activului, fie (b) nu a transferat și nici nu a păstrat în mod substanțial toate riscurile și avantajele activului, dar a transferat controlul asupra activului.

Datorii financiare

O datorie financiară este derecunoscută atunci când obligația datorată este debitată, anulată sau expiră.

Atunci când o datorie financiară existentă este înlocuită de o altă obligație financiară de la același creditor în termeni substanțial diferiți sau dacă termenii unui pasiv existent sunt modificați substanțial, un astfel de schimb sau modificare este tratată ca o derecunoaștere a datoriei inițiale și recunoașterea unui nou pasiv , iar diferența dintre valorile contabile respective este recunoscută în profit sau pierdere.

28. Evenimente ulterioare perioadei de raportare

La data de 13 februarie 2019, SIF Imobiliare PLC a semnat documentele tranzacției pentru cesionarea tuturor celor 18.000 de acțiuni deținute în TM Agro SA, reprezentând 50% din capitalul social, împreună cu creanțele față de TM Agro SA, la prețul de 15, 603,026.01 EUR, tranzacție care urmează să fie finalizată sub rezerva îndeplinirii mai multor condiții în termen de 90 de zile.

La 6 martie 2019 SIF Imobiliare PLC a încasat ca parte a tranzacției 9,603,026.01 EUR.

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

Opinia auditorului independent se regaseste la paginile 4-8.