

SIF IMOBILIARE PLC
REPORT AND CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS
Year ended 31 December 2019

SIF IMOBILIARE PLC

REPORT AND CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

CONTENTS

	PAGE
Board of Directors and other officers	1
Management Report	2 - 3
Independent auditor's report	4 - 8
Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income	9
Consolidated statement of financial position	10
Consolidated statement of changes in equity	11
Consolidated cash flow statement	12 - 13
Notes to the consolidated financial statements	14 - 29

SIF IMOBILIARE PLC

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors:

Administrare Imobiliare SA
Chrystalla Mina
Androulla Siaxiate

Company Secretary:

Romanos Secretarial Limited
30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia, Cyprus

Independent Auditors:

Evoserve Auditors Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
Andrea Papakosta 7, 1037
P.O. Box 21550

Registered office:

30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia, Cyprus

Registration number:

HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

MANAGEMENT REPORT

The Board of Directors presents its report and audited consolidated financial statements of SIF Imobiliare PLC ("the Company") and its subsidiaries (together the "Group") for the year ended 31 December 2019.

Principal activities and nature of operations of the Group

The principal activities of the Group, which are unchanged from last year, is the ownership, exploitation, management and trading of real estate property located in Romania.

The consolidated results of the Group for the year ended 31 December 2019 include the subsidiary companies of the Company that are property owners, all incorporated in Romania, that is:

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. SIFI BH IND VEST SA
9. BISTRITA CLUJ SA
10. SIFI CJ OFFICE SA
11. CORA SA
12. SIFI BAIA MARE SA
13. SIFI SIGHET SA
14. SIFI B ONE SA
15. SIFI BH RETAIL SA
16. SIFI PROPERTIES SA

Out of 16 subsidiary companies mentioned above, 5 are currently listed on Bucharest Stock Exchange on Bucharest Stock Exchange's AeRO market: Comalim SA, SIFI Cluj Retail SA, SIFI CJ Logistic SA, SIFI CJ Storage SA and Uniteh SA.

Review of current position, future developments and performance of the Group's business

The Group's development to date, financial results and position as presented in the consolidated financial statements are considered satisfactory.

Results

The Group's results for the year are set out on page 9.

Dividends

The Board of Directors does not recommend the payment of a dividend and the net profit for the year is retained.

Share capital

There were no changes in the share capital of the Company during the year under review.

Board of Directors

The members of the Group's Board of Directors as at 31 December 2019 and at the date of this report are presented on page 1. All of them were members of the Board of Directors throughout the year ended 31 December 2019.

In accordance with the Company's Articles of Association all Directors presently members of the Board continue in office.

There were no significant changes in the assignment of responsibilities and remuneration of the Board of Directors.

Events after the reporting period

Any significant events that occurred after the end of the reporting period are described in note 27 to the consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

MANAGEMENT REPORT

Independent Auditors

The Independent Auditors, Everseve Auditors Limited, have expressed their willingness to continue in office and a resolution giving authority to the Board of Directors to fix their remuneration will be proposed at the Annual General Meeting.

By order of the Board of Directors,


Administrare Imobiliare SA
Director

Nicosia, 8 April 2020

Independent Auditor's Report

To the Members of SIF Immobiliare PLC

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of SIF Immobiliare PLC (the "Company") and its subsidiaries (together with the Company, the "Group"), which are presented in pages 9 to 29 which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group as at 31 December 2019, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF Imobiliare PLC

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
<i>Valuation of investment properties (refer to Note 14 to the Financial Statements)</i>	
<p>The Group holds investment properties at the total value of Euro 41,095,097 as at 31 December 2019 which represents approximately 51,15% of the total assets of the Group. The Group's investment properties are held to earn rentals and are located in Romania.</p> <p>The fair value of investment property is determined by using valuation techniques. The Management uses its judgement to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date. Indicators of the assessment of the fair value of the investment properties include such items as declines in revenues, earnings or cash flows or material adverse changes in the economic or political stability, which may indicate that the carrying amount of an asset is not recoverable. In addition, management obtains valuation reports for the investment properties held from external independent valuers.</p> <p>The investment properties are stated at its fair value at the reporting date and we consider the valuation of the investment properties as a key audit matter due to their significance on the consolidated statement of financial position and because the determination of the fair values involves significant judgment and estimation.</p>	<p>Our audit procedures included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtained and inspected the valuation reports prepared by the external property valuer engaged by the Group - Evaluated the independent external valuer competence, capabilities and objectivity - Evaluated the valuation methodology used by the external property valuer based on our knowledge of other property valuers for similar types of properties <p>Based on the results of our audit procedures we have obtained reasonable assurance in regard to the valuation of the investment properties.</p>

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF Immobiliare PLC

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors for the Consolidated Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the matters communicated with the Board of Directors, we determine those matters were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal Requirements

Pursuant to the additional requirements of the Auditors Laws of 2017, we report the following:

- In our opinion, the management report, has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the consolidated financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Group and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Laws of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Constantinos Montis.

C. Montis

Constantinos Montis, BSc ACA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of
Evoserve Auditors Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors

Nicosia, 8 April 2020

SIF IMOBILIARE PLC

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

Year ended 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
Revenue			
Fair value gain on investment property	6	6,284,759	7,517,090
General and administration expenses	7	544,338	6,664,217
		<u>(8,162,892)</u>	<u>(4,911,628)</u>
Gross (loss)/profit		(1,333,795)	9,269,679
Other operating income	8	6,449,942	995,137
Other expenses	9	-	(447,148)
		<u>5,116,147</u>	<u>9,817,668</u>
Operating profit		5,116,147	9,817,668
Finance income	11	636,153	765,921
Finance costs	11	(1,135,159)	(547,164)
		<u>4,617,141</u>	<u>10,036,425</u>
Profit before tax		4,617,141	10,036,425
Tax	12	(1,335,429)	(541,320)
		<u>3,281,712</u>	<u>9,495,105</u>
Net profit for the year		3,281,712	9,495,105
Other comprehensive income			
Other comprehensive income for the year		(13,042,844)	7,628,043
		<u>(13,042,844)</u>	<u>7,628,043</u>
Other comprehensive income for the year		(13,042,844)	7,628,043
Total comprehensive income for the year		(9,761,132)	17,123,148
Net profit for the year attributable to:			
Equity holders of the parent		3,096,976	8,413,305
Non-controlling interests		184,736	1,081,799
		<u>3,281,712</u>	<u>9,495,104</u>
Equity holders of the parent		(8,926,106)	15,172,256
Non-controlling interests		(835,026)	1,950,892
		<u>(9,761,132)</u>	<u>17,123,148</u>

The notes on pages 14 to 29 form an integral part of these consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 31 December 2019

ASSETS	Note	2019 €	2018 €
Non-current assets			
Property, plant and equipment	13	371,974	17,865,788
Investment properties	14	41,095,097	55,768,223
Intangible assets		<u>5,486</u>	<u>24,853</u>
		<u>41,472,557</u>	<u>73,658,864</u>
Current assets			
Inventories	16	63,741	75,115
Trade and other receivables	17	18,509,911	4,228,215
Loans receivable	15	2,383,613	-
Financial assets at fair value through profit or loss	18	4,725,927	2,160,611
Cash and cash equivalents	19	<u>13,189,342</u>	<u>19,732,815</u>
		<u>38,872,534</u>	<u>26,196,756</u>
Total assets		<u>80,345,091</u>	<u>99,855,620</u>
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	20	4,499,974	4,499,974
Share premium		31,037,928	31,037,928
Other reserves		3,213,329	5,743,630
Retained earnings		<u>28,854,882</u>	<u>34,007,938</u>
		67,606,113	75,289,470
Non-controlling interests		<u>1,653,765</u>	<u>4,854,410</u>
Total equity		<u>69,259,878</u>	<u>80,143,880</u>
Non-current liabilities			
Borrowings	21	4,316,550	11,218,716
Deferred tax liabilities	22	<u>4,919,960</u>	<u>5,481,474</u>
		<u>9,236,510</u>	<u>16,700,190</u>
Current liabilities			
Trade and other payables	23	1,561,224	2,431,031
Borrowings	21	<u>287,479</u>	<u>580,519</u>
		<u>1,848,703</u>	<u>3,011,550</u>
Total liabilities		<u>11,085,213</u>	<u>19,711,740</u>
Total equity and liabilities		<u>80,345,091</u>	<u>99,855,620</u>

On 8 April 2020 the Board of Directors of SIF Imobiliare Plc authorised these consolidated financial statements for issue.

.....
Administrare Imobiliare SA
Director

.....
Chrystalla Mina
Director

The notes on pages 14 to 29 form an integral part of these consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

Year ended 31 December 2019

	Attributable to equity holders of the Company							Non-controlling interests	Total
	Share capital	Share premium	Translation reserve	Other reserves	Retained earnings	Total	€		
Balance at 1 January 2018	4,499,974	31,037,928	(505,202)	(4,160,691)	28,127,054	58,999,063	4,021,670	63,020,733	
Comprehensive income									
Net profit for the year	-	-	-	-	8,413,305	8,413,305	1,081,799	9,495,104	
Other comprehensive income for the year	-	-	455	10,409,068	(2,532,421)	7,877,102	(249,059)	(7,628,043)	
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	4,499,974	31,037,928	(504,747)	6,248,377	34,007,938	75,289,470	4,854,410	80,143,880	
Comprehensive income									
Net profit for the year	-	-	-	-	3,096,976	3,096,976	184,736	3,281,712	
Other comprehensive income for the year	-	-	(3,592)	(2,526,709)	(8,250,032)	(10,780,333)	(2,262,511)	(13,042,844)	
Elimination of subsidiary	-	-	-	-	-	-	(1,122,870)	(1,122,870)	
Balance at 31 December 2019	4,499,974	31,037,928	(508,339)	3,721,668	28,854,882	67,606,113	1,653,765	69,259,878	

Companies which do not distribute 70% of their profits after tax, as defined by the relevant tax law, within two years after the end of the relevant tax year, will be deemed to have distributed as dividends 70% of these profits. Special contribution for defence at 17% will be payable on such deemed dividends to the extent that the ultimate shareholders are both Cyprus tax resident and Cyprus domiciled. The amount of deemed distribution is reduced by any actual dividends paid out of the profits of the relevant year at any time. This special contribution for defence is payable by the Company for the account of the shareholders.

The notes on pages 14 to 29 form an integral part of these consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Year ended 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit before tax		4,617,141	10,036,425
Adjustments for:			
Depreciation of property, plant and equipment	13	66,237	189,830
Exchange difference		15,082	427,206
Profit from the sale of investments in subsidiaries	8	(1,122,204)	-
Profit from the sale of investment properties	8	(5,228,909)	(995,137)
Fair value (gains)/losses on financial assets at fair value through profit or loss	8,9	(98,829)	447,148
Fair value profit on investment property	14	(554,338)	(6,664,217)
Impairment charge		(262,780)	(210,052)
Interest income	11	(636,153)	(423,273)
Interest expense	11	1,120,078	547,164
Other non monetary items		(26,626)	(43,300)
		(2,111,301)	3,311,799
Changes in working capital:			
Decrease in inventories		11,374	23,711
Increase in trade and other receivables		(14,281,696)	(149,291)
(Increase)/decrease in financial assets at fair value through profit or loss		(2,565,316)	470,131
(Decrease)/increase in trade and other payables		(869,807)	694,555
Cash (used in)/generated from operations		(19,816,746)	4,350,905
Interest received		99,195	33,297
Dividends received		-	47,971
Interest paid		(311,181)	(68,239)
Tax paid		(1,100,535)	(345,402)
Net cash (used in)/generated from operating activities		(21,129,267)	4,018,532
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Payment for purchase of intangible assets		(4,853)	(2,492)
Payment for purchase of property, plant and equipment	13	(79,227)	(214,309)
Payment for purchase of investment property	14	(143,630)	(4,226,839)
Payment for purchase of financial assets at fair value through profit and loss	18	(1,804,071)	-
Loans granted		(10,582,843)	-
Loans repayments received		9,710,160	4,266,815
Payment for purchase of other investments		(1,803,436)	-
Proceeds from disposal of property, plant and equipment		205,410	153,795
Proceeds from sale of investment properties	14	5,178,304	4,161,475
Proceeds from sale of investments in subsidiary undertakings		1,133,058	-
Interest received		636,153	11,068
Exchange differences - investment properties	14	(1,130,225)	-
Net cash generated from investing activities		1,314,800	4,149,513

The notes on pages 14 to 29 form an integral part of these consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Year ended 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Proceeds from issue of share capital		-	8,508,609
Repayments of borrowings		(641,065)	(5,471,092)
Proceeds from borrowings		15,499,785	2,330,145
Unrealised exchange loss		(467,648)	-
Interest paid		(1,120,078)	(68,239)
Dividends paid		-	(47,971)
Bank guarantees		-	(377,254)
Net cash generated from financing activities		13,270,994	4,874,198
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents		(6,543,473)	13,042,243
Cash and cash equivalents at beginning of the year		19,732,815	6,690,572
Cash and cash equivalents at end of the year	19	13,189,342	19,732,815

The notes on pages 14 to 29 form an integral part of these consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

1. Incorporation and principal activities

Country of incorporation

SIF Imobiliare PLC (the 'Company') and its subsidiaries (together, the 'Group') are engaged in the ownership, exploitation, management and trading of real estate property located in Romania.

The Company was incorporated in Cyprus on 18 July 2013 as a private limited liability company under the Cyprus Companies Law, Cap. 113. Its registered office is at 30 Karpenisiou Street, CY-1077 Nicosia, Cyprus.

Principal activities

The principal activities of the Group, which are unchanged from last year, is the ownership, exploitation, management and trading of real estate property located in Romania.

2. Basis of preparation

(a) Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union (EU) and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap.113.

(b) Basis of measurement

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented in these consolidated financial statements unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention, except in the case of land, buildings and equipment, investment property, available-for-sale financial assets, and financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss.

(c) Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in accordance with IFRS requires from management the exercise of judgment, to make estimates and assumptions that influence the application of accounting principles and the related amounts of assets and liabilities, income and expenses. The estimates and underlying assumptions are based on historical experience and various other factors that are deemed to be reasonable based on knowledge available at that time. Actual results may deviate from such estimates.

The estimates and underlying assumptions are revised on a continuous basis. Revisions in accounting estimates are recognised in the period during which the estimate is revised, if the estimate affects only that period, or in the period of the revision and future periods, if the revision affects the present as well as future periods.

In particular, information about significant areas of estimation, uncertainty and critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amount recognised in the consolidated financial statements are described below:

- **Fair value of investment property**

The fair value of investment property is determined by using valuation techniques. The Group uses its judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date. The fair value of the investment property has been estimated based on the fair value of the particular investment properties held.

- **Fair value of financial assets**

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. The Group uses its judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

Basis of preparation (continued)

(d) Functional and presentation currency

The consolidated financial statements are presented in Euro (€) which is the presentation currency of the Group.

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires the use of certain critical accounting estimates and requires Management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on Management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

3. Significant accounting policies

The principal accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented in these consolidated financial statements unless otherwise stated.

Basis of consolidation

The Group consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company SIF Imobiliare Plc and the financial statements of the following subsidiaries:

- 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 SIFI BH IND VEST SA
- 9 BISTRITA CLUJ SA
- 10 SIFI CJ OFFICE SA
- 11 CORA SA
- 12 SIFI BAIA MARE SA
- 13 SIFI SIGHET SA
- 14 SIFI B ONE SA
- 15 SIFI BH RETAIL SA
- 16 SIFI PROPERTIES SA

Subsidiaries are entities controlled by the Group. Control exists where the Group has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Acquisition of entities under common control

Business combinations arising from transfers of interests in entities that are under the control of the shareholder that controls the Group are accounted for as an acquisition at the date when the business combination has occurred. The assets and liabilities are recognised at the carrying amounts recognised previously in the Group controlling shareholder's financial statements. The difference between the carrying values of the Group's share of the identifiable net assets and the consideration paid is recorded, in equity as a reserve on acquisition from entities under common control.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Changes in the Group's ownership interests in existing subsidiaries

Changes in the Group's ownership interests in subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, the profit or loss on disposal is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests. When assets of the subsidiary are carried at revalued amounts or fair values and the related cumulative gain or loss has been recognised in other comprehensive income and accumulated in equity, the amounts previously recognised in other comprehensive income and accumulated in equity are accounted for as if the Company had directly disposed of the relevant assets (i.e. reclassified to profit or loss or transferred directly to retained earnings as specified by applicable IFRSs). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under IFRS 9 or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

The financial statements of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date that control commences until the date control ceases. Intra-group balances, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions are eliminated in preparing consolidated financial statements.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by other members of the Group.

Revenue recognition

Revenues earned by the Group are recognised on the following bases:

- **Rental income**
Rental income is recognised on an accruals basis in accordance with the substance of the relevant agreements.
- **Rendering of services**
Sales of services are recognised in the accounting period in which the services are rendered by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual service provided as a proportion of the total services to be provided.
- **Sale of products**
Sales of goods are recognised when significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the customer, which is usually when the Company has sold or delivered goods to the customer, the customer has accepted the goods and collectability of the related receivable is reasonably assured.

Finance income

Finance income includes interest income which is recognised based on an accrual basis.

Finance expenses

Interest expense and other borrowing costs are recognised to profit or loss using the effective interest method.

Foreign currency translation

- **Functional and presentation currency**
Items included in the Company's financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The financial statements are presented in Euro (€), which is the Company's functional and presentation currency.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Items included in the subsidiaries financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The financial statements are presented in Romanian Lei (LEI), which is the subsidiaries' functional and presentation currency. The financial statements of the subsidiary companies have been translated in Euro (€), for consolidation purposes.

The financial statements of the Group are presented in Euro (€), which is the Group's presentation currency.

• **Transactions and balances**

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss.

The assets and liabilities of the Company's foreign operations (including comparatives) are expressed in Euro using exchange rates prevailing on the reporting date. Income and expense items (including comparatives) are translated at the average exchange rates for the period, unless exchange rates fluctuated significantly during that period, in which case the exchange rates at the dates of the transactions are used. Exchange differences arising, if any, are classified as equity and transferred to the Company's translation reserve. Such translation differences are recognised in profit or loss in the period in which the foreign operation is disposed off.

Tax

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

Tax liabilities and assets for the current and prior periods are measured at the amount expected to be paid to or recovered from the taxation authorities, using the tax rates and laws that have been enacted, or substantively enacted, by the reporting date. Current tax includes any adjustments to tax payable in respect of previous periods.

Deferred tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. Currently enacted tax rates are used in the determination of deferred tax.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when the deferred taxes relate to the same fiscal authority.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land and buildings are carried at fair value, based on valuations by external independent valuers, less subsequent depreciation for buildings. Revaluations are carried out with sufficient regularity such that the carrying amount does not differ materially from that which would be determined using fair value at the reporting date. All other property, plant and equipment are stated at historical cost less depreciation.

Increases in the carrying amount arising on revaluation of property, plant and equipment are credited to other comprehensive income. Decreases that offset previous increases of the same asset are charged against that reserve; all other decreases are charged to profit or loss. Each year the difference between depreciation based on the revalued carrying amount of the asset (the depreciation charged to profit or loss) and depreciation based on the asset's original cost is transferred from fair value reserves to retained earnings.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for purposes not yet determined, are carried at cost, less any recognised impairment loss. Cost includes professional fees and, for qualifying assets, borrowing costs capitalised in accordance with the Group's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other property assets, commences when the assets are ready for their intended use.

Depreciation is recognised in profit or loss on the straight-line method over the useful lives of each part of an item of property, plant and equipment. The annual depreciation rates used for the current and comparative periods are as follows:

Plant and machinery	%
Buildings	5 - 33.33
Furniture, fixtures and office equipment	2 - 5
Tangible assets	10
	6.67 - 33.33

Depreciation methods, useful lives and residual values are reassessed at the reporting date.

Where the carrying amount of an asset is greater than its estimated recoverable amount, the asset is written down immediately to its recoverable amount.

Expenditure for repairs and maintenance of property, plant and equipment is charged to profit or loss of the year in which it is incurred. The cost of major renovations and other subsequent expenditure are included in the carrying amount of the asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group. Major renovations are depreciated over the remaining useful life of the related asset.

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property, plant and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in profit or loss.

Investment properties

Investment property, which is property held to earn rentals and/or for capital appreciation, is stated at its fair value at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss for the period in which they arise.

An investment property is derecognised upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognised.

Intangible assets

Costs that are directly associated with identifiable and unique computer software products controlled by the Group and that will probably generate economic benefits exceeding costs beyond one year are recognised as intangible assets. Subsequently computer software is carried at cost less any accumulated amortisation and any accumulated impairment losses. Expenditure which enhances or extends the performance of computer software programs beyond their original specifications is recognised as a capital improvement and added to the original cost of the computer software. Costs associated with maintenance of computer software programs are recognised as an expense when incurred. Computer software costs are amortised using the straight-line method over their useful lives, not exceeding a period of three years. Amortisation commences when the computer software is available for use and is included within administrative expenses.

An intangible asset is derecognised on disposal, or when no future economic benefits are expected from use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset, measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, are recognised in profit or loss when the asset is derecognised.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Financial assets - Classification

From 1 January 2018, the Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- those to be measured subsequently at fair value (either through OCI or through profit or loss), and
- those to be measured at amortised cost.

The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset. On initial recognition, the Group may irrevocably designate a debt financial asset that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVOCI at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

For investments in equity instruments that are not held for trading, classification will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI). This election is made on an investment-by-investment basis.

All other financial assets are classified as measured at FVTPL.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or OCI. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI).

Financial assets - Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss (FVTPL), transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at FVTPL are expensed in profit or loss. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Financial assets -Reclassification

Financial instruments are reclassified only when the business model for managing those assets changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the start of the first reporting period following the change.

Financial assets - write-off

Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Financial assets - modification

The Group sometimes renegotiates or otherwise modifies the contractual terms of the financial assets. The Group assesses whether the modification of contractual cash flows is substantial considering, among other, the following factors: any new contractual terms that substantially affect the risk profile of the asset (e.g. profit share or equity-based return), significant change in interest rate, change in the currency denomination, new collateral or credit enhancement that significantly affects the credit risk associated with the asset or a significant extension of a loan when the borrower is not in financial difficulties.

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original financial asset and recognises a new asset at its fair value. The date of renegotiation is considered to be the date of initial recognition for subsequent impairment calculation purposes, including determining whether a SICR has occurred. The Group also assesses whether the new loan or debt instrument meets the SPPI criterion. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

In a situation where the renegotiation was driven by financial difficulties of the counterparty and inability to make the originally agreed payments, the Group compares the original and revised expected cash flows to assets whether the risks and rewards of the asset are substantially different as a result of the contractual modification. If the risks and rewards do not change, the modified asset is not substantially different from the original asset and the modification does not result in derecognition. The Group recalculates the gross carrying amount by discounting the modified contractual cash flows by the original effective interest rate, and recognises a modification gain or loss in profit or loss.

Cash and cash equivalents

For the purpose of the consolidated cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash at bank. Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL.

Borrowings

Borrowings are recorded initially at the proceeds received, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

Trade payables

Trade payables are initially measured at fair value and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. The cost is determined using the weighted average method. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the costs to completion and selling expenses.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Trade receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer), they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets. Trade receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less loss allowance.

Trade receivables are recognised initially at the amount of consideration that is unconditional unless they contain significant financing components, in which case they are recognised at fair value. The Group holds the trade receivables with the objective to collect the contractual cash flows and therefore measures them subsequently at amortised cost using the effective interest method.

Trade receivables are also subject to the impairment requirements of IFRS 9. The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. See note 5, Credit risk section.

Trade receivables are written off when there is no reasonable expectation of recovery. Indicators that there is no reasonable expectation of recovery include, amongst others, the failure of a debtor to engage in a repayment plan with the Group, and a failure to make contractual payments for a period of greater than 180 days past due.

Impairment of assets

Assets that have an indefinite useful life are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. Assets that are subject to depreciation or amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

Share capital

Ordinary shares are classified as equity. The difference between the fair value of the consideration received by the Company and the nominal value of the share capital being issued is taken to the share premium account.

Non-current liabilities

Non-current liabilities represent amounts that are due more than twelve months from the reporting date.

4. New accounting pronouncements

At the date of approval of these consolidated financial statements, standards and interpretations were issued by the International Accounting Standards Board which were not yet effective. Some of them were adopted by the European Union and others not yet. The Board of Directors expects that the adoption of these accounting standards in future periods will not have a material effect on the consolidated financial statements of the Group.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

5. Financial risk management

Financial risk factors

The Group is exposed to market price risk, interest rate risk, credit risk, liquidity risk and currency risk arising from the financial instruments it holds. The risk management policies employed by the Group to manage these risks are discussed below:

5.1 Market price risk

Market price risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate as a result of changes in market prices. The Group's financial assets at fair value through other comprehensive income and financial assets at fair value through profit or loss are susceptible to market price risk arising from uncertainties about future prices of the investments. The Group's market price risk is managed through diversification of the investment portfolio.

5.2 Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in market interest rates. The Group's income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates as the Group has no significant interest-bearing assets. The Group is exposed to interest rate risk in relation to its non-current borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. Borrowings issued at fixed rates expose the Group to fair value interest rate risk. The Company's Management monitors the interest rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

5.3 Credit risk

Credit risk arises from cash and cash equivalents, contractual cash flows of debt investments carried at amortised cost, at fair value through other comprehensive income (FVOCI) and at fair value through profit or loss (FVTPL), favourable derivative financial instruments and deposits with banks and financial institutions, as well as credit exposures to wholesale and retail customers, including outstanding receivables and contract assets.

5.4 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises when the maturity of assets and liabilities does not match. An unmatched position potentially enhances profitability, but can also increase the risk of losses. The Group has procedures with the object of minimising such losses such as maintaining sufficient cash and other highly liquid current assets and by having available an adequate amount of committed credit facilities.

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its financial liabilities. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes both interest and principal cash flows.

31 December 2019

	Carrying amounts
	€
Bank loans	4,604,029
Trade and other payables	<u>1,561,224</u>
	<u>6,165,253</u>

31 December 2018

	Carrying amounts
	€
Bank loans	11,799,235
Trade and other payables	<u>2,431,031</u>
	<u>14,230,266</u>

5.5 Currency risk

Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. Currency risk arises when future commercial transactions and recognised assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Group's measurement currency. The Group's Management monitors the exchange rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

6. Revenue

	2019	2018
	€	€
Rental income	5,128,971	6,064,670
Other operational revenue	1,155,788	1,452,420
	<u>6,284,759</u>	<u>7,517,090</u>

7. General and administration expenses

	2019	2018
	€	€
Raw materials and consumables used	568,393	785,121
Staff costs (Note 10)	784,309	1,787,861
Water supply and cleaning	82,707	199,045
Licenses and taxes	390,293	447,236
Other expenses	4,806,075	12,873
Professional and other related expenses	917,084	655,297
Impairment of assets	262,780	556,082
Travelling and entertainment expenses	15,775	39,994
Auditor's remuneration	17,850	17,850
Rent payable	54,226	98,362
Repairs and maintenance	14,907	74,936
Letting costs	182,256	47,141
Depreciation	66,237	189,830
	<u>8,162,892</u>	<u>4,911,628</u>

8. Other operating income

	2019	2018
	€	€
Profit from sale of investments in subsidiaries	1,122,204	-
Profit from sales of investment properties	5,228,909	995,137
Fair value gains on financial assets at fair value through profit or loss	98,829	-
	<u>6,449,942</u>	<u>995,137</u>

The amount of €6,039,146 represents the profit from the disposal of SIFI TM Agro SA during 2019.

9. Other expenses

	2019	2018
	€	€
Fair value losses on financial assets at fair value through profit or loss	-	447,148

10. Staff costs

	2019	2018
	€	€
Salaries	737,783	1,696,744
Social security costs	46,526	91,117
	<u>784,309</u>	<u>1,787,861</u>
Average number of employees	<u>105</u>	<u>169</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

11. Finance income/(costs)

	2019	2018
	€	€
Interest income		
Exchange profit	636,153	423,273
Finance income	<u>-</u>	<u>342,648</u>
	636,153	765,921
Net foreign exchange losses		
Interest expense	(15,081)	-
Finance costs	<u>(1,120,078)</u>	<u>(547,164)</u>
	(1,135,159)	(547,164)
Net finance (costs)/income	<u>(499,006)</u>	<u>218,757</u>

12. Tax

	2019	2018
	€	€
Corporation tax	<u>1,335,429</u>	<u>541,320</u>

The applicable tax rate in Cyprus is 12.5% and in Romania is 16%.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

13. Property, plant and equipment

	Land and buildings	Plant and machinery	Furniture, fixtures and office equipment	Tangible assets	Total
	€	€	€	€	€
Cost					
Balance at 1 January 2018	21,118,780	1,972,817	192,774	503,783	23,788,154
Additions	-	99,090	14,176	281,984	395,250
Disposals	(86,170)	(66,849)	(776)	-	(153,795)
Exchange differences	(1,115,522)	12,345	5	(3,863)	(1,107,035)
Adjustment on revaluation	(180,448)	-	-	(493)	(180,941)
Reclassification to investment property	(13,165)	-	-	(144,050)	(157,215)
Transfers between property, plant and equipment	-	959	-	(959)	-
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	19,723,475	2,018,362	206,179	636,402	22,584,418
Additions	4,890	6,807	10,463	57,067	79,227
Disposals	-	(174,118)	(6,173)	(25,119)	(205,410)
Inflation adjustments	-	(441)	(125)	-	(566)
Exchange differences	989	(2,697)	2,035	(5,093)	(4,766)
Adjustment on revaluation	(12,929)	-	-	-	(12,929)
Disposals from disposals of subsidiaries	(17,071,100)	(647,128)	(5,924)	-	(17,724,152)
Reclassification from/ (to) investment property	-	728	-	(77,902)	(77,174)
Balance at 31 December 2019	2,645,325	1,201,513	206,455	585,355	4,638,648
Depreciation					
Balance at 1 January 2018	(2,818,170)	(1,303,027)	(120,823)	(398,960)	(4,640,980)
Charge for the year	(38,816)	(133,046)	(17,968)	-	(189,830)
On disposal	2,975	51,625	776	-	55,376
Impairment charge	-	56,804	-	-	56,804
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	(2,854,011)	(1,327,644)	(138,015)	(398,960)	(4,718,630)
Charge for the year	(2,281)	(49,418)	(14,538)	-	(66,237)
On disposals	-	171,952	5,577	-	177,529
Inflation adjustment	-	384	-	-	384
Disposals from disposals of subsidiaries	239,707	101,997	2,008	-	343,712
Adjustment on depreciation of prior years	-	-	(3,432)	-	(3,432)
Balance at 31 December 2019	(2,616,585)	(1,102,729)	(148,400)	(398,960)	(4,266,674)
Net book amount					
Balance at 31 December 2019	28,740	98,784	58,055	186,395	371,974
Balance at 31 December 2018	16,869,464	690,718	68,164	237,442	17,865,788

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

14. Investment properties

	2019	2018
	€	€
Balance at 1 January		
Additions	55,768,223	48,068,191
Disposals	143,630	4,226,839
Reversal/Corrections of reclassification	(5,178,304)	(4,161,473)
Transfer from property, plant and equipment	(1,586)	866,720
Exchange differences	77,174	157,216
Fair value adjustment	(1,130,225)	(53,487)
Derecognition of IP from disposal of subsidiary	544,338	6,664,217
	(9,128,153)	-
Balance at 31 December	41,095,097	55,768,223

15. Non-current loans receivable

	2019	2018
	€	€
Loans to associates (Note 24.3)	2,383,613	-

The exposure of the Group to credit risk in relation to loans receivable is reported in note 5 of the consolidated financial statements.

The fair values of non-current receivables approximate to their carrying amounts as presented above.

16. Inventories

	2019	2018
	€	€
Raw materials	58,929	55,882
Finished products	4,763	19,178
Goods for resale	49	55
	63,741	75,115

Inventories are stated at cost.

17. Trade and other receivables

	2019	2018
	€	€
Trade receivables	714,940	1,089,791
Refundable taxes	77,647	76,199
Deferred expenses	12,881	15,257
Other receivables	17,704,443	3,046,968
	18,509,911	4,228,215

The fair values of trade and other receivables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

The exposure of the Group to credit risk and impairment losses in relation to trade and other receivables is reported in note 5 of the consolidated financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

18. Financial assets at fair value through profit or loss

	2019	2018
	€	€
Balance at 1 January	2,160,611	2,630,876
Additions	1,804,071	83,139
Disposals	(4,897)	(104,093)
Reclassification of Administrare Imobiliare SA	171,247	-
Derecognition from disposal of SIFI TM Agro SA	(386)	-
Valuation adjustment	549,200	-
Change in fair value	98,829	(447,148)
Exchange differences	(52,748)	(2,163)
Balance at 31 December	4,725,927	2,160,611

19. Cash and cash equivalents

Cash balances are analysed as follows:

	2019	2018
	€	€
Cash at bank and in hand	9,711,592	17,883,488
Bank deposits	3,477,750	1,849,327
	13,189,342	19,732,815

The exposure of the Group to credit risk and impairment losses in relation to cash and cash equivalents is reported in note 5 of the consolidated financial statements.

20. Share capital

	2019	2019	2018	2018
	Number of shares	€	Number of shares	€
Authorised				
Ordinary shares of €1 each	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Issued and fully paid				
Balance at 1 January	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Balance at 31 December	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974

21. Borrowings

	2019	2018
	€	€
Current borrowings		
Bank loans	287,479	580,519
Non-current borrowings		
Bank loans	<u>4,316,550</u>	11,218,716
Total	<u>4,604,029</u>	11,799,235

Maturity of non-current borrowings:

	2019	2018
	€	€
Between two and five years	<u>4,316,550</u>	11,218,716

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

22. Deferred tax

Deferred tax is calculated in full on all temporary differences under the liability method using the applicable tax rates (Note 12).

The movement on the deferred taxation account is as follows:

Deferred tax liability

	Temporary tax differences €
Balance at 1 January 2018	5,427,064
Effect of initial application of IFRS 9	-
Charged/(credited)	<u>54,410</u>
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	5,481,474
Charged/(credited) to:	
Charged/(credited)	<u>(561,514)</u>
Balance at 31 December 2019	<u>4,919,960</u>

23. Trade and other payables

	2019 €	2018 €
Trade payables	153,421	373,568
Social insurance and other taxes	128,059	214,033
Taxes payable	89,182	230,142
Accruals	130,979	91,439
Other creditors	371,631	907,809
Deferred income	687,952	614,040
	<u>1,561,224</u>	<u>2,431,031</u>

The fair values of trade and other payables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

24. Related party transactions

The Company is controlled by SIF Banat- Crisana S.A., incorporated in Romania, which owns 99.99% of the issued share capital of SIF Imobiliare PLC.

The following transactions were carried out with related parties:

24.1 Sales of goods and services

	2019 €	2018 €
Biofarm SA Bucuresti	9,838	27,918
Vrancart SA	20,453	14,677
Industrial Energy SRL	26,801	11,866
Pont Automall	-	144,460
Pont Agrinvest	-	251,182
	<u>57,092</u>	<u>450,103</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

24. Related party transactions (continued)

24.2 Purchases of goods and services

	2019	2018
	€	€
SIF Banat- Crisana SA	8,080	8,066
Administrare Imobiliare SA	48,554	-
	<u>56,634</u>	<u>8,066</u>

24.3 Loans to related parties (Note 15)

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare SA	2,383,613	-

25. Contingent liabilities

The Group had no contingent liabilities as at 31 December 2019.

26. Commitments

The Group had no capital or other commitments as at 31 December 2019.

27. Events after the reporting period

There were no material events after the reporting period, which have a bearing on the understanding of the consolidated financial statements.

Independent auditor's report on pages 4 to 8

SIF IMOBILIARE PLC
REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS
Year ended 31 December 2019

SIF IMOBILIARE PLC

REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS Year ended 31 December 2019

CONTENTS	PAGE
Board of Directors and other officers	1
Management Report	2
Independent auditor's report	3 - 8
Statement of comprehensive income	9
Statement of financial position	10
Statement of changes in equity	11
Statement of cash flows	12
Notes to the financial statements	13 - 25

SIF IMOBILIARE PLC

BOARD OF DIRECTORS AND OTHER OFFICERS

Board of Directors:

Chrystalla Mina
Androula Saxiate
Administrare Imobiliare S.A.

Company Secretary:

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

Independent Auditors:

Evoserve Auditors Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
7, Andrea Papakosta, 1037
P.O Box 21550, Elefterias Square, 1510
Nicosia, Cyprus

Registered office:

30 Karpenisiou Street
CY-1077, Nicosia
Cyprus

Registration number:

HE323682

SIF IMOBILIARE PLC

MANAGEMENT REPORT

The Board of Directors presents its report and audited financial statements of the Company for the year ended 31 December 2019.

Incorporation

The Company SIF Imobiliare Plc was incorporated in Cyprus on 18 July 2013 as a public company under the provisions of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Principal activity and nature of operations of the Company

The principal activity of the Company, which is unchanged from last year, is to serve as a holding vehicle of shares in other entities and is engaged in the provision of financing facilities to related entities.

Review of current position, future developments and performance of the Company's business

The Company's development to date, financial results and position as presented in the financial statements are considered satisfactory.

Results

The Company's results for the year are set out on page 9. The net profit for the year attributable to the shareholders of the Company amounted to €7,580,460 (2018: (€1,256,423)). On 31 December 2019 the total assets of the Company were €42,228,797 (2018: €34,648,666) and the net assets of the Company were €42,192,207 (2018: €34,611,747).

Dividends

The Board of Directors does not recommend the payment of a dividend.

Share capital

There were no changes in the share capital of the Company during the year under review.

Board of Directors

The members of the Company's Board of Directors as at 31 December 2019 and at the date of this report are presented on page 1. All of them were members of the Board of Directors throughout the year ended 31 December 2019.

In accordance with the Company's Articles of Association all Directors presently members of the Board continue in office.

There were no significant changes in the assignment of responsibilities and remuneration of the Board of Directors.

Events after the reporting period

Any significant events that occurred after the end of the reporting period are described in note 22 to the financial statements.

Independent Auditors

The Independent Auditors, Evoserve Auditors Limited, have expressed their willingness to continue in office and a resolution giving authority to the Board of Directors to fix their remuneration will be proposed at the Annual General Meeting.

By order of the Board of Directors,



Chrystalla Mina
Director

Nicosia, 8 April 2020

Independent Auditor's Report

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of parent company SIF Imobiliare PLC (the "Company"), which are presented in pages 9 to 25 and comprise the statement of financial position as at 31 December 2019, and the statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the parent company as at 31 December 2019, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Cyprus, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
<i>Valuation of investment in subsidiaries (refer to Note 12 to the Financial Statements)</i>	
<p>The Company holds investments in subsidiaries at the total value of Euro 18.974.771 as at 31 December 2019 which represents approximately 44,93% of the total assets of the Company. The subsidiaries held by the Company are incorporated in Romania and their main activities is that of holding of investment properties in Romania.</p> <p>Management periodically evaluates the recoverability of investments in subsidiaries whenever indicators of impairment are present. Indicators of impairment include such items as declines in revenues, earnings or cash flows or material adverse changes in the economic or political stability, which may indicate that the carrying amount of an asset is not recoverable. In addition, management obtains valuation reports for all the investment properties held from external independent valuers. Management assessment on the valuation of the investment in subsidiaries is based on estimations and judgement.</p> <p>The investments in subsidiaries are stated at cost and we consider the impairment testing of the investment in subsidiaries as a key audit matter due to their significance on the statement of financial position and due to the fact that management exercise significant judgment and estimations.</p>	<p>Our audit procedures included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluated the management assessment in relation to the possible impairment of the investment in subsidiaries. - Obtained the audited financial statements of all of the subsidiaries and to assess whether there is an indication of impairment based on their performance and their net assets value. - Based on our findings we have discussed with the management the possible impairment of the investment in subsidiaries. - Obtained the valuation reports performed from independent valuers in relation to the investment properties held by the subsidiaries and to assess the independence and the qualifications of the external valuator. <p>Based on the results of our audit procedures we have obtained adequate assurance in regard to the valuation of the investment in subsidiaries.</p>

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

Key audit matter	How our audit addresses the key audit matter
<i>Recoverability of loans receivables (refer to Note 13 to the Financial Statements)</i>	
<p>The Company has loans receivables of the total value of Euro 20.965.430 as at 31 December 2019 which represents approximately 49,65% of the total assets of the Company. The loans receivable was granted to the subsidiaries of the Company in order to finance them for their activities.</p> <p>Management periodically evaluates the recoverability of loans receivable whenever indicators of impairment are present. Indicators of impairment include such items as declines in revenues, earnings or cash flows or material adverse changes in the economic or political stability in which the borrower operates, which may indicate that the carrying amount of the loan is not recoverable.</p> <p>We consider the recoverability of the loans receivable as a key audit matter due to their significance on the statement of financial position and due to the fact that the management exercise significant judgment and estimations in order to assess whether there is an indication of impairment in the loans receivable.</p>	<p>Our audit procedures included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluated the management assessment in relation to the recoverability of the loans receivable. - Reviewed the terms of the loan agreements and whether all the conditions of the loan are met. - Obtained the signed audited financial statements of all of the subsidiaries and to assess whether the subsidiaries have the necessary assets to repay their debts. - Based on our findings we have assessed with management the possible impairment in the value of the loans receivable - Obtained the valuation reports performed from independent valuers in relation to the investment properties held by the subsidiaries and to assess the independence and the qualifications of the external valuator. <p>Based on the results of our audit procedures we have obtained adequate assurance regarding the recoverability of the loans receivable.</p>

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap. 113, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The Board of Directors is responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the matters communicated with the Board of Directors, we determine those matters were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal Requirements

Pursuant to the additional requirements of the Auditors and Statutory Audits of Annual and Consolidated Accounts Laws of 2017, we report the following:

- In our opinion, the management report, has been prepared in accordance with the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap 113, and the information given is consistent with the financial statements.
- In our opinion, and in the light of the knowledge and understanding of the Company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the management report.

Independent Auditor's Report (continued)

To the Members of SIF IMOBILIARE PLC

Other Matter

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 69 of the Auditors Law of 2017 and for no other purpose. We do not, in giving this opinion, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whose knowledge this report may come to.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Constantinos Montis.

C. Montis

Constantinos Montis, BSc ACA
Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of
Evoserve Auditors Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors

Nicosia, 8 April 2020

SIF IMOBILIARE PLC

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

Year ended 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
Dividend income	20.4	1,489,564	1,206,886
Loan interest income	20.3	276,166	157,063
Gross profit		1,765,730	1,363,949
Other operating income	7	6,039,146	-
Administration expenses		(60,989)	(54,682)
Operating profit	8	7,743,887	1,309,267
Net finance costs	9	(116,371)	(6,287)
Profit before tax		7,627,516	1,302,980
Tax	10	(47,056)	(46,557)
Net profit for the year		7,580,460	1,256,423
Other comprehensive income		-	-
Total comprehensive income for the year		7,580,460	1,256,423

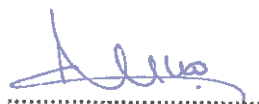
The notes on pages 13 to 25 form an integral part of these financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
ASSETS			
Non-current assets			
Investments in subsidiaries	12	18,974,771	18,985,625
Non-current loans receivable	13	-	10,307,699
		<u>18,974,771</u>	<u>29,293,324</u>
Current assets			
Receivables	14	-	259
Loans receivable	13	20,965,430	4,683,196
Financial assets at fair value through profit or loss	15	169,404	169,404
Refundable taxes	19	5,713	944
Cash at bank	16	2,113,479	501,539
		<u>23,254,026</u>	<u>5,355,342</u>
Total assets		<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	17	4,499,974	4,499,974
Share premium		31,037,928	31,037,928
Retained earnings /(accumulated losses)		6,654,305	(926,155)
Total equity		<u>42,192,207</u>	<u>34,611,747</u>
Current liabilities			
Other payables	18	36,590	36,919
		<u>36,590</u>	<u>36,919</u>
Total equity and liabilities		<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>

On 8 April 2020 the Board of Directors of SIF IMOBILIARE PLC authorised these financial statements for issue.



Chrystalla Mina
Director



Androula Saxiata
Director

The notes on pages 13 to 25 form an integral part of these financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

Year ended 31 December 2019

	Share capital €	Share premium €	Retained earnings/ (accumulated losses) €	Total €
Balance at 1 January 2018	4,499,974	31,037,928	(2,182,578)	33,355,324
Comprehensive income				
Net profit for the year	-	-	1,256,423	1,256,423
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	4,499,974	31,037,928	(926,155)	34,611,747
Comprehensive income				
Net profit for the year	-	-	7,580,460	7,580,460
Balance at 31 December 2019	4,499,974	31,037,928	6,654,305	42,192,207

Companies which do not distribute 70% of their profits after tax, as defined by the relevant tax law, within two years after the end of the relevant tax year, will be deemed to have distributed as dividends 70% of these profits. Special contribution for defence at 17% will be payable on such deemed dividends to the extent that the ultimate shareholders are both Cyprus tax resident and Cyprus domiciled. The amount of deemed distribution is reduced by any actual dividends paid out of the profits of the relevant year at any time. This special contribution for defence is payable by the Company for the account of the shareholders.

The notes on pages 13 to 25 form an integral part of these financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

STATEMENT OF CASH FLOWS

Year ended 31 December 2019

	Note	2019 €	2018 €
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit before tax		7,627,516	1,302,980
Adjustments for:			
Unrealised exchange loss		91,255	7,987
Profit from the sale of investments in subsidiaries	7	(6,039,146)	-
Dividend income	20.4	(1,489,564)	(1,206,886)
Interest income	20.3	(276,166)	(157,063)
		(86,105)	(52,982)
Changes in working capital:			
Decrease in receivables		259	71
(Decrease)/increase in other payables		(329)	1,175
Cash used in operations		(86,175)	(51,736)
Dividends received		1,489,564	1,206,886
Tax paid		(51,825)	(43,186)
Net cash generated from operating activities		<u>1,351,564</u>	<u>1,111,964</u>
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Loans granted	13	(15,499,785)	(2,435,281)
Loans repayments received	13	9,710,161	-
Proceeds from sale of investments in subsidiary undertakings		6,050,000	-
Net cash generated from/(used in) investing activities		<u>260,376</u>	<u>(2,435,281)</u>
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		<u>1,611,940</u>	<u>(1,323,317)</u>
Cash and cash equivalents at beginning of the year		501,539	1,824,856
Cash and cash equivalents at end of the year	16	<u>2,113,479</u>	<u>501,539</u>

The notes on pages 13 to 25 form an integral part of these financial statements.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

1. Incorporation and principal activities

Country of incorporation

The Company SIF IMOBILIARE PLC (the "Company") was incorporated in Cyprus on 18 July 2013 as a public company under the provisions of the Cyprus Companies Law, Cap. 113. Its registered office is at 30 Karpenisiou Street, CY-1077, Nicosia, Cyprus.

Principal activity

The principal activity of the Company, which is unchanged from last year, is to serve as a holding vehicle of shares in other entities and is engaged in the provision of financing facilities to related entities.

2. Basis of preparation

The Company has prepared these parent's separate financial statements for compliance with the requirements of the Cyprus Income Tax Law.

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union (EU) and the requirements of the Cyprus Companies Law, Cap.113. The financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of, and financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss.

The Company has also prepared consolidated financial statements in accordance with IFRSs for the Company and its subsidiaries (the "Group"). The consolidated financial statements can be obtained from 30 Karpenisiou Street, CY 1077, Nicosia, Cyprus.

Users of these parent's separate financial statements should read them together with the Group's consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2019 in order to obtain a proper understanding of the financial position, the financial performance and the cash flows of the Company and the Group.

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires the use of certain critical accounting estimates and requires Management to exercise its judgment in the process of applying the Company's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on Management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

3. Significant accounting policies

The principal accounting policies adopted in the preparation of these financial statements are set out below. Apart from the accounting policy changes resulting from the adoption of IFRS 9 effective from 1 January 2018, these policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

Consolidated financial statements

The Company has subsidiary undertakings for which section 142(1)(b) of the Cyprus Companies Law Cap. 113 requires consolidated financial statements to be prepared and laid before the Company at the Annual General Meeting. The Group consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company SIF IMOBILIARE PLC and the financial statements of the following subsidiaries:

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Consolidated financial statements (continued)

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

The financial statements of all the Group companies are prepared using uniform accounting policies. All inter-company transactions and balances between Group companies have been eliminated during consolidation.

Subsidiary companies

Subsidiaries are entities controlled by the Company. Control exists where the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Investments in subsidiary companies are stated at cost less provision for impairment in value, which is recognised as an expense in the period in which the impairment is identified.

Revenue

• Interest income

Interest income is recognised on a time-proportion basis using the effective interest method.

• Dividend income

Dividends are received from financial assets measured at fair value through profit or loss (FVTPL) and at fair value through other comprehensive income (FVOCI). Dividends are recognised as other income in profit or loss when the right to receive payment is established. This applies even if they are paid out of pre-acquisition profits, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of an investment. In this case, the dividend is recognised in OCI if it relates to an investment measured at FVOCI.

Finance income

Interest income is recognised on a time-proportion basis using the effective method.

Finance costs

Interest expense and other borrowing costs are charged to profit or loss as incurred.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Foreign currency translation

(1) Functional and presentation currency

Items included in the Company's financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The financial statements are presented in Euro (€), which is the Company's functional and presentation currency.

(2) Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss. Translation differences on non-monetary items such as equities held at fair value through profit or loss are reported as part of the fair value gain or loss.

Tax

Current tax liabilities and assets are measured at the amount expected to be paid to or recovered from the taxation authorities, using the tax rates and laws that have been enacted, or substantively enacted, by the reporting date.

Dividends

Dividend distribution to the Company's shareholders is recognised in the Company's financial statements in the year in which they are approved by the Company's shareholders.

Computer software

Costs that are directly associated with identifiable and unique computer software products controlled by the Company and that will probably generate economic benefits exceeding costs beyond one year are recognised as intangible assets. Subsequently computer software is carried at cost less any accumulated amortisation and any accumulated impairment losses. Expenditure which enhances or extends the performance of computer software programs beyond their original specifications is recognised as a capital improvement and added to the original cost of the computer software. Costs associated with maintenance of computer software programs are recognised as an expense when incurred. Computer software costs are amortised using the straight-line method over their useful lives, not exceeding a period of three years. Amortisation commences when the computer software is available for use.

An intangible asset is derecognised on disposal, or when no future economic benefits are expected from use or disposal. Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset, measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, are recognised in profit or loss when the asset is derecognised.

Financial assets - Classification

From 1 January 2018, the Company classifies its financial assets in the following measurement categories:

- those to be measured subsequently at fair value (either through OCI or through profit or loss), and
- those to be measured at amortised cost.

The classification and subsequent measurement of debt financial assets depends on: (i) the Company's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset. On initial recognition, the Company may irrevocably designate a debt financial asset that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVOCI at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Financial assets - Classification (continued)

For investments in equity instruments that are not held for trading, classification will depend on whether the Company has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI). This election is made on an investment-by-investment basis.

All other financial assets are classified as measured at FVTPL.

For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or OCI. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Company has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI).

Financial assets - Recognition and derecognition

All purchases and sales of financial assets that require delivery within the time frame established by regulation or market convention ("regular way" purchases and sales) are recorded at trade date, which is the date when the Company commits to deliver a financial instrument. All other purchases and sales are recognised when the entity becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Company has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

Financial assets - Measurement

At initial recognition, the Company measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss (FVTPL), transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at FVTPL are expensed in profit or loss. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Financial assets -Reclassification

Financial instruments are reclassified only when the business model for managing those assets changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the start of the first reporting period following the change.

Cash and cash equivalents

For the purpose of the cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash at bank.

Share capital

Ordinary shares are classified as equity. The difference between the fair value of the consideration received by the Company and the nominal value of the share capital being issued is taken to the share premium account.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

3. Significant accounting policies (continued)

Comparatives

Where necessary, comparative figures have been adjusted to conform to changes in presentation in the current year.

4. New accounting pronouncements

At the date of approval of these financial statements, standards and interpretations were issued by the International Accounting Standards Board which were not yet effective. Some of them were adopted by the European Union and others not yet. The Board of Directors expects that the adoption of these accounting standards in future periods will not have a material effect on the financial statements of the Company.

5. Financial risk management

Financial risk factors

The Company is exposed to credit risk, liquidity risk, currency risk and capital risk management arising from the financial instruments it holds. The risk management policies employed by the Company to manage these risks are discussed below:

5.1 Credit risk

Credit risk arises from cash and cash equivalents, contractual cash flows of debt investments carried at amortised cost, at fair value through other comprehensive income (FVOCI) and at fair value through profit or loss (FVTPL), favourable derivative financial instruments and deposits with banks and financial institutions, as well as credit exposures to wholesale and retail customers, including outstanding receivables and contract assets.

5.2 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises when the maturity of assets and liabilities does not match. An unmatched position potentially enhances profitability, but can also increase the risk of losses. The Company has procedures with the object of minimising such losses such as maintaining liquid current assets and by having available an adequate amount of committed credit facilities.

5.3 Currency risk

Currency risk is the risk that the value of financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. Currency risk arises when future commercial transactions and recognised assets and liabilities are denominated in a currency that is not the Company's measurement currency. The Company is exposed to foreign exchange risk arising from various currency exposures. The Company's Management monitors the exchange rate fluctuations on a continuous basis and acts accordingly.

5.4 Capital risk management

The Company manages its capital to ensure that it will be able to continue as a going concern while maximising the return to shareholders through the optimisation of the debt and equity balance. The Company's overall strategy remains unchanged from last year.

6. Critical accounting estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires the use of certain critical accounting estimates and requires Management to exercise its judgment in the process of applying the Company's accounting policies. It also requires the use of assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on Management's best knowledge of current events and actions, actual results may ultimately differ from those estimates.

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

6. Critical accounting estimates and judgments (continued)

The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

- **Income taxes**

Significant judgment is required in determining the provision for income taxes. There are transactions and calculations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Company recognises liabilities for anticipated tax audit issues based on estimates of whether additional taxes will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recorded, such differences will impact the income tax and deferred tax provisions in the period in which such determination is made.

- **Fair value of financial assets**

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market is determined by using valuation techniques. The Company uses its judgment to select a variety of methods and make assumptions that are mainly based on market conditions existing at each reporting date. The fair value of the financial assets at fair value through other comprehensive income has been estimated based on the fair value of these individual assets.

- **Impairment of investments in subsidiaries**

The Company periodically evaluates the recoverability of investments in subsidiaries whenever indicators of impairment are present. Indicators of impairment include such items as declines in revenues, earnings or cash flows or material adverse changes in the economic or political stability of a particular country, which may indicate that the carrying amount of an asset is not recoverable. If facts and circumstances indicate that investment in subsidiaries may be impaired, the estimated future discounted cash flows associated with these subsidiaries would be compared to their carrying amounts to determine if a write-down to fair value is necessary.

- **Impairment of loans receivable**

The Company periodically evaluates the recoverability of loans receivable whenever indicators of impairment are present. Indicators of impairment include such items as declines in revenues, earnings or cash flows or material adverse changes in the economic or political stability of a particular country in which the borrower operates, which may indicate that the carrying amount of the loan is not recoverable. If facts and circumstances indicate that loans receivable may be impaired, the estimated future discounted cash flows associated with these loans would be compared to their carrying amounts to determine if a write-down to fair value is necessary.

7. Other operating income

	2019	2018
	€	€
Profit from sale of investments in subsidiaries	<u>6,039,146</u>	<u>-</u>

8. Operating profit

	2019	2018
	€	€
Operating profit is stated after charging the following items:		
Auditors' remuneration	<u>17,850</u>	<u>17,850</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

9. Finance income/(costs)

	2019	2018
	€	€
Exchange profit	-	161
Finance income	-	161
Net foreign exchange losses	(113,972)	(5,037)
Sundry finance expenses	(2,399)	(1,411)
Finance costs	(116,371)	(6,448)
Net finance costs	(116,371)	(6,287)

10. Tax

	2019	2018
	€	€
Corporation tax	28,245	14,626
Overseas tax	18,811	31,931
Charge for the year	47,056	46,557

The tax on the Company's profit before tax differs from theoretical amount that would arise using the applicable tax rates as follows:

	2019	2018
	€	€
Profit before tax	7,627,516	1,302,980
Tax calculated at the applicable tax rates	953,440	162,873
Tax effect of expenses not deductible for tax purposes	15,895	2,084
Tax effect of allowances and income not subject to tax	(941,090)	(150,882)
10% additional charge	-	551
Overseas tax	18,811	31,931
Tax charge	47,056	46,557

The corporation tax rate is 12,5%.

Under certain conditions interest income may be subject to defence contribution at the rate of 30%. In such cases this interest will be exempt from corporation tax. In certain cases, dividends received from abroad may be subject to defence contribution at the rate of 17%.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

11. Intangible assets

	Website
	€
Cost	
Balance at 1 January 2018	596
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	596
Balance at 31 December 2019	596
Amortisation	
Balance at 1 January 2018	596
Balance at 31 December 2018/ 1 January 2019	596
Balance at 31 December 2019	596
Net book amount	
Balance at 31 December 2019	-

The Company maintains the website <http://sif-imbiliare.ro/>.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

12. Investments in subsidiaries

	2019	2018
	€	€
Balance at 1 January	18,985,625	19,155,029
Disposals	(10,854)	-
Reclassification to Financial assets at fair value through profit and loss (Note 15)	-	(169,404)
Balance at 31 December	18,974,771	18,985,625

The details of the subsidiaries are as follows:

Name	Country of incorporation or residence	Principal activities	2019	2018	2019	2018
			Holding %	Holding %	€	€
Comalin SA		Investment property	91.1715	91.1715	3,092,601	3,092,601
SIFI BH EST SA		Investment property	94.7665	94.7665	814,778	814,778
SIFI CLUJ Retail SA		Investment property	96.3640	96.3640	6,009,094	6,009,094
SIFI CJ Logistic SA		Investment property	84.7435	84.7435	871,303	871,303
SIFI CJ Agro SA		Trade with cereals	97.5043	97.5043	1,171,918	1,171,918
SIFI CJ Storage SA		Investment property	92.0989	92.0989	781,685	781,685
Uniteh SA		Investment property	50.1978	50.1978	1,176,319	1,176,319
SIFI BH IND VEST SA		Investment property	98.9458	98.9458	1,747,017	1,747,017
Bistrita Cluj SA		Investment property	91.9778	91.9778	291,159	291,159
SIFI CJ OFFICE SA		Investment property	98.8252	98.8252	1,229,297	1,229,297
CORA SA		Investment property	93.9631	93.9631	404,053	404,053
SIFI BAIA MARE SA		Investment property	92.5906	92.5906	925,672	925,672
SIFI SIGHET SA		Investment property	72.2816	72.2816	300,074	300,074
SIFI B ONE SA		Investment property	90.7874	90.7874	112,379	112,379
SIFI BH Retail SA		Investment property	99.9000	99.9000	20,513	20,513
SIFI TM AGRO SA (Note 1)		Investment property	-	50.0000	-	10,854
SIFI Properties SA		Investment property	99.9000	99.9000	26,909	26,909
					18,974,771	18,985,625

(1) On 13 February 2019 the Company disposed all 18,000 shares held in SIFI TM Agro SA, representing the 50% of its share capital, together with the loan receivables against SIFI TM Agro SA, for the price of €15,603,026. The profit from the disposal of the subsidiary was €6,039,146 (Note 7).

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

13. Non-current loans receivable

	2019	2018
	€	€
Balance at 1 January	14,990,895	12,406,539
New loans granted	15,499,785	2,435,281
Repayments	(9,710,161)	-
Interest charged	276,166	157,063
Exchange difference	(91,255)	(7,988)
Balance at 31 December	20,965,430	14,990,895

	2019	2018
	€	€
Loans to own subsidiaries (Note 20.1)	18,581,817	14,313,043
Loans to related parties (Note 20.2)	2,383,613	677,852
	20,965,430	14,990,895
Less current portion	(20,965,430)	(4,683,196)
Non-current portion	-	10,307,699

The loans are repayable as follows:

	2019	2018
	€	€
Within one year	20,965,430	4,683,196
Between one and five years	-	10,307,699
	20,965,430	14,990,895

The exposure of the Company to credit risk in relation to loans receivable is reported in note 5 of the financial statements.

The fair values of non-current receivables approximate to their carrying amounts as presented above.

14. Receivables

	2019	2018
	€	€
Prepayments	-	259

The fair values of receivables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

The exposure of the Company to credit risk and impairment losses in relation to receivables is reported in note 5 of the financial statements.

15. Financial assets at fair value through profit or loss

	2019	2018
	€	€
Balance at 1 January	169,404	-
Reclassification from Investment in subsidiaries (Note 12)	-	169,404
Balance at 31 December	169,404	169,404

In the statement of cash flows, financial assets at fair value through profit or loss are presented within the section on operating activities as part of changes in working capital. In the statement of comprehensive income, changes in fair values of financial assets at fair value through profit or loss are recorded in operating income.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

16. Cash at bank

For the purposes of the statement of cash flows, the cash and cash equivalents include the following:

	2019	2018
	€	€
Cash at bank	<u>2,113,479</u>	<u>501,539</u>

The exposure of the Company to credit risk and impairment losses in relation to cash and cash equivalents is reported in note 5 of the financial statements.

17. Share capital

	2019 Number of shares	2019 €	2018 Number of shares	2018 €
Authorised				
Ordinary shares €1 each	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Issued and fully paid				
Balance at 1 January	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Balance at 31 December	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974

18. Other payables

	2019	2018
	€	€
Accruals	36,590	36,830
Other creditors	-	89
	<u>36,590</u>	<u>36,919</u>

The fair values of other payables due within one year approximate to their carrying amounts as presented above.

19. Refundable taxes

	2019	2018
	€	€
Corporation tax	<u>(5,713)</u>	<u>(944)</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

20. Related party transactions

The following transactions were carried out with related parties:

20.1 Loans to subsidiaries (Note 13)

	2019	2018
	€	€
SIFI TM AGRO-principal amount	-	9,317,311
SIFI TM AGRO-accrued interest	-	382,986
SIFI B ONE SA-principal amount	410,000	410,000
SIFI B ONE SA- accrued interest	24,027	19,927
SIFI BH RETAIL-principal amount	17,804,063	4,049,944
SIFI BH RETAIL- accrued interest	343,727	132,875
	<u>18,581,817</u>	<u>14,313,043</u>

The loans receivable from the subsidiaries bear interest 1% and 3.5% per annum and are expected to be repaid in 2020.

20.2 Loans to related parties (Note 13)

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare SA-principal amount	2,275,925	619,000
Administrare Imobiliare SA- accrued interest	107,688	58,852
	<u>2,383,613</u>	<u>677,852</u>

The loans receivable from Administrare Imobiliare SA bear interest 1% and 3.5% per annum and are expected to be repaid in 2020.

20.3 Interest income

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare	49,289	2,896
SIFI TM AGRO	9,865	93,172
SIFI B ONE SA	4,100	4,100
SIFI BH RETAIL	212,912	56,895
	<u>276,166</u>	<u>157,063</u>

20.4 Dividend income

	2019	2018
	€	€
SIFI CJ Storage SA	159,379	105,322
Cornalim SA	123,136	66,410
Cluj Retail SA	661,583	507,600
SIFI Sighet SA	20,169	9,066
SIFI Baia Mare SA	68,807	51,513
SIFI BH Est SA	-	90,173
SIFI BH Retail SA	-	329,082
SIFI CJ Logistic SA	63,196	21,460
Cora SA	42,940	-
SIFI B One SA	322,274	-
Unitech SA	28,080	26,260
	<u>1,489,564</u>	<u>1,206,886</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year ended 31 December 2019

21. Commitments

The Company had no capital or other commitments as at 31 December 2019.

22. Events after the reporting period

There were no material events after the reporting period, which have a bearing on the understanding of the financial statements.

Independent auditor's report on pages 3 to 8

SIF IMOBILIARE PLC
(the "Company")

WRITTEN RESOLUTION OF THE DIRECTORS
DATED April 8, 2020

WHEREAS:


The company SIF Imobiliare PLC, pursuant to its audited accounts, for the year ending December 31, 2019 has recorded a profit of 7,580,460 EUR, while the accumulated losses at December 31, 2018 are 926,155 EUR.

IT IS HEREBY UNANIMOUSLY RESOLVED AS FOLLOWS:

1. The Company's directors propose that the profit of 7,580,460 EUR corresponding to year 2019 will be used to cover the accumulated losses of 926,155 EUR corresponding to previous years and that the remaining amount of 6,654,305 EUR will not be distributed as dividends.

Dated 08.04.2020

The Directors:


Administrare Imobiliare S.A.
Through permanent representative
Valentin Tic Chiliment


Chrystalia Mina


Androulla Braxiate





INDUSTRIAL
COMERCIAL
REZIDENTIAL
AGRO



SIF IMOBILIARE
RAPORT ANUAL
2019

Dezvoltare durabila menita sa asigure remunerarea actionarilor

www.sif-imbiliare.ro

Cuprins

INFORMATII GENERALE	4
Informatii generale SIF Imobiliare PLC	4
Entitati incluse in consolidare	5
PRINCIPALELE INFORMATII FINANCIARE CONSOLIDATE	6
ANALIZA ACTIVITATII	8
Analiza generala	8
Informatii privind entitatile incluse in consolidare	10
Obiective in anul 2020	25
RISCURI SI SUSTENABILITATE	26
Principalele riscuri si incertitudini	26
Raport de sustenabilitate	29
GUVERNANTA CORPORATIVA	30
Administrarea si conducerea SIF Imobiliare PLC	30
ANALIZA FINANCIARA INDIVIDUALA SI CONSOLIDATA	31
ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE	
Situatia individuala a profitului sau pierderii si alte venituri generale	31
Situatia individuala a pozitiei financiare	32
Situatia individuala a modificarilor de capitaluri proprii	33
Situatia individuala a fluxurilor de numerar	34
ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE	
Situatia consolidata a profitului sau pierderii si alte venituri generale	35
Situatia consolidata a pozitiei financiare	36
Situatia consolidata a modificarilor de capitaluri proprii	37
Situatia consolidata a fluxurilor de numerar	39

INFORMAȚII GENERALE SIF IMOBILIARE PLC

Denumire	SIF Imobiliare PLC ("Societatea")
Capital social	€4.499.974; 4.499.974 acțiuni emise, fiecare cu o valoare nominală de 1€
Inregistrari	HE 323682, Cipru, din data de 18 Iulie 2013 ISIN CY0104062217
Activitate principală	Societate de tip holding, ce deține și finanțează activitățile grupului în domeniul imobiliar. Activitatea principală constă în administrare și consultanță în domeniul investițiilor imobiliare.
Piața de tranzacționare	Societatea este listată din data de 23 Decembrie 2013 pe sistemul alternativ de tranzacționare (ATS), categoria AeRO Standard a Bursei de Valori București
Auditor	Evoserve Auditors Ltd., Nicosia, Cipru
Registrul acționarilor și acționarilor	Depozitarul Central S.A. București
Sediul central	30 Karpenisiou, 1077 Nicosia, Cipru

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

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

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

Valoarea capitalului social autorizat și subscris este de 4.499.974 EUR vărsat integral, împărțit în 4.499.974 de acțiuni, fiecare având valoarea nominală de 1 EUR.

Structură acționariat SIF Imobiliare PLC la 31.12.2019	Acțiuni	Procent
SIF Banat-Crișana SA	4,499,961	99.9997 %
Alți acționari	13	0.0003 %
Total	4,499,974	100 %

Entitati incluse in consolidare

Filiarele sunt entități aflate sub controlul Societății. Controlul există atunci când Societatea este expusă sau are drepturi asupra rentabilității variabile pe baza participării sale în entitatea în care a investit și are capacitatea de a influența acele venituri prin autoritatea sa asupra entității în care s-a investit. La momentul evaluării controlului sunt luate în calcul și drepturile de vot potențiale sau convertibile care sunt exercitabile la momentul respectiv.

Situațiile financiare ale filialelor sunt incluse în situațiile financiare consolidate din momentul în care începe exercitarea controlului și până în momentul încetării acestuia. Politicile contabile ale filialelor sunt aliniate cu cele ale SIF Imobiliare PLC.

Filiale	Deținere SIF Imobiliare PLC La 31.12.2019	Deținere SIF Imobiliare PLC La 31.12.2018	Locație	BVB
Bistrița SA	91.98%	91.98%	Cluj Napoca	
Comalim SA	91.17%	91.17%	Arad	AeRO
Cora SA	93.96%	93.96%	Hunedoara	
Uniteh SA	50.20%	50.20%	Timisoara	AeRO
SIFI BH Est SA	94.77%	94.77%	Oradea	
SIFI BH Ind Vest SA	98.95%	98.95%	Oradea	
SIFI BH Retail SA	99.90%	99.90%	Oradea	
SIFI Baia Mare SA	92.59%	92.59%	Baia Mare	
SIFI B One SA	90.79%	90.79%	Bucuresti	
SIFI CJ Storage SA	92.10%	92.10%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI CJ Logistic SA	84.74%	84.74%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI Cluj Retail SA	96.36%	96.36%	Cluj Napoca	AeRO
SIFI CJ Office SA	98.83%	98.83%	Bucuresti	
SIFI CJ Agro SA	97.50%	97.50%	Turda	
SIFI Properties SA	99.90%	99.90%	Bucuresti	
SIFI Sighet SA	72.28%	72.28%	Sighet	
SIFI TM Agro SA	-	50.00%	-	

PRINCIPALELE INFORMAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

Indicatori cheie	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<i>Poziție financiară</i>		
Total active, din care:	80,345,091	99,855,620
Active imobilizate	41,472,557	73,658,864
Active curente	38,872,534	26,196,756
Total datorii	11,085,213	19,711,740
Total capitaluri proprii	69,259,878	80,143,880
<i>Performanță financiară</i>		
Venituri operaționale	8,150,068	9,111,774
Venituri din chirii	5,128,971	6,064,670
Cheltuieli operaționale	8,162,892	5,358,647
Rezultat operational	5,116,147	9,817,797
Venituri financiare	636,153	765,924
Cheltuieli financiare	1,135,159	547,164
Profit înainte de impozit	4,617,141	10,036,557
Profit net	3,281,712	9,495,105
<i>Indicatori financiari</i>		
ROE (profit net / capitaluri proprii)	4.74%	11.85%
ROA (profit net / total active)	4.08%	9.51%
Rata marjei profitului brut (profit brut / total venituri)	33.18%	62.96%

Nota: Compania TM AGRO a fost vanduta la inceputul anului 2019 iar acest lucru a avut impact in rezultatele consolidate.

Top 10 societăți din portofoliu (in functie de total active)		Valoare total active LA 31.12.2019 (EUR)
1	BH Retail	25,946,336
2	Cluj Retail	13,747,846
3	Comalim	7,128,737
4	CJ Logistic	6,926,095
5	Uniteh	4,917,826
6	CJ Storage	3,420,487
7	BH Est	2,537,180
8	BH Ind Vest	2,493,928
9	Baia Mare	1,922,656
10	B One	1,818,102

ANALIZA ACTIVITĂȚII

Analiza generala

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

România a continuat evoluția ascendentă și în anul 2019. Banca Națională a României consideră ca accelerarea prețurilor imobiliare este unul din riscurile instabilității financiare din România, însă în acest moment este un risc cu o intensitate redusă.

Contextul economic intern

După un avans de 7,1% în 2017 și 4,4% în 2018, creșterea PIB-ului real (ajustată la inflație) a încetinit în 2019 până la 3,9%, potrivit datelor inițiale publicate de Comisia Europeană. În ciuda încetinerii substanțiale din 2019, creșterea a rămas robustă și e în linie cu media regională.

Consumul privat a fost principalul motor de creștere economică, propulsat de o piață de piață de forță de muncă puternică (șomaj scăzut, 3,9%) și de creșterea consistentă a salariilor, în special în sectorul public.

Conform CE, România a raportat în 2018 cea mai mare rată a inflației din UE, de 4,63%, mult peste media europeană și un nou maxim în perioada post criză. Inflația în 2019 s-a situat în jurul valorii de 3,9%, în scădere față de 2018, situându-se totuși la un nivel destul de ridicat.

Pe fondul creșterii deficitelor externe și fiscale respectiv a depășirii pragului (de deficit de 3%) alături de instabilitatea politică și legislativă agenția de rating S&P a decis să revizuiască perspectiva României de la „stabilă” la „negativă”, afirmând însă nivelul de rating de credit suveran pe termen lung și pe termen scurt în monedă locală la „BBB- / A-3”. Această încadrare e ultima din categoria de „investment grade”.

Moneda autohtonă în raport cu moneda euro a avut variații moderate, rezultând un curs anual mediu de 4,7452RON/EUR în 2019 față de 4,6535 RON/EUR în 2018. În raport cu dolarul american, evoluția cursului valutar poate fi considerată de asemenea stabilă. Nu au existat volatilități excesive de curs valutar.

Ratele dobânzilor practicate de BNR nu s-au modificat în cursul anului 2019, BNR a hotărât menținerea ratei dobânzii de politică monetară la nivelul de 2,5% / an și a ratelor dobânzii la facilitățile de depozit și de credit la 1,5%, respectiv 3,5% / an.

Investițiile realizate în economia autohtonă s-au majorat în 2019 cu 17,9% comparativ cu 2018. Creșterile provin în principal din sectorul construcțiilor.

Cererea pentru spațiile comerciale stradale s-a menținut la un nivel constant, având ca fundament creșterea generală a volumului vânzării (creșterea consumului fiind responsabilă pentru 3,3% din creșterea economică corespunzătoare anului 2019).

Cererea pentru spațiile cu destinație industrială a cunoscut și ea o dezvoltare stabilă, livrarile de astfel de spații ajungând la aproximativ 500.000 mp, , partea de vest și nord vest a țării rămânând o zonă de interes major (reprezentând aproximativ 40%).

Analiza generala

Analiza portofoliului

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

Abordarea individualizată adoptată de Societate pentru fiecare dintre participațiile sale urmărește valorificarea unui randament agregat, generat din câștiguri sub forma dividendelor și din câștiguri de capital.

Tendențe pentru România în 2020

Economia României este în tranziție spre o economie funcțională de piață, iar mediul macroeconomic este încă instabil. Perspectivele de creștere economică autohtonă sunt corelate cu cele ale UE, având în vedere că există atât piețe de desfacere comune cât și o piață liberă a forței de muncă între țările membre UE. Prognozele privind creșterea economică a României au propus cifre tot mai mici în ultima perioadă.

Bugetul de stat al României pentru anul 2020 a fost construit, totuși, pe o creștere economică de 4,1% din PIB, valoare considerată mult prea optimistă de către economiști. Situația este agravată și de faptul că va urma un an electoral în care este posibil ca măsurile populiste să domine în fața principiilor de prudențialitate economică.

Declansarea pandemiei virusului Covid 19 în luna martie 2020 constituie evenimentul cu potențial impact semnificativ asupra evoluției societății în 2020, în condițiile decretării stării de urgență în România și a impunerii unor măsuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie. Societatea va respecta reglementările apărute și va elabora propriile măsuri de natură internă pentru a parcurge perioada critică.

În această etapă, conducerea nu este în măsură să evalueze în mod fiabil impactul financiar, în condițiile în care evenimentele sunt într-o evoluție imprevizibilă de la o zi la alta.

ANALIZA ACTIVITATII

Informatii privind entitatile incluse in consolidare

UNITEH S.A.



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

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

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

Capital social: 1.090.900 RON.

Valoare nominala: 2,5 RON/acțiune.

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

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

Societatea are în proprietate clădiri (hale și platforme industriale) situate în Timișoara, în suprafață totală construită de 19.783 m², desfășurate pe un teren în suprafață de 34.193 m². Toate proprietatile societății Unitech au fost vandute în cursul anului 2019, fiind incasate toate sumele aferente vânzării.

SIFI BH EST S.A.



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

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

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

Capital social: 1.312.658 RON;

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

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

Societatea deține în proprietate o platformă compusă din 7 hale și o clădire de birouri, cu un total de 29 de spații de depozitare. Sunt deținute și alte două terenuri, ambele situate în județul Bihor. Suprafața totală disponibilă pentru închiriere este de 13.684 m², dintre care 6.100 m² sunt depozite.

În 2019, veniturile din chirii au crescut cu 4% față de anul 2018.

SIFI BH IND VEST



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

Obiect de activitate: Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice și închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

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

Capital social: 2.761.975 RON

Valoare nominală: 1 RON/ acțiune

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

Societatea deține un teren în suprafață de 53.098 m², din care suprafața construită la sol este de 20.903 m². Imobilizările corporale reprezintă circa 99,95% din totalul imobilizărilor.

Spațiul destinat închirierii este reprezentat în principal de 6 hale industriale (14.038 m²) și de 3.490 m² platforme.

În 2019, veniturile din chirii au crescut cu 17% față de anul 2018.

SIFI CJ LOGISTIC S.A.



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

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

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

Capital social: 2.464.333 RON

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

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

Societatea are în patrimoniu active situate pe două amplasamente în Cluj Napoca, cu o suprafață totală a terenurilor de 116.598 m². Suprafața totală a construcțiilor este de 58,296 m², doar 42,667 m² fiind închiriable.

Veniturile din chirii în 2019 au crescut cu 14.44% față de 2018.

SIFI CJ STORAGE S.A.



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

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

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

Capital social: 1.112.880 lei

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

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

În componența activelor principale deținute, se regăsesc terenuri și clădiri. Terenul este localizat în Cluj Napoca (11.096 m²) iar clădirile aflate în patrimoniu sunt reprezentate în proporție de 98% de depozite situate în Cluj Napoca (16,183 m²).

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 21% comparativ cu anul 2018.



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

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

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

Capital social: 3.150.455 RON.

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

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

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

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 10% comparativ cu anul anterior.

SIFI Cluj RETAIL S.A.



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

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

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

Capital social: 2.725.486 RON

Valoare nominală: 0,1 RON/acțiune.

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

În 1998 are loc o divizare în 8 societăți pe acțiuni cu acționar majoritar SIF Banat-Crișana. Până la finalul celui de-al treilea trimestru în 2013, societatea a avut în administrare directă 1,327 m², constând într-un restaurant, un laborator de cofetărie-patiserie și 4 cofetării.

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

În 2019, societatea deținea în patrimoniu 17 amplasamente situate în Cluj Napoca a căror suprafață totală este de aproape 19.561 m².

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 13% comparativ cu anul anterior.

SIFI BH RETAIL S.A.



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

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

Acționariat: SIF IMOBILIARE PLC (99,9%) cu 35.964 acțiuni și Administrare Imobiliare S.A. (0,1%) cu 36 acțiuni.

Capital social: 90.000 RON

Valoare nominală: 2.5 RON/acțiune.



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

În martie 2016 au fost vândute două active din municipiul Oradea, în suprafață de aproximativ 200 m², iar la sfârșitul anului 2017, societatea deține active care se desfășoară pe o suprafață utilă de 11.513 m².

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 15% comparativ cu anul anterior.



SIFI BAIA MARE S.A.

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

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

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

Capital social: 732.613 RON

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune



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

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

Societatea deține o suprafață inchiriabilă de 3.577 m². Activele sunt situate în Baia Mare și Baia Sprie cu o suprafață de 3.282 m² împărțite în 7 amplasamente și un activ în Cavnic cu o suprafață de 236 m². Gradul de ocupare a fost de 89% la sfârșitul anului 2018.

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 14% comparativ cu anul 2018.

SIFI SIGHET S.A.



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

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

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

Capital social: 296.635 RON.

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

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

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

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

Suprafața totală construită este de 5.506 m², cu o suprafață disponibilă pentru închiriere de 5.229 m². De asemenea, Sighet SA are în proprietate terenuri în suprafață totală de 7.949 m².

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 17.42% comparativ cu anul anterior.



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

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

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

Capital social: 271.208 RON.

Valoare nominală: 2,5 RON/acțiune.

Începând cu 01 iulie 2017 Cora a absorbit societatea Central Petroșani S.A., suprafața închiriabilă crescând de la 3.084 m² la 5.612 m². Spațiile comerciale și birourile sunt situate în Municipiul Hunedoara, comuna Ghelari și comuna Teliuc și în Petroșani.

Suprafața disponibilă pentru închiriere este de 4.372 m².

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 10.35% comparativ cu anul anterior.

BISTRITA S.A.



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

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

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

Capital social: 92.349 RON.

Valoare nominală: 0,1 RON/acțiune.

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

Societatea are în patrimoniu un singur activ (S+P+E), integrat într-un bloc de locuințe, în cartierul Mărăști, Cluj, compus din mai multe spații comerciale, cu o suprafață desfășurată de 900 m².

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 7% comparativ cu anul anterior.

SIFI CJ OFFICE S.A.

Societatea s-a înființat în 1998, sub denumirea de Complex Laboratoare SA, în urma divizării societății comerciale Arta Culinara SA (actual SIFI Cluj Retail SA). Societatea își realizează cifra de afaceri exclusiv din activitatea de închiriere a spațiilor comerciale din patrimoniu.

SIF Imobiliare PLC detine 98,83% (39.813.758 acțiuni) din acțiunile Societății și alți acționari diferența de 1,17% (473.270 acțiuni). Valoarea capitalului social al Societății este 4.028.703 lei, divizat în 40.287.028 acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

În anul 2019, veniturile din chirii au înregistrat o creștere de 22% comparativ cu anul anterior.

SIFI Properties s.a.

Societatea a fost înființată în anul 2016, având ca obiect principal de activitate dezvoltare (promovare) imobiliară.

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

SIF Imobiliare PLC este acționarul principal, detinând 99,9% din acțiunile Societății (47.952 acțiuni), iar alți acționari detin diferența de 0,1%, reprezentând 48 acțiuni.

SIFI B ONE S.A.

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

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

SIF Imobiliare PLC este acționarul principal, detinând 90,79% din acțiunile Societății (203.026 acțiuni), iar alți acționari detin diferența de 9,21%, reprezentând 20.602 acțiuni.

SIFI CJ AGRO S.A.



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

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

Societatea deține o bază de recepție în Turda, cu o capacitate de depozitare de 18.000 tone și un teren în suprafață de 64.106 m².

ANALIZA ACTIVITATII

OBIECTIVE PENTRU ANUL 2020

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

Într-o piață cu o concurență însemnată, păstrarea și fidelizarea clienților devine un punct cheie pentru menținerea activității la un nivel optim. Pentru susținerea acestei idei dar și a profitabilității societăților se intenționează continuarea principalelor obiective aferente anului 2019, si in anul 2020, și anume:

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

Avand in vedere utimele evolutii la nivel mondial (si anume pandemia COVID-19) societatea analizeaza in mod constant potentialul impact asupra activitatii sale si urmareste implementarea masurilor care sa minimizeze efectele posibile. Societatea va respecta reglementarile aparute si va elabora propriile masuri de natura interna pentru a parcurge perioada critica.

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURSI SI INCERTITUDINI

MANAGEMENTUL RISULUI

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

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

RISUL DE CREDIT

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

RISUL DE DOBANDA

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

RISUL VALUTAR

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

RISUL DE LICHIDITATE

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

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

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

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

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI

RISFUL OPERATIONAL

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

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

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

RISFUL REPUTATIONAL

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

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

RISFUL STRATEGIC

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

RISFUL DE REGLEMENTARE

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

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

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

RISCURI SI SUSTENABILITATE

PRINCIPALELE RISCURI SI INCERTITUDINI

RISCU DE IMPOZITARE

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

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

RISCU AFERENT MEDIULUI DE AFACERI

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

RISCU IMOBILIAR

Piața imobiliară din România a fost afectată de volatilitatea piețelor financiare ce a rezultat în restrângerea accesului la credite pentru companii. Ca urmare, valoarea contabilă a activelor imobiliare evaluate la valoarea justă a fost actualizată pentru a reflecta condițiile pieței. Totuși, în anumite cazuri, absența de date relevante referitoare la piața poate determina Societatea să își modifice metodologiile de evaluare.

RISCU DE PRODUCTIE

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

RISURI SI SUSTENABILITATE

RAPORT DE SUSTENABILITATE

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

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

- i) reducerea consumului resurselor neregenerabile pentru sediile de birouri și încurajarea angajaților să fie responsabili cu mediul înconjurător.
- ii) economisirea de resurse financiare pentru a fi alocate altor cheltuieli importante. Aceste economii permit acoperirea altor necesități, cum ar fi de exemplu salariile angajaților, beneficii legate de sănătate dar și investiții în dezvoltarea societății;
- iii) menținerea unui mediu social și de muncă sigur și sănătos;

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

GUVERNANTA CORPORATIVA

ADMINISTRAREA SI CONDUCEREA SIF IMOBILIARE PLC

Consiliul de Administratie

In conformitate cu prevederile actului constitutiv Societatea este administrate de un Consiliu de Administratie, avand trei membri. La 31.12.2019 componenta acestuia este:

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

Componenta Consiliului de Administratie nu a suferit modificari in timpul exercitiului financiar 2019.

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

In cursul anului 2019 Consiliul de Administratie s-a intrunit in 17 sedinte.

Participare administratori la capitalul social al Societatii

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

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

Administratorii nu sunt remunerati.

Conducerea executiva

Societatea nu are conducere executiva.

Politica de dividend

Societatea isi propune sa distribuie dividende in anii urmatoari, intrucat toate pierderile din anii precedenti au fost acoperite.

Participatii ale filialelor in capitalul social al Societatii

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

ANALIZA FINANCIARA INDIVIDUALA SI CONSOLIDATA

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE

31 decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
Venituri din dividende	1,489,564	1,206,886	1.056.038	134.259
Venit din dobanzi pentru imprumuturi	276.166	157.063	122.943	110.610
Profit brut	1,765,730	1,363,949	1.178.981	244.869
Cheltuieli administrative	(60,989)	(54,682)	(76.722)	-
Alte cheltuieli	-	-	(1.407.335)	(106.022)
Profit/(pierdere) operationala	7,743,887	1,309,267	(305.076)	138.847
Costuri de finantare nete	(116,371)	(6,287)	(30.373)	(4.655)
(Pierdere) / Profit inainte de impozitare	7,627,516	1,302,980	(335.449)	134.192
Impozit pe profit	(47,056)	(46,557)	(15.576)	(6.263)
Profit / (pierdere) neta pentru anul vizat	7,580,460	1,256,423	(351.025)	127.929
Alte venituri generale	-	-	-	-
Venituri generale totale anul vizat	7,580,460	1,256,423	(351.025)	127.929



ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

31 decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
ACTIVE				
Active imobilizate				
Investitii in sucursale	18,974,771	18,985,625	19.155.029	20.562.364
Creante pentru imprumuturi imobilizate	-	10,307,699	1.245.486	1.629.753
	<u>18,974,771</u>	<u>29,293,324</u>	<u>20.400.515</u>	<u>22.192.117</u>
Active circulante				
Creante	*	259	330	409.398
Creante din imprumuturi	20,965,430	4,683,196	11.161.053	11.082.568
Investitii financiare la valoare justa	169.404	169.404	-	-
Impozite de recuperat	5,713	944	4.315	2.367
Numerar in banci	2,113,479	501.539	1.824.856	58.483
	<u>23,254,026</u>	<u>5,355,342</u>	<u>12.990.554</u>	<u>11.552.816</u>
Active totale	<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>	<u>33.391.069</u>	<u>33.744.933</u>
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	4,499,974	4,499,974	4.499.974	4.499.974
Prime de capital	31,037,928	31,037,928	31.037.928	31.037.928
Pierderi acumulate	6.654.305	(926.155)	(2.182.578)	(1.831.553)
Capitaluri proprii totale	<u>42.192.207</u>	<u>34.611.747</u>	<u>33.355.324</u>	<u>33.706.349</u>
Datorii curente				
Alte sume de plata	36.590	36.919	35.744	38.326
Datorii privind impozitul curent	-	-	-	258
	<u>36.590</u>	<u>36.919</u>	<u>35.744</u>	<u>38.584</u>
Capitaluri proprii si datorii	<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>	<u>33,391,069</u>	<u>33,744,933</u>

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII

31 decembrie 2019

	Capital social €	Prime de capital €	Pierderi acumulate €	Total €
Bilant la 1 Ianuarie 2018	4,499,974	31,037,928	(2,182,578)	33,355,324
Venit total				
Profit net pentru anul curent	-	-	1,256,423	1,256,423
Bilant la 31 decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	4,499,974	31,037,928	(926,155)	34,611,747
Venit total				
Profit net pentru anul curent	-	-	7,580,460	7,580,460
Bilant la data de 31 decembrie 2019	4,499,974	31,037,928	6,654,305	42,192,207

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE INDIVIDUALE

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE				
Profit / (pierdere) inainte de impozitare	7,627,516	1,302,980	(335.449)	134.192
Ajustari pentru:				
Diferente de curs valutar nerealizate	91,255	7,986	-	-
Amortizare software	-	-	596	-
Depreciere - investitii in subsidiarelor	-	-	311.247	-
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	(6,039,146)	-	-	-
Venituri din dividende	(1,489,564)	(1,206,886)	(1.056.038)	(134.259)
Venit din dobanda	(276,166)	(157,063)	(122.974)	(110.610)
Pierderi din fuziunea subsidiarelor	-	-	1.096.088	-
	(86,105)	(52,983)	(106.530)	(110.677)
Modificari ale capitalului de lucru:				
Crestere create	259	71	(45)	(285)
(Reducerea)/cresterea altor sume de plata	(329)	1,176	(2.581)	(7.310)
Numerar folosit in operatiuni	(86,175)	(51,736)	(109.156)	(118.272)
Dividende primite	1,489,564	1,206,886	1.056.038	134.259
Impozit platit	(51.825)	(43.186)	(17.524)	(1.630)
Numerar net folosit in activitati de exploatare	1,351,564	1,111,964	929.358	14.357
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII				
Plata pentru achizitie software	-	-	(596)	-
Plata pentru achizitia de investitii in sucursale	-	-	-	(26.909)
Imprumuturi acordate	(15,499,785)	(2,435,281)	-	(2.540.797)
Rambursari de imprumuturi primite	9,710,161	-	428.725	20.000
Venituri din vânzarea investițiilor în întreprinderi subsidiare	6,050,000	-	-	-
Dobanzi incasate	-	-	31	-
Numerar net generat din/(folosit in) activitati de investitii	260.376	(2,435,281)	428.160	(2,547.706)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE				
Incasare capital social	-	-	409.113	2.590.861
Dobanda achitata	-	-	-	-
Numerar net folosit in activitati de finantare	-	-	409.113	2,590.861
Scaderea neta in numerar si echivalentii numerarului	1,611,940	(1,323,317)	1,766.631	57.517
Numerar si echivalentul numerarului la inceputul anului	501.539	1,824.856	58.225	713
Numerar si echivalentul numerarului la sfarsitul anului	2,113,479	501,539	1,824.856	58.230

ANALIZA FINANCIARA INDIVIDUALA SI CONSOLIDATA

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA CONSOLIDATA A PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE

31 Decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
Venit	6,284,759	7.517.090	7.851.464	10.375.177
Câștig la valoarea netă justă din investiții imobiliare și proprietăți	544,338	6.664.217	2.240.161	(247.216)
Cheltuieli generale și de administrare	(8,162,892)	(4.911.628)	(4.635.970)	(5.245.136)
Alte venituri	6,449,942	995.137	287.632	103.872
Alte cheltuieli	-	(447.148)	(38.907)	(297.620)
Profit operațional	5,116,147	9.817.668	5.704.380	4.689.077
Venit financiare	636,153	765,921	590.886	834.272
Cheltuieli financiare	(1,135,159)	(547.164)	(1.704.002)	(1.046.679)
Profit înainte de impozitare	4,617,141	10.036.425	4.591.264	4.476.670
Impozit pe profit	(1,335,429)	(541.320)	(305.411)	(123.256)
Profit net pentru anul vizat	3,281,712	9.495.105	4.285.853	4.353.414
Profit din operațiuni continuate	-	-	-	4.567.971
Pierdere din operațiuni întrerupte	-	-	-	(214.557)
Profit net pentru anul vizat	3,281,712	9.495.105	4.285.853	4.353.414
Alte venituri generale în anul vizat	(13,042,844)	7.628.043	(356.739)	(1.858.509)
Venituri generale totale anul vizat	(9,761,132)	17.123.148	3.929.114	2.494.905
Profit net pentru anul atribuit:				
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă	3,096,976	8.413.305	3.797.558	3.820.992
Interes minoritar	184,736	1.081.799	488.295	532.422
	3,281,712	9.495.104	4.285.853	4.353.414
Venit general total ce poate fi atribuit:				
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă	(8,926,106)	15.172.256	3.481.462	2.189.778
Interes minoritar	(835,026)	1.950.892	447.652	305.127
	(9,761,132)	17.123.148	3.929.114	2.494.905

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA CONSOLIDATA A POZIȚIEI FINANCIARE

31 Decembrie 2019

ACTIVE	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
Active imobilizate				
Proprietăți, instalații și echipamente	371,974	17,865,788	19.147.174	531.797
Investiții imobiliare	41,095,097	55,768,223	48.068.191	62.243.924
Imobilizări necorporale	5,486	24,853	59.904	56.922
Active fixe deținute pentru vânzare	-	-	-	2.023.439
Creante privind impozitul pe profit amânat	-	-	144.776	36.742
	41,472,557	73,658,864	67.420.045	64.892.824
Active circulante				
Stocuri	63,741	75,115	98.826	187.346
Creanțe comerciale și alte creanțe	18,509,911	4,228,215	4.078.924	6.099.495
Împrumuturi de primit	2,383,613			
Active financiare	4,725,927	2,160,611	2.630.876	10.274
Numerar și echivalente de numerar	13,189,342	19,732,815	6.690.572	5.909.965
	38,872,534	26,196,756	13.499.198	12.207.080
Active totale	80,345,091	99,855,620	80,919,243	77,099,904
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII				
Capitaluri proprii				
Capital social	4,499,974	4,499,974	4.499.974	4.499.974
Prime de capital	31,037,928	31,037,928	31.037.928	31.037.928
Alte rezerve	3,213,329	5,743,630	(4.665.893)	(5.852.092)
Rezultatul reportat	28,854,882	34,007,938	28.127.054	25.215.325
	67,606,113	75,289,470	58.999.063	54.900.135
Interes minoritar	1,653,765	4,854,410	4.021.670	4.191.484
Capitaluri proprii totale	69,259,878	80,143,880	63.020.733	59.091.619
Datorii imobilizate				
Împrumuturi primite pe termen >1an	4,316,550	11,218,716	10.002.351	10.353.161
Datorii pentru impozitul pe profit amânat	4,919,960	5,481,474	5.427.064	5.661.635
	9,236,510	16,700,190	15.429.415	16.014.796
Datorii curente				
Datorii comerciale și alte datorii	1,561,224	2,431,031	1.736.476	1.697.023
Împrumuturi primite pe termen < 1an	287,479	580,519	732.619	296.466
	1,848,703	3,011,550	2.469.095	1.993.489
Datorii totale	11,085,213	19,711,740	17,898,510	18,008,285
Capitaluri proprii și datorii	80,345,091	99,855,620	80,919,243	77,099,904

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII
31 Decembrie 2019

Atribuibilul deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei

	Capital social €	Prime de capital €	Rezervă de translațare €	Alte rezerve €	Rezultatul reportat €	Total Interes minoritar €	Total €
Sold la 1 ianuarie 2018	4,499,974	31,037,928	(505,202)	(4,160,691)	28,127,054	58,999,063	63,020,733
Venit total	-	-	-	-	8,413,305	1,081,799	9,495,104
Profit net pentru anul curent	-	-	455	10,409,068	(2,532,421)	(249,059)	(7,628,043)
Sold la 31 decembrie 2018/ 1 ianuarie 2019	4,499,974	31,037,928	(504,747)	6,248,377	34,007,938	75,289,470	80,143,880
Venit total	-	-	-	-	3,096,976	184,736	3,281,712
Profit net pentru anul curent	-	-	(3,592)	(2,526,709)	(8,250,032)	(2,262,511)	(13,042,844)
Eliminari aferente subsidiarelor	-	-	-	-	-	(1,122,870)	(1,122,870)
Sold la data de 31 decembrie 2019	4,499,974	31,037,928	(508,339)	3,721,668	28,854,882	1,653,765	69,259,878

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII

31 Decembrie 2018

ДИИУАІІА

Atribuibil deținătorilor de capital propriu în cadrul Companiei

	Capital social €	Prime de capital €	Rezervă de translatare €	Alte rezerve €	Rezultatul reportat €	Total Interes minoritar €	Total €
Sold la 1 ianuarie 2017	4,499,974	31,037,928	(631,241)	(5,220,851)	25,214,325	4,191,484	59,091,619
Venit total	-	-	126.039	1.060.160	3,797,558 (884,829)	488,295 (658,109)	4,285,853 (356,739)
Profit net pentru anul curent	-	-	-	-	3,797,558	488,295	4,285,853
Alte venituri generale în anul curent	-	-	126.039	1.060.160	(884,829)	(658,109)	(356,739)
Sold la 31 decembrie 2017 / 1 ianuarie 2018	4,499,974	31,037,928	(505,202)	(4,160,691)	28,127,054	4,021,670	63,020,733
Venit total	-	-	455	10,409,068	8,413,305 (2,532,421)	1,081,799 (249,059)	9,495,104 7,628,043
Profit net pentru anul curent	-	-	-	-	8,413,305	1,081,799	9,495,104
Alte venituri generale în anul curent	-	-	455	10,409,068	(2,532,421)	(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	4,854,410	80,143,880

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 Decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE				
Profit înainte de impozitare	4,617,141	10,036,425	4,591,264	4,476,670
Ajustări pentru:				
Amortizare proprietăți, instalații și echipamente	66,237	189,830	335,168	117,403
Diferențe de curs valutar	15,082	427,206	1.113.278	85.162
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	(1,122,204)			
(Profit) / pierdere din vânzarea de proprietăți, instalații și echipamente	-	-	(964)	(57.550)
(Profit) / pierdere din vânzarea de investiții imobiliare	(5,228,909)	(995,137)	38.907	(103.872)
(Căștiguri) / pierderi din evaluare investiții imobiliare	(554,338)	(6,664,217)	(2,240,161)	247.216
(Căștiguri) / pierderi din evaluare imobilizări financiare	(98,829)	447,148	(287.632)	297.620
Ajustări din evaluare active circulante	-	-	(415)	682.078
(Căștiguri) / pierderi din evaluare proprietăți, instalații și echipamente	-	-	-	-
Ajustări pentru depreciere	(262,780)	(210,052)	(166.540)	(102.023)
Garanții	-	-	-	-
Ajustare cu inflația pentru proprietăți, instalații și echipamente	-	-	-	-
Venit din dividende	-	-	-	(134.259)
Venit din dobândă	(636,153)	(423,273)	(590.886)	(834.272)
Cheltuieli cu dobânda	1,120,078	547,164	1.248.241	1.135.734
Alte elemente nemonetare	(26,626)	(43,300)	(8.632)	(784.150)
Anulare creanțe	-	-	(562.469)	1.567.199
Provizioane	-	-	<u>9,283</u>	<u>398</u>
	(2,111,301)	3,311,799	3,478,442	6,593,354
Modificări ale capitalului de lucru:				
Reduceri aferente stocuri	11,374	23,711	88.520	6.303
(Creșterea) / Reducerea creanțelor comerciale și altor creanțe	(14,281,696)	(149,291)	2.020.571	1.278.008
Reducerea imobilizărilor financiare	(2,565,316)	470,131	(2.620.602)	317.137
Creșterea / (Reducerea) datorilor comerciale și altor datorii	(869,807)	694,555	39.453	(9.682.280)
Creșterea / (Reducerea) impozitului amânat	-	-	(36.580)	94.815
Diminuare provizioane	-	-	-	-
Numerar generat de / (folosit în) activitatea de exploatare	(19,816,746)	4,350,905	2,969,804	(1,392,663)
Dobânzi primite	99,195	33,297	29.769	36.828
Dobânzi achitate	(311,181)	(68,239)	(66.366)	(136.271)
Dividende primite	-	47,971	-	-
Tranzacții nemonetare	-	-	-	75.380
Impozit plătit	<u>(1.100.535)</u>	<u>(345.402)</u>	<u>(316.642)</u>	<u>(1.182.891)</u>
Numerar net generat din / (folosit în) activitatea de exploatare	(21,129,267)	4,018,532	2,616,565	(2,599,617)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII				
Plata pentru achiziția imobilizărilor necorporale	(4,853)	(2,492)	(57.462)	-
Plata pentru achiziția de proprietăți, instalații și echipamente	(79,227)	(214,309)	(448.334)	(168.311)
Sume obținute din cedarea imobilizărilor necorporale	-	-	2.938	349.473
Plata pentru achiziția de investiții imobiliare	(143,630)	(4,226,839)	(455.872)	(245.220)
Plata pentru achiziția de active financiare disponibile pentru vânzare	(1,804,071)	-	(1.713.762)	(317.935)
Împrumuturi acordate	(10,582,843)	-	(604.116)	-
Împrumuturi rambursate	9,710,160	4,266,815	-	-
Plata pentru cumpărarea altor investiții	(1,803,436)	-	-	-
Incasări din cedarea de proprietăți, instalații și echipamente	205,410	153,795	15.754	258.596
Incasări din vânzarea de investiții imobiliare	5,178,304	4,161,475	282.514	247.744
Sume obținute din vânzarea de active	1,133,058	-	-	20.689
Dobânzi încasate	636,153	11,068	14.980	834.272
Diferențe de curs - investiții imobiliare	<u>(1,130,225)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Numerar net folosit în activități de investiții	1,314,800	4,149,513	(2,963,360)	979,308

ANALIZA SITUATIILOR FINANCIARE CONSOLIDATE

SITUAȚIA FLUXURILOR DE NUMERAR
31 Decembrie 2019

	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE				
Capital social încasat	-	8,508,609	409,113	2.590.861
Rambursarea împrumuturilor primite	(641,065)	(5,471,092)	(1,606,789)	(2.401.910)
Rambursare leasing financiar	-		(25,095)	(25.745)
Încasări din împrumuturi	15,499,785	2,330,145	2,093,647	2.506.029
Dobânda achitată	(1,120,078)	(68,239)	(10,891)	(20.866)
Dividende plătite	-	(47,971)	(20,899)	(20.220)
Unrealized exchange loss	(467,648)			
Majorare capital			288,702	
Garantie bancara	-	(377,254)	(386)	903.543
Numerar net (folosit în)/generat din activități de finanțare	13,270,994	4,874,198	1,127,402	3,531.692
Crestere / (Scăderea) netă în numerar și echivalenții numerarului	(6,543,473)	13,042,243	780,607	1,911.383
Numerar și echivalentul numerarului la începutul anului	<u>19.732.815</u>	<u>6.690.572</u>	<u>5.909.965</u>	<u>3.998.582</u>
Numerar și echivalentul numerarului la sfârșitul anului	13,189,342	19,732,815	6,690,572	5,909.965

ALTE INFORMATII

EVENIMENTE ULTERIOARE BILANTULUI

NU ESTE CAZUL

ASPECTE LEGATE DE ANGAJATI

Societatea SIF Imobiliare PLC nu are personal angajat.

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

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

Pe parcursul anului 2019 nu au fost inregistrate elemente conflictuale in raporturile dintre conducere si angajati; de asemenea, nu au avut loc concedieri colective.

ASPECTE LEGATE DE MEDIU

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

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

LITIGII

Societatea SIF Imobiliare PLC nu a fost implicata in litigii in cursul exercitiului financiar 2019.

ANEXA 3 - GUVERNANTA CORPORATIVA

DECLARATIA APLICI SAU EXPLICI

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

pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		Partial	Societatea detine o pagina de internet unde sunt prezentate in limba romana informatiile relevante pentru investitori in cadrul sectiunii denumita INVESTITORI; Sectiunea urmeaza sa fie actualizata cu aceste informatii si in limba engleza.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare.
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice		X	Informatiile vor fi prezentate pe site-ul societatii care este in curs de actualizare
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale		Parțial	Informatiile in limba română sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Parțial	Informatiile in limba română sunt disponibile pe pagina de internet a societății. Se are în vedere publicarea acestora și in limba engleză.
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		X	Se va implementa in cursul anului 2020.
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		Parțial	Societatea a desemnat o persoana pentru Relatii cu Investitorii, ale carei date de contact urmeaza a fi incluse pe pagina de internet, care este in curs de actualizare.
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administratie a adoptat politica de dividend, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care in curs de actualizare.
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		Parțial	Consiliul de administratie a adoptat politica cu privire la prognoze, aceasta urmând sa fie publicata pe pagina de internet a societății care este in curs de actualizare.

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

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

Statement

We, the undersigned,

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

Hereby confirm that, to the best of our knowledge,

1. The standalone and consolidated financial statements of SIF Imobiliare PLC for the year ended on 31 December 2019 have been prepared in accordance with the applicable Cypriot accounting standards in force at the time of preparation, and they provide a correct and faithful image of the assets, liabilities, financial position, and the profit and loss account of the Company;
2. The financial statements have been prepared on a going concern basis;
3. The Directors' report for the year ended 31 December 2019 provides an analysis of the development and performance of the Company, as well as a description of the main risks and uncertainties specific to the line of business of the Company.

Mrs. Androula Saxiate, director



Mrs. Chrystalla Mina, director



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



SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE
Anul încheiat la 31 decembrie 2019

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT ȘI SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE 31 decembrie 2019

CUPRINS

PAGINA

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
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII	11
SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR	12 - 13
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE	14 - 29

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

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 2019.

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. SIFI BH IND VEST SA
9. BISTRITA CLUJ SA
10. SIFI CJ OFFICE SA
11. CORA SA
12. SIFI BAIJA MARE SA
13. SIFI SIGHET SA
14. SIFI B ONE SA
15. SIFI BH RETAIL SA
16. SIFI PROPERTIES SA

Din cele 16 companii afiliate menționate mai sus, 5 sunt în prezent listate la Bursa de Valori București pe Piața AERO: Comalim SA, SIFI Cluj Retail SA, SIFI CJ Logistic SA, SIFI CJ Storage SA și Unitech SA.

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 raportat.

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 2019 și la data acestui raport sunt prezentați la pagina 1. Toți au fost membri ai Consiliului de Administrație în întregul an încheiat la 31 decembrie 2019.

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 după finalul perioadei de raportare sunt descrise în nota 27 la situațiile financiare consolidate.

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, 8 Aprilie 2020

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 în paginile 9 – 29, și care cuprind situația consolidată a poziției financiare la data de 31 decembrie 2019, 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 situațiilor 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 2019, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de numerar pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Societăților Comerciale din Cipru, Cap. 113.

Baza pentru opinie

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

Subiecte cheie de audit

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	Modalitatea noastra de tratare a subiectelor cheie de audit
<i>Evaluarea investitiilor imobiliare (referinta Nota 14 la Situatiile Financiare)</i>	
<p>Grupul deține proprietăți de investiții la valoarea totală de 41.095.097 Euro la 31 decembrie 2019, ceea ce reprezintă aproximativ 51,15% din activele totale ale Grupului. Proprietățile de investiții ale Grupului sunt deținute pentru inchiriere și sunt situate în România.</p> <p>Valoarea justă a investițiilor imobiliare este determinată prin utilizarea tehnicilor de evaluare. Managementul își folosește judecata pentru a selecta o varietate de metode și pentru a face ipoteze care se bazează în principal pe condițiile de piață existente la fiecare dată de raportare. Indicatorii evaluării valorii juste a proprietăților de investiții includ elemente precum scăderi ale veniturilor, câștigurilor sau fluxurilor de numerar sau modificări adverse negative ale stabilității economice sau politice, ceea ce poate indica faptul că valoarea contabilă a unui activ nu poate fi recuperată. În plus, conducerea obține rapoarte de evaluare pentru proprietățile de investiții deținute de evaluatori independenți externi.</p> <p>Investitiile imobiliare sunt înscrise la valoarea justă la data raportării și considerăm evaluarea lor ca o chestiune esențială de audit, datorită semnificației lor în situația consolidată a poziției financiare și pentru că determinarea valorilor juste implică o judecată semnificativă și o estimare.</p>	<p>Procedurile noastre de audit includ urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea și inspectarea rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul de proprietăți externe angajat de Grup - Evaluarea competenței, capacităților și obiectivității evaluatorului extern independent - Evaluarea metodologiei de evaluare folosită de evaluatorul extern al investitiilor imobiliare pe baza cunoștințelor noastre despre alti evaluatori pentru tipuri similare de proprietăți <p>In baza rezultatului procedurilor noastre de audit am obtinut asigurari corespunzatoare in ce priveste evaluarea investitiilor imobiliare.</p>

Alte informatii

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

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

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 intenționează fie să lichideze grupul sau să înceteze operațiunile, sau nu are altă alternativă realistă decât să facă acest lucru.

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

Responsabilitatea auditorului 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 fraudă este mai mare decat in cazul celor rezultate din greseli, deoarece fraudă 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 intrebării 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 desfasurare 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.

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, 8 Aprilie 2020

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A PROFITULUI SAU PIERDERII ȘI ALTE VENITURI GENERALE 31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
Venit	6	6,284,759	7,517,090
Câștig la valoarea netă justă din investiții imobiliare și proprietăți,		544,338	6,664,217
Cheltuieli generale și de administrare	7	(8,162,892)	(4,911,628)
		(1,333,795)	9,269,679
Alte venituri			
Alte cheltuieli	8	6,449,942	995,137
Profit operațional	9	-	(447,148)
		5,116,147	9,817,668
Venit financiare	11	636,153	765,921
Cheltuieli financiare	11	(1,135,159)	(547,164)
Profit înainte de impozitare		4,617,141	10,036,425
Impozit	12	(1,335,429)	(541,320)
Profit net pentru anul vizat		3,281,712	9,495,105
Alte venituri generale			
Alte venituri generale în anul vizat		(13,042,844)	7,628,043
Alte venituri generale în anul vizat		(13,042,844)	7,628,043
Venituri generale totale anul vizat		(9,761,132)	17,123,148
Profit net pentru anul atribuit:			
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		3,096,976	8,413,305
Interes minoritar		184,736	1,081,799
		3,281,712	9,495,104
Venit general total ce poate fi atribuit:		(8,926,106)	15,172,256
Deținătorilor de capitaluri proprii în cadrul societății mamă		(835,026)	1,950,892
		(9,761,132)	17,123,148

Notele de paginile 14-29 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE 31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Proprietăți, instalații și echipamente	13	371,974	17,865,788
Investiții imobiliare	14	41,095,097	55,768,223
Imobilizări necorporale		5,486	24,853
		41,472,557	73,658,864
Active circulante			
Stocuri	16	63,741	75,115
Creanțe comerciale și alte creanțe	17	18,509,911	4,228,215
Creanțe aferente împrumuturilor acordate	15	2,383,613	-
Active financiare la valoarea justă prin contul de profit și pierdere	18	4,725,927	2,160,611
Numerar și echivalente de numerar	19	13,189,342	19,732,815
		38,872,534	26,196,756
Active totale		80,345,091	99,855,620
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		3,213,329	5,743,630
Rezultatul reportat		28,854,882	34,007,938
		67,606,113	75,289,470
Interes minoritar		1,653,765	4,854,410
Capitaluri proprii totale		69,259,878	80,143,880
Datorii pe termen lung			
Împrumuturi primite pe termen >1an	21	4,316,550	11,218,716
Datorii cu impozitul pe profit amânat	22	4,919,960	5,481,474
		9,236,510	16,700,190
Datorii curente			
Datorii comerciale și alte datorii	23	1,561,224	2,431,031
Împrumuturi primite pe termen < 1an	21	287,479	580,519
		1,848,703	3,011,550
Datorii totale		11,085,213	19,711,740
Capitaluri proprii și datorii		80,345,091	99,855,620

La data de 08 Aprilie 2020 Consiliul de Administrație al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situații financiare consolidate.

.....
Adminstrare Imobiliare SA
Director

.....
Chrystalla Mina
Director

Notele de paginile 14-29 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII 31 Decembrie 2019

	Attributable to equity holders of the Company					Total €	Interes minoritar €	Total €
	Capital social €	Prime de capital €	Rezerve din translatate €	Alte rezerve €	Rezultatul reportat €			
Sold la 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 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	4,499,974	31,037,928	(504,747)	6,248,377	34,007,938	75,289,470	4,854,410	80,143,880
Venit total								
Profit net pentru anul curent	-	-	-	-	3,096,976	3,096,976	184,736	3,281,712
Alte venituri în anul curent	-	-	(3,592)	(2,526,709)	(8,250,032)	(10,780,333)	(2,262,511)	(13,042,844)
Eliminarea filialei	-	-	-	-	-	-	(1,122,870)	(1,122,870)
Sold la 31 Decembrie 2019	4,499,974	31,037,928	(508,339)	3,721,668	28,854,882	67,606,113	1,653,765	69,259,878

Companiile care nu distribuie 70% din profiturile lor după impozit, astfel cum sunt definite de legea fiscală relevantă, în termen de doi ani de la sfârșitul anului fiscal relevant, se consideră că au distribuit 70% din dividende din aceste profituri. O contribuție specială pentru apărare la 17% va fi plătită pentru astfel de dividende considerate, în măsura în care acționarii finali sunt atât rezidenți fiscali din Cipru, cât și Cipru domiciliați. Suma distribuției considerate este redusă cu orice dividende efective plătite din profiturile anului respectiv în orice moment. Această contribuție specială pentru apărare este plătită de către Societate pentru contul acționarilor.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR 31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE EXPLOATRE			
Profit înainte de impozitare		4,617,141	10,036,425
Ajustări pentru:			
Amortizare proprietăți, instalații și echipamente	13	66,237	189,830
Diferențe de curs valutar		15,082	427,206
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	8	(1,122,204)	-
Profit din vânzarea de investiții imobiliare	8	(5,228,909)	(995,137)
(Câștiguri)/pierderi din valoarea justă pentru imobilizări financiare	8,9	(98,829)	447,148
Câștiguri din valoarea justă investiții imobiliare	14	(554,338)	(6,664,217)
Ajustări pentru depreciere		(262,780)	(210,052)
Venituri din dobânzi	11	(636,153)	(423,273)
Cheltuieli cu dobânda	11	1,120,078	547,164
Alte elemente nemonetare		(26,626)	(43,300)
		(2,111,301)	3,311,799
Modificări ale capitalului de lucru:			
Reduceri aferente stocuri		11,374	23,711
(Cresterea) / Reducerea creanțelor comerciale și altor creanțe		(14,281,696)	(149,291)
Reducerea/ Cresterea) imobilizărilor financiare		(2,565,316)	470,131
Creșterea datoriilor comerciale și altor datorii		(869,807)	694,555
		(19,816,746)	4,350,905
Numerar generat de / (folosit în) exploatare			
Dobânzi primite		99,195	33,297
Dividende primite		-	47,971
Dobânzi achitate		(311,181)	(68,239)
Impozit plătit		(1,100,535)	(345,402)
		(21,129,267)	4,018,532
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII			
Plati pentru achiziția imobilizărilor necorporale		(4,853)	(2,492)
Plati pentru achiziția de proprietăți, instalații și echipamente	13	(79,227)	(214,309)
Plati pentru achiziția de investiții imobiliare	14	(143,630)	(4,226,839)
Plata pentru cumpărarea de active financiare la valoarea justă prin profit și pierdere	18	(1,804,071)	-
Împrumuturi acordate		(10,582,843)	-
Împrumuturi rambursate		9,710,160	4,266,815
Plata pentru cumpărarea altor investiții		(1,803,436)	-
Incasari din cedarea de proprietăți, instalații și echipamente		205,410	153,795
Incasari din vânzare de investiții imobiliare	14	5,178,304	4,161,475
Venituri din vânzarea investițiilor în întreprinderi subsidiare		1,133,058	-
Venituri din vânzarea investițiilor în întreprinderi subsidiare		636,153	11,068
Diferențele de curs – investiții imobiliare	14	(1,130,225)	-
		1,314,800	4,149,513

Notele de paginile 14-29 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR 31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE			
Capital social incasat		-	8,508,609
Rambursare împrumuturi primite		(641,065)	(5,471,092)
Incasari aferente împrumuturi		15,499,785	2,330,145
Diferente de curs valutar		(467,648)	-
Dobânda achitată		(1,120,078)	(68,239)
Dividende plătite		-	(47,971)
Garantie bancara platita		-	(377,254)
Numerar net generat din activități de finanțare		<u>13,270,994</u>	<u>4,874,198</u>
(Descrestere)/crestere neta numerar și echivalent numerar		(6,543,473)	13,042,243
Numerar și echivalentul numerarului la începutul anului		<u>19,732,815</u>	<u>6,690,572</u>
Numerar și echivalentul numerarului la sfârșitul anului	19	<u>13,189,342</u>	<u>19,732,815</u>

Notele de paginile 14-29 fac parte integranta din prezentele situatiile financiare consolidate.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

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 Internațională (IFRS) adoptate de Uniunea Europeană (UE) și cerințele Legii Companiilor din Cipru, cap. 113.

(b) Bazele determinărilor

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

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

(c) Folosirea de estimări și aprecieri

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

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

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

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

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

Bazele elaborării (continuare)

(d) Moneda funcțională și de prezentare

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

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu IFRS-urile necesită utilizarea anumitor estimări contabile critice și impune Managementului să-și exercite judecata în procesul de aplicare a politicilor contabile ale Grupului. De asemenea, este necesar să se utilizeze ipoteze care afectează sumele raportate de active și pasive și dezvăluirea activelor și datoriiilor contingente la data situațiilor financiare și a sumelor raportate ale veniturilor și cheltuielilor din perioada de raportare. Deși aceste estimări se bazează pe cele mai bune cunoștințe ale Managementului despre evenimentele și acțiunile curente, rezultatele reale pot diferi în cele din urmă de cele estimate.

3. Politici contabile semnificative

Principalele politici contabile adoptate la întocmirea acestor situații financiare consolidate sunt prezentate mai jos. Aceste politici au fost aplicate în mod constant pe toți anii prezențați în aceste situații financiare consolidate, cu excepția cazului în care se prevede altfel.

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 SIFI BH IND VEST SA
- 9 BISTRITA CLUJ SA
- 10 SIFI CJ OFFICE SA
- 11 CORA SA
- 12 SIFI BAI A MARE SA
- 13 SIFI SIGHET SA
- 14 SIFI B ONE SA
- 15 SIFI BH RETAIL SA
- 16 SIFI PROPERTIES SA

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

Achiziția entităților controlate în comun

Combi națiunile 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 datoriiile 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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Modificările participației Grupului la societățile afiliate existente

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

În cazul în care Grupul pierde controlul asupra unei filiale, profitul sau pierderea din cedare se calculează ca diferența dintre (i) suma valorii juste a prețului primit și valoarea justă a oricărei participații reținute și (ii) valoarea contabilă anterioară a activelor (inclusiv fondul comercial), și datoriile filialei și orice participații minoritare. Atunci când activele filialei sunt contabilizate la valori reevaluate sau valori juste și câștigul cumulat aferent sau pierderea a fost recunoscută în alte elemente ale venitului și cumulate în capitalurile proprii, valorile recunoscute anterior în alte elemente ale venitului și acumulate în capitalurile proprii sunt contabilizate ca în cazul în care Compania ar fi cedat direct activele relevante (de exemplu, 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 când este necesar, ajustările sunt făcute la situațiile financiare ale filialelor pentru a aduce politicile lor contabile în conformitate cu cele utilizate de către alți membri ai grupului.

Recunoașterea venitului

Veniturile câștigate de Grup sunt recunoscute pe baza următoarelor:

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

Veniturile financiare

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

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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

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

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

- **Tranzacții și Solduri**

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

Activele și datoriile aferente operațiilor 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 traducere a Companiei. Astfel de diferențe de traducere 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.

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 în contul de profit sau pierdere. În fiecare an, diferența dintre amortizarea calculată la valoarea contabilă reevaluată a activului (amortizarea înregistrată în profit sau pierdere) și amortizarea pe baza costului inițial al activului este transferată de la rezervele la valoare justă la rezultatul raportat.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Proprietățile în curs de construcție pentru producție, închiriere sau în scopuri administrative, sau în scopuri care nu sunt încă stabilite, sunt înregistrate la cost, mai puțin orice pierdere din 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 anul în care sunt înregistrate. Costul renovărilor majore și alte cheltuieli ulterioare sunt incluse în valoarea contabilă a activului atunci când este probabil ca beneficiile economice viitoare ce depășesc standardul de performanță evaluat inițial al activului existent să revină grupului. Lucrări majore de renovare sunt amortizate pe durata de viață utilă rămasă a activului aferent.

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

Investițiile imobiliare

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-recunoscută la cedarea sa sau în cazul în care investiția imobiliară este definitiv retrasă din folosință și nu se așteaptă beneficii economice viitoare din utilizarea în continuare a activului. Orice câștig sau pierdere rezultată din de-recunoașterea 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-recunoscută.

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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (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 altor venituri -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 valoarea justă prin contul de alte venituri (FVOCI) la valoarea justă prin contul de profit și pierdere (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 (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 OCI. 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 (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.

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.

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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Modificarea activelor financiare

Grupul uneori renegociază sau modifică altfel condițiile contractuale ale activelor financiare. Grupul evaluează dacă modificarea fluxurilor de numerar contractuale este substanțială, luând în considerare, printre altele, următorii factori: orice termeni contractuali noi care afectează substanțial profilul de risc al activului (de exemplu, cota de profit sau rentabilitatea bazată pe acțiuni), modificarea semnificativă a ratei dobânzii, modificarea denumirii monedei, noua garanție sau îmbunătățirea creditului care afectează în mod semnificativ riscul de credit asociat activului sau o extindere semnificativă a unui împrumut atunci când împrumutul nu este în dificultate financiară.

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

În situația în care renegocierea a fost determinată de dificultățile financiare ale celeilalte părți și incapacitatea de a efectua plățile convenționale inițiale, Grupul compara fluxurile de numerar preconizate inițial cu cele revizuite. În cazul în care riscurile și beneficiile nu se modifică, activul modificat nu e substanțial diferit de activul inițial iar modificarea nu are ca rezultat o derecunoaștere. Grupul recalculează valoarea contabilă brută prin actualizarea fluxurilor de numerar contractuale modificate la rata dobânzii efective inițiale și recunoaște o modificare câștig sau pierdere în profit sau pierdere.

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 în contul de profit sau pierdere în perioada împrumuturilor folosind metoda dobânzii efective.

Datorii comerciale

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

Stocuri

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

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

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 5 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.

Deprecierea activelor

Activele care au o durată de viață utilă nedeterminată nu sunt amortizate și sunt testate anual pentru depreciere. Activele care fac obiectul deprecierei 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 deprecierei, activele sunt grupate la cele mai joase niveluri pentru care există fluxuri de numerar separat identificabile (unități generatoare de numerar).

Capital social

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

Datorii pe termen lung

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

4. 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.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE

31 Decembrie 2019

5. 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:

5.1 Riscul prețului de piață

Riscul prețurilor de piață este riscul ca valoarea instrumentelor financiare să fluctueze ca urmare a modificărilor prețurilor de pe piață. Activele financiare ale Grupului la valoarea justă prin alte venituri complete și active financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere sunt susceptibile la riscul prețurilor de piață care rezultă din incertitudini cu privire la prețurile viitoare ale investițiilor. Riscul de preț al pieței Grupului este gestionat prin diversificarea portofoliului de investiții.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Riscul de lichiditate

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

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 2019

	Sold
	€
Împrumuturi bancare	4,604,029
Datorii din comerț și alte datorii	<u>1,561,224</u>
	<u>6,165,253</u>

31 Decembrie 2018

	Sold
	€
Împrumuturi bancare	11,799,235
Datorii din comerț și alte datorii	<u>2,431,031</u>
	<u>14,230,266</u>

5.5 Riscul valutar

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

6. Venituri

	2019	2018
	€	€
Venituri din chirii	5,128,971	6,064,670
Alte venituri operaționale	<u>1,155,788</u>	<u>1,452,420</u>
	<u>6,284,759</u>	<u>7,517,090</u>

7. Cheltuieli generale și de administrare

	2019	2018
	€	€
Costul materialelor folosite	568,393	785,121
Cheltuieli cu personalul (Nota 10)	784,309	1,787,861
Comustibil, energie electric și apă	82,707	199,045
Taxe și penalități	390,293	447,236
Alte cheltuieli	4,806,075	12,873
Cheltuieli profesionale și altele aferente	917,084	655,297
Cheltuieli cu amortizarea activelor	262,780	556,082
Cheltuieli cu deplasările și de protocol	15,775	39,994
Cheltuieli cu remunerația auditorilor	17,850	17,850
Cheltuieli cu chiria	54,226	98,362
Cheltuieli cu reparații și întreținere	14,907	74,936
Cheltuieli cu comisioanele	182,256	47,141
Depreciere	66,237	189,830
	<u>8,162,892</u>	<u>4,911,628</u>

8. Alte venituri

	2019	2018
	€	€
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	1,122,204	-
Profit din vânzarea de investiții imobiliare	5,228,909	995,137
Câștiguri din valoarea justă a activelor financiare la valoarea justă prin profit sau pierdere	<u>98,829</u>	<u>-</u>
	<u>6,449,942</u>	<u>995,137</u>

Suma de 6.039.146 EUR reprezintă profitul din cedarea SIFI TM Agro SA în anul 2019.

9. Alte cheltuieli

	2019	2018
	€	€
Pierderi din valoarea justă a activelor financiare	<u>-</u>	<u>447,148</u>

10. Cheltuieli cu personalul

	2019	2018
	€	€
Cheltuieli cu salariile	737,783	1,696,744
Cheltuieli cu asigurările sociale	<u>46,526</u>	<u>91,117</u>
	<u>784,309</u>	<u>1,787,861</u>

Numar mediu angajati	<u>105</u>	<u>169</u>
----------------------	-------------------	-------------------

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

11. Venituri/cheltuieli financiare

	2019	2018
	€	€
Venituri din dobanzi	636,153	423,273
Profit din diferente de curs valutar	-	342,648
Venituri financiare	636,153	765,921
Pierderi nete din diferențe de curs valutar	(15,081)	-
Cheltuieli cu dobanzile	(1,120,078)	(547,164)
Cheltuieli financiare	(1,135,159)	(547,164)
Profit net / (pierdere neta) financiar	(499,006)	218,757

12. Impozit pe profit

	2019	2018
	€	€
Impozit pe profit aferent anului curent	1,335,429	541,320

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

13. 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 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 investiții imobiliare	(13,165)	-	-	(144,050)	(157,215)
Transfer între proprietăți, instalații și echipamente	-	959	-	(959)	-
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	19,723,475	2,018,362	206,179	636,402	22,584,418
Intrări	4,890	6,807	10,463	57,067	79,227
Ieșiri	-	(174,118)	(6,173)	(25,119)	(205,410)
Ajustări din reevaluare	-	(441)	(125)	-	(566)
Exchange differences	989	(2,697)	2,035	(5,093)	(4,766)
Diferențe de curs valutar	(12,929)	-	-	-	(12,929)
Eliminări din cedare filiale	(17,071,100)	(647,128)	(5,924)	-	(17,724,152)
Reclasificare în/din investiții imobiliare	-	728	-	(77,902)	(77,174)
Sold la 31 Decembrie 2019	2,645,325	1,201,513	206,455	585,355	4,638,648
Amortizare					
Sold la 1 ianuarie 2018	(2,818,171)	(1,303,027)	(120,823)	(398,960)	(4,640,980)
Amortizare an curent	(38,811)	(133,046)	(17,968)	-	(189,830)
Din iesiri	2,971	51,621	776	-	55,376
Casari	-	56,801	-	-	56,804
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	(2,854,011)	(1,327,644)	(138,015)	(398,960)	(4,718,630)
Amortizare an curent	(2,281)	(49,418)	(14,538)	-	(66,237)
Din iesiri	-	171,951	5,571	-	177,529
Ajustări din inflație	-	38	-	-	384
Eliminări din cedare filiale	239,701	101,991	2,008	-	343,712
Ajustare depreciere ani anteriori	-	-	(3,432)	-	(3,432)
Sold la 31 Decembrie 2019	(2,616,581)	(1,102,729)	(148,400)	(398,960)	(4,266,674)
Valoarea contabilă netă					
Sold la 31 Decembrie 2019	28,740	98,784	58,055	186,395	371,974
Sold la 31 Decembrie 2018	16,869,464	690,718	68,164	237,442	17,865,788

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

14. Investiții imobiliare

	2019	2018
	€	€
Sold la 1 ianuarie	55,768,223	48,068,191
Intrări	143,630	4,226,839
Iesiri	(5,178,304)	(4,161,473)
Reversare/Corectie- reclasificare	(1,586)	866,720
Transfer de la/(Catre) proprietăți, instalații și echipamente	77,174	157,216
Diferențe de schimb valutar	(1,130,225)	(53,487)
Ajustare la valoarea justă	544,338	6,664,217
Derecunoastere investitii imobiliare din cedarea filiala	(9,128,153)	-
Sold la 31 Decembrie	41,095,097	55,768,223

15. Împrumuturi pe termen lung acordate

	2019	2018
	€	€
Împrumuturi acordate asociațiilor (Nota 24.3)	2,383,613	-

Expunerea Grupului la riscul de credit în raport cu împrumuturile de primit este raportată în nota 5 din situațiile financiare consolidate.

Valorile corecte ale creanțelor pe termen lung sunt prezentate mai sus.

16. Stocuri

	2019	2018
	€	€
Materii prime	58,929	55,882
Produse finite	4,763	19,178
Bunuri pentru revânzare	49	55
	63,741	75,11

Stocurile sunt prezentate la cost.

17. Creanțe comerciale și alte creanțe

	2019	2018
	€	€
Creanțele comerciale	714,940	1,089,791
Impozite de recuperat	77,647	76,199
Cheltuieli în avans	12,881	15,257
Alte creanțe	17,704,443	3,046,968
Sold la 31 decembrie	18,509,911	4,228,215

Valorile juste ale creanțelor comerciale și alte creanțe datorate într-un an sunt approximate la valorile lor contabile și 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 5 la situațiile financiare consolidate.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

18. Active financiare la valoarea justa

	2019	2018
	€	€
Sold la 1 ianuarie	2,160,611	2,630,876
Intrari	1,804,071	83,139
Iesiri	(4,897)	(104,093)
Reclasificare Administrare Imobiliare SA	171,247	-
Derecunoastere din cedare SIFI TM Agro SA	(386)	-
Ajustari de valoare	549,200	-
Modificarea valorii juste	98,829	(447,148)
Diferente de curs	(52,748)	(2,163)
Sold la 31 Decembrie	4,725,927	2,160,611

19. Numerar și echivalente de numerar

Soldurile numerarului sunt analizate după cum urmează:

	2019	2018
	€	€
Numerar în bănci și lichiditati la dispoziție	9,711,592	17,883,488
Depozite bancare	3,477,750	1,849,327
	13,189,342	19,732,815

Expunerea Grupului la riscul de credit și pierderile de depreciere în legătură cu numerarul și echivalenții numerarului este raportată în nota 5 la situațiile financiare consolidate.

20. Capital social

	2019	2019	2018	2018
	Număr acțiuni	€	Număr 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	4,499,974	4,499,974
Sold la 31 decembrie	4,499,974	4,499,974	4,499,974	4,499,974

21. Împrumuturi primite

	2019	2018
	€	€
Împrumuturi pe termen scurt		
Împrumuturi bancare	287,479	580,519
Împrumuturi pe termen lung		
Împrumuturi bancare	4,316,550	11,218,716
Total	4,604,029	11,799,235

Maturitate împrumuturi pe termen lung:

	2019	2018
	€	€
Intre 2 si si 5 ani	4,316,550	11,218,716

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

22. Impozitul pe profit amânat

Impozitul amânat este calculat în întregime pentru toate diferențele temporare, folosind ratele de impozitare aplicabile (Nota 12).

Mișcările din contul impozitul amânat sunt următoarele:

Datorii privind impozitul pe profit amânat

	Diferențe temporare €
Sold la 1 Ianuarie 2018	5,427,064
Efectul aplicării inițiale a IFRS 9	<u>-</u>
Perceput/(creditat)	<u>54,410</u>
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	5,481,474
Perceput/(creditat)	<u>(561,514)</u>
Sold la 31 Decembrie 2019	<u>4,919,960</u>

23. Datorii comerciale și alte datorii

	2019 €	2018 €
Datorii comerciale	153,421	373,568
Asigurări sociale și alte taxe	128,059	214,033
Taxe de plată	89,182	230,142
Angajamente de plată	130,979	91,439
Alți creditor	371,631	907,809
Venituri în avans	687,952	614,040
	<u>1,561,224</u>	<u>2,431,031</u>

Valorile juste ale datoriilor comerciale și a altor datorii scadente în termen de un an sunt approximate la valorile contabile ale acestora, așa cum sunt prezentate mai sus.

24. Tranzacțiile cu părți afiliate

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

Următoarele tranzacții au fost realizate cu părțile afiliate:

24.1 Vânzări de bunuri și servicii

	2019 €	2018 €
Biofarm SA Bucuresti	9,838	27,918
Vrancart SA	20,453	14,677
Industrial Energy SRL	26,801	11,866
Pont Automall	-	144,460
Pont Agrinvest	-	251,182
	<u>57,092</u>	<u>450,103</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE CONSOLIDATE 31 Decembrie 2019

24. Tranzacțiile cu părți afiliate (continuare)

24.2 Achiziții de bunuri și servicii

	2019	2018
	€	€
SIF Banat- Crisana SA	8,080	8,066
Administrare Imobiliare SA	<u>48,554</u>	-
	<u>56,634</u>	<u>8,066</u>

24.3 Împrumuturi acordate părților afiliate (Nota 15)

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare SA	<u>2,383,613</u>	-

25. Datorii contingente

Grupul nu avea datorii contingente la data de 31 decembrie 2019.

26. Angajamente

Grupul nu avea angajamente de capital sau alte angajamente la data de 31 decembrie 2019.

27. Evenimente ulterioare perioadei de raportare

Nu au existat evenimente importante după perioada de raportare care să aibă o influență asupra înțelegerii situațiilor financiare consolidate.

Opinia auditorului independent se regăsește la paginile 4-8.

SIF IMOBILIARE PLC
RAPORT SI SITUATII FINANCIARE
La 31 decembrie 2019

SIF IMOBILIARE PLC

RAPORT SI SITUATII FINANCIARE
31 decembrie 2019

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 - 25

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

MANAGEMENT REPORT

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administratie isi prezinta raportul si situatiile financiare auditate ale Societatea pentru anul incheiat la 31 Decembrie 2019.

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 7,580,460 EUR (2018: 1,256,423 EUR). La 31 Decembrie 2019 activele totale ale companiei erau in valoare de 42,228,797 EUR (2018: 34,648,666 EUR)) iar activul net al companiei a fost de 42,192,207 EUR (2018: 34,611,747 EUR).

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 2019 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 2019.

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 22 la situatiile financiare.

Auditori independenti

Auditorii Independenti, Everse Auditores 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,

Chrystalla Mina
Director

Nicosia, 8 Aprilie 2020

Raportul auditorului independent

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Raport privind auditarea situațiilor financiare

Opinie

Am auditat situațiile financiare ale societății SIF Imobiliare PLC ("Compania") care sunt prezentate în paginile de la 9 la 25 și cuprind: situația poziției financiare la data de 31 decembrie 2019, 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 situațiilor 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 2019, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de numerar pentru exercițiul încheiat la această dată, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară adoptate de Uniunea Europeană și cerințele Legii Societăților Comerciale din Cipru, Cap. 113.

Baza pentru opinie

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

Subiecte cheie de audit

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	Modalitatea noastră de tratare a subiectelor cheie de audit
<i>Evaluarea investițiilor imobiliare (referinta Nota 12 la situatiile financiare)</i>	
<p>Compania deține, la 31 decembrie 2019, investiții în filiale în valoare totală de 18.974.771 EURO, reprezentând aproximativ 44,93% 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.</p> <p>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</p> <p>Investițiile în filiale sunt prezentate la cost și considerăm că testarea deprecierei 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.</p>	<p>Procedurile noastre de audit includ următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluarea aprecierilor econducerii în legătură cu posibila depreciere a investiției în filiale. - Obținerea situațiilor financiare auditate ale tuturor filialelor și evaluarea existenței unei indicații a deprecierei pe baza performanței și a valorii activului net. - Pe baza constatărilor noastre, am discutat cu conducerea despre posibila depreciere a investiției în filiale. - Obținerea rapoartelor de evaluare efectuate de evaluatori independenți în legătură cu proprietățile de investiții deținute de filiale și evaluarea independenței și calificărilor evaluatorului extern. <p>Pe baza rezultatelor procedurilor noastre de audit, am obținut o asigurare adecvată cu privire la evaluarea investiției în filiale.</p>

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

Subiecte cheie de audit	Modalitatea noastră de tratare a subiectelor cheie de audit
<i>Recuperabilitatea creditelor acordate (a se vedea Nota 13 a situațiilor financiare)</i>	
<p>Compania detine creante aferente creditelor acordate în valoare de 20.965.430 Euro la 31 decembrie 2019, ceea ce reprezintă aproximativ 49,65% din totalul activelor societății. Creditele de încasat au fost acordate filialelor Societății pentru finanțarea activităților lor.</p> <p>Managementul evaluează periodic șansele 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 împrumutul, ceea ce poate indica faptul că valoarea contabilă a împrumutului nu este recuperabilă.</p> <p>Considerăm recuperabilitatea creditelor acordate ca subiect cheie de audit datorită 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.</p>	<p>Procedurile noastre de audit includ următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evaluarea aprecierilor conducerii în ceea ce privește recuperarea creanțelor. - Revizuirea termenilor contractelor de împrumut și verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor aferente împrumutului. - Obținerea situațiilor financiare auditate semnate ale tuturor filialelor și evaluarea filialelor din 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 - Obținerea rapoartelor de evaluare efectuate de evaluatori independenți în legătură cu proprietățile de investiții deținute de filiale și evaluarea independenței și calificărilor evaluatorului extern. <p>Pe baza rezultatelor procedurilor noastre de audit, am obținut o asigurare adecvată cu privire la recuperarea creanțelor de încasat.</p>

Alte informatii

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

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

Raportul auditorului independent (continuare)

Membrilor SIF Imobiliare PLC

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 întocmirea situațiilor financiare care oferă o imagine fidelă și reală în conformitate cu Standardele de Raportare Financiară Internațională 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 intenționează fie să lichideze Compania sau să înceteze operațiunile, sau nu are altă alternativă realistă decât să facă acest lucru.

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

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

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

- Am identificat și evaluat riscul de denaturări semnificative al situațiilor financiare, ca urmare a fraudei sau greselilor, am alcătuit și efectuat proceduri de audit pentru a răspunde acestor riscuri și am obținut evidente care sunt suficiente și corespunzătoare pentru a constitui baza pentru opinia noastră. Riscul de a nu detecta o denaturare semnificativă rezultată din fraudă este mai mare decât în cazul celor rezultate din greseli, deoarece fraudă poate implica complicitate, fals, denaturare intenționată, denaturarea sau ocolirea controlului intern.
- Am obținut înțelegerea controlului intern relevant pentru audit, pentru a stabili procedurile de audit potrivite pentru fiecare situație, dar nu cu scopul de a emite o opinie asupra eficienței controalelor interne ale Grupului

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 intrebării 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 desfasurare 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 concordanta 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.

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, 8 Aprilie 2020

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA PROFITULUI SAU PIERDERII SI ALTE VENITURI GENERALE 31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
Venituri din dividende	20.4	1,489,564	1,206,886
Venit din dobanzi pentru imprumuturi	20.3	276,166	157,063
Profit brut		1,765,730	1,363,949
Alte venituri operationale	7	6,039,146	-
Cheltuieli administrative		(60,989)	(54,682)
Profitvoperational	8	7,743,887	1,309,267
Costuri de finantare nete	9	(116,371)	(6,287)
Profit inainte de impozitare		7,627,516	1,302,980
Impozit pe profit	10	(47,056)	(46,557)
Profit net pentru anul vizat		7,580,460	1,256,423
Alte venituri generale		-	-
Venituri generale totale ale anul vizat		7,580,460	1,256,423

Notele de la paginile 13 - 25 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA POZITIEI FINANCIARE

31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
ACTIVE			
Active -imobilizate			
Investitii in sucursale	12	18,974,771	18,985,625
Creante pentru imprumuturi imobilizate	13	-	10,307,699
		<u>18,974,771</u>	<u>29,293,324</u>
Active circulante			
Creante	14	-	259
Creante din imprumuturi	13	20,965,430	4,683,196
Investitii financiare la valoare justa	15	169,404	169,404
Impozite de recuperat	19	5,713	944
Numerar in banci	16	2,113,479	501,539
		<u>23,254,026</u>	<u>5,355,342</u>
Total active		<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>
CAPITALURI PROPRII SI DATORII			
Capitaluri proprii			
Capital social	17	4,499,974	4,499,974
Prime de capital		31,037,928	31,037,928
Profit/(Pierderi) acumulate		6,654,305	(926,155)
Capitaluri proprii totale		<u>42,192,207</u>	<u>34,611,747</u>
Datorii curente			
Alte sume de plata	18	36,590	36,919
		<u>36,590</u>	<u>36,919</u>
Capitaluri proprii si datorii		<u>42,228,797</u>	<u>34,648,666</u>

In data de 8 Aprilie 2020 Consiliul de Administratie al SIF Imobiliare PLC a autorizat emiterea acestor situatii financiare.

.....
Chrystalla Mina
Director

.....
Androula Saxiate
Director

Notele de la paginile 13 - 25 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR DE CAPITALURI PROPRII 31 December 2019

	Capital social €	Prime de capital €	Profit/ (Pierderi) acumulate €	Total €
Sold la data de 1 Ianuarie 2018	4,499,974	31,037,928	(2,182,578)	33,355,324
Venit total				
Profit net al anului curent	-	-	1,256,423	1,256,423
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	4,499,974	31,037,928	(926,155)	34,611,747
Venit total				
Profit net al anului curent	-	-	7,580,460	7,580,460
Sold la 31 Decembrie 2019	4,499,974	31,037,928	6,654,305	42,192,207

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 - 25 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

SITUATIA FLUXURILOR DE NUMERAR

31 Decembrie 2019

	Nota	2019 €	2018 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE			
Profit inainte de impozitare		7,627,516	1,302,980
Ajustari pentru:			
Diferente de curs valutar nerealizate		91,255	7,987
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	7	(6,039,146)	-
Venit din dividende	20.4	(1,489,564)	(1,206,886)
Venit din dobanda	20.3	(276,166)	(157,063)
		(86,105)	(52,982)
Modificari ale capitalului de lucru:			
Crestere creante		259	71
(Reducerea)/cresterea altor sume de plata		(329)	1,175
Numerar utilizat in activitatea de exploatare		(86,175)	(51,736)
Dividende primite		1,489,564	1,206,886
Impozit platit		(51,825)	(43,186)
Numerar net folosit in activitati de exploatare		1,351,564	1,111,964
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII			
Imprumuturi acordate	13	(15,499,785)	(2,435,281)
Rambursari de imprumuturi primite	13	9,710,161	-
Venituri din vânzarea investițiilor în întreprinderi subsidiare		6,050,000	-
Numerar net generat din/(folosit in) activitati de investitii		260,376	(2,435,281)
Cresterea/ (Scaderea) neta a numerarului si echivalent numerar		1,611,940	(1,323,317)
Numerar si echivalent numerar la inceputul anului		501,539	1,824,856
Numerar si echivalentul numerarului la sfarsitul anului	16	2,113,479	501,539

Notele de la paginile 13 - 25 fac parte integrantă din aceste situații financiare.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 Decembrie 2019

1. Inregistrare și activități principale

Tara de inregistrare

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

Activitatea principală

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

2. Bazele elaborării

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

Utilizatorii situațiilor financiare 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 obține o înțelegere corectă a poziției financiare, performanței financiare și fluxurilor de numerar ale Societății și Grupului.

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

3. Politici contabile semnificative

Principalele politici contabile adoptate pentru pregătirea acestor situații financiare sunt menționate mai jos. Cu excepția schimbărilor în politicile contabile generate de adoptarea standardului IFRS 9 începând cu 1 Ianuarie 2018, aceste politici au fost aplicate în mod constant în toți anii prezentați în aceste situații financiare, cu excepția cazului în care se menționează altfel.

Situațiile financiare consolidate

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Situațiile financiare consolidate (continuare)

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

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

Societati afiliate

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

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

Venituri

- **Venit din dobanda**
Venit din dobanzi este recunoscut în contul de profit și pierdere proportional, pe măsura ce este înregistrat, folosind metoda dobânzii efective.
- **Venit din dividende**

Dividendele sunt aferente activelor financiare, măsurate la valoarea justă prin profit sau pierdere și la valoarea justă prin alte venituri. Dividendele sunt recunoscute ca alte venituri din profit sau pierdere atunci când este stabilit dreptul de a primi plată. Acest lucru se aplică chiar dacă sunt plătite din profituri înainte de achiziție, cu excepția cazului în care dividendul reprezintă în mod clar recuperarea unei părți din costul unei investiții. În acest caz, dividendul este recunoscut în alte venituri dacă se referă la o investiție măsurată la valoarea justă prin profit sau pierdere.

Venituri financiare

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

Cheltuieli financiare

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Translatarea in moneda straina

(1) Moneda functionala si de prezentare

Elementele incluse in situatiile financiare ale companiei sunt evaluate folosind moneda mediului economic primar in care opereaza entitatea ("moneda functionala"). Situatiile financiare sunt prezentate in Euro (€) care este moneda functionala si de prezentare a Companiei.

(2) Tranzactii si solduri

Tranzactiile valutare sunt convertite in moneda functionala utilizand ratele de schimb in vigoare la data tranzactiilor. Castigurile si pierderile de schimb valutare rezultate din decontarea acestor tranzactii si din conversia la cursurile de schimb de la sfarsitul anului a activelor si pasivelor denumite 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.

Software

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

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

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 altor venituri, 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 valoarea justă, dacă acest lucru elimină sau reduce în mod semnificativ o nepotrivire contabilă care ar apărea în caz contrar.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Clasificarea activelor financiare (continuare)

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 justă prin contul de profit și pierderi (FVTPL).

Pentru activele evaluate la valoarea justă, câștigurile și pierderile vor fi înregistrate fie în profit și pierdere (FVTPL), fie în alte venituri (OCI). 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).

Active financiare - Recunoașterea și derecunoașterea

Toate achizițiile și vânzările de active financiare care necesită livrare în termenul stabilit prin regulamente sau convenții de piață (achiziții și vânzări „mod regulat”) sunt înregistrate la data tranzacției, care este data când Compania se angajează să livreze un instrument financiar. Toate celelalte achiziții și vânzări sunt recunoscute atunci când entitatea devine parte la dispozițiile contractuale ale instrumentului.

Activele financiare sunt derecunoscute atunci când drepturile de a primi fluxuri de numerar din activele financiare au expirat sau au fost transferate, iar Compania a transferat în mod substanțial toate riscurile și beneficiile proprietății.

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 derivate încorporate sunt luate în considerare în totalitate atunci când se stabilește dacă fluxurile de numerar sunt numai plata principalului și a dobânzii.

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.

Numerar și echivalente de numerar

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

Capital social

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

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

3. Politici contabile semnificative (continuare)

Comparative

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

4. Noile declarații contabile

La data aprobării acestor situații financiare, standardele și interpretările au fost emise de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Contabilitate, care nu erau încă efective. Unele dintre ele au fost adoptate de Uniunea Europeană, iar altele încă. Consiliul de administrație se așteaptă ca adoptarea acestor standarde contabile în perioadele viitoare să nu aibă un efect semnificativ asupra situațiilor financiare ale Companiei.

5. Managementul riscului financiar

Factorii de risc financiar

Societatea este expusa riscului de credit, riscului de lichiditate, riscului valutar și 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:

5.1 Riscul de credit

Riscul de credit apare din numerar și echivalente de numerar, fluxuri de numerar contractuale ale investițiilor efectuate la costul amortizat, la valoarea justă prin alte venituri complete (FVOCI) și la valoarea justă prin profit sau pierdere (FVTPL), instrumente financiare derivate favorabile și depozite la bănci și instituții financiare, precum și expuneri de credit la clienți cu ridicata și cu amănuntul, inclusiv creanțe restante și active contractuale.

5.2 Riscul de lichiditate

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

5.3 Riscul valutar

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

5.4 Managementul riscului de capital

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

6. Estimări și aprecieri contabile critice

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

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

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

31 Decembrie 2019

6. Estimari si aprecieri contabile critice (continuare)

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

- **Impozitele pe venit**

Este necesară o apreciere semnificativă în determinarea provizioanelor pentru impozitul pe profit. Există tranzacții și calcule pentru care determinarea impozitului final este incertă în timpul desfășurării normale a activității. Societatea recunoaște datoriile pentru problemele de audit fiscal anticipate pe baza estimărilor dacă impozitele suplimentare vor fi datorate. În cazul în care rezultatul fiscal final pe aceste aspecte este diferit de valorile care au fost înregistrate inițial, aceste diferențe vor avea un impact asupra impozitului pe venit și a provizioanelor pentru impozitul amânat în perioada în care se face o astfel de determinare.

- **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 investițiilor în filiale**

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

- **Ajustarea creditelor de încasat**

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

7. Alte venituri din exploatare

	2019	2018
	€	€
Profit din vânzarea investițiilor în filiale	<u>6,039,146</u>	<u>-</u>

8. Profit operational

	2019	2018
	€	€
Profit operational este prezentat după nregistrarea următoarelor:		
Cheltuieli cu remunerare auditori	<u>17,850</u>	<u>17,850</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

9. Venituri / (cheltuieli) financiare

	2019 €	2018 €
Venit din diferente de curs	-	161
Venituri financiare	-	161
Cheltuieli cu diferente de curs	(113,972)	(5,037)
Alte cheltuieli financiare	(2,399)	(1,411)
Total Cheltuieli financiare	(116,371)	(6,448)
Rezultat financiar net	(116,371)	(6,287)

10. Impozit

	2019 €	2018 €
Impozitul pe profit - anul curent	28,245	14,626
Impozit cu retenere la sursa	18,811	31,931
Cheltuiala cu impozitul	47,056	46,557

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

	2019 €	2018 €
Profit inainte de impozitare	7,627,516	1,302,980
Impozitul calculat la ratele de impozitare aplicabile	953,440	162,873
Efectul fiscal al cheltuielilor nedeductibile in scop fiscal	15,895	2,084
Efectul fiscal al veniturilor neimpozabile	(941,090)	(150,882)
10% taxe suplimentara	-	551
Impozit cu retenere la sursa	18,811	31,931
Cheltuiala cu impozitul	47,056	46,557

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

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

11. Active necorporale

	Website €
Cost	
Sold la 1 Ianuarie 2018	<u>596</u>
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	<u>596</u>
Sold la 31 Decembrie 2019	<u>596</u>
Amortizare	
Sold la 1 Ianuarie 2018	<u>596</u>
Sold la 31 Decembrie 2018/ 1 Ianuarie 2019	<u>596</u>
Sold la 31 Decembrie 2019	<u>596</u>
Valoare contabilă netă	
Sold la 31 Decembrie 2019	<u><u>-</u></u>

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

12. Investitii in sucursale

	2019 €	2018 €
Sold la 1 Ianuarie	18,985,625	19,155,029
Cedari	(10,854)	-
Reclasificarea activelor financiare la valoarea justă prin profit și pierdere (Nota 15)	-	(169,404)
Sold la 31 Decembrie	18,974,771	18,985,625

Detaliile sucursalelor sunt urmatoarele:

Compania	Tara de constituire sau de reședință	Activitatea principala	2019	2018	2019	2018
			Detinere %	Detinere %	€	€
Comalin SA		Inchiriere bunuri imobiliare	91.1715	91.1715	3,092,601	3,092,601
SIFI BH EST SA		Inchiriere bunuri imobiliare	94.7665	94.7665	814,778	814,778
SIFI CLUJ Retail SA		Inchiriere bunuri imobiliare	96.3640	96.3640	6,009,094	6,009,094
SIFI CJ Logistic SA		Inchiriere bunuri imobiliare	84.7435	84.7435	871,303	871,303
SIFI CJ Agro SA		Comert cu cereale	97.5043	97.5043	1,171,918	1,171,918
SIFI CJ Storage SA		Inchiriere bunuri imobiliare	92.0989	92.0989	781,685	781,685
Uniteh SA		Inchiriere bunuri imobiliare	50.1978	50.1978	1,176,319	1,176,319
SIFI BH IND VEST SA		Inchiriere bunuri imobiliare	98.9458	98.9458	1,747,017	1,747,017
Bistrita Cluj SA		Inchiriere bunuri imobiliare	91.9778	91.9778	291,159	291,159
SIFI CJ OFFICE SA		Inchiriere bunuri imobiliare	98.8252	98.8252	1,229,297	1,229,297
CORA SA		Inchiriere bunuri imobiliare	93.9631	93.9631	404,053	404,053
SIFI BAIJA MARE SA		Inchiriere bunuri imobiliare	92.5906	92.5906	925,672	925,672
SIFI SIGHET SA		Inchiriere bunuri imobiliare	72.2816	72.2816	300,074	300,074
SIFI B ONE SA		Inchiriere bunuri imobiliare	90.7874	90.7874	112,379	112,379
SIFI BH Retail SA		Inchiriere bunuri imobiliare	99.9000	99.9000	20,513	20,513
SIFI TM AGRO SA (Nota 1)		Inchiriere bunuri imobiliare	-	50.0000	-	10,854
SIFI Properties SA		Inchiriere bunuri imobiliare	99.9000	99.9000	26,909	26,909
					18,974,771	18,985,625

(1) La 13 februarie 2019, Compania a cedat toate cele 18.000 de acțiuni deținute la SIFI TM Agro SA, reprezentând 50% din capitalul său social, împreună cu creanțele de împrumut față de SIFI TM Agro SA, pentru prețul de 15.603.026 EUR. Profitul din cedarea filialei a fost de 6.039.146 EUR (Nota 7).

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

13. Creante aferente împrumuturi pe termen lung

	2019	2018
	€	€
Sold la 1 Ianuarie	14,990,895	12,406,539
Împrumuturi noi acordate	15,499,785	2,435,281
Rambursări	(9,710,161)	-
Dobanda	276,166	157,063
Diferențe de curs valutar	(91,255)	(7,988)
Sold la 31 Decembrie	20,965,430	14,990,895

	2019	2018
	€	€
Împrumuturi către subsidiare (Note 20.1)	18,581,817	14,313,043
Împrumuturi către părți afiliate (Note 20.2)	2,383,613	677,852
	20,965,430	14,990,895
Mai puțin partea curentă	(20,965,430)	(4,683,196)
Termen lung	-	10,307,699

Împrumuturile sunt rambursabile după cum urmează:

	2019	2018
	€	€
Intr-o perioadă de 1 an	20,965,430	4,683,196
Între unu și cinci ani	-	10,307,699
	20,965,430	14,990,895

Expunerea Societății la riscul de credit în ce privește creanțele din împrumuturi este prezentată în nota 5 la situațiile financiare.

Valorile juste ale creanțelor imobilizate approximate la valoarea lor contabilă sunt prezentate mai sus.

14. Creante

	2019	2018
	€	€
Sume plătite în avans	-	259

Valoarea justă a creanțelor cu scadență de până la 1 an, aproximată la valoarea lor contabilă este prezentată mai sus.

Expunerea Societății la riscul de credit în ce privește creanțele este raportată în nota 3 la situațiile financiare.

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

	2019	2018
	€	€
Sold la 1 Ianuarie	169,404	-
Reclasificare din Investiții în sucursale (Nota 12)	-	169,404
Sold la 31 Decembrie	169,404	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.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

16. Numerar in banca

În sensul situației fluxurilor de numerar, numerarul și echivalentele de numerar includ următoarele:

	2019	2018
	€	€
Numerar in banca	<u>2,113,479</u>	<u>501,539</u>

Expunerea Societatii la riscul de credit in ce priveste numerarul si echivalentul de numerar este raportata in nota 5 la situatiilor financiare.

17. Capital social

	2019	2019	2018	2018
	Numar	€	Numar	€
	actiuni		actiuni	
Autorizat				
Actiuni ordinare de 1 Euro fiecare	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Emise si complet platite				
Sold la 1 ianuarie	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974
Sold la 31 Decembrie	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	4,499,974	4,499,974

18. Alte datorii

	2019	2018
	€	€
Angajamente de plata	36,590	36,830
Alti creditorii	<u>-</u>	<u>89</u>
	<u>36,590</u>	<u>36,919</u>

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

19. Impozite de incasat

	2019	2018
	€	€
Impozit profit	<u>(5,713)</u>	<u>(944)</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE 31 Decembrie 2019

20. Tranzacțiile cu parti afiliate

Urmatoarele tranzacții au fost realizate cu partile afiliate:

20.1 Imprumuturi catre sucursale (Nota 13)

	2019	2018
	€	€
SIFI TM AGRO-principal	-	9,317,311
SIFI TM AGRO-dobanda	-	382,986
SIFI B ONE SA-principal	410,000	410,000
SIFI B ONE SA- dobanda	24,027	19,927
SIFI BH RETAIL-principal	17,804,063	4,049,944
SIFI BH RETAIL- dobanda	343,727	132,875
	<u>18,581,817</u>	<u>14,313,043</u>

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

20.2 Imprumuturi catre parti afiliate (Nota 13)

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare SA-principal	2,275,925	619,000
Administrare Imobiliare SA- dobanda	107,688	58,852
	<u>2,383,613</u>	<u>677,852</u>

Împrumuturile catre Administrare Imobiliare SA au dobândă între 1% și 3,5% pe an și se preconizează a fi rambursate în 2020.

20.3 Venituri din dobanzi

	2019	2018
	€	€
Administrare Imobiliare	49,289	2,896
SIFI TM AGRO	9,865	93,172
SIFI B ONE SA	4,100	4,100
SIFI BH RETAIL	212,912	56,895
	<u>276,166</u>	<u>157,063</u>

20.4 Venituri din dividende

	2019	2018
	€	€
SIFI CJ Storage SA	159,379	105,322
Comalim SA	123,136	66,410
Cluj Retail SA	661,583	507,600
SIFI Sighet SA	20,169	9,066
SIFI Baia Mare SA	68,807	51,513
SIFI BH Est SA	-	90,173
SIFI BH Retail SA	-	329,082
SIFI CJ Logistic SA	63,196	21,460
Cora SA	42,940	-
SIFI B One SA	322,274	-
Uniteh SA	28,080	26,260
	<u>1,489,564</u>	<u>1,206,886</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE **31 Decembrie 2019**

21. Angajamente

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

22. Evenimente dupa perioada de raportare

Nu au existat evenimente importante după perioada de raportare care sa aiba o influență asupra înțelegerii situațiilor financiare.

Opinia auditorului independent se regaseste la paginile 3 – 8.