SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT SI SITUATII FINANCIARE
31 decembrie 2018

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT SI SITUATII FINANCIARE
31 decembrie 2018

CUPRINS

	PAG.
CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI ALTE FORURI	1
RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE	2
RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	3 - 8
SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE	9
SITUATIA POZITIEI FINANCIARE	10
SITUATIA MODIFICARILOR DE CAPITALURI PROPRII	11
SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR	12
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE	13 - 27

SIF IMOBILIARE PLC
CONSILIUL DE ADMINISTRATIE SI ALTE FORURI

Consiliul de Administratie:	Chystalla Mina Androula Saxiate Administrare Imobiliare S.A.
Secretarul Companiei:	Romanos Secretarial Ltd 30 Karpenisiou Street CY-1077, Nicosia Cipru
Auditori independenti:	Evoserve Auditors Limited Contabil Public Autorizat si Auditor Autorizat 7, Andrea Papakosta, 1037 P.O Box 21550, Elefterias Square, 1510 Nicosia, Cipru
Sediul social:	30 Karpenisiou Street CY-1077, Nicosia Cipru
Numar de inregistrare:	HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administratie isi prezinta raportul si situatiile financiare auditate ale Societatea pentru anul incheiat la 31 decembrie 2018.

Inregistrare
Societatea SIF Imobiliare Plc a fost inregistrata in Cipru la data de 18 iulie 2013 ca societate privata cu raspundere limitata conform Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113.

Activitatea principala
Activitatea principala a Societatii, care este neschimbata fata de anul trecut, este de a servi drept vehicul de detinere de actiuni in alte entitati si este angajata in furnizarea de facilitati de finantare pentru entitatile afiliate.

Revizuirea pozitiei actuale, evolutiile viitoare si riscuri semnificative
Dezvoltarea companiei pana in prezent, rezultatele si pozitia financiara prezentate in situatiile financiare sunt considerate satisfacatoare.

Rezultate
Rezultatele Grupului pentru anul in discutie sunt prezentate la pagina 9. Profitul net atribuibil actionarilor companiei este in valoare de EUR 1.256.423 (2018: (€ 351.025)). La 31 decembrie 2018 activele totale ale companiei erau in valoare de €34.648.666 (2018: €33.391.069) iar activul net al companiei a fost de €34.611.747 (2018: €33.355.324).

Dividende
Consiliul de Administratie nu recomanda plata de dividende.

Capital social
In cursul anului revizuit nu au fost modificari ale capitalului social al Companiei.

Consiliul de Administratie
Membrii Consiliului de Administratie al Companiei la data de 31 decembrie 2018 si la data acestui raport sunt prezentati la pagina 1. Toti au fost membri ai Consiliului de Administratie pe intreaga perioada a anului incheiat la 31 decembrie 2018.

In conformitate cu Actul Constitutiv al Companiei, toti administratorii care sunt in prezent membri ai Consiliului de Administratie isi vor continua mandatul.

Nu au existat schimbari semnificative ale alocarii raspunderilor si remuneratiei Consiliului de Administratie.

Evenimente dupa perioada de raportare
Toate evenimentele semnificative survenite dupa finalul perioadei de raportare sunt descrise in nota 21 la situatiile financiare.

Auditori independenti
Auditorii Independenti, Evoserve Auditors Limited, si-au exprimat dorinta de a continua sa detina aceasta functie si o hotarare prin care se acorda autoritatea Consiliului Director de a stabili remuneratia acestora va fi propusa in cadrul Adunarii Generale Anuale.

Din ordinul Consiliului de Administratie,

Chystalla Mina
Director
Nicosia, 3 Aprilie 2019

Evoserve Auditors Limited
Evoserve House, 7 Andrea Papakosta, P.C. 1037 Nicosia
P.O. Box 21550 Eleftherias Square, 1510 Nicosia, Cyprus
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

Opinie

Am auditat situațiile financiare ale societatii SIF Imobiliare PLC (”Compania") care sunt prezentate in paginile de la 9 la 27 si cuprind: situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2018, situația profitului și pierderii și a altor venituri globale, modificări ale capitalului propriu și fluxurile de numerar pentru anul încheiat la această dată, notele aferente situatiilor financiare inclusiv rezumat al politicilor contabile semnificative și alte informații explicative.

În opinia noastră, situațiile financiare oferă o imagine fidelă și corectă a poziției financiare a Companiei 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 Companie, in conformitate cu Codul de Etica International al Consiliului Contabililor (IESBA) si cu cerintele de etica ale auditului si situatiilor financiare din Cipru, si am respectat cerintele de etica prevazute de codul 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 si nu vom furniza o opinie separata asupra acestor subiecte.

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	**Modalitatea noastra de tratare a subiectelor cheie de audit**
Evaluarea investitiilor imobiliare (referinta Nota 10 la situatiile financiare)	
Compania deține, la 31 decembrie 2018, investiții în filiale în valoare totală de 18.985.625 euro, reprezentând aproximativ 54,79% din totalul activelor societății. Filialele deținute de Societate sunt încorporate în România, iar principalele lor activități sunt cele de deținere de proprietăți de investiții în România. Conducerea evaluează periodic recuperarea investițiilor în filiale atunci când există indicatori de depreciere. Indicatorii de depreciere includ elemente cum ar fi scăderi ale veniturilor, câștigurilor sau fluxurilor de trezorerie sau schimbări semnificative semnificative ale stabilității economice sau politice, ceea ce poate indica faptul că valoarea contabilă a unui activ nu poate fi recuperată. În plus, managementul obține rapoarte de evaluare pentru toate proprietățile de investiții deținute de evaluatori externi independenți. Evaluarea managementului privind evaluarea investiției este filialele se bazează pe estimări și judecăți Investițiile în filiale sunt prezentate la cost și considerăm că testarea deprecierii investiției în filiale este o chestiune de audit-cheie datorită importanței lor asupra situației poziției financiare și datorită faptului că conducerea exercită judecăți și estimări semnificative.	Procedurile noastre de audit includ urmatoarele: - Evaluarea aprecierilor econducerii în legătură cu posibila depreciere a investiției în filiale. - Obtinerea situațiilor financiare auditate ale tuturor filialelor și evaluarea existentei unei indicații a deprecierii pe baza performanței și a valorii activului net. - Pe baza constatărilor noastre, am discutat cu conducerea despre posibila depreciere a investiției în filiale. - Obtinerea rapoartelor de evaluare efectuate de evaluatori independenți în legătură cu proprietățile de investiții deținute de filiale și evaluarea independenței și calificărilor evaluatorului extern. Pe baza rezultatelor procedurilor noastre de audit, am obținut o asigurare adecvată cu privire la evaluarea investiției în filiale.

evoserve
AUDIT • TAX • CONSULTING

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	**Modalitatea noastra de tratare a subiectelor cheie de audit**
Recuperabilitatea creditelor acordate (a se vedea nota 11 a situațiilor financiare)	
Compania are creante aferente creditelor acordate in valoare de 14,990.895 Euro la 31 decembrie 2018, ceea ce reprezinta aproximativ 43,27% din totalul activelor societatii. Creditele de încasat au fost acordate filialelor Societății pentru a le finanța pentru activitățile lor. Managementul evaluează periodic sansele de recuperare ale creditelor acordate, ori de câte ori sunt prezenți indicatori de depreciere. Indicatorii deprecierii includ elemente precum scăderea veniturilor, câștigurilor sau fluxurilor de trezorerie sau modificări semnificative ale stabilității economice sau politice în care operează împrumutatul, ceea ce poate indica faptul că valoarea contabilă a împrumutului nu este recuperabilă. Considerăm recuperabilitatea creditelor acordate ca subiect cheie de audit datorita importanței acestora în situația situației financiare și datorită faptului că conducerea exercită o judecată și estimări semnificative pentru a evalua dacă există o indicație de depreciere a creditelor de primit.	Procedurile noastre de audit includ urmatoarele: - Evaluarea aprecierilor conducerii în ceea ce privește recuperarea creanțelor. - Revizuirea termenilor contractelor de împrumut și verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor aferente împrumutului. - Obtinerea situațiilor financiare auditate semnate ale tuturor filialelor și evaluarea filialelordin punct de vedere al activelor necesare pentru a-și rambursa datoriile. - Pe baza constatărilor noastre, am evaluat cu conducerea posibila depreciere a valorii creditelor acordate - Obtinerea rapoartelor de evaluare efectuate de evaluatori independenți în legătură cu proprietățile de investiții deținute de filiale și evaluarea independenței și calificărilor evaluatorului extern. Pe baza rezultatelor procedurilor noastre de audit, am obținut o asigurare adecvată cu privire la recuperarea creanțelor de încasat.

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.

evoserve
AUDIT • TAX • CONSULTING

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

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

La întocmirea situațiilor financiare consolidate, Consiliul de Administrație este responsabil pentru evaluarea capacității Companiei de a-si continua activitatea, dezvăluind, după caz, aspecte legate de continuitatea activității, cu excepția cazului în care Consiliul de Administrație intentioneaza fie să lichideze Compania 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 al Companiei.

Responsabilitatea auditorului in ce priveste auditarea situatiilor financiare

Obiectivele noastre sunt de a obtine o asigurare rezonabila cu privire la faptul ca situatiile financiare in ansamblul lor nu contin denaturari semnificative, 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 denaturarile semnificative, 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 denaturari semnificative al situatiilor financiare, ca urmare a fraudei sau 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 denaturare semnificativa 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

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

- 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.

- 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 in concordatnta cu situatiile financiare

- 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.

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

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

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE
31 decembrie 2018

	Nota	**2018** **€**	2017 €
Venituri din dividende		**1,206,886**	1,056,038
Venit din dobanzi pentru imprumuturi		**157,063**	122,943
Profit brut		**1,363,949**	1,178,981
Cheltuieli administrative		**(54,682)**	(76,722)
Alte cheltuieli	5	**-**	(1,407,335)
Profit/(pierdere) operationala	6	**1,309,267**	(305,076)
Costuri de finantare nete	7	**(6,287)**	(30,373)
Profit / (Pierdere) inainte de impozitare		**1,302,980**	(335,449)
Impozit	8	**(46,557)**	(15,576)
Profit net/ (pierdere) neta pentru anul vizat		**1,256,423**	(351,025)
Alte venituri generale		**-**	-
Venituri generale totale anul vizat		**1,256,423**	(351,025)

Notele de la paginile 13 - 27 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE
31 decembrie 2018

	Nota	**2018 €**	2017 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Investitii in sucursale	10	**18,985,625**	19,155,029
Creante pentru imprumuturi imobilizate	11	**10,307,699**	1,245,486
		29,293,324	20,400,515
Active circulante			
Creante	12	**259**	330
Creante din imprumuturi	11	**4,683,196**	11,161,053
Investitii financiare la valoare justa	13	**169,404**	-
Impozite de recuperat	17	**944**	4,315
Numerar in banci	14	**501,539**	1,824,856
		5,355,342	12,990,554
Active totale		**34,648,666**	33,391,069
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	15	**4,499,974**	4,499,974
Prime de capital		**31,037,928**	31,037,928
Pierderi acumulate		**(926,155)**	(2,182,578)
Capitaluri proprii totale		**34,611,747**	33,355,324
Datorii curente			
Alte sume de plata		**36,919**	35,744
		36,919	35,744
Capitaluri proprii si datorii		**34,648,666**	33,391,068

In data de 3 Apriliei 2019 Consiliul de Administratie al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situatii financiare.

Chystalla Mina
Director

Androula Saxiate
Director

Notele de la paginile 13 - 27 fac parte integrantă din aceste situaţii financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 decembrie 2018

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

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

Notele de la paginile 13 - 27 fac parte integrantă din aceste situaţii financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 decembrie 2018

	Nota	**2018 €**	2017 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE			
Profit / (pierdere) inainte de impozitare		**1,302,980**	(335,449)
Ajustari pentru:			
Diferente de curs valutar nerealizate		**7,987**	-
Amortizare software	9	**-**	596
Depreciere - investitii in subsidiarelor	10	**-**	311,247
Venituri din dividende		**(1,206,886)**	(1,056,038)
Venit din dobanda		**(157,063)**	(122,974)
Pierderi din fuziunea subsidiarelor		**-**	1,096,088
		(52,982)	(106,530)
Modificari ale capitalului de lucru:			
Crestere creante		**71**	(45)
(Reducerea)/cresterea altor sume de plata		**1,175**	(2,581)
Numerar folosit in operatiuni		**(51,736)**	(109,156)
Dividende primite		**1,206,886**	1,056,038
Impozit platit		**(43,186)**	(17,524)
Numerar net folosit in activitati de exploatare		**1,111,964**	929,358
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII			
Plata pentru achizitie software	9	**-**	(596)
Imprumuturi acordate		**(2,435,281)**	-
Rambursari de imprumuturi primite		**-**	428,725
Dobanzi incasate		**-**	31
Numerar net generat din/(folosit in) activitati de investitii		**(2,435,281)**	428,160
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE			
Incasare capital social		**-**	409,113
Numerar net folosit in activitati de finantare		**-**	409,113
(Scaderea)/ cresterea neta in numerar si echivalent numerar		**(1,323,317)**	1,766,631
Numerar si echivalent numerar la inceputul anului		**1,824,856**	58,225
Numerar si echivalentul numerarului la sfarsitul anului	14	**501,539**	1,824,856

Notele de la paginile 13 - 27 fac parte integrantă din aceste situaţii financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
31 decembrie 2018

1. Inregistrare si activitati principale

Tara de inregistrare

Societatea SIF Imobiliare Plc (”Societatea”) a fost inregistrata in Cipru la data de 18 iulie 2013 ca societate privata cu raspundere limitata conform Legii Companiilor din Cipru, Cap. 113. Este inregistrata la adresa 30 Karpenisiou Street, CY 1077 Nicosia, Cipru.

Activitatea principala

Activitatea principala a Societatii, care este neschimbata fata de anul trecut, este de a servi drept vehicul de detinere de actiuni in alte entitati si este angajata in furnizarea de facilitati de finantare pentru entitatile afiliate.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE

Principalele politici contabile adoptate pentru pregatirea acestor situatii financiare sunt mentionate mai jos. Cu exceptia schimbarilor in politicile contabile generate de adoptarea stadardului IFRS 9 incepand cu 1 Ianuarie 2018, aceste politici au fost aplicate in mod constant in toti anii prezentati in aceste situatii financiare, cu exceptia cazului in care se mentioneaza altfel.

Bazele elaborarii

Societatea a pregatit aceste situatii financiare separate pentru conformitatea cu cerintele Legii Impozitului pe Venit din Cipru.

Situațiile financiare au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană (UE) și cerințele Legii societăților comerciale din Cipru, Cap.113. Situațiile financiare au fost întocmite conform convenției privind costul istoric, modificată prin reevaluarea activelor financiare și a datoriilor financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere.

Societatea a elaborat, de asemenea, situatii financiare consolidate in conformitate cu IFRS pentru companie si filialele sale (”Grupul"). Situatiile financiare consolidate pot fi obtinute de la 30 Karpenisiou Street, CY 1077, Nicosia, Cipru.

Utilizatorii situațiilor financiare individuale ale acestei societăți- mama ar trebui să le citească împreună cu situațiile financiare consolidate ale Grupului la și pentru anul încheiat la 31 decembrie 2018,cu scopul de a obtine o intelegere corecta a pozitiei financiare, performantei financiare si fluxurilor de numerar ale Societatii si Grupului.

Pregatirea situatiilor financiare in conformitate cu IFRS presupune folosirea unor estimari contabile critice si necesita ca Managementul sa isi exercite rationamentul profesional in procesul de aplicare a politicilor contabile ale Societatii. Presupune deasemenea, folosirea unor estimari care afecteaza valorile raportate la data intocmirii situatiilor financiare, pentru active si datorii, active si datorii contingente sau venituri si cheltuieli raportate, aferente perioadei de raportare. Chiar daca aceste estimari sunt bazate pe cele mai bune cunostinte ale managementului cu pivire la actiunile si evenimentele curente, rezultatele finale pot sa difere de aceste estimari.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

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

(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.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (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.

Compania 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.

Impactul adoptării

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.

Situatiile financiare consolidate

Societatea are subsidiare pentru care sectiunea 142 alineatul (1) litera (b) din Legea Societatilor din Cipru Cap. 113 solicita ca situatiile financiare consolidate sa fie pregatite si prezentate Societatii la Adunarea Generala anuala. Situatiile financiare consolidate ale Grupului cuprind situatiile financiare ale companiei mama SIF Imobiliare Plc si situatiile financiare ale urmatoarelor societati afiliate:

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

Situatiile financiare ale tuturor companiilor Grupului sunt elaborate folosind politicile contabile uniforme. Toate tranzactiile dintre companii si bilanturile dintre companiile Grupului au fost eliminate in timpul consolidarii.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Societati afiliate

Societatile afiliate sunt entitati controlate de Societate. Controlul exista in cazul in care Societatea este expusa, sau are dreptul, la randamente variabile din implicarea sa alaturi de societatea in care se fac investitiile si are capacitatea de a afecta aceste randamente prin puterea sa asupra societatii in care se face investitia.

Investitiile in filiale sunt prezentate la cost mai putin provizionul pentru deprecierea de valoare, care este recunoscut drept cheltuiala in perioada in care este identificata deprecierea.

Recunoasterea venitului

Veniturile Societatii sunt recunoscute conform urmatoarelor reguli:

- **Venit din dobanda**
  Venitul din dobanzi este recunoscut in contul de profit si pierdere proportional, pe masura ce este inregistrat, folosind metoda dobanzii efective.

- **Venituri din dividende**

  Veniturile din dividende sunt recunoscute atunci cand este stabilit dreptul de a primi plata

Venituri financiare
Venitul din dobanzi este recunoscut in contul de profit si pierdere proportional, pe masura ce este inregistrat, folosind metoda dobanzii efective.

Cheltuieli financiare
Cheltuielile cu dobanda si alte costuri ale indatorarii sunt recunoscute in profit sau pierdere pe masura ce sunt inregistrate.

Translatarea in moneda straina

(1) **<u>Moneda functionala si de prezentare</u>**
Elementele incluse in situatiile financiare ale companiei sunt evaluate folosind moneda mediului economic primar in care opereaza entitatea ("moneda functionala"). Situatiile financiare sunt prezentte in Euro (€) care este moneda functionala si de prezentare a Companiei.

(2) **<u>Tranzactii si solduri</u>**
Tranzactiile valutare sunt convertite in moneda functionala utilizand ratele de schimb in vigoare la data tranzactiilor. Castigurile si pierderile de schimb valutar rezultate din decontarea acestor tranzactii si din conversia la cursurile de schimb de la sfarsitul anului a activelor si pasivelor denominate in valuta sunt recunoscute in profit sau pierdere. Diferențele de conversie a elementelor ne-monetare, cum ar fi acțiunile deținute la valoarea justă prin profit sau pierdere, sunt raportate ca parte a câștigului sau pierderii din valoarea justă.

Impozit

Obligatiile si activele fiscale curente sunt evaluate la valoarea care se asteapta sa fie platita sau recuperata de la autoritatile fiscale, folosind ratele de impozitare si legile care au fost adoptate, sau in mare masura adoptate pana la data de raportare.

Dividende

Distribuirea dividendelor catre actionarii Societatii este recunoscuta in situatiile financiare ale Societatii in anul in care acestea sunt aprobate de catre actionarii Societatii.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Software

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

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

Instrumente financiare

Activele financiare si datoriile financiare sunt recunoscute in situatiile privind pozitia financiara a Societatii atunci cand Societatea devine parte din prevederile contractuale ale instrumentului.

Imprumuturi acordate

Imprumuturile contractate de Societate prin furnizarea de bani direct imprumutatului sunt clasificate drept credite si sunt contabilizate la costul amortizat. Costul amortizat este suma la care creditul acordat este evaluat la recunoasterea initiala minus ratele de capital rambursate, plus sau minus amortizarea cumulata utilizand metoda dobanzii efective pentru orice diferenta dintre valoarea initiala si valoarea la maturitate, si minus orice reducere pentru depreciere sau nerecuperare. Toate creditele sunt recunoscute atunci cand numerarul este platit catre imprumutat.

Metoda dobanzii efective este o metoda de calcul al costului amortizat al unui activ financiar sau al unui pasiv financiar (sau grup de active financiare sau pasive financiare) si de alocare a veniturilor din dobanzi sau a cheltuielilor cu dobanzile pe perioada relevanta. Rata dobanzii efective este rata care actualizeaza exact platile sau incasarile in numerar viitoare estimate pe durata de viata preconizata a instrumentului financiar sau, atunci cand este cazul, pe o perioada mai scurta, la valoarea contabila neta a activului financiar sau a pasivului financiar.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Instrumente financiare (continuare)

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.

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.

Noi declarații contabile

La data aprobării acestor situații financiare, standardele și interpretările au fost emise de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate, care nu erau 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 ale Companiei.

2. POLITICI CONTABILE SEMNIFICATIVE (continuare)

Instrumente financiare (continuare)

Numerar si echivalente de numerar

In cadrul situatiilor fluxurilor de numerar, numerarul si echivalentii numerarului includ numerar in banci.

Capital social

Actiunile ordinare sunt clasificate ca capitaluri proprii. Diferenta dintre valoarea justa a pretului primit de catre Societate si valoarea nominala a capitalului social emis este luata in contul primei de capital.

Comparative

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

3. Managementul riscului financiar

Factorii de risc financiar
Societatea este expusa riscului de credit, riscului de lichiditate, riscului valutar si managementului riscurilor de capital provenite din instrumentele financiare pe care le detine. Politicile de gestionare a riscurilor folosite de Societate pentru gestionarea acestor riscuri sunt discutate mai jos:

3.1. Riscul de credit

Riscul de credit apare atunci când o neîndeplinire a obligațiilor de către contrapărți ar putea reduce valoarea intrărilor de numerar viitoare din active financiare la data de raportare. Compania nu are o concentrare semnificativă a riscului de credit. Compania are în vigoare politici pentru a se asigura că vânzările de produse și servicii sunt făcute clienților cu o istorie de credit adecvată și monitorizează continuu profilul de îmbătrânire a creanțelor.

3.2. Riscul de lichiditate
Riscul de lichiditate este riscul care apare atunci cand maturitatea activelor si pasivelor nu corespunde. O pozitie necorespunzatoare poate imbunatati profitabilitatea, dar poate creste, de asemenea, riscul de pierderi. Societatea dispune de proceduri cu scopul de a minimiza aceste pierderi, cum ar fi mentinerea de active curente lichide si prin faptul ca are la dispozitie o cantitate adecvata de facilitati de credit angajate.

3.3. Riscul valutar

Riscul valutar este riscul ca valoarea instrumentelor financiare sa varieze ca urmare a modificarilor ratelor de schimb valutar. Riscul valutar apare cand tranzactiile comerciale viitoare si activele si pasivele recunoscute sunt denominate intr-o moneda care nu este moneda de masurare a Societatii. Societatea este expusa riscului de schimb valutar ce apare din expuneri la diferite valute. Conducerea Societatii monitorizeaza fluctuatiile ratei de schimb in mod continuu si actioneaza in consecinta.

3.4. Managementul riscului de capital

Societatea gestioneaza capitalul pentru a se asigura ca va fi in masura sa continue activitatea, maximizand in acelasi timp rentabilitatea prin optimizarea echilibrului dintre datorii si capitaluri proprii. Strategia generala a Societatii ramane neschimbata fata de anul trecut.

4. Estimari si aprecieri contabile critice

Pregatirea situatiilor financiare in conformitate cu IFRS impune utilizarea unor estimari contabile critice si impune conducerii sa exercite o judecata in procesul de aplicare a politicilor contabile ale Societatii. Aceasta necesita, de asemenea, utilizarea unor ipoteze care afecteaza valorile raportate ale activelor si pasivelor, precum si prezentarea activelor si datoriilor neprevazute la data intocmirii situatiilor financiare si valorile raportate ale veniturilor si cheltuielilor inregistrate in cursul perioadei de raportare. Cu toate ca aceste estimari se bazeaza pe cele mai bune cunostinte ale conducerii privind evenimentele si a actiunile curente, rezultatele reale pot diferi in cele din urma de aceste estimari.

Estimarile si aprecierile sunt evaluate in mod continuu si se bazeaza pe experienta istorica si de alti factori, inclusiv asteptarile pentru evenimente viitoare care sunt considerate a fi rezonabile in circumstantele date.

Opinie profesionala
Estimarile si ipotezele care au un risc semnificativ de a cauza o ajustare semnificativa a valorii contabile a activelor si pasivelor in urmatorul exercitiu financiar sunt discutate mai jos:

- **Impozitele pe venit**

  Este necesara o apreciere semnificativa in determinarea provizioanelor pentru impozitul pe profit. Exista tranzactii si calcule pentru care determinarea impozitului final este incerta in timpul desfasurarii normale a activitatii. Societatea recunoaste datoriile pentru problemele de audit fiscal anticipate pe baza estimarilor daca impozitele suplimentare vor fi datorate. In cazul in care rezultatul fiscal final pe aceste aspecte este diferit de valorile care au fost inregistrate initial, aceste diferente vor avea un impact asupra impozitul pe venit si a provizioanelor pentru impozitul amanat in perioada in care se face o astfel de determinare.

- **Valoarea justă a activelor financiare**

  Valoarea justă a instrumentelor financiare care nu sunt tranzacționate pe o piață activă este determinată prin utilizarea tehnicilor de evaluare. Compania utilizează judecata pentru a selecta o varietate de metode și a face presupuneri care se bazează în principal pe condițiile de piață existente la fiecare dată de raportare. Valoarea justă a activelor financiare disponibile pentru vânzare a fost estimată pe baza valorii juste a acestor active individuale.

- **Ajustarea de valoare a investitiilor in filiale**

  Societatea evalueaza periodic capacitatea de recuperare a investitiilor in filiale ori de cate ori sunt prezenti indicatori de depreciere. Indicatorii de depreciere includ elemente cum ar fi scaderi ale veniturilor, castigurilor sau fluxurilor de numerar sau modificari nefavorabile semnificative in stabilitatea economica sau politica a unei anumite tari, care pot indica faptul ca valoarea contabila a unui activ nu este recuperabila. In cazul in care faptele si circumstantele indica faptul ca investitiile in filiale pot fi afectate, fluxurile de numerar viitoare estimate actualizate aferente acestor filiale ar fi comparate cu valorile contabile ale acestora pentru a determina daca este necesara o inregistrare la valoarea justa.

- **Deprecierea creditelor de incasat**

  Societatea evalueaza periodic capacitatea de recuperare a creditelor de primit de fiecare data cand sunt prezenti indicatorii de depreciere. Indicatorii de depreciere includ elemente cum ar fi scaderi ale veniturilor, castigurilor sau fluxurilor de numerar sau modificari nefavorabile semnificative in stabilitatea economica sau politica a unei anumite tari in care opereaza debitorul, care pot indica faptul ca valoarea contabila a imprumutului nu este recuperabila. In cazul in care faptele si circumstantele indica faptul ca creditele de primit pot fi afectate, fluxurile de numerar viitoare estimate actualizate aferente acestor imprumuturi ar fi comparate cu valorile contabile ale acestora pentru a determina daca este necesara o inregistrare la valoarea justa.

5. Alte cheltuieli

	2018	2017
	€	€
Pierderi din fuziunea subsidiarelor	**-**	1,096,088
Ajustare de valoare pentru investitiile in suvsidiare	**-**	311,247

6. Profit operational/(pierdere)

	2018	2017
	€	€
Profit operational/(pierdere) este prezentat dupa nregistrarea urmatoarelor:		
Cheltuiala cu amortizare software	**-**	596
Cheltuieli cu remuneratie auditori	**17,850**	17,850

7. Venituri / (cheltuieli) financiare	**2018**	2017
	€	€
Venituri din dobanzi	**-**	31
Venit din diferente de curs	**161**	-
Total venituri financiare	**161**	31
Cheltuieli cu diferente de curs	**(5,037)**	(28,460)
Alte cheltuieli financiare	**(1,411)**	(1,944)
Total Cheltuieli financiare	**(6,448)**	(30,404)
Rezultat financiar net	**(6,287)**	(30,373)

8. Impozit

	2018	2017
	€	€
Impozitul pe profit - anul curent	**14,626**	10,806
Impozit cu retinere la sursa	**31,931**	4,770
Cheltuiala cu impozitul	**46,557**	15,576

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

	2018	2017
	€	€
Profit / (Pierdere) inainte de impozitare	**1,302,980**	(335,449)
Impozitul calculat la ratele de impozitare aplicabile	**162,873**	(41,931)
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile in scop fiscal	**2,084**	184,820
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile	**(150,882)**	(132,083)
10% taxe suplimentara	**551**	-
Impozit cu retinere la sursa	**31,931**	4,770
Cheltuiala cu impozitul	**46,557**	15,576

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

8. Impozit (continuare)

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

9. Active necorporale

	Website €
Cost	
Additions	596
Sold la 31.12.2017/1.01.2018	**596**
Sold la 31.12.2018	**596**
Amortizare	
Amortizare an curent (Nota 6)	596
Sold la 31.12.2017/1.01.2018	**596**
Sold la 31.12. 2018	**596**
Valoare contabila neta la 31.12.2018	**-**

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

10. Investitii in sucursale

	2018 **€**	2017 €
Sold la 1 ianuarie	**19,155,029**	20,562,364
Intrari	**-**	114,144
Ajustare de valoare	**-**	(311,247)
Reclasificarea la activele financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (Nota 13)	**(169,404)**	-
Fuziune subsidiare	**-**	(1,210,232)
Sold la 31 decembrie	**18,985,625**	19,155,029

10. Investitii in sucursale (continuare)

Detaliile sucursalelor sunt urmatoarele:

Companiei	Activitatea principala	Detinere 2018 %	Detinere 2017 %	**2018 €**	2017 €
Comalin SA	Proprietati de investitii	**91.1715**	91.1715	**3,092,601**	3,092,601
SIFI BH EST SA	Proprietati de investitii	**94.7665**	94.7665	**814,778**	814,778
SIFI CLUJ Retail SA	Proprietati de investitii	**96.3640**	96.3640	**6,009,094**	6,009,094
SIFI CJ Logistic SA	Proprietati de investitii	**84.7435**	84.7435	**871,303**	871,303
SIFI CJ Agro SA	Comertul cu cereale	**97.5043**	97.5043	**1,171,918**	1,171,918
SIFI CJ Storage SA	Proprietati de investitii	**92.0989**	92.0989	**781,685**	781,685
Uniteh SA	Proprietati de investitii	**50.1978**	50.1978	**1,176,319**	1,176,319
Administrare Imobiliare SA (Nota 1)	Management si consultanta	-	98.9040	**-**	169,404
SIFI BH IND VEST SA	Proprietati de investitii	**98.9458**	98.9458	**1,747,017**	1,747,017
Bistrita Cluj SA	Proprietati de investitii	**91.9778**	91.9778	**291,159**	291,159
SIFI CJ OFFICE SA	Proprietati de investitii	**98.8252**	98.8252	**1,229,297**	1,229,297
CORA SA	Proprietati de investitii	**93.9631**	93.9631	**404,053**	404,053
SIFI BAIA MARE SA	Proprietati de investitii	**92.5906**	92.5906	**925,672**	925,672
SIFI SIGHET SA	Proprietati de investitii	**72.2816**	72.2816	**300,074**	300,074
SIFI B ONE SA	Proprietati de investitii	**90.7874**	90.7874	**112,379**	112,379
SIFI BH Retail SA	Proprietati de investitii	**99.9000**	99.9000	**20,513**	20,513
SIFI TM AGRO SA	Proprietati de investitii	**50.0000**	50.0000	**10,854**	10,854
SIFI Properties SA	Proprietati de investitii	**99.9000**	99.9000	**26,909**	26,909
				18,985,625	19,155,029

(1) Administrare Imobiliare SA si-a majorat capitalul social de la 428.751 actiuni la 16.478.492 actiuni la 19 decembrie 2018. Numarul de actiuni detinute de societate a ramas acelasi (424.052 actiuni), dar datorita majorarii numarului total de actiuni, procentul detinut de către SIF Imobiliare PLC a scăzut de la 98.9040% la 2.5734%.

11. Creante din imprumuturi

	2018 €	2017 €
Sold initial la 1 ianuarie	**12,406,539**	12,712,321
Imprumuturi noi acordate	**2,435,281**	-
Rambursari	**-**	(428,725)
Dobanda	**157,063**	122,943
Diferente de curs valutar	**(7,988)**	-
Sold final la 31 decembrie	**14,990,895**	12,406,539

	2018 €	2017 €
Imprumuturi catre subsidiare (Nota 18.1)	**14,313,043**	12,406,539
Imprumuturi catre parti afiliate (Nota 18.2)	**677,852**	-
	14,990,895	12,406,539
Mai putin partea curenta	**(4,683,196)**	(11,161,053)
Termen lung	**10,307,699**	1,245,486

11. Creante din imprumuturi (continuare)

Imprumuturile sunt rambursabile dupa cum urmeaza:

	2018	2017
	€	€
Intr-o perioada de 1 an	**4,683,196**	11,161,053
Intre unu si cinci ani	**10,307,699**	1,245,486
	14,990,895	12,406,539

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

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

Împrumuturile acordate directorilor au fost acordate fără dobândă și sunt rambursabile lunar pe o perioadă de trei ani. La origine, aceste împrumuturi au fost reevaluate la valoarea justă, fiind viitoarele fluxuri de numerar actualizate la prețurile de piață ale instrumentelor similare. Venitul din dobânzi este recunoscut la valoarea justă a împrumuturilor folosind metoda dobânzii efective. Diferența dintre valoarea justă și valoarea nominală a împrumuturilor este calculată în contul de profit și pierdere.

12. Creante

	2018	2017
	€	€
Sume platite in avans	**259**	285
Cheltuieli in avans	**-**	45
	259	330

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

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

13. Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere

	2018	2017
	€	€
Sold la 1 Ianuarie	**-**	-
Reclasificare din Investitii in sucursale (Nota 10)	**169,404**	-
Sold la 31 Decembrie	**169,404**	-

În situația fluxurilor de trezorerie, activele financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt prezentate în secțiunea privind activitățile de exploatare ca parte a modificărilor capitalului circulant. În situația rezultatului global, modificările valorii juste a activelor financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere sunt înregistrate în veniturile din exploatare.

14. Numerar in banca

Pentru scopul prezentarii situatiei fluxului de numerar

	2018	2017
	€	€
Numerar in banca	**501,539**	1,824,856

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

15. Capital social

	2018 Numarul actiuni	**2018 €**	2017 Numarul actiuni	2017 €
Autorizat				
Actiuni ordinare de 1 Euro fiecare	**4,499,974**	**4,499,974**	4,499,974	4,499,974
		€		€
Emise si complet platite				
Sold la 1 ianuarie	**4,499,974**	**4,499,974**	4,090,861	4,090,861
Actiuni emise	**-**	**-**	409,113	409,113
Sold la data de 31 decembrie	**4,499,974**	**4,499,974**	4,499,974	4,499,974

16. Alte datorii

	2018	2017
	€	€
Angajamente de plata	**36,830**	35,700
Alti creditori	**89**	44
	36,919	35,744

Valorile juste ale altor datorii scadente intr-o perioada de pana la un an aproximate la valorile lor contabile sunt prezentate mai sus.

17. Impozite de incasat

	2018	2017
	€	€
Impozit profit	**(944)**	(4,315)

18. Tranzactiile cu parti afiliate

Urmatoarele tranzactii au fost realizate cu partile afiliate:

18.1 Imprumuturi catre sucursale (Nota 11)

	2018	2017
	€	€
Administrare Imobiliare SA – principal	**-**	169,000
Administrare Imobiliare SA – dobanda	**-**	55,957
SIFI TM AGRO - principal	**9,317,311**	9,317,311
SIFI TM AGRO - dobanda	**382,986**	289,813
SIFI B ONE SA - principal	**410,000**	410,000
SIFI B ONE SA - dobanda	**19,927**	15,826
SIFI BH RETAIL - principal	**4,049,944**	2,072,507
SIFI BH RETAIL - dobanda	**132,875**	76,125
	14,313,043	12,406,539

Împrumuturile de încasat de la filiale sunt purtătoare de dobândă intre 1% și 3,5% pe an și se preconizează a fi rambursate în 2019, 2020 și 2024.

18.2 Imprumuturi catre parti filiate (Nota 11)

	2018	2017
	€	€
Administrare Imobiliare SA-principal	**619,000**	-
Administrare Imobiliare SA- dobanda	**58,852**	-
	677,852	-

Împrumuturile catre Administrare Imobiliare SA au dobândă intre 1% și 3,5% pe an și se preconizează a fi rambursate în 2019 și în 2024.

18.3 Venituri din dobanzi

	2018	2017
	€	€
Administrare Imobiliare SA	**2,896**	1,690
SIFI TM Agro SA	**93,172**	96,428
SIFI B One SA	**4,100**	4,100
SIFI BH Retail SA	**56,895**	20,725
	157,063	122,943

18.4 Venituri din dividende

	2018	2017
	€	€
SIFI CJ Storage SA	**105,322**	89,982
Comalim SA	**66,410**	20,132
Cluj Retail SA	**507,600**	633,410
SIFI Sighet SA	**9,066**	6,398
SIFI Baia Mare SA	**51,513**	75,610
SIFI BH Est SA	**90,173**	96,078
SIFI BH Retail SA	**329,082**	134,428
SIFI CJ Logistic SA	**21,460**	-
Uniteh SA	**26,260**	-
	1,206,886	1,056,038

19. Pasive contingente

Societatea nu avea pasive contingente la data de 31 decembrie 2018.

20. Angajamente

Societatea nu avea angajamente de capital sau alte angajamente la data de 31 decembrie 2018.

21. Evenimente dupa perioada 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 3 – 8.