

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1005_A1.0.0 /06.02.2018		Tip situație financiară : UU			
		☒ An ☐ Semestru		Anul 2017			
		Suma de control				98.035	
		Entitatea EGNATIA PROPERTIES S.A.					
Adresa	Judet Bucuresti		Sector Sector 4		Localitate Bucuresti		
	Strada Splaiul Unirii		Nr. 4	Bloc	Scara	Ap.	
			Telefon 0213156100				
Număr din registrul comerțului		J40 6159 2006		Cod unic de înregistrare			
				18579267			
Forma de proprietate							
34--Societati pe actiuni							
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)							
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii							
Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)							
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii							
☒ Situatii financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☒ Entități mijlocii, mari și entități de interes public ☐ Entități de interes public ☐ Entități mici ☒ Microentități ☐ Raportări anuale ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991 ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European							
Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2017 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Regulamentele contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT PRESCURTAT F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE							
Indicatori : ADMINISTRATOR, INTOCMIT,							
Numele si prenumele		ARISTOTELIS KARYTINOS THIRESIA MESSARI ANNA CHALKIADAKI					
Semnătura		BAKER TILLY KLITOU BUSINESS AND PARTNER SERVICES					
SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA VALIDARE CORECTA		Calitatea					
		22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE REECCAR					
		Nr.de înregistrare in organismul profesional					
		002809					
Formular VALIDAT		Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?					
		DA ☒ NU					
		Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?					
		DA ☒ NU					
AUDITOR,							
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit							
Nr.de înregistrare in Registrul CAFR							
CIF/ CUI							

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2017

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd.	Sold la:	
		01.01.2017	31.12.2017
A	B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290)	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935)	02	30.686.005	29.700.025
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+266+267* - 296*)	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	30.686.005	29.700.025
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428)	05		
II.CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element) (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+428+431**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496+5187)	06	117	38.166
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+din ct.508+5113+5114-591-595-596-598)	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct. 508 + ct. 5112+512+531+532+541+542)	08	2.383.909	3.301.540
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	09	2.384.026	3.339.706
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	10	9.106	12.774
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 471*)	11	9.106	12.774
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 471*)	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+457+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	13	2.111.680	2.231.238
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	14	281.452	1.121.242
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	15	30.967.457	30.821.267
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453***+455+456***+4581+462+4661+473***+509+5186+519)	16	28.717.314	28.703.219
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	22		
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	23		
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	25		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE			
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	29	98.035	98.035
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	30	98.035	98.035
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	36	7.491.335	7.186.897
IV. REZERVE (ct.106)	37	19.607	19.607
Acțiuni proprii (ct. 109)	38		
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	41	0
	SOLD D (ct. 117)	42	5.795.826
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
	SOLD C (ct. 121)	43	436.992
	SOLD D (ct. 121)	44	132.094
Repartizarea profitului (ct. 129)	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	46	2.250.143	2.118.048
Patrimoniul public (ct. 1016)	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017)	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	49	2.250.143	2.118.048

Suma de control F10 : 292483430 / 769162239

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

Rd.06 - Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 267 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

ARISTOTELIS KARYTINOS|THIREZIA MESSARI|ANNA CHALVADAKI

Semnătura

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BAKER TILLY KLITOU BUSINESS AND PARTNER SERVICES

Calitatea

22-PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

002809

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

Cod 20

la data de 31.12.2017

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
		2016	2017
A	B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766***)	01	2.636.648	2.735.550
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741**** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	02	909.205	497.419
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645)	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 786)	05	990.439	985.980
6. Alte cheltuieli***** (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 667 + 666 + 668)	06	1.888.387	2.131.599
7. Impozite (ct.691 + 698)	07	230.035	247.484
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	08	436.992	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	09	0	132.094

Suma de control F20 : 13821832 / 769162239

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 01 - Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 766).

****) Rd. 02 - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

*****) Rd. 06 - Se înscriu și cheltuielile cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666).

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

Numele și prenumele

ARISTOTELE KARAYINOS | THIREZIA MESSARI | ANNA CHALKIADA

BAKER TILLY KLITOU BUSINESS AND PARTNER SERVICES

Semnătura

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura

**Formular
VALIDAT**

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

002809

DATE INFORMATIVE

F30 - pag. 1

Cod 30

la data de 31.12.2017

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A	B	1	2	
Unitați care au înregistrat profit	01			
Unitați care au înregistrat pierdere	02	1	132.094	
Unitați care nu au înregistrat nici profit nici pierdere	03			
II Date privind platile restante	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A	B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 18)	04	48.970	48.970	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05			
- peste 30 de zile	06			
- peste 90 de zile	07			
- peste 1 an	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total (rd.10 la 14)	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12			
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13			
- alte datorii sociale	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat	17	48.970	48.970	
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	18			
III. Numar mediu de salariați	Nr. rd.	31.12.2016		31.12.2017
A	B	1		2
Numar mediu de salariați	19			
Numarul efectiv de salariați existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	20			
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:		21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat		22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat		23		
Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat		24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)		25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:		26		

- impozitul datorat la bugetul de stat	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	33		
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	36		
V. Tichete acordate salariaților	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	37		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	38		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	39	0	0
- din fonduri publice	40		
- din fonduri private	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	42	0	0
- cheltuieli curente	43		
- cheltuieli de capital	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Cheltuieli de inovare	45		
VIII. Alte informații	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	46		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	47		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 la 53)	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	50		
- părți sociale emise de rezidenți	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți	52		
- obligațiuni emise de nerezidenți	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	56		

Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	57		
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	58	-10	38.105
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431 + 437 + 4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	61	65	
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.441 +4424+4428+444+446)	63	65	
- subvenții de încasat(ct.445)	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.70 la 72)	69	9.168	12.836
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	70		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	71	9.168	12.836
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de 31 decembrie (din ct. 461)	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	73		
- de la nerezidenți	74		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.77 la 80)	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	77		
- părți sociale emise de rezidenți	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	80		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	82		
- în lei (ct. 5311)	83		

- în valută (ct. 5314)	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	85	2.383.909	3.301.540
- în lei (ct. 5121), din care:	86	2.375.643	3.110.393
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	88	8.266	191.147
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + 5125 + 5411)	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	93	30.828.994	30.934.458
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	94		
- în lei	95		
- în valută	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	97		29.227.343
- în lei	98		
- în valută	99		29.227.343
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	100		1.254.326
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	101		
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	102		
- în valută	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	104	238.263	363.391
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	105		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	106	20.135	37.142
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	108		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	109	106.902	52.256
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	110		
- datorii fiscale în legatura cu bugetul statului (ct.441+4423+4428+444+446)	111	103.729	48.970
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	112	3.173	3.286
- alte datorii în legatura cu bugetul statului (ct.4481)	113		
Datoriile entitatii în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	115	30.463.694	

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	116		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	117	30.463.694	
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.119 la 123)	118		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	119		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	120		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	121		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	122		
- venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478)	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	124		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	126	98.035	98.035
- acțiuni cotate 3)	127		
- acțiuni necotate 4)	128	2.801	2.801
- părți sociale	129		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	130	98.035	98.035
Brevete si licente (din ct.205)	131		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	132		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	133		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	134		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	135		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014	Nr. rd.	31.12.2016	31.12.2017
A	B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)	136		

XII. Capital social vărsat	Nr. rd.	31.12.2016		31.12.2017	
		Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A	B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)	137	98.035	X	98.035	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)	138				
- deținut de instituții publice de subordonare centrală	139				
- deținut de instituții publice de subordonare locală	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	141				
- cu capital integral de stat	142				
- cu capital majoritar de stat	143				
- cu capital minoritar de stat	144				
- deținut de regii autonome	145				
- deținut de societăți cu capital privat	146	97.996	99,96	97.996	99,96
- deținut de persoane fizice	147	39	0,04	39	0,04
- deținut de alte entități	148				
	Nr. rd.	Sume			
A	B	2016		2017	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	149				
- către instituții publice centrale;	150				
- către instituții publice locale;	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	152				
	Nr. rd.	Sume			
A	B	2016		2017	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	153				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	154				
- către instituții publice centrale;	155				
- către instituții publice locale;	156				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	157				

- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	158		
- către instituții publice centrale;	159		
- către instituții publice locale;	160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	161		
XV. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	2016	2017
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	163		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	165		
XVI. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	2016	2017
Venituri obținute din activități agricole	166		
XVII. Situatia veniturilor si cheltuielilor		Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	31.12.2016	31.12.2017
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+171+172)	167	2.636.648	2.735.550
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	168	2.636.648	2.735.550
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	169		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	170		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) 7)	171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)			
Sold C	173		
Sold D	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale si corporale (ct.721+ 722)	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	179	202	
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	180		
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	182	2.636.850	2.735.550
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	184		

b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	185		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	188		
a) Salarii și indemnizații 8) (ct.641+642+643+644)	189		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645)	190		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)	191	990.439	985.980
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	192	990.439	985.980
a.2) Venituri (ct.7813)	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814)	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 204)	197	515.286	514.668
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	198	149.943	149.947
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	199	362.994	362.995
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	201		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	202		
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	203	2.349	1.726
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 7)	204		
Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	206		
- Venituri (ct.7812)	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	208	1.505.725	1.500.648
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 182-208)	209	1.131.125	1.234.902
- Pierdere (rd. 208-182)	210	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766) 7)	213	4.512	6.834
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	214		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	216	904.492	490.585
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	218	909.004	497.419
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	219		
- Cheltuieli (ct.686)	220		

- Venituri (ct.786)	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666) 7)	222	357.907	346.538
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	223	357.907	346.538
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	224	1.015.195	1.270.393
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	225	1.373.102	1.616.931
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 218 - 225)	226	0	0
- Pierdere (rd. 225 - 218)	227	464.098	1.119.512
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	228	3.545.854	3.232.969
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	229	2.878.827	3.117.579
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 228-229)	230	667.027	115.390
- Pierdere (rd. 229-228)	231	0	0
19. Impozitul pe profit (ct. 691)	232	230.035	247.484
20. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	233		
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 230-231-232-233)	234	436.992	0
- Pierdere (rd. 231+232+233-230)	235	0	132.094

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

Numele si prenumele

ARISTOTELIS KARYTINOS | THIREZIA MESSARI | ANNA CHALKIADA

BAKER TILLY KLITOU BUSINESS AND PARTNER SERVICES

Semnatura

Calitatea

22-PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRU CECCAR

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

002809

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 299/27.10.2012.

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

***** Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deducerea costurilor și impozitelor aferente. ...

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 138 - 148 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 137.

7) Conturi de repartizat după natura conturilor respective.

8) La rd. 189 se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

SITUATIA ACTIVEI IIMOBILIZATE la data de 31.12.2017

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05				X	
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08					
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	10.950				10.950
Investitii imobiliare	10	32.665.529				32.665.529
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	32.676.479				32.676.479
III.Imobilizari financiare	17				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	32.676.479				32.676.479

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25				
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	10.950			10.950
Investitii imobiliare	27	1.979.524	985.980		2.965.504
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	1.990.474	985.980		2.976.454
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	1.990.474	985.980		2.976.454

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	47				

Suma de control F40 : 213917598 / 769162239

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ARISTOTELIS KARYTINOS|THIRESIA MESSARI|ANNA CHALKIADA

Numele si prenumele

BAKER TILLY KLITOU BUSINESS AND PARTNER SERVICES

Semnătura



Calitatea

22-PERSOANE JURIDICE AUTOMATE MEMBRE CECCAR

Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

002809

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi microentitati

1011 SC(+)-F10S.R31

OK

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt



Egnatia Properties SA
CUI: 18579267
Nr. Inreg. Reg. Comertului: J40/6159/2006
Sediul social: Splaiul Unirii, nr. 4, sector 4, Bucuresti

2017

EGNATIA PROPERTIES SA

SITUAȚII FINANCIARE PRESCURTATE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2017**

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al
României nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare

EGNATIA PROPERTIES SA - NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE ANUALE PRESCURTATE 31.12.2017

Nota 1: Active imobilizate

Valorile corespunzatoare activelor imobilizate la inceputul si incheierea exercitiului financiar, intrarile si iesirile precum si ajustarile de valoare aferente sunt prezentate in formularul 40, precum si in tabelul de mai jos:
- RON -

Denumirea elementului de imobilizare	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
0	1	2	3	4 = 1 + 2 - 3	5	6	7	8 = 5 + 6 - 7
Alte imobilizari necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0
Imobilizari necorporale	0	0	0	0	0	0	0	0
Terenuri	0	0	0	0				0
Constructii	0	0	0	0	0	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte instalatii, utilaje si mobilier	10.950	0	0	10.950	10.950	0	0	10.950
Investitii imobiliare	32.665.529	0	0	32.665.529	1.979.524	985.980	0	2.965.504
Imobilizari corporale	32.676.479	0	0	32.676.479	1.990.474	985.980	0	2.976.454
Imobilizari financiare	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	32.676.479	0	0	32.676.479	1.990.474	985.980	0	2.976.454

Din situatiile financiare anuale simplificate reiese faptul ca societatea detine active imobilizate a caror valoare bilantiera este de 29.700.025 lei.

Baza de evaluare folosita in determinarea valorii contabile brute este valoarea justa, stabilita la nivelului anului 2014.

Reevaluarea imobilizărilor corporale

Modificările rezervei de reevaluare pe parcursul exercițiului financiar sunt prezentate astfel:

	<u>2016</u> (lei)	<u>2017</u> (lei)
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	7.795.773	7.491.335
Transferul la rezultatul reportat a surplusului realizat din rezerve din reevaluare	<u>304.438</u>	<u>304.438</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>7.491.335</u>	<u>7.186.897</u>

Tratamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare

Conform legislației fiscale din România, până la data de 1 mai 2009 rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale deveneau taxabile doar în momentul în care destinația acestora era schimbată. Ca urmare a modificării codului fiscal, începând cu data de 1 mai 2009 diferențele din reevaluările mijloacelor fixe efectuate după data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizării fiscale sau al cheltuielilor privind activele cedate și/sau casate, se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale, respectiv la momentul scăderii din gestiune a acestor mijloace fixe, după caz.

Nota 2: Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

La sfârșitul exercitiului financiar 2017, societatea nu avea constituite provizioane pentru riscuri si cheltuieli sau provizioane pentru depreciere deoarece nu existau elemente de bilant depreciate sau susceptibile a se deprecia in perioada urmatoare.

In cursul acestui exercitiu financiar, nu au avut loc miscari ale acestor elemente.

Nota 3: Repartizarea profitului

- RON -

Destinatia rezultatului	2016	2017
Rezultat net de repartizat:	436.992	(132.094)
- rezerve legale	-	-
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- dividende	-	-
- majorarea capitalului social	-	-
Rezultat nerepartizat	436.992	(132.094)

La 31.12.2017 societatea a înregistrat o pierdere în suma de 132.094 lei pe care asociații au hotărât să o recupereze din profitul exercițiilor financiare viitoare.

Nota 4: Analiza rezultatului din exploatare

Activitatea de exploatare a societății se desfășoară conform cod CAEN 6810 "Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii".

Se poate observa că rezultatul din exploatare realizat în exercitiul curent este în suma de 1.234.902 lei, comparativ cu rezultatul exercitiului precedent în suma de 1.131.125 lei. Sumele pentru anul 2017 sunt prezentate la valoare nominală, neactualizată la nivelul anului 2017.

RON -

Indicator	2016	2017
1. Cifra de afaceri netă	2.636.648	2.735.550
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3 + 4 + 5)	1.505.725	1.500.648
3. Cheltuielile activității de bază	1.505.725	1.500.648
4. Cheltuielile activităților auxiliare	0	0
5. Cheltuielile indirecte de producție	0	0
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	1.130.923	1.234.902
7. Cheltuielile de desfacere	0	0
8. Cheltuieli generale de administrație	0	0
9. Alte venituri din exploatare	202	0
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	1.131.125	1.234.902

Nota 5: Situatia creantelor si datoriilor

- RON -

Creante	Sold la 31.12.2017 (2+3)	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3
Total din care :	38.166	38.166	-
Furnizori debitori	-	-	-
Avansuri salariale	-	-	-
Cienti	38.105	38.105	-
Creante fata de bugetul statului	-	-	-
Alte Creante	61	61	-

Datorii	Sold la 31.12.2017 (2+3)	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	1	2	3
Total din care :	30.934.457	2.231.238	28.703.219
Furnizori	18.503	18.503	-
Furnizori- estimari	18.639	18.639	-
Impozite si taxe	52.256	52.256	-
Alte datorii	-	-	-
Imprumuturi si dobanzi aferente	30.606.796	1.903.577	28.703.219
Garantii	238.263	238.263	-
	-	-	-

Creante	Sold la 31.12.2016	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	(2+3)	2	3
Total din care :	117	117	-
Furnizori debitori	-	-	-
Avansuri salariale	-	-	-
Cienti	- 10	- 10	-
Creante fata de bugetul statului	65	65	-
Alte Creante	62	62	-

Datorii	Sold la 31.12.2016	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
0	(2+3)	2	3
Total din care :	30.828.994	2.111.680	28.717.314
Furnizori	20.135	20.135	-
Cienti creditor	-	-	-
Impozite si taxe	106.902	106.902	-
Alte datorii	-	-	-
Imprumuturi si dobanzi aferente	30.463.694	1.746.380	28.717.314
Garantii	238.263	238.263	-
	-	-	-

Obligatiile catre bugetul statului au fost achitate la termenele legale.

Societatea inregistreaza la 31 Decembrie 2017 disponibilitati in conturile bancare dupa cum urmeaza:

- cont curent in lei deschis la Marfin Bank: 3.110.393 lei
- cont curent in euro deschis la Marfin Bank: 191.146,58lei (echivalentul a 41.021 euro)

Nota 6: Principii, politici si metode contabile

Prezentele situatii financiare apartin SC Egnatia Properties SA („Societatea”) si sunt responsabilitatea conducerii Societatii.

Situatiile financiare anuale au fost intocmite conform reglementarilor contabile din OMFP 1802 / 2014, cu respectarea Legii contabilitatii 82/1991 si a altor prevederi legale din domeniu. Totodata au fost respectate procedurile stabilite de catre conducere pentru operatiunile derulate pe parcursul exercitiului financiar.

Evaluarea posturilor cuprinse in situatiile financiare aferente anului 2017, a fost efectuata in acord cu respectarea urmatoarelor principii contabile prezentate in cadrul Reglementarilor contabile conforme cu Directivele europene, aprobate prin OMFP nr. 1802/2014, astfel:

Principiul continuitatii activitatii care presupune ca societatea isi continua in mod normal functionarea, fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

Principiul permanentei metodelor care presupune ca metodele de evaluare sunt aplicate in mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

Principiul prudentei care presupune efectuarea evaluarilor pe o baza prudenta, si in special:

- a) este prezentat numai profitul realizat la data bilantului;
- b) s-a tinut cont de toate datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- c) s-a tinut cont de toate datoriile previzibile si pierderile potentiale aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu financiar precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;
- d) s-a tinut cont de toate deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul independentei exercitiului in sensul ca s-a tinut cont numai de veniturile si cheltuielile aferente exercitiului financiar, indiferent de data incasarii sau platii acestor venituri si cheltuieli.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de datorii in baza caruia componentele elementelor de activ sau de datorii au fost evaluate separat.

Principiul intangibilitatii, in baza caruia bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul necompensarii in sensul ca orice compensare intre elementele de activ si de datorii sau intre elementele de venituri si cheltuieli este interzisa.

Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată

Conversia tranzacțiilor în monedă străină

(1) Moneda de măsurare a situațiilor financiare.

Elementele incluse în aceste situații financiare sunt măsurate în moneda care reflectă cel mai fidel substanța economică a evenimentelor și circumstanțelor relevante pentru Societate („moneda de măsurare”). Aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești, care este și moneda de măsurare a Societății.

(2) Tranzacțiile și soldurile în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar.

Imobilizări corporale

(1) Cost

Imobilizările corporale sunt evaluate inițial la cost de achiziție.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate. Activele imobilizate de natura obiectelor de inventar, inclusiv uneltele, sunt trecute pe cheltuieli în momentul achiziționării și nu sunt incluse în valoarea contabilă a imobilizărilor corporale.

Periodic, când conducerea Societății constată ca valoarea justă a terenurilor și construcțiilor este semnificativ diferită față de valoarea contabilă a acestora, se procedează la reevaluarea tuturor elementelor din aceeași clasă de imobilizări, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluatori autorizați și independenți în conformitate cu prevederile 1802/2014 cu modificările ulterioare. Ultima reevaluare a avut loc la 31 decembrie 2014.

Reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează la valoarea justă determinată pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați în evaluare.

Transferul rezervei din reevaluare în rezultatul reportat se realizează pe măsură ce activul este utilizat.

Valorile juste ale imobilizărilor corporale reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

(2) Amortizare

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor.

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții	10 – 50
Instalații tehnice și mașini	5 – 15
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 – 10

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare.

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de asemenea operațiuni, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz

(4) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale).

Deprecierea activelor

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung, inclusiv imobilizările necorporale, sunt revizuite pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și maximumul dintre prețul de vânzare și valoarea de utilizare.

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale și necorporale este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

Creanțe comerciale

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale. Provizionul este calculat ca diferența între valoarea înregistrată în contabilitate și valoarea recuperabilă.

Numerar și echivalente de numerar

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost. Pentru situația fluxului de numerar, numerarul și echivalentele acestuia cuprind numerar în casă, conturi la bănci și descoperitul de cont.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în numerar și echivalente de numerar dacă sunt deținute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, și nu în scop investițional.

Capitalul social

Acțiunile normale sunt încadrate ca fiind capital propriu.

Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și cele pe termen lung sunt recunoscute inițial la data primirii ratelor.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în "Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil.

Datorii comerciale

Datoriile comerciale ale Societății (scadente în mai puțin de 12 luni) sunt înregistrate la valoarea nominală, care aproximează valoarea justă a sumelor ce urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru decontarea obligației este necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației.

Beneficii pentru salariați

Societatea nu are și nu a avut salariați la și pentru perioada încheiată la 31 Decembrie 2017.

Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor furnizate sunt recunoscute în momentul prestării serviciilor.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute conform contabilității de angajament.

În situațiile financiare veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. Datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate terților.

Cheltuieli de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada în care serviciile au fost prestate.

Părți afiliate

Sunt considerate părți afiliate acele persoane juridice sau fizice care au prin proprietate, prin drepturi contractuale, prin relații familiale sau de alt fel, abilitatea de a controla direct sau indirect cealaltă parte.

O parte este afiliată unei entități dacă direct sau indirect, prin unul sau mai mulți intermediari:

- (a) controlează, este controlată de sau se află sub controlul comun al entității (aceasta include societățile-mamă, filialele sau filialele membre);
- (b) are un interes într-o entitate care îi oferă influență semnificativă asupra entității respective; sau
- (c) deține controlul comun asupra entității.

Părțile afiliate pot fi reprezentate de membri ai personalului-cheie din conducere al entității sau al societății-mamă, precum și de membrii apropiați ai familiilor acestora.

Evenimente ulterioare bilanțului

Efectul evenimentelor semnificative ulterioare datei bilanțului, care furnizează informații suplimentare în legătură cu poziția financiară a Societății și care necesită ajustări sunt reflectate în bilanț și în contul de profit și pierdere, după caz. Evenimentele semnificative care nu necesită ajustări sunt evidențiate în notele la situațiile financiare.

Managementul riscului financiar

(I) Factori de risc financiar

Prin natura activităților efectuate, Societatea este expusă unor riscuri variate care includ: riscul de credit, riscul valutar, riscul de rată a dobânzii și riscul de lichiditate. Conducerea urmărește reducerea efectelor potențial adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performanței financiare a Societății.

(i) Riscul de credit

Societatea este supusă unui risc de credit datorat creanțelor sale comerciale și a celorlalte tipuri de creanțe. Referințele privind bonitatea clienților sunt obținute în mod normal pentru toți clienții noi, data de scadență a datoriilor este atent monitorizată și sumele datorate după depășirea termenului sunt urmărite cu promptitudine.

(ii) Riscul valutar

Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar prin datoria generată de creanțe și datorii comerciale exprimate în valută.

(iii) Riscul de lichiditate

Politica prudentă a riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient și a unor linii de credit disponibile. Datorită naturii activității, Societatea urmărește să aibă flexibilitate în posibilitățile de finanțare, prin menținerea de linii de credit disponibile pentru finanțarea activităților de exploatare.

(iv) Riscul ratei dobanzii

Societatea nu este expusa riscului ratei dobanzii (EURO) datorita fluctuatiilor de pe piata aferente imprumuturilor purtatoare de dobanzi.

Nota 7: Actiuni si obligatiuni

In cursul anului nu au avut loc cresteri sau scaderi ale capitalului social, astfel ca valoarea acestuia la 31.12.2017 este de 98.035 lei.

Societatea este o societate pe actiuni cu capital integral privat autohton si nu detine participatii la capitalul altor societati.

Organismul de conducere al societatii este Adunarea Actionarilor, acesta fiind formata din 2 actionari.

Capitalul social al Societatii la 31 Decembrie 2017 a fost in suma de 98.035 RON, reprezentand 2.801 de actiuni cu o valoare nominala de 35 RON. Capitalul propriu a fost platit in intregime.

Structura actionariatului este prezentata in tabelul de mai jos:

Denumire actionar	Proportia de capital detinuta
NBG PANGAEA REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY S.A.	99,96%
VOLONASIS ILIAS	0,04%

In ultimul exercitiu financiar, entitatea a inregistrat urmatoarele valori referitor la capitalurile proprii:

- RON -

Indicator	2016	2017
Capital subscris varsat	98.035	98.035
Rezerve reevaluare	7.491.335	7.186.897
Rezerve legale	19.607	19.607
Profit/ Pierdere reportata	(5.795.826)	(5.054.397)
Profit/ Pierdere an curent	436.992	(132.094)

Nota 8: Informatii privind salariatii

In timpul exercitiului financiar incheiat la 31 Decembrie 2017 conducerea societatii a fost asigurata de D-nul ARISTOTELIS KARYTINOS, THIREZIA MESSARI, ANNA CHALKIADAKI, in calitate de administratori.

Nu s-a acordat nici un avans sau imprumut administratorului in timpul exercitiului financiar incheiat la 31 Decembrie 2017. La 31 Decembrie 2017 nu exista niciun avans de trezorerie nereturnat acordat administratorului.

In cursul anului 2017 nu au fost generate sau asumate angajamente privind pensiile pentru fostii membri ai organelor de administratie, conducere sau de supraveghere, valoarea acestui tip de angajamente fiind nula la sfarsitul exercitiului financiar 2017.

La 31.12.2017 societatea nu a avut angajati salariati cu contract individual de munca.

Nota 9: Alte informatii

a) Informatii generale

S.C. EGNATIA PROPERTIES S.A a fost infiintata in anul 2006, in temeiul Legii nr 31 / 1990 avand ca obiect principal de activitate, conform cod CAEN 6810 "Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii".

Societatea este inregistrata la Oficiul Registrul Comertului cu numarul J40/6159/2006, avand codul fiscal 18579267.

Sediul Societatii este situat in Splaiul Unirii, nr. 4, Sector 4, Bucuresti.

Principalul obiect de activitate al Societatii este vanzarea si cumpararea de/pe piata interna a bunurilor imobiliare.

b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din Romania a suferit multiple modificări în ultimii ani și este

într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente (în prezent în valoare totală de 0.03% pe zi de întârziere). În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

c) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, conform căruia tranzacțiile între părțile afiliate trebuie să se desfășoare la valoarea de piață. Contribuabilii care desfășoară tranzacții cu părți afiliate trebuie să întocmească și să pună la dispoziția autorităților fiscale din România, la cererea scrisă a acestora, dosarul prețurilor de transfer. Neprezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferit de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății consideră că nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul interpretărilor diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod credibil. Acesta poate fi semnificativ pentru poziția financiară și/ sau pentru operațiunile Societății.

d) Parti afiliate

Societatea care detine controlul final din cadrul grupului este NBG PANGAEA REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY S.A. din Grecia.

O parte afiliata a societatii Egnatia Properties S.A. este si Garanta Asigurari SA.

Tranzacțiile si soldurile cu partile afiliate pentru anul financia incheiat la 31 decembrie 2017 sunt:

Achizitii de la entitatile afiliate

ACHIZITII - asigurare proprietati	BALANTA LA 01.01.2017	BALANTA LA 31.12.2017
SOCIETATEA COMERCIALA GARANTA ASIGURARI S.A. (membru al grupului National Bank of Greece)	15.065	26.500
TOTAL	15.065 lei	26.500 lei

Egnatia Properties SA
CUI: 18579267
Nr. Inreg. Reg. Comertului: J40/6159/2006
Sediu social: Splaiul Unirii, nr. 4, sector 4, Bucuresti

2017

Datorii catre partile afiliate

ACHIZITII - asigurare proprietati	BALANTA LA 01.01.2017	BALANTA LA 31.12.2017
SOCIETATEA COMERCIALA GARANTA ASIGURARI S.A. (membru al grupului National Bank of Greece)	7.002	10.659
TOTAL	7.002 lei	10.659 lei

Nota 10: Evenimente ulterioare datei bilantului

Nu exista alte evenimente ulterioare materiale datei bilantului care sa denatureze situatiile financiare aferente exercitiul incheiat la 31 Decembrie 2017.

ADMINISTRATOR,

KARYTINOS ARISTOTELIS

THIRESIA MESSARI

ANNA CHALKIADAKI



INTOCMIT,

BAKER TILLY KLITOU AND

PARTNERS BUSINESS SERVICES SRL



S.C. EGNATIA PROPERTIES S.A.

Sediul social – Bucuresti, Splaiul Unirii, nr. 54, sector 4
Nr. de inregistrare la Registrul Comertului J40/6159/2006
Cod unic de inregistrare 18579267
Capital social subscris si varsat – 98035 Lei

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ANUALE la data de 31.12.2017

Subsemnatii, ARISTOTELIS KARYTINOS | THIREZIA MESSARI | ANNA CHALKIADAKI, in calitate de Administratori ai S.C. EGNATIA PROPERTIES S.A., cu sediul social in Bucuresti, Splaiul Unirii, nr. 54, sector 4, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/6159/2006, avand cod unic de inregistrare 18579267, am procedat la intocmirea prezentului raport anual privind situatia financiara anuala pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2017.

1) Prezentul raport are la baza: actele legale de constituire, inregistrare si functionare a societatii cu modificarile si completarile ulterioare, situatiile financiare anuale intocmite la incheierea exercitiului financiar 2017, balanta de verificare a conturilor, inventarul, precum si lucrarile contabile curente.

2) Activitatea principala a societatii consta in cumpararea-vanzarea de bunuri imobiliare proprii, rezultatele financiare fiind semnificativ influentate de valoarea imobilizarilor corporale ale societatii si diferentele rezultate din reevaluarea acestora.

3) Datele valorice principale ale societatii la inchiderea exercitiului financiar 2017:

- (i) capital social subscris si varsat 98.035 lei
- (ii) capitaluri proprii 2.118.048 lei
- (iii) rezultatul exercitiului financiar 2017: pierdere 132.094 lei.

4) Bilantul societatii si analiza acestuia

Activul bilantului la 31.12.2017 cuprinde:

A) Active imobilizate total 29.700.025 lei, in scadere cu 985.980 lei, respectiv 3.21% fata de anul 2016.

Activele imobilizate cuprind:

- imobilizari corporale 29.700.025 lei

B) Active circulante total 3.339.706 lei, in crestere cu 955.680 lei, respectiv 40% fata de anul 2016.
Structura activelor circulante este urmatoarea:

Societatea nu opereaza cu stocuri de bunuri, datorita specificului activitatii.

Disponibilitatile sunt reprezentate de conturile bancare curente in lei si in valuta detinute de companie, in total de 3.301.540 lei, in crestere cu 917.631 lei fata de valoarea acestora la sfarsitul exercitiului financiar 2016, respectiv o crestere de 38.49 %.

C) Datoriile pe termen scurt, respectiv cele ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an, deci in cursul exercitiului financiar 2018, se ridica la suma de 2.231.238 lei.

D) Datoriile ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an sunt de 28.703.219 lei.

E) Provizioane pentru riscuri si cheltuieli nu s-au constituit si nu au existat nici in exercitiul precedent, nefiind cazul.

F) Capital si rezerve:

- Capital social subscris si varsat 98.035 lei;
- Rezerve din reevaluare: 7.186.897 lei;
- Rezerve legale: 19.607 lei;
- Profit/ Pierdere reportata: (6.732.302) lei;
- Rezultat reportat reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare: 1.677.905 lei;

G) Pierdere reportata la 31.12.2017 este de 5.054.397 lei.

H) Rezultatul exercitiului financiar curent este pierdere neta in suma de 132.094 lei

5) Contul de profit si pierdere si analiza acestuia

Cifra de afaceri a societatii rezultand din veniturile din chirii si activitati diverse a crescut cu 98.902 lei, inregistrand o crestere de 3.75%.

A) Veniturile societatii

Veniturile totale ale societatii in anul 2017 sunt in suma de 3.232.969 lei, in scadere cu 312.885 lei, respectiv 8.82% fata de anul 2016, din care:

- venituri din exploatare 2.735.550 lei

Fata de exercitiul precedent, veniturile din exploatare au crescut cu 98.700 lei, deci cu 3.7%.

- venituri financiare 497.419 lei

Veniturile financiare au scazut cu 411.585 lei, datorita scaderii substantiale a veniturilor din dobanzi si din diferente de curs valutar.

B) Cheltuielile societatii

Totalul cheltuielilor societatii in anul 2017 a fost de 3.117.579 lei, mai putin cheltuiala cu impozitul pe profit, inregistrand o scadere de 238.753 lei fata de anul 2016, din care:

- cheltuieli de exploatare 1.500.648 lei
- cheltuieli financiare 1.616.931 lei

Cheltuielile financiare au crescut cu 243.829 lei.

6) Contabilitatea societății este ținută de S.C. BAKER TILLY KLITOU PARTNERS BUSINESS SERVICES S.R.L., cu sediul social în București, Strada Gara Herastrau, Nr. 4B, etaj 10, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4820/2004, cod unic de înregistrare 16271979, atribut fiscal RO.

Datele din balanța de verificare a conturilor au fost preluate corect în bilanț, contul de profit și de pierdere și în notele explicative.

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementărilor contabile în vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

ALTE INFORMATII:

a) dezvoltarea previzibilă a entității - societatea comercială își va axa activitatea pe aceleași domenii ca în trecut;

b) activitățile din domeniul cercetării și dezvoltării - nu este cazul;

c) informații privind achizițiile propriilor acțiuni, și anume - motivele achizițiilor efectuate în cursul exercițiului financiar; numărul și valoarea nominală sau, în absența acesteia, echivalentul contabil al acțiunilor achiziționate și înstrăinate în cursul exercițiului financiar și proporția din capitalul subscris pe care acestea o reprezintă; în cazul achiziției și înstrăinării cu titlu oneros, contravaloarea acțiunilor; numărul și valoarea nominală sau, în absența acesteia, echivalentul contabil al tuturor acțiunilor achiziționate și deținute de entitate și proporția din capitalul subscris pe care acestea o reprezintă - nu este cazul;

d) existența de sucursale ale entității - nu este cazul;

e) în ceea ce privește utilizarea de către entitate a instrumentelor financiare, dacă sunt semnificative pentru evaluarea activelor sale, a datoriilor, a poziției financiare și a profitului sau pierderii:

- obiectivele și politicile entității în materie de management al riscului financiar - nu este cazul;
- expunerea entității la riscul de preț, riscul de credit, riscul de lichiditate și la riscul fluxului de numerar - nu este cazul.

Administratori,

ARISTOTELIS KARYTINOS | THYRESIA MESSARI | ANNA CHALKIADAKI



**RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
CĂTRE ACȚIONARII SOCIETĂȚII EGNATIA PROPERTIES SA**

Opinia noastră

- 1 În opinia noastră, situațiile financiare prescurtate oferă o imagine fidelă, a poziției financiare a Egnatia Properties SA („Societatea”), la data de 31 decembrie 2017, precum și a performanței financiare ale acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 („OMF 1802/2014”) cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare auditate

- 2 Situațiile financiare prescurtate ale Societății, conțin:
- Bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2017;
 - Contul prescurtat de profit și pierdere pentru exercițiul financiar încheiat la această dată;
 - Note explicative la situațiile financiare prescurtate, care includ un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare prescurtate la 31 decembrie 2017 se identifică astfel:

- | | |
|---|----------------|
| • Total capitaluri proprii: | 2.118.048 lei; |
| • Pierdere netă a exercițiului financiar: | (132.094) lei. |

Societatea are sediul social în București Sectorul 4, Splaiul Unirii, Nr. 4, Tronson 3, Birou 7.4, Camera 7.4E, Bloc B3, Etaj 7 și codul unic de identificare 18579267.

Bazele opiniei

- 3 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit („ISA”) și Legea 162/2017. Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile Auditorului într-un audit al situațiilor financiare prescurtate” din raportul nostru.

Considerăm că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza opiniei noastre de audit.

Independența

- 4 Suntem independenți față de Societate, conform Codului de Etică al Profesioniștilor Contabili (Codul IESBA) emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili coroborat cu cerințele de etica profesionala relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania, inclusiv Legea 162/2017, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesionala, conform acestor cerințe și Codului IESBA.

Alte aspecte

- 5 Situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set complet de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare anexate prescurtate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Situațiile financiare prescurtate ale Societății pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2016 au fost auditate de către o altă firmă de audit, al cărei raport, emis în data de 24 mai 2017, exprimă o opinie fără rezerve asupra acestor situații financiare prescurtate.

Raportare privind alte informații inclusiv Raportul Administratorilor

- 6 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul Administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare prescurtate și raportul auditorului cu privire la acestea. Aceste alte informații au fost obținute anterior datei acestui raport.

Opinia noastră privind situațiile financiare prescurtate nu acoperă alte informații, inclusiv Raportul Administratorilor.

În legătură cu auditul situațiilor financiare, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații menționate mai sus, și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt în mod semnificativ în neconcordanță cu situațiile financiare prescurtate sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate într-un mod semnificativ.

În ceea ce privește Raportul Administratorilor, l-am citit și apreciem dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802/2014, punctele 489-492.

Exclusiv în baza activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate, în opinia noastră:

- a) informațiile prezentate în Raportul Administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare prescurtate sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul Administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMF 1802/2014, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare prescurtate pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2017, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat referitor la acest aspect.

Responsabilitățile Conducerii pentru situațiile financiare prescurtate

- 7 Conducerea Societății răspunde pentru întocmirea și prezentarea fidelă a acestor situații financiare prescurtate în conformitate cu OMF 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare și pentru controalele interne pe care Conducerea le consideră necesare pentru a întocmi situații financiare prescurtate fără denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii. În întocmirea situațiilor financiare, Conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând dacă este cazul, aspectele referitoare la continuarea activității și utilizând principiul continuității activității ca bază contabilă, cu excepția cazului în care Conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să înceteze operațiunile, fie nu are o alternativă realistă în afara acestora.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

- 8 Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, nu au denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă

reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există.

Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate determina, în mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional în decursul auditului. De asemenea, noi:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către Conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare al utilizării de către Conducere a principiului continuității activității ca bază contabilă și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, incluzând



descrierile aferente și măsura în care tranzacțiile și evenimentele care stau la baza situațiilor financiare sunt reflectate în mod fidel.

Comunicăm Conducerii printre alte aspecte, ariile planificate și desfășurarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Ana-Maria Butucaru

Ana-Maria Butucaru

Auditor statutar înregistrat la

Camera Auditorilor Financiarî din România cu nr. 3378/17.02.2010

În numele

PricewaterhouseCoopers Audit SRL

Str. Barbu Văcărescu, 301-311, București

Firmă de audit înregistrată la

Camera Auditorilor Financiarî din România cu nr. 6/25 iunie 2001



București, 17 iulie 2018