

Raport Semestrial al Consiliului de Administrație pentru Semestrul I al anului 2026

Conform Regulamentului ASF nr.5/2018 pentru perioada 01.01.2026 - 30.06.2026

Data raportului: 29 Septembrie 2026

Denumirea societății comerciale:	SIF Imobiliare PLC
Sediul social:	30 Karpenisiou, 1077 Nicosia, Cipru
Număr de telefon/fax:	+357 22 843 000, +357 22 843 444
Număr de înregistrare	HE 323682, Cipru; ISIN CY0104062217
Capital social subscris și plătit:	4.499.974 €
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Compania este listată din data de 23 Decembrie 2013 pe sistemul alternativ de tranzacționare (ATS), categoria AERO Standard a Bursei de Valori București
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:	4.499.974 acțiuni nominative, fiecare având o valoare nominală de 1€

I. Situația economico-financiară a companiei la data de 30 Iunie 2026

Analiza situației economico-financiare

Compania, prin prisma obiectului său de activitate, este supusă prioritar riscului aferent mediului de afaceri în care își desfășoară activitatea societățile în care aceasta deține participații și riscului de credit.

Astfel, activitatea filialelor din România în anul 2026 se desfășoară într-un context economic marcat de măsurile de consolidare fiscală implementate, de costul încă ridicat al finanțării și de încetinirea activității economice. Situația geopolitică din Europa de Est și Orientul Mijlociu rămâne în continuare complicată, conflictul dintre Rusia și Ucraina reprezentând în primul rând un risc geopolitic și de securitate regională, iar cel din Orientul Mijlociu un risc economic. La data autorizării emiterii acestor situații financiare, conflictele evoluează pe măsură ce activitatea militară continuă și se impun sancțiuni suplimentare.

Primul semestru al anului 2026 este mai bun decât semestrul întâi al anului 2025 din perspectiva corectării dezechilibrelor macroeconomice, dar mai slab din perspectiva activității economice curente. Măsurile de consolidare fiscală au contribuit la reducerea deficitului bugetar și la temperarea dezechilibrelor externe, însă ajustarea s-a reflectat în diminuarea consumului și în încetinirea activității economice. Investițiile, în special cele susținute de proiecte de infrastructură și fonduri europene, au reprezentat un factor de susținere, în timp ce industria și sectoarele dependente de consum au rămas sub presiune. În același timp, nivelul ridicat al inflației continuă să afecteze veniturile reale și puterea de cumpărare. Per ansamblu, economia se află într-o etapă de ajustare, în care îmbunătățirea stabilității macroeconomice este obținută

cu prețul unei dinamici economice mai slabe pe termen scurt.

Perspectivile pentru economia României indică o perioadă de stagnare sau contracție marginală în 2026, urmată de o revenire a creșterii economice în 2027. Comisia Europeană estimează o creștere reală de aproximativ 0,1% în 2026 și 2,3% în 2027, în timp ce OECD este ușor mai prudentă, cu o contracție de 0,1% în 2026 și o creștere de 2,5% în 2027. Revenirea este condiționată de continuarea consolidării fiscale, absorbția fondurilor europene, susținerea investițiilor și reducerea treptată a inflației.

Un element important de stabilitate îl reprezintă menținerea ratingului suveran al României în categoria investment grade de către toate cele trei mari agenții internaționale – S&P, Moody's și Fitch. Totuși, toate trei mențin perspectiva negativă, ceea ce reflectă riscurile asociate nivelului încă ridicat al deficitului bugetar și al deficitului de cont curent, creșterii datoriei publice și incertitudinilor privind continuitatea și implementarea măsurilor de consolidare fiscală. Menținerea ratingurilor poate fi interpretată ca o confirmare a faptului că ajustarea fiscală realizată până în prezent a redus riscul imediat de deteriorare a profilului de credit, fără ca riscurile structurale să fie încă eliminate.

În ansamblu, perspectivele indică o economie aflată într-o etapă de ajustare: stabilizarea macroeconomică și reducerea deficitelor reprezintă evoluții favorabile, dar acestea sunt însoțite pe termen scurt de o activitate economică slabă, consum redus și presiuni persistente asupra nivelului de trai și asupra finanțării economiei.

Cu excepția aspectelor menționate mai sus, nu au existat alte evenimente semnificative ulterioare perioadei de raportare care să aibă o influență asupra înțelegerii conturilor de management individuale interimare, neauditate.

Poziția financiară a companiei la data de 30 Iunie 2026 este prezentată în situațiile financiare neauditate la 30 Iunie 2026 și în notele ce le însoțesc.

Prezentare succintă a contului de profit și pierdere, poziției financiare și a fluxurilor de numerar

SITUAȚIA NEAUDITATĂ A VENITURILOR GENERALE ȘI A PROFITULUI/PIERDERII
pentru perioada cuprinsă între 1 Ianuarie 2026 și 30 Iunie 2026

	01.01.2026 30.06.2026 €	01.01.2025 30.06.2025 €
Venit din dividende	7,130,770	1,600,812
Venit din dobânzi (împrumuturi)	303,722	305,777
Profit brut	7,434,492	1,906,589
Cheltuieli administrative	(41,575)	(57,582)
Costuri de finanțare nete	(103,544)	(56,199)
Profit înainte de impozitare	7,289,373	1,792,808
Impozit	(4,385)	(2,199)
Profit net al perioadei	7,284,988	1,790,609
Total venituri generale aferente perioadei	7,284,988	1,790,609

SITUAȚIA NEAUDITATĂ A POZIȚIEI FINANCIARE
30 Iunie 2026

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
ACTIVE		
Active Imobilizate		
Investiții (participații) în filiale	38,105,179	30,763,896
Împrumuturi pe termen lung	8,556,275	8,487,987
	46,661,454	39,251,883
Active Circulante		
Creanțe	59,135	48,758
Creanțe din împrumuturi	12,609,636	12,242,041
Investiții financiare la valoare justă	169,404	169,404
Impozite rambursabile	20,090	18,414
Numerar în bănci	10,037,174	10,562,559
Active Circulante Total	22,895,439	23,041,176
Active Total	69,556,893	62,293,059
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
Capitaluri proprii		
Capital social	4,499,974	4,499,974
Prime de capital	31,037,928	31,037,928
Câștiguri/(pierderi) acumulate	33,992,262	26,707,276
Capitaluri proprii totale	69,530,164	62,245,178
Datorii curente		
Alte datorii	26,729	47,881
Datorii curente Total	26,729	47,881
Capitaluri proprii și datorii	69,556,893	62,293,059

SITUAȚIA NEAUDITATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR
Pentru perioada cuprinsă între 1 Ianuarie 2026 și 30 Iunie 2026

	01.01.2026 30.06.2026 €	01.01.2025 30.06.2025 €
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE EXPLOATARE		
Profit înainte de impozitare	7,289,373	1,792,808
Ajustări pentru:		
Pierdere nerealizată din diferențe de curs valutar	64,358	25,187
Venit din dividende	(7,130,770)	(1,600,812)
Venit din dobânzi	(347,576)	(320,817)
	(124,615)	(103,634)
Modificări ale capitalului de lucru:		
Creșterea creanțelor	(10,377)	(1,576,812)
Reducerea altor datorii	(21,152)	(15,178)
Numerar utilizat în activitatea de exploatare	(156,144)	(1,695,624)
Dividende încasate	7,130,770	1,600,812
Impozit achitat	(6,061)	(1,504))
Numerar net (folosit) /generat din activitatea de exploatare	6,968,565	(96,316)
FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTIȚII		
Împrumuturi acordate	(7,537,804)	(1,096,903)
Rambursări de împrumuturi	-	1,061,918
Dobânzi încasate	43,854	15,040

Numerar net (folosit)/generat din activități de investiții	(7,493,950)	(19,945)
Creșterea / (scăderea) netă a numerarului și echivalent numerar	(525,385)	(116,261)
Numerar și echivalent numerar la începutul perioadei	10,562,559	957,169
Numerar și echivalent numerar la sfârșitul perioadei	10,037,174	840,908

Tranzacții cu părți afiliate

Următoarele tranzacții au fost realizate cu părți afiliate:

Creanțe de la părți afiliate

	30.06.2026	31.12.2025
Nume	€	€
AISA Investments Ltd	59,135	48,758

Împrumuturi către filiale

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
SIFI CJ OFFICE S.A.	472,095	441,231
SIFI B ONE S.A.	460,682	458,649
SIFI BH RETAIL S.A.	8,084,181	8,046,756
SIFI PROPERTIES S.A.	1,668,586	1,630,062
	10,685,544	10,576,698

Împrumuturile au o dobândă între 1% și 17.70% și se așteaptă a fi rambursate în 2026 și 2027.

Împrumuturi către părți afiliate

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
SIF SPV Two S.A.	10,187,524	10,023,530
SIF SPV Three S.A.	292,843	129,800
	10,480,367	10,153,330

Venituri din dobânzi

	30.06.2026	30.06.2025
	€	€
SIFI B One S.A.	2,033	2,033
SIFI BH Retail S.A.	37,425	37,425
SIFI CJ Office S.A.	6,851	6,341
SIFI CJ Agro S.A.	-	6,746
SIFI Properties S.A.	83,624	82,132
SIF SPV Two S.A.	170,004	171,101
SIF SPV Three S.A.	3,785	-
	303,722	305,778

Venituri din dividende

	30.06.2026	30.06.2025
	€	€
SIFI CJ Storage S.A.	-	252,042
Comalim S.A.	189,935	-
SIFI Cluj Retail S.A.	6,181,135	1,160,834
SIFI Sighet S.A.	49,019	64,698
SIFI Baia Mare S.A.	136,470	123,238
Cora S.A.	184,296	-
SIFI CJ Logistic S.A.	389,915	-
	7,130,770	1,600,812

II. Analiza activitatii companiei

Compania a fost înființată în anul 2013, ca urmare a deciziei SIF Banat-Crișana S.A. (actuală LION CAPITAL 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 a avut la baza unificarea obiectivelor, minimizarea costurilor operaționale, maximizarea veniturilor și totodată valorificarea oportunităților ce există sau pot apărea pe piața de profil.

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

Structura actionariat SIF Imobiliare PLC la data de 30.06.2023	Actiuni	Procent
Lion Capital S.A.	4,499,961	99.9997 %
Alți acționari	13	0.0003 %
Total	4,499,974	100 %

Prezentarea și analiza tendințelor, evenimentelor și factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea companiei, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent.

Economia Ciprului a continuat să înregistreze o evoluție favorabilă în prima jumătate a anului 2026, menținând un ritm robust de creștere în pofida unui context internațional caracterizat de incertitudini geopolitice și presiuni asupra prețurilor energiei. PIB-ul real a crescut cu 3,0% în primul trimestru și cu 3,3% în trimestrul al doilea față de perioadele corespunzătoare din 2025. Creșterea a fost susținută în principal de comerț, informații și comunicații, activități financiare și de asigurări, construcții și alte servicii. În trimestrul al doilea, consumul final al gospodăriilor a crescut cu 5,4%, iar formarea brută de capital fix cu 9,4%, indicând menținerea unei cereri interne dinamice și a unui nivel ridicat al investițiilor.

Poziția finanțelor publice a rămas solidă. În perioada ianuarie–iulie 2026, administrația publică a înregistrat un excedent de aproximativ €771 milioane, echivalentul a 2,0% din PIB, în timp ce veniturile totale au crescut cu 4,1% față de aceeași perioadă a anului precedent. Pentru întregul an 2026, Comisia Europeană estimează un excedent bugetar de aproximativ 2,1% din PIB. În același timp, reducerea datoriei publice continuă să reprezinte un element important al consolidării poziției financiare a statului.

Un element structural important al anului 2026 îl reprezintă intrarea în vigoare, de la 1 ianuarie, a reformei fiscale cipriote. Principala modificare la nivelul companiei este majorarea cotei impozitului pe profit de la 12,5% la 15%. În același timp, legislația fiscală cipriotă păstrează un regim favorabil pentru anumite venituri, inclusiv scutirea de impozit a dividendelor primite, în condițiile prevăzute de legislația locală, precum și a profiturilor din vânzarea de valori mobiliare. Reforma a extins, de asemenea, perioada de reportare a pierderilor fiscale de la cinci la șapte ani.

Din punct de vedere al perspectivelor economice, Comisia Europeană estimează pentru Cipru o creștere reală a PIB de 2,3% în 2026 și de 2,7% în 2027, însoțită de menținerea unor excedente bugetare. Principalul risc pe termen scurt îl reprezintă evoluțiile geopolitice, în special conflictul din Orientul Mijlociu și impactul acestuia asupra prețurilor energiei și turismului.

Inflația este de asemenea un factor de urmărit, după accelerarea sa în prima jumătate a anului. Evoluția favorabilă a fundamentelor economice și fiscale s-a reflectat și în evaluările agențiilor de rating. În septembrie 2026, S&P Global Ratings a majorat ratingul suveran al Ciprului de la A- la A, cu perspectivă pozitivă, revenind astfel la categoria A. Morningstar DBRS a confirmat ratingul A și a îmbunătățit perspectiva de la stabilă la pozitivă, iar Fitch menține ratingul A- cu perspectivă pozitivă. Aceste evoluții reflectă, între altele, creșterea economică, excedentele bugetare și reducerea datoriei publice.

În ansamblu, S1 2026 confirmă reziliența economiei cipriote, caracterizată prin creștere economică robustă, excedent bugetar și continuarea reducerii gradului de îndatorare publică. Compania monitorizează constant evoluțiile economice ale piețelor în care activează, astfel încât să poată lua cu celeritate măsuri corespunzătoare. Consiliul de Administrație nu prevede o influență semnificativă asupra poziției companiei în ceea ce privește lichiditățile sau abilitatea sa de a-și îndeplini angajamentele.

Prezentarea și analizarea efectelor asupra situației financiare a companiei a cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizând scopul și sursele de finanțare a acestor cheltuieli).

Nu este cazul.

Prezentarea și analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care au un impact semnificativ asupra venitului din activitatea principală. Prezentarea oricărui astfel de modificări. Comparatie cu perioada similara a anului precedent.

Cu excepția aspectelor menționate mai sus, nu au existat alte evenimente semnificative ulterior perioadei de raportare care să influențeze înțelegerea situațiilor financiare interne (neauditare) întocmite de conducere.

III. Schimbări care afectează capitalul și administrarea companiei

Descrierea cazurilor în care societatea comercială a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei de raportare.

Nu este cazul.

Descrierea oricărei modificări privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de companie

Nu este cazul.

Consiliul de Administrație

În conformitate cu prevederile actului constitutiv Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație, având trei membri. La 30 Iunie 2026 componența acestuia este:

- Dna. Androulla Saxiate;
- Dna. Chrystalla Mina;
- Administrare Imobiliare S.A. (prin reprezentant permanent Valentin Țic-Chiliment).

Componența Consiliului de Administrație nu a suferit modificări în perioada 01.01.2026 - 30.06.2026, și nici față de 30 Iunie 2025.

IV. Tranzacții semnificative

Nu este cazul.

V. Evenimente ulterioare

Compania și-a majorat în luna August 2026 participarea la capitalul social al societății SIFI Cluj Logistic S.A. la 90,271%.

Menționăm că situațiile financiare interimare la data de 30 Iunie 2026 nu au fost auditate, aceasta nefiind o cerință legală.

Director,
Administrare Imobiliare S.A.
Valentin T.C-Chiliment

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name of the director.

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

CONTENTS

PAGE

Unaudited statement of comprehensive income	1
Unaudited statement of financial position	2
Unaudited statement of changes in equity	3
Unaudited cash flow statement	4
Notes to the unaudited interim accounts	5 - 9

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

	Note	01.01.2026 30.06.2026 €	01.01.2025 30.06.2025 €
Dividend income		7,130,770	1,600,812
Loan interest income		303,722	305,777
Gross operating income		7,434,492	1,906,589
Administration expenses	1	(41,575)	(57,582)
Net finance costs	2	(103,544)	(56,199)
Profit before tax		7,289,373	1,792,808
Tax		(4,385)	(2,199)
Net profit for the period/year		7,284,988	1,790,609
 Total comprehensive income for the period		 7,284,988	 1,790,609

The notes on pages 5 to 9 form an integral part of these unaudited management accounts.

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION 30 June 2026

	Note	30.06.2026 €	31.12.2025 €
ASSETS			
Non-current assets			
Investments in subsidiaries	4	38,105,179	30,763,896
Loans receivable	5	8,556,275	8,487,987
Total non-current assets		46,661,454	39,251,883
Current assets			
Receivables	6	59,135	48,758
Loans receivable	5	12,609,636	12,242,041
Financial assets at fair value through profit or loss	7	169,404	169,404
Refundable taxes	11	20,090	18,414
Cash at bank	8	10,037,174	10,562,559
Total current assets		22,895,439	23,041,176
Total assets		69,556,893	62,293,059
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	9	4,499,974	4,499,974
Share premium		31,037,928	31,037,928
Retained earnings		33,992,262	26,707,276
Total equity		69,530,164	62,245,178
Current liabilities			
Other payables	10	26,729	47,881
Total current liabilities		26,729	47,881
Total equity and liabilities		69,556,893	62,293,059

The notes on pages 5 to 9 form an integral part of these unaudited management accounts.

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

	Share capital €	Share premium €	Retained earnings €	Total €
Balance at 1 January 2025	4,499,974	31,037,928	18,816,093	54,353,995
Net profit for the year	-	-	1,790,609	1,790,609
Balance at 30 June 2025	4,499,974	31,037,928	20,606,702	56,144,604
Balance at 1 January 2026	4,499,974	31,037,928	26,707,274	62,245,176
Net profit for the period	-	-	7,284,988	7,284,988
Balance at 30 June 2026	4,499,974	31,037,928	33,992,262	69,530,164

The notes on pages 5 to 9 form an integral part of these unaudited management accounts.

SIF IMOBILIARE PLC

UNAUDITED CASH FLOW STATEMENT Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

	Note	01.01.2026 30.06.2026 €	01.01.2025 30.06.2025 €
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Profit before tax		7,289,373	1,792,808
Adjustments for:			
Unrealised exchange loss		64,358	25,187
Dividend income	12.5	(7,130,770)	(1,600,812)
Interest income	2	(347,576)	(320,817)
		(124,615)	(103,634)
Changes in working capital:			
Increase in receivables		(10,377)	(1,576,812)
Decrease in other payables		(21,152)	(15,178)
Cash used in operations		(156,144)	(1,695,624)
Dividends received		7,130,770	1,600,812
Tax paid		(6,061)	(1,504)
Net cash generated from/(used in) operating activities		6,968,565	(96,316)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Loans granted	5	(7,537,804)	(1,096,903)
Loans repayments received		-	1,061,918
Interest received		43,854	15,040
Net cash used in investing activities		(7,493,950)	(19,945)
Net decrease in cash and cash equivalents		(525,385)	(116,261)
Cash and cash equivalents at beginning of the period		10,562,559	957,169
Cash and cash equivalents at end of the period	8	10,037,174	840,908

The notes on pages 5 to 9 form an integral part of these unaudited management accounts.

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE UNAUDITED MANAGEMENT ACCOUNTS Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

1. Administration expenses

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
	€	€
Courier expenses	762	988
Auditors' remuneration	8,925	8,925
Accounting fees	11,603	11,603
Other professional fees	20,270	36,066
Fines	15	-
	<u>41,575</u>	<u>57,582</u>

2. Net finance costs

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
	€	€
Bank interest income	43,854	15,040
Net foreign exchange gain	(147,097)	(70,908)
Sundry finance expenses	(301)	(331)
	<u>(103,544)</u>	<u>(56,199)</u>

3. Intangible assets

	Computer software €
Cost	
Balance at 1 January 2025	<u>596</u>
Balance at 31 December 2025	<u>596</u>
Balance at 1 January 2026	<u>596</u>
Balance at 30 June 2026	<u>596</u>
Amortisation	
Balance at 1 January 2025	<u>596</u>
Balance at 31 December 2025	<u>596</u>
Balance at 1 January 2026	<u>596</u>
Balance at 30 June 2026	<u>596</u>
Net book amount	
Balance at 30 June 2026	<u>-</u>

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

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE UNAUDITED MANAGEMENT ACCOUNTS

Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

4. Investments in subsidiaries

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Balance at 1 January	30,763,896	17,846,491
Capitalization of loans receivable (Note 5)	7,341,283	14,824,936
Net impairment charge	-	(1,907,531)
Balance at 30 June/31 December	38,105,179	30,763,896

The details of the subsidiaries are as follows:

Name	Principal activities	30.06.2026 Holding %	31.12.2025 Holding %	30.06.2026 €	31.12.2025 €
Comalim S.A.	Investment property	91.1715	91.1715	3,092,601	3,092,601
SIFI BH EST S.A.	Investment property	94.7665	94.7665	814,778	814,778
SIFI Cluj Retail S.A.	Investment property	96.3640	96.3640	6,009,094	6,009,094
SIFI CJ Logistic S.A.	Investment property	84.7435	84.7435	871,303	871,303
SIFI CJ Agro S.A.	Trade with cereals	97.5043	97.5043	775,030	775,030
SIFI CJ Storage S.A.	Investment property	92.0989	92.0989	365,460	365,460
SIFI BH IND VEST S.A.	Investment property	98.9458	98.9458	900,210	900,210
Bistrita S.A.	Investment property	91.9778	91.9778	43,548	43,548
SIFI CJ Office S.A.	Investment property	98.8252	98.8252	1,229,297	1,229,297
CORA S.A.	Investment property	96.3268	96.3268	404,053	404,053
SIFI Baia Mare S.A.	Investment property	92.5906	92.5906	925,672	925,672
SIFI Sighet S.A.	Investment property	72.2816	72.2816	300,074	300,074
SIFI B One S.A.	Investment property	90.7874	90.7874	112,379	112,379
SIFI BH Retail S.A.	Investment property	99.9000	99.9000	67,552	67,552
SIFI Properties S.A.	Investment property	99.9000	99.9000	26,909	26,909
AISA Investments Ltd	Financing	100	100	22,167,219	14,825,936
				38,105,179	30,763,896

On 12 January 2026 AISA Investments Ltd capitalized the loans that were assigned from the Company by issuing additional 1,000 ordinary shares of total value €7,341,283 (Note 5).

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE UNAUDITED MANAGEMENT ACCOUNTS

Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

5. Loans receivable

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Balance at 1 January	20,730,028	35,428,725
New loans granted	7,537,804	1,320,120
Repayments	-	(1,747,286)
Interest charged	303,722	617,955
Repayments via assignment	(7,341,283)	(14,824,936)
Exchange difference	(64,360)	(64,550)
Balance at 30 June/31 December	21,165,911	20,730,028

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Loans to own subsidiaries (Note 12.2)	10,685,544	10,576,698
Loans to other related parties (Note 12.3)	10,480,367	10,153,330
	21,165,911	20,730,028
Less current portion	(12,609,636)	(12,242,041)
Non-current portion	8,556,275	8,487,987

The loans are repayable as follows:

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Within one year	12,609,636	12,242,041
Between one and five years	8,556,275	8,487,987
	21,165,911	20,730,028

6. Receivables

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Receivables from own subsidiaries (Note 12.1)	59,135	48,758

7. Financial assets at fair value through profit or loss

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Balance at 1 January	169,404	169,404
Balance at 30 June/31 December	169,404	169,404

8. Cash at bank

Cash balances are analysed as follows:

	30.06.2026	31.12.2025
	€	€
Cash at bank	10,037,174	10,562,559

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE UNAUDITED MANAGEMENT ACCOUNTS

Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

9. Share capital

	2026 Number of shares	2026 €	2025 Number of shares	2025 €
Authorised				
Ordinary shares of €1 each	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>
Issued and fully paid				
Balance at 1 January	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>
Balance at 30 June/31 December	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>	<u>4,499,974</u>

10. Other payables

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
Accruals	26,624	47,773
Other creditors	<u>105</u>	<u>108</u>

11. Refundable taxes

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
Corporation tax	<u>20,090</u>	<u>18,414</u>

12. Related party balances and transactions

The related party balances and transactions are as follows:

12.1 Receivables from related parties (Note 6)

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
<u>Name</u>		
Aisa Investments Ltd	<u>59,135</u>	<u>48,758</u>

12.2 Loans to subsidiaries (Note 5)

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
<u>Name</u>		
SIFI CJ Office S.A.	472,095	441,231
SIFI B One S.A.	460,682	458,649
SIFI BH Retail S.A.	8,084,181	8,046,756
SIFI Properties S.A.	<u>1,668,586</u>	<u>1,630,062</u>
	<u>10,685,544</u>	<u>10,576,698</u>

12.3 Loans to related parties (Note 5)

	30.06.2026 €	31.12.2025 €
<u>Name</u>		
SIF SPV Two S.A.	10,187,524	10,023,530
SIF SPV Three S.A.	<u>292,843</u>	<u>129,800</u>
Total	<u>10,480,367</u>	<u>10,153,330</u>

SIF IMOBILIARE PLC

NOTES TO THE UNAUDITED MANAGEMENT ACCOUNTS Period from 1 January 2026 to 30 June 2026

12. Related party balances and transactions (continued)

12.4 Interest income

	30.06.2026	30.06.2025
<u>Name</u>	€	€
SIFI B One S.A.	2,033	2,033
SIFI BH Retail S.A.	37,425	37,425
SIFI CJ Office S.A.	6,851	6,341
SIFI CJ Agro S.A.	-	6,746
SIFI Properties S.A.	83,624	82,132
SIF SPV Two S.A.	170,004	171,101
SIF SPV Three S.A.	3,785	-
	303,722	305,778

12.5 Dividend income

	30.06.2026	30.06.2025
<u>Name</u>	€	€
SIFI CJ Storage S.A.	-	252,042
Comalim S.A.	189,935	-
SIFI Cluj Retail S.A.	6,181,135	1,160,834
SIFI Sighet S.A.	49,019	64,698
SIFI Baia Mare S.A.	136,470	123,238
Cora S.A.	184,296	-
SIFI CJ Logistic S.A.	389,915	-
	7,130,770	1,600,812

13. Commitments

The Company had no capital or other commitments as at 30 June 2026.

14. Events after the reporting period

On 31 December 2025, Cyprus enacted significant tax reform measures aimed at stimulating economic growth and enhancing tax compliance, with most changes effective from 1 January 2026. The tax reform includes amendments to six tax laws, namely the Income Tax law, the Special Contribution for Defence law, the Capital Gains Tax law, the Assessment and Collection of Taxes law, the Collection of Taxes law and the Stamp Duty law. Amongst the changes is the increase in the corporate income tax rate from 12,5% to 15%.

Except from the matters mentioned above, there were no other material events after the reporting period, which have a bearing on the understanding of the unaudited management accounts.

DECLARAȚIE

S-au întocmit situațiile Financiare Interimare Neauditate la data de 30 Iunie 2026 pentru:

Denumirea societății comerciale:	SIF Imobiliare PLC
Sediul social:	30 Karpenisiou, 1077 Nicosia, Cipru
Număr de telefon/fax:	+357 22 843 000, +357 22 843 444
Număr de înregistrare	HE 323682, Cipru; ISIN CY0104062217
Capital social subscris și plătit:	4.499.974 €

Noi, Administrare Imobiliare S.A. prin reprezentant legal Valentin Țic-Chiliment, în calitate de membru al Consiliului de Administrație al SIF Imobiliare PLC ne asumăm răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare interimare neauditate la data de 30 Iunie 2026 și declarăm că după cunoștințele noastre, situațiile financiare întocmite în conformitate cu standardele contabile aplicabile oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, și contului de profit și pierdere ale societății.

Declarăm următoarele:

- Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare semestriale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile;
- Situațiile financiare semestriale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată;
- Persoana juridică își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

Administrator
Administrație Imobiliare S.A.
Prin Valentin Țic-Chiliment

