
RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

Pentru exercitiul financiar 2022
Intocmit in conformitate cu Legea 24/2017 si Regulamentul 5/2018

I Informatii generale despre societate

Denumire	SIF HOTELURI S.A. (denumită în continuare „SIF Hoteluri” sau „Societatea”)
Tip de societate	Societate pe acțiuni
Număr înregistrare Oficiul Reg Com	J05/126/1991
Cod Unic de Înregistrare	R056150
Capital social	80.356.102,50 lei
Număr acțiuni emise	32.142.441 acțiuni
Valoarea nominală a acțiunilor	2,50 lei pe acțiune
Obiect de activitate	Baruri si alte activitati de servire a bauturilor CAEN 5630
Activitatea preponderent desfasurata	Hoteluri si alte facilitati de cazare similare - CAEN 5510
Auditor financiar	PKF Finconta SRL începând cu anul 2020
Societatea de prestări servicii de registru al acțiunilor și acționarilor	Depozitarul Central S.A. București
Piața de tranzacționare	Societatea este listată la Bursa de Valori București începând cu anul 2012 și se tranzacționează pe piața reglementată, categoria Standard, simbol CAOR
Structura acționariatului la 31 decembrie 2022	SIF Banat - Crisana SA: 98,9997% Autoritatea Statului: 0,0321% Persoane fizice: 0,9634% Persoane juridice: 0,0048%
Sediul central	Oradea, Piata Emanuil Gojdu nr 53 bloc A10 TEL /FAX +40259 475 271 EMAIL secretariat@sif-hoteluri.ro WEB www.sif-hoteluri.ro

A. Indicatori economico-financiari

PRINCIPALE POZIȚII BILANȚIERE (lei)	2022	2021
Total active, din care	100.428.671	95.452.199
Active imobilizate	22.251.767	27.767.903
Active circulante	78.150.973	67.602.584
Cheltuieli in avans	25.931	81.712
Capitaluri proprii	92.754.924	88.297.366
Total datorii	7.673.747	7.154.833

PERFORMANȚA FINANCIARĂ (lei)	2022	2021
Cifra de afaceri	20.392.018	16.400.485
Total venituri	77.651.275	26.467.752
Total cheltuieli	74.040.770	20.812.014
Rezultat brut	3.610.505	5.655.738
Rezultat net	1.748.205	4.592.658

INDICATORI (%)	2022	2021
ROE (profit net / capital propriu)	0.0188	0.052
ROA (profit net / active totale)	0.0174	0.0481
Lichiditate curenta	13.59	13.94

PERFORMANȚA ACȚIUNILOR ȘI A ACTIVULUI NET	2022	2021
Rezultatul pe acțiune	0.0544	0.1429
Valoare capital social	80.356.103	80.356.103
Valoare nominală a acțiunii	2.50	2.50
Activ net contabil / acțiune	2.89	2.75
Număr acțiuni	32.142.441	32.142.441

DATE OPERAȚIONALE	2022	2021
Număr mediu de angajați	109	104
Număr puncte de lucru	4	5

B. Analiza activității SIF Hoteluri SA

In anul 2022 conducerea societății a monitorizat îndeaproape activitatea societății, evoluția factorilor economici și ai industriei specifice în care operează și a urmărit diminuarea expunerii financiare și menținerea sănătății financiare a societății, în scopul asigurării condițiilor pentru depășirea perioadelor dificile și asigurarea continuității activității.

O data cu iesirea in luna martie 2022 din starea de alerta, activitatea hoteliera a inceput sa isi revina treptat la o stare de normalitate.

În anul 2022 s-a inregistrat o revenire substantiala a activității raportat la anul precedent, cifra de afaceri inregistrand o creștere de peste 24% comparativ cu cea a anului 2021.

Pe tot parcursul perioadei de raportare, societatea s-a confruntat atât cu riscurile specifice funcționării sale curente, cât și cu riscurile severe instalate la nivelul industriei hoteliere generate de razboiul din Ucraina.

Conducerea a urmărit diminuarea expunerii financiare și menținerea sănătății financiare a societății, în scopul asigurării condițiilor pentru depășirea perioadelor dificile și asigurarea continuității activității.

Conducerea societății va acorda în continuare o atenție sporită riscurilor și incertitudinilor care pot afecta buna desfășurare a activității societății, menținând o monitorizare permanentă privind evoluția evenimentelor și căutarea celor mai bune măsuri pentru contracararea efectelor adverse și asigurarea continuității activității.

a. Scurtă prezentare a principalelor hoteluri din portofoliul SIF Hoteluri la data de 31.12.2022:

▪ **Eurohotel Baia Mare** - categoria 3*

Situat în Baia Mare, Bdul București nr. 23

Dispune de 64 camere, restaurant (capacitate 180 locuri), bar de zi (capacitate 46 locuri), terasa (capacitate 44 locuri), 2 sali conferinta (capacitate totala 220 locuri), centru SPA compus din sala de fitness, piscina si sauna.

▪ **Eurohotel Timisoara** - categorie 3*

Situat în Timișoara, str. Mehadia nr 5

Dispune de 47 camere, sala conferinta (capacitate 15 locuri), salon mic dejun (capacitate 58 locuri).

▪ **Hotel și Autogara Beta** - categorie 2*

Situat în Cluj-Napoca, str. Giordano Bruno, nr 1-3

Dispune de 30 camere, restaurant (capacitate 80 locuri), sala conferinta (capacitate 30 locuri), platforma autogara pentru autobuze (capacitate 13 locuri).

b. Înstrainare de active

Prin Hotararea AGEA nr 1 din 17.03.2022 s-a aprobat vânzarea hotelului operat sub brandul DoubleTree by Hilton, situat în Oradea, Aleea Ștrandului nr 9, județ Bihor, prin intermediul unui transfer cu titlu universal de bunuri (active și pasive) în condițiile art. 32 alin. (2) lit. g) și art. 270 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal. Prin Hotararea AGEA nr 2 s-a împuternicit Consiliul de Administrație să efectueze tranzacția aprobată prin hotărârea AGEA nr. 1 inclusiv prin negociere directă, la un preț cel puțin egal cu valoarea de piață rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit cu cel mult trei luni anterior agreării prețului tranzacției cu potențialul cumpărător, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare de către un evaluator independent, membru ANEVAR. Astfel, în baza hotărârilor adoptate de acționari, în data de 03.06.2022 s-a încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare privind transferul întregii

activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului DoubleTree by Hilton, incluzând imobilele, mijloacele fixe, obiectele de inventar, stocurile de mărfuri, activele mobile necorporale, angajații, contractele cu furnizorii și orice alt activ corporal sau necorporal. Tranzacția s-a realizat prin negociere directă, prețul final fiind de 11 milioane EUR, situându-se peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit la data de 31.05.2022, în conformitate cu cerințele prevăzute în cuprinsul hotărârii nr. 1/17.03.2022 a AGEA SIF Hoteluri S.A. În baza promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare s-a încasat un avans în sumă de 4.000.000 Euro, diferența de preț fiind încasată odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător s-a efectuat la data de 30.11.2022, ulterior achitării integrale a prețului, în baza și în conformitate cu clauzele contractului de vânzare-cumpărare.

Având în vedere că în urma semnării promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare cu cumpărătorul Hotelului DoubleTree by Hilton Oradea au apărut o serie de elemente de venituri și cheltuieli care la data aprobării bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2022 de către AGOA din 28.04.2022 nu erau cunoscute, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a aprobat in data de 22.08.2022 bugetul de venituri și cheltuieli rectificat pentru anul 2022.

Prin Hotararea AGEA nr 1 din 21.12.2022 s-a aprobat vânzarea Hotelului Eurohotel Baia Mare, situat în Baia Mare, Bdul Bucuresti nr 23, județ Maramures, prin intermediul unui transfer cu titlu universal de bunuri (active și pasive) în condițiile art. 32 alin. (2) lit. g) și art. 270 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal. Prin Hotararea AGEA nr 2 s-a împuternicit Consiliul de Administrație să efectueze tranzacția aprobată prin hotărârea AGEA nr. 1 inclusiv prin negociere directă, la un preț cel puțin egal cu valoarea de piață rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit cu cel mult doua luni anterior agreării prețului tranzacției cu potențialul cumpărător, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare de către un evaluator independent, membru ANEVAR. Astfel, în baza hotărârilor adoptate de acționari, în data de 28.12.2022 s-a încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare privind transferul întregii activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului Eurohotel Baia Mare, incluzând imobilele, mijloacele fixe, obiectele de inventar, stocurile de mărfuri, activele mobile necorporale, angajații, contractele cu furnizorii și orice alt activ corporal sau necorporal. Tranzacția s-a realizat prin negociere directă, prețul final fiind de 2,1 milioane EUR, situându-se peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit la data de 15.11.2022, în conformitate cu cerințele prevăzute în cuprinsul hotărârii nr. 2/21.12.2022 a AGEA SIF Hoteluri S.A. În baza promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare s-a încasat un avans în sumă de 310.000 Euro, urmând ca diferența de preț să fie încasată odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător urmează să se efectueze numai la momentul achitării integrale a prețului, în baza și în conformitate cu clauzele contractului de vânzare-cumpărare care urmează a fi încheiat. Pana la data prezentului raport nu s-a semnat contractul de vanzare cumparare.

Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operatiunile mentionate mai sus.

c. Aspecte legate de activele corporale ale societății

Având în vedere vânzarea Hotel Doubletree by Hilton Oradea și a Hotărârii AGEA nr. 1 din 21.12.2022 de a înstrăina activitatea Hotel Eurohotel Baia Mare, **activele corporale nete** au înregistrat la 31.12.2022 o scădere cu 20% față de începutul anului. Cladirile și terenurile sunt prezentate la valoare justă, ultima reevaluare fiind făcută la data de 31.12.2022, de o societate de evaluare independentă, membră ANEVAR. Societatea deține dreptul de proprietate asupra activelor, iar construcțiile și terenurile sunt înscrise în cărți funciare.

Celelalte imobilizări corporale ale societății sunt evaluate la cost istoric, mai puțin amortizarea cumulată.

d. Aspecte legate de angajați/personalul societății

Numărul mediu de personal înregistrat pe parcursul anului 2022 a fost de 109 persoane, iar numărul efectiv de salariați la 31.12.2022 era de 37.

Salariații unității nu sunt organizați în sindicat, ei având reprezentanți în colaborarea cu conducerea societății. Relațiile dintre conducere și salariați sunt relații de colaborare și înțelegere reciprocă, iar pe parcursul primului semestru nu s-a înregistrat nici un incident major între conducerea executivă și salariați.

Obligațiile cu beneficiile pe termen scurt acordate angajaților nu se actualizează și sunt recunoscute în situația rezultatului global pe măsură ce serviciul aferent este prestat.

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salariile, primele și contribuțiile la asigurările sociale și sunt recunoscute ca și cheltuială atunci când serviciile sunt prestate.

Societatea efectuează plăți în numele angajaților proprii către bugetul de stat al statului român în decursul derulării activității normale.

Toți angajații Societății sunt membri și de asemenea au obligația legală de a contribui (prin intermediul contribuțiilor sociale) la sistemul de pensii al Statului român. Toate contribuțiile aferente sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere al perioadei atunci când sunt efectuate.

Societatea nu este angajată în niciun sistem de pensii independent și, în consecință, nu are niciun fel de alte obligații în acest sens. Societatea nu este angajată în niciun alt sistem de beneficii post pensionare. Societatea nu are obligația de a presta servicii ulterioare foștilor sau actualilor salariați.

Societatea nu are obligația acordării către angajați de beneficii la data pensionării.

La începutul anului 2022 Guvernul României a continuat să adopte mai multe acte normative cu scopul de a menține locurile de muncă active, obținându-se subvenții de la AJOFM în suma de cca 47 mii lei.

e. Tranzacții cu părți afiliate

În cursul anului 2022 societatea nu a efectuat tranzacții cu părți afiliate

f. Situația juridică:

Societatea fiind succesoarea ICSAP, prin efectul legii a dobândit dreptul de proprietate asupra activelor (legea 15/1990 și HG 834/1994). Construcțiile și terenurile sunt înscrise în cărți funciare.

g. Activitatea investițională

Investițiile efectuate în cursul anului 2022 însumează 320 mii lei lei, reprezentand achiziții de echipamente pentru hoteluri.

h. Alte informatii semnificative

- La data de 31 decembrie 2022, Societatea are 12 litigii pe rolul instanțelor de judecată, din care are calitate procesuală activă în 11 litigii și calitate procesuală pasivă în 1 litigii.
- Pe parcursul anului 2022 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății.
- SIF Hoteluri SA nu desfasoara activitati care sa presupuna un impact semnificativ asupra **mediului** inconjurator. La data prezentului raport nu exista si nu se preconizeaza litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator, societatea avand autorizatii de mediu pentru toate punctele de lucru.
- Societatea nu desfasoara activitati de cercetare-dezvoltare.

i. Perspective 2023

Industria turismului mondial a inceput sa isi revina dupa **pandemia de COVID-19**. Mai mult decât atât, impactul pandemiei va fi resimțit mult timp de acum înainte, unii călători schimbându-si definitiv comportamentul de consum când vine vorba de turism. Estimările initiale erau ca va fi nevoie de cel puțin trei ani pentru ca cifrele să ajungă din nou la nivelul de dinainte de criză, dar un nou factor a influentat major turismul: **conflictul militar** care se desfășoară pe teritoriul Ucrainei. Chiar daca starea de alerta pentru pandemia COVID-19 a incetat in luna martie 2022, conflictul militar declanșat în Ucraina face ca turismul international sa ramana la un nivel redus.

Studiile efectuate apreciază că la nivel global multe persoane se vor orienta către destinații locale sau măcar apropiate, iar sustenabilitatea și vacanțele în familie vor fi trenduri cheie în anii următori. La polul opus, zborurile lungi, turismul de masă, conferințele și turismul de business vor avea de suferit.

Călătorii sunt tot mai atenți la mediul înconjurător și vor să reducă propria amprentă de carbon. Turistii vor să călătorească sustenabil in destinații sigure. Industria hoteliereă va trebui însă să se adapteze și să se gasească modalitati de a interacționa cu turiștii pentru ca aceștia să revină.

Noul șoc energetic pe de o parte a împins inflația la un nivel ridicat, iar pe de alta parte, dacă vor apărea probleme în aprovizionarea energetică europeană, este de așteptat să crească și șomajul care ar putea submina chiar și menținerea salariilor și implicit ar amplifica deteriorarea indicatorilor de consum.

În acest context, activitatea SIF Hoteluri nu va fi lipsită de greutate pe parcursul anului 2023, dar conducerea societății va monitoriza îndeaproape activitatea societății, evoluția factorilor economici și a industriei specifice în care operează și va adopta operativ măsurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

La data raportării, Societatea dispune de lichiditati care, in cursul normal al activitatii, vor putea asigura plata datoriilor in urmatoarele 12 luni.

Apreciem insa ca fluxurile viitoare de numerar vor fi influentate negativ de efectele conflictului armat din Ucraina, efecte care nu pot fi cuantificate in acest moment.

Activele corporale ale societatii

a. Amplasarea si caracteristicile principalelor capacități de producție

Denumire hotel	Suprafata desfasurata (mp)	Numar camere
Hotel si Autogara Beta	1.665	30
Eurohotel Baia Mare	4.125	64
Eurohotel Timisoara	1.935	47

Situatia imobilizarilor corporale si a investitiilor imobiliare la 31.12.2022 se prezinta astfel:

Imobilizari corporale si investitii imobiliare	Valoare contabila neta (lei)			Pondere %
	Activitate proprie	Investitii imobiliare	Total	
Terenuri	10.554.070	0	10.554.070	63.95%
Constructii	5.917.645	2.791	5.920.436	35.87%
Instalatii tehnice si mijloace de transport	17.577	-	17.577	0.11%
Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale	12.495	-	12.495	0.08%
Imobilizari corporale si investitii imobiliare - total	16.501.787	2.791	16.504.578	100.00%

Din totalul imobilizarilor corporale ponderea cea mai mare (64%) o au terenurile.

Cladirile si terenurile sunt prezentate la valoare justa, ultima reevaluare fiind facuta la data de 31.12.2022, de catre Darian DRS SA, evaluator independent, membru ANEVAR. Cladirile aflate in patrimoniul societatii sunt prezentate la valoare reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată, in concordanta cu tratamentul contabil alternativ acceptat de Ordinul 2844/2016.

La data 31.12.2022 cladirile si terenurile sunt prezentate la valoare justa.

Raportul de reevaluare a fost intocmit de catre un evaluator independent, membru ANEVAR, in vederea stabilirii valorii juste a tuturor proprietatilor imobiliare ale SIF Hoteluri SA si pentru inregistrarea acestuia in contabilitate.

Cladirile aflate in patrimoniul societatii sunt prezentate la valoare reevaluată, mai puțin amortizarea cumulată, in concordanta cu tratamentul contabil alternativ acceptat de Ordinul 2844/2016

Valoarea justa reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, intre doua parti interesate, aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii desfasurate in conditii obiective, cu pretul determinat obiectiv (IAS16). Valoarea reevaluată reprezinta valoarea justa a unui activ la data reevaluarii, minus orice amortizare acumulata anterior si orice pierderi acumulate din depreciere (IAS 16).

Activele corporale nete ale societatii la 31.12.2022 la valoare justa, se cifreaza la 16,50 milioane lei in scadere cu 3,88 milioane lei fata de inceputul anului. Aceasta diminuare este determinata de:

- vanzarea Hotel DoubleTree by Hilton Oradea in decembrie 2022,
- reclasificarea activelor imobilizate (conform IFRS 5) aferente Eurohotel Baia Mare la active detinute in vederea vanzarii

Celelalte imobilizari corporale sunt evaluate la cost istoric, mai putin amortizarea cumulata.

Piata valorilor mobiliare emise

a. Piața din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societate

Incepand cu luna mai 2012 actiunile SIF HOTELURI S.A. Oradea este listata la Bursa de Valori Bucuresti, actiunile tranzactionându-se pe piața reglementată sub simbolul CAOR.

Registrul acțiunilor și acționarilor SIF Hoteluri este ținut de societatea „Depozitarul Central” S.A.

Informații privind capitalul social

La data de 31.12.2022 situatia SIF Hoteluri SA se prezinta astfel:

Număr total de acțiuni emise	32.142.441
Valoare nominală	2,50 lei/acțiune
Tipul acțiunilor	comune, ordinare, nominative, dematerializate, indivizibile
Piața de tranzacționare	Piața reglementată a Bursei de Valori București (BVB), categoria standard
Simbol BVB	CAOR

Evoluția capitalului social

Tabelul de mai jos prezintă informații cu privire la cele mai importante evenimente în cursul perioadei 11.05.2012 (data listării la BVB) până în data de 31.12.2022, care au modificat valoarea capitalului social al Societății :

Data	Modalitatea prin care s-a modificat capitalul social	Valoarea totala capital social dupa eveniment	Numar actiuni	Structura actionariat
11.05.2012	existent la 11.05.2012	44.946.172,50	17.978.469	SIF Banat Crisana, persoane fizice si juridice
20.02.2014	majorare	51.462.327,50	20.584.931	SIF Banat Crisana, persoane fizice si juridice
14.10.2015	fuziune	80.356.102,50	32.142.441	SIF Banat Crisana, Statul Roman prin AAAS, persoane fizice si juridice

In data de 2 februarie 2023 a fost înregistrată la societate o solicitare, formulată de acționarul SIF Banat-Crișana SA care deține 98,9997% din capitalul social al SIF Hoteluri SA, de convocare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA. Cererea este de reducere capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Reducerea capitalului social se justifică prin necesitatea optimizării capitalului social al SIF Hoteluri S.A., implicând restituirea către acționari a unei cote-părți din aporturi, proporțional cu participarea la capitalul social vărsat al SIF Hoteluri S.A. După reducere, capitalul social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. va avea valoarea de la 6.428.488,20 lei (RON), împărțit în 32.142.441 acțiuni ordinare, fiecare cu o valoare nominală de 0,20 lei (RON).

Motivarea economică a propunerii de reducere a capitalului social constă în necesitatea optimizării capitalului social, prin deblocarea capitalului în exces, raportat la nevoile reale și activitatea societății. În ultimii ani societatea SIF Hoteluri S.A. și-a restrâns semnificativ activitatea prin înstrăinarea mai multor

active hoteliere, sumele de bani obținute din aceste operațiuni depășind nevoile actuale ale societății, acestea urmând a fi restituite acționarilor societății sub formă de numerar, sub formă de cote-părți din aporturi, proporțional cu participarea la capitalul social vărsat. Operațiunea de reducere a capitalului social propusă urmărește deblocarea acestui capital în exces, pentru a se restabili echilibrul dintre activ și pasiv, dintre resursele societății și obiectivele sale sociale.

Consiliul de Administratie a convocat AGEA pe data de 09.03.2023 pentru punerea in aplicare a solicitarii actionarului majoritar. Prin Hotararea AGEA nr 1/09.03.2023 s-a aprobat reducerea capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Prin AGEA nr 2/09.03.2023 s-a aprobat plata sumelor cuvenite către acționarii înregistrați în registrul acționarilor societății SIF Hoteluri S.A. la Data de Înregistrare a acestei AGEA a 2,3 lei (RON)/acțiune, proporțional cu participarea lor la capitalul social vărsat al societății SIF Hoteluri S.A.. Plata va începe la data de 16.06.2023, Data Plății acestei AGEA, sub condiția ca reducerea capitalului social să devină efectivă, prin înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social la oficiul registrului comerțului și la instituțiile pieței de capital. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operațiunile menționate mai sus.

b. Politica societății cu privire la dividende

Politica de dividend practicata de SIF Hoteluri SA urmareste pastrarea unui echilibru intre remunerarea actionarilor prin dividend si nevoia de finantare a investitiillor noi in vederea mentinerii potentialului de dezvoltare viitoare a societatii in folosul cresterii valorii create pentru actionari.

Avand in vedere faptul ca societatea a inregistrat pierdere in anii 2018 si 2020, iar profitul inregistrat in anii 2019 si 2021 a fost utilizat pentru acoperirea pierderilor anterioare, AGOA nu a avut posibilitatea distribuirii de dividende.

c. Activitatea de achiziționare a propriilor acțiuni

De la înființarea sa Societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

d. Filiale ale societatii

Societatea nu are filiale deschise.

e. Obligatiuni si alte tipuri de creanta

De la înființarea sa, SIF Hoteluri SA nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

III GUVERNANȚA CORPORATIVĂ

Conformarea la Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București (CGC)

Consiliul de Administrație a decis conformarea voluntară la Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București (CGC), decizie luata de Consiliul de Administratie, ocazie cu care a fost aprobat și Regulamentul de Guvernanță Corporativă a SIF Hoteluri SA Oradea.

SIF Hoteluri în calitate de emitent listat la piata reglementata a BVB, are în vedere respectarea principiilor de guvernanță corporativă din Codul de Guvernanță Corporativă al Bursei de Valori București.

La nivelul societății există documente și reguli specifice guvernantei corporative care se regăsesc în „Actul constitutiv” al societății, în Codul de Guvernanță Corporativă, în Regulamentul de Organizare și Funcționare, în regulamente și decizii interne, unde sunt enumerate funcțiile și descrise competențele și responsabilitățile Consiliului de Administrație și ale conducerii executive.

Pe website-ul societății, la adresa www.sif-hoteluri.ro, sunt publicate informații cu privire la politica de guvernare corporativă a SIF Hoteluri:

- Lista membrilor Consiliului de Administrație și ai membrilor conducerii executive;
- Actul constitutiv actualizat;
- Cod Guvernanta Corporativa

Situațiile de neconformitate cu principiile Codului de guvernanță corporativă al BVB sunt explicate în declarația anexată prezentului raport.

Conducerea societății

Consiliul de Administrație

În conformitate cu prevederile actului constitutiv, SIF Hoteluri este administrată de un consiliu de administrație (CA) format din 3 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor pentru o perioadă de 4 ani, cu posibilitatea de a fi realeși.

Consiliul de Administrație are competențe decizionale privind administrarea societății în intervalul cuprins între adunările generale, cu excepția deciziilor pe care legea sau Actul Constitutiv al societății le prevăd exclusiv pentru Adunarea Generală a Acționarilor.

Consiliul de Administrație alege dintre membrii săi un președinte.

La data de 31.12.2022 nici un membru al Consiliului de Administrație nu are funcție executivă.

Conform prevederilor Legii 31/1990, anual, Adunarea Generală a Acționarilor aprobă remunerațiile administratorilor și limitele generale ale remunerației directorului general.

SIF Hoteluri SA respectă regulile referitoare la comportamentul și obligațiile de raportare a tranzacțiilor cu acțiunile emise de societate efectuate în cont propriu de către administratori și alte persoane fizice implicate, aceste reguli fiind respectate de către cei în cauză, în conformitate cu regulamentele ASF. Regulile specifice propriu-zise se regăsesc în Regulamentul de Guvernanță Corporativă al SIF Hoteluri SA publicat pe site-ul societății.

Este actualizată permanent lista persoanelor cu acces la informații privilegiate, situație transmisă către ASF. Obligația de notificare a tranzacțiilor efectuate de către persoanele inițiate este atât personală cât și a intermediarilor, iar informația este diseminată prin intermediul website-ului Bursei de Valori București.

La data de 31.12.2022 în cadrul Consiliului de administrație funcționa un comitet de audit format din dna Andrei Eugenia și dl Baba Dorel.

ADMINISTRATORI ÎN FUNCȚIE la data de 31 decembrie 2022		Ales de	Anul expirării mandatului
1. Sferdian Teodora	președinte CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
2. Andrei Eugenia	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
3. Baba Dorel	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024

În data de 10 februarie 2023 a fost înregistrată la societate notificarea dnei. Eugenia Andrei privind renunțarea la mandatul de administrator începând cu data ținerii ședinței Adunării Generale Ordinare a Acționarilor în vederea aprobării situațiilor financiare ale exercițiului încheiat la 31.12.2022. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare.

Activitatea Consiliului de Administrație în 2022

În cursul anului 2022 Consiliul de Administrație al SIF Hoteluri SA s-a întrunit conform prevederilor statutare (prezența administratorilor la ședințe fiind în conformitate cu prevederile legale) de 20 de ori, principalele teme dezbătute fiind aprobarea situațiilor financiare anuale, trimestriale și semestriale, alte probleme operative a caror aprobare este de competența consiliului de administrație. convocarea AGEA (17.03.2022 – vânzare Hotel Doubletree by Hilton și 21.12.2022 – vânzare Eurohotel Baia Mare) și AGOA (28.04.2022 – situații financiare anuale 2021 și 22.08.2022 – buget 2022 revizuit).

Președintele Consiliului de Administrație a prezidat toate ședințele din anul 2022.

Participarea administratorilor la capitalul social al SIF Hoteluri SA

La data de 31.12.2022 membrii consiliului de administrație nu dețin acțiuni la SIF Hoteluri SA.

Conducerea executivă la data de 31.12.2022:

În conformitate cu prevederile Legii nr 31/1990 privind societățile, consiliul de administrație a delegat o parte din puterile sale către directorul general în limitele stabilite de lege și actul constitutiv.

BIRLEA VASILE-RADU	– Director General	– durata : 31.03.2024
URS VASILE-BOGDAN	– Director economic	– durata : 30.06.2023

Respectarea drepturilor acționarilor

SIF Hoteluri SA respectă drepturile acționarilor asigurându-le acestora un tratament echitabil. Pentru Adunările Generale ale Acționarilor desfășurate în anul 2022 s-au publicat, într-o secțiune dedicată a website-ului societății www.sif-hoteluri.ro, detalii privind desfășurarea adunării: convocatorul AGA; materialele aferente ordinii de zi precum și orice alte informații referitoare la subiectele ordinii de zi; formularele de exercitare a votului prin procură specială și buletin de vot prin corespondență; procedurile de participare și de vot care asigură desfășurarea ordonată și eficientă a lucrărilor Adunării Generale a Acționarilor și care conferă dreptul oricărui acționar de a-și exprima liber opinia asupra chestiunilor aflate în dezbateră; deciziile luate în cadrul Adunării Generale a Acționarilor și informații privind rezultatul votului.

Pentru exercițiul financiar 2022 au fost publicate pe site-ul societății, în termen, informațiile privind calendarul financiar, rapoarte curente și rapoartele periodice.

În cadrul SIF Hoteluri SA există două persoane instruite în domeniul relației cu investitorii, această activitate neimpunând deocamdată existența unui compartiment specializat în acest sens în cadrul societății.

Transparența în comunicare

SIF Hoteluri SA acordă o importanță deosebită transparenței în comunicare, având în vedere asigurarea unei raportări continue și periodice, care să cuprindă toate aspectele importante ale activității societății, performanțele înregistrate etc.

De asemenea, prin site-ul societății, este prezentată firma atât în ceea ce privește activitățile desfășurate, cât și în ceea ce privește relația cu acționarii și investitorii. În secțiunea „Comunicare” sunt diseminate informații de interes pentru acționari și investitori și sunt prezentate rapoartele curente și periodice referitoare la activitatea societății, în limbile română și engleză.

Raportarea financiară

Raportările anului 2022 au fost întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) (Ordinul nr. 2844/2016 cu completările și modificările ulterioare) și oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea privind situația activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere al SIF Hoteluri SA.

Controlul intern și administrarea riscului

Controlul intern monitorizează și verifică cu regularitate aplicarea noilor prevederi legale incidente activității societății, verifică respectarea reglementărilor interne ale societății care au fost stabilite prin decizii și regulamente interne, completarea reglementărilor existente sau includerea de noi reglementări specifice activității societății, stabilirea sau îmbunătățirea procedurilor interne ale societății.

SIF Hoteluri SA are încheiat un contract de Audit Intern cu Cabinet Dumitrescu Mariana, care auditează periodic activitățile societății în scopul furnizării de informații relevante privind desfășurarea acestor activități, face recomandări pentru îmbunătățirea activităților, procedurilor și controalelor efectuate. Activitatea de audit intern se desfășoară în baza planului de audit anual al societății.

În cadrul societății există persoane imputernicite pentru realizarea controlului intern. Astfel toate documentele care intră în societate sunt înregistrate la secretariat și date spre viza directorului general / managerul de hotel, care le repartizează pe compartimente. Facturile de prestări servicii și investiții sunt vizate de directorul general, respectiv managerul de hotel, care le verifică din punct de vedere contractual (cantitate, valoare etc.). Achizițiile de marfuri și materii prime necesare activității de alimentație publică sunt făcute de personalul de la departamentul aprovizionare, doar pe baza de comenzi aprobate imprevizibil de directorul general / managerul de hotel. Recepția cantitativă și valorică a marfurilor și a materiilor prime se realizează la fiecare punct de lucru în parte. Toate documentele de la punctele de lucru sunt înregistrate în sistemul informatic local, care prin rețeaua de internet se transmit la serverul societății. La sfârșitul lunii, biroul financiar contabilitate compară facturile înregistrate cu registrele de vânzări și cumpărări.

Lunar directorul economic prezintă directorului general, care la rândul lui analizează rezultatele lunii încheiate cu membrii consiliului de administrație. Rezultatele prezentate de directoatul economic pentru luna încheiată sunt: situația realizărilor pe activități, situația poziției financiare, situația rezultatului global, cash-flow, stadiul investițiilor aprobate de Adunarea Generală, situația creanțelor și datoriilor pe vechimi.

Pentru fiecare punct de lucru s-a stabilit un buget de venituri și cheltuieli pentru exercitiul financiar curent, urmărindu-se lunar încadrarea în bugetul stabilit.

Conflictul de interese și tranzacțiile cu persoane implicate

În scopul identificării și soluționării adecvate a situațiilor de conflict de interese, care prevăd că toate investițiile sau vânzările de valori mobiliare vor fi făcute numai în interesul acționarilor și nu pentru alte motive, Consiliul de Administrație a adoptat în cadrul Regulamentului de Governanță Corporativă o procedură standard de soluționare a unor eventuale astfel de situații. În cazul unui conflict de interese între interesul companiei și interesul personal al unui decident (membru CA) sau angajat decident (conducerea executivă) soluția este retragerea celui în cauză din acel proces de decizie.

Reglementările interne impun interdicția salariaților de a se angaja în tranzacții afiliate care să încalce regulamentele A.S.F.

Când apare un conflict de interese în rândul administratorilor, aceștia informează Consiliul de Administrație asupra acestuia și se abțin de la dezbaterile și votul asupra chestiunii respective, în conformitate cu prevederile legale incidente; aceste situații sunt consemnate în procesul-verbal de ședință al Consiliului de Administrație.

Regimul informației corporative

Procedura standard privind circuitul intern și dezvăluirea către terți a documentelor și informației referitoare la emitent, care poate influența evoluția prețului de piață a valorilor mobiliare emise de acesta a fost reglementată prin intermediul Regulamentului de Governanță Corporativă.

Persoanele desemnate cu atribuții în acest domeniu întocmesc periodic informări cu privire la implicațiile prevederilor normative privind gestionarea informațiilor privilegiate (definite în Legea 24/2017) în cadrul SIF Hoteluri SA, precum și în ceea ce privește obligațiile persoanelor inițiate. Informarea este supusă analizei și aprobării Consiliului de Administrație.

Responsabilitatea socială a emitentului

SIF Hoteluri SA desfășoară permanent activități privind responsabilitatea socială a companiei, în fiecare an sprijinind în mod direct sau prin intermediul fundațiilor/asociațiilor specializate, categoriile defavorizate din comunitatea locală unde își desfășoară activitatea.

Alte informații

La data de 31 decembrie 2022, societatea avea pe rolul instanțelor de judecată un număr de 12 litigii.

Informații detaliate privind litigiile pe rol sunt prezentate în cadrul Notei 36 din Situațiile financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022.

Conducerea societății va asigura în continuare depunerea tuturor diligențelor pentru apărarea intereselor legitime ale SIF Hoteluri SA și ale acționarilor săi în toate aceste litigii, în conformitate cu prevederile legale.

IV SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

În conformitate cu O.M.F. 881/2012 și a Normelor Metodologice emise de Ministerul de Finanțe nr. 1286/2012, toate societățile cotate la bursă începând cu 1 ianuarie 2013 trebuie să întocmească raportările financiare în concordanță cu IFRS.

1). Situațiile financiare ale „SIF HOTELURI” la 31.12.2022 sunt întocmite în conformitate cu reglementările în vigoare.

Situațiile financiare la 31.12.2022 și notele explicative aferente sunt anexate prezentului raport.

Evoluția elementelor de bilanț a societății pe ultimii 3 ani:

Explicatii (Toate sumele sunt exprimate in RON)	Perioada de raportare		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	1	2	3
ACTIVE - TOTAL, din care:	100.428.671	95.452.199	96.315.949
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL, din care:	22.251.767	27.767.903	90.249.158
<i>Imobilizari necorporale</i>	4.272	11.833	57.082
<i>Imobilizari corporale administrate in regie proprie</i>	16.501.787	20.380.209	76.719.350
<i>Investitii imobiliare</i>	2.791	4.245	4.929
<i>Active af drept utilizare concesiune (leasing) - IFRS 16</i>	0	1.089.042	1.140.901
<i>Active financiare evaluate la valoare justa</i>	5.479.844	6.067.306	4.986.903
<i>Alte active imobilizate</i>	263.073	215.268	7.339.993
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care:	78.176.904	67.684.296	6.066.791
<i>Stocuri</i>	36.242	201.592	145.176

Active immobilizate in active detinute in vederea vanzarii	6.155.027	53.029.434	0
Creante comerciale	212.713	203.971	99.544
Alte creante	467.068	1.717.082	309.879
Investitii pe termen scurt	70.027.000	5.312.285	4.157.285
Numerar si echivalente in numerar	1.252.923	7.138.220	1.279.577
Cheltuieli in avans	25.931	81.712	75.330

DATORII - TOTAL, din care:	7.673.747	7.154.833	13.939.789
DATORII CURENTE - TOTAL, din care:	5.752.509	4.849.463	4.636.181
Imprumuturi pe termen lung (partea creditelor sub 1 an)	0	0	727.854
Datorii comerciale pe termen scurt	2.550.461	1.605.827	1.086.432
Alte datorii, incl datorii fiscale și datorii privind asigurările sociale	3.202.048	3.138.348	2.749.786
Venituri înregistrate în avans	0	105.288	72.109
DATORII PE TERMEN LUNG - TOTAL, din care:	1.921.238	2.305.370	9.303.608
Imprumuturi pe termen lung (partea creditelor peste 1 an)	0	0	7.036.536
Alte datorii, incl datorii fiscale și datorii privind asigurările sociale	1.921.238	2.305.370	2.267.072

CAPITALURI PROPRII - TOTAL, din care:	92.754.924	88.297.366	82.376.160
Capital social subscris	80.356.103	80.356.103	80.356.103
Alte elemente de capitaluri proprii	-1.947.487	-2.167.219	-2.514.912
Prime de fuziune	-7.167.078	-7.167.078	-7.167.078
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	12.171.794	13.545.117	15.718.199
Rezerve legale	1.882.642	1.755.339	1.498.491
Alte rezerve	9.924.434	9.924.434	9.924.434
Rezultatul reportat, cu exceptia rezultatului reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29	-3.871.365	-12.070.119	-1.865.414
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pt prima data a IAS 29	-215.021	-215.021	-215.021
Profitul sau pierderea la sfarsitul perioadei de raportare	1.748.205	4.592.658	-13.358.642
Repartizarea profitului	127.303	256.848	0

Activele immobilizate înregistrează o diminuare de 19,87%, determinata in principal de urmatoarele:

- reclassificarea activelor immobilizate (conform IFRS 5) aferente Hotel Eurohotel Baia Mare la active detinute in vederea vanzarii (6,1 milioane lei)
- reevaluare constructii si terenuri la 31.12.2022 (ajustare pozitiva in suma de 2,6 milioane lei),
- ajustarea valorii unitatilor de fond detinute (ajustare negativa cu 0,58 milioane lei, fiind inregistrata in contul de profit si pierdere conform IFRS 9),
- inregistrarea amortizarii aferenta mijloacelor fixe in suma de 0,4 milioane lei.

Activele circulante au ajuns la suma de 78,17 milioane lei (+ 10,49 milioane lei fata de sfarsitul anului 2021), diferenta datorandu-se:

- reclasificarii activelor imobilizate (conform IFRS 5) aferente Hotel Eurohotel Baia Mare de la active imobilizate la active detinute in vederea vanzarii (+6,1 milioane lei)
- incasarea contravalorii transferului de activitate al Hotel Doubletree by Hilton Oradea, concomitent cu scoaterea din evidenta a activelor detinute in vederea vanzarii ale aceluasi hotel

Active imobilizate deținute în vederea vânzării	31.12.2022	31.12.2021
> terenuri - valori nete	2.879.000	3.315.227
> cladiri - valori nete	3.232.108	48.375.301
> instalatii si echipamente - valori nete	31.887	210.952
> aparate de masura si control - valori nete	-	185.521
> mijloace de transport - valori nete	-	52.467
> mobilier - valori nete	9.845	864.909
> licente si programe - valori nete	2.187	25.057
Total active imobilizate deținute în vederea vânzării	6.155.027	53.029.434

- diminuarii stocurilor de marfuri si materiale cu 82% si a creantelor comerciale cu 72%, ca urmare instrainarii activitatii Hotelului Doubletree by Hilton Oradea
- cresterii numerarului din trezoreria societatii (+ 58,82 milioane lei), principalele operatiuni in 2022 fiind: vanzare activitate Hotel Doubletree by Hilton Oradea si incasare avans (310 mii euro) pentru vanzare activitate Eurohotel Baia Mare

Analiza pasivului societății

- capitaluri și fonduri;
- datorii.

Capitalul propriu a crescut cu 5% în 2022 față de sfarsitul anului 2021. În cadrul capitalului propriu o pondere importantă (peste 87%) o are capitalul social.

Ca urmare a diferitelor reevaluări din istoria SIF HOTELURI, s-au inregistrat rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale, care la data de 31.12.2022 sunt in suma de 12,17 milioane lei.

Fondul de rezervă legala s-a constituit în conformitate cu reglementările legale în vigoare (5% din profitul contabil până la concurența a 20% din capitalul social), valoarea rezervei legale la data de 31.12.2022 ajungand la 1,88 milioane lei.

Societatea mai are inregistrate alte rezerve in suma de 9,92 milioane lei.

Datoriile societatii sunt structurate in

a) Datorii pe termen scurt - au inregistrat o crestere de 18,62% (0,9 milioane lei); datoriile pe termen scurt sunt constituite in principal din garantiile retinute de la constructori sunt in suma de 1.919.002 lei (reprezinta garantia de buna executie retinuta la antreprenorul general al hotelului, care a expirat in cursul anului 2015; in consecinta ea a fost prezentata la 31 decembrie 2022 si la 31 decembrie 2021 la Garantiile retinute de la constructori pe termen scurt) si avansul aferent vanzarii activitatii Eurohotel Baia Mare

b) Datorii pe termen lung – reprezinta impozitele amanate si sunt in scadere cu 16% fata de anul 2021 ca urmare a stingerii datoriei contingente privind contractul de concesiune al terenului de 2.110 mp necesari parcarilor Hotelului Doubletree by Hilton.

2). Situația profitului sau pierderii și a altor elemente ale rezultatului global

Denumirea indicatorilor (Toate sumele sunt exprimate in RON)	Perioada de raportare		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	1	2	3
Cifra de afaceri netă (rd. 02 + 03 - 04 + 05)	20.392.018	16.400.485	8.331.086
Venituri din productia vanduta	15.494.851	10.378.827	6.540.313
Venituri din vânzarea mărfurilor	4.897.167	2.971.084	1.790.773
Venituri subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri	0	3.050.574	0
Venituri din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	54.362.702	0	0
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	111.746	2.023.840	276
Venituri din investiții imobiliare	2.791	4.245	1.905
Alte venituri din exploatare	99.462	6.055.591	1.123.251
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	74.968.719	24.484.161	9.456.518
Materii prime si consumabile utilizate	2.590.487	2.014.644	1.522.084
Cheltuieli privind marfurile	1.393.893	815.507	578.881
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	6.472.584	3.923.924	3.040.703
Cheltuieli cu personalul	7.358.213	5.784.504	5.672.248
Cheltuieli cu impozite si taxe	872.002	894.196	847.839
Cheltuieli privind amortizarea	399.768	2.409.073	3.444.365
Cheltuieli cu cedarea activelor deținute în vederea vânzării	53.622.409	0	0
Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	0	0	7.702.907
Alte cheltuieli de exploatare	50.616	3.891.390	164.612
Ajustări privind provizioanele	0	0	-27.000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	72.759.972	19.733.238	22.946.639
Rezultat din exploatare	2.208.747	4.750.923	-13.490.121
Venituri din dobânzi	1.807.832	135.670	352.297
Alte venituri financiare	874.724	1.847.921	1.320.908
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	2.682.556	1.983.591	1.673.205
Cheltuieli privind dobânzile	0	112.308	147.993
Alte cheltuieli financiare	1.280.798	966.468	2.611.817
CHELT FINANCIARE - TOTAL	1.280.798	1.078.776	2.759.810
Rezultat financiar	1.401.758	904.815	-1.086.605
Rezultat brut	3.610.505	5.655.738	-14.576.726
Impozitul pe profit curent	804.149	551.548	0
Impozitul pe profit amânat	980.569	486.649	70.889
Venituri din impozitul pe profit amânat	5.846	71.580	1.397.340
Impozit specific	83.428	96.463	108.367
Rezultat net	1.748.205	4.592.658	-13.358.642

Cifra de afaceri a înregistrat o creștere de peste 24% fata de anul 2021, creștere generata de reluarea activitatilor hoteliere o data cu reducerea restrictiilor COVID 19. Cele mai importante creșteri au fost înregistrate la:

- Venituri din cazare +47%
- Activitatea restaurant&bar(F&B) +65%

- Spa si altele +99%

Un eveniment important in anul 2022 a reprezentat-o vanzarea activitatii Hotel Doubletree by Hilton Oradea, tranzacție realizată la la prețul de 11 milioane eur. Veniturile generate au fost in suma de 54,36 milioane lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 53,62 milioane lei.

In urma reevaluarii din 2022 s-au inregistrat in contul de profit si pierdere suma de +0,11 milioane lei, recuperand o parte din cheltuielile din reevaluare inregistrate in anii precedenti.

In anul 2022 Guvernul Romaniei a continuat masurile de mentinere a locurilor de munca active, subventiile obtinute de la AJOFM fiind de 0,47 mii lei. In anul 2022 SIF Hoteluri SA a continuat monitorizarea structurii organigramei astfel incat numarul salariatilor sa fie in concordanta cu volumul activitatii operationale; numarul efectiv al salariatilor la sfarsitul anului 2022 este de 37, iar numarul mediu pe intreg anul este 109. Numarul de personal s-a redus in urma vanzarii activitatii Hotelului Doubletree by Hilton Oradea.

Odata cu ridicarea totala a restrictiilor veniturile din exploatare au crescut comparativ cu cele din 2021; in corespondenta cu acestea au crescut si cheltuielile operationale, variatiile principale fiind:

- Cheltuielile cu materialele consumabile si marfurile +41%
- Cheltuieli cu utilitatile +21%
- Cheltuieli prestatii servicii +65%
- Cheltuieli cu personalul +27%

Raportat la rezultatul anului 2021, la 31.12.2022 cifra de afaceri efectiva (fara sa tinem cont de subventia HoReCa din 2021) a crescut cu 52%, iar rezultatul din exploatare este unul pozitiv in suma de 2,21 milioane lei.

Veniturile financiare cuprind venituri din dobanzi (1,81 milioane lei) aferente depozitelor bancare. Castigul din evaluarea la valoarea justa a activelor financiare (evaluate conform IFRS 9) in suma de 0,78 milioane lei este mai mic decat costurile generate in suma de 1,15 milioane lei. Cheltuieli cu diferentele de curs valutar in suma de 66 mii lei sunt mai mari decat veniturile aferente (40 mii lei), iar cheltuieli cu dobanzile aferente contractului concesiune (din aplicarea ifrs 16 C5b si C7) sunt in suma de 64 mii lei. Profitul financiar la 31.12.2022 este de 1,40 milioane lei.

Avand in vedere Legea 170/2016 privind impozitul specific unor activitati, SIF Hoteluri SA a inregistrat in anul 2022 un impozit specific in suma de 83 mii lei. Impozitul pe profit (aferent activitatilor pentru care nu se aplica impozitul specific) pentru anul 2022 este de 804 mii lei. Avand in vedere prevederile OUG nr. 153/2020 pentru instituirea unor masuri fiscale de stimulare a mentinerii/cresterii capitalurilor proprii societatea a calculat si a dedus o bonificatie de 7% atat din impozitul specific, cat si din impozitul pe profit. Modul de calcul si componenta capitalului propriu ajustat sunt detaliate in nota 16.

La data de 31.12.2022 societatea a inregistrat un rezultat pozitiv in suma de 1.748.205 lei.

3). Situatia cash-flow

Flux de numerar pentru anul incheiat la 31.12.2022 (lei)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Flux de numerar din activitatea de exploatare			

Rezultat inainte de impozitare	3.610.505	5.655.738	(13.358.642)
Amortizare (+)	399.768	2.409.073	3.444.365
Venituri din dobanzi (-)	(1.807.832)	(135.670)	(352.297)
Cheltuieli cu dobanzi (+)	-	112.308	147.993
Pierdere/(Castigul) din vanzarea de mijloace fixe / active detinute in vederea vanzarii	(745.224)	(1.415.674)	(400)
(Venituri) / cheltuieli - Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(6.705)	(121.214)	134.844
(Venituri) / cheltuieli - Diferente de curs valutar aferente imprumuturilor	-	88.845	151.730
Cheltuieli cu Impozit pe profit / specific / amanat (-)	(1.862.300)	(1.063.080)	(1.218.084)
(Venituri) / cheltuieli - din operatiuni cu titluri si alte instrumente financiare	372.243	(1.092.423)	1.104.574
(Venituri) / cheltuieli - dif reevaluare af imobilizari prezentate la valoare justa	(114.537)	(2.023.840)	7.702.631
(Venituri) / cheltuieli - Ajustari ale investitiilor imobiliare prezentate la valoare justa	(2.791)	(4.245)	(1.905)
	(156.873)	2.409.818	(2.245.191)
Modificari in fondul de rulment			
Diminuare / (crestere) - clienti si alte conturi asimilate	1.241.272	(104.427)	194.267
Diminuare / (crestere) a stocurilor	165.350	(56.416)	151.083
Stocuri - Reclasificare active imobilizate in active detinute in vederea vanzarii	(6.155.027)	(53.029.434)	-
Active imobilizate - Reclasificare active imobilizate in active detinute in vederea vanzarii	6.155.027	53.029.434	-
Majorare / (diminuare) - furnizori si alte datorii	1.417.632	216.263	(1.661.640)
Numerar generat / (utilizat) din exploatare	2.667.381	2.465.238	(3.561.481)
Dobanzi platite	-	(118.466)	(148.859)
Dobanzi incasate	1.807.832	135.670	352.297
Total flux de numerar net generat / (utilizat) din activitati de exploatare	4.475.213	2.482.442	(3.358.043)
Fluxuri de numerar din activitati de investitii			
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	(15.661)	(75.520)	(232.044)
Incasari din vanzarea de active si active detinute in vederea vanzarii	54.367.633	5.424.080	400
Numerar net utilizat in activitatile de investitii	54.351.972	5.348.560	(231.644)
Flux de numerar din activitatile de finantare			
Incasari dividende si alte investitii financiare	2.233	1.517	1.901
Venituri din vanzare investitii financiare	-	4.263	-
Incasari din imprumuturile acordate societatile legate angajate	-	7.100.000	-
Rambursari credite bancare	-	(7.895.619)	(564.789)
Plati in cadrul contractelor de leasing		(27.520)	(24.493)
Numerar net generat / (utilizat) din activitatile de finantare	2.233	(817.359)	(587.381)
(Scadere) / Crestere neta de numerar in cursul exercitiului	58.829.418	7.013.643	(4.177.068)
Numerar la inceputul perioadei	12.450.505	5.436.862	9.613.930
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	71.279.923	12.450.505	5.436.862

3. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

- În data de 27.01.2023 societatea a transmis Raportul curent privind informațiile prevăzute la art 92 din Codul BVB (calendar financiar 2023).
- În data de 2 februarie 2023 a fost înregistrată la societate o solicitare, formulată de acționarul SIF Banat-Crișana SA care deține 98,9997% din capitalul social al SIF Hoteluri SA, de convocare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA. Cererea este de reducere capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Consiliul de Administrație a convocat AGEA pe data de 09.03.2023 pentru punerea în aplicare a solicitării acționarului majoritar. Prin Hotărârea AGEA nr 1/09.03.2023 s-a aprobat reducerea capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Prin AGEA nr 2/09.03.2023 s-a aprobat plata sumelor cuvenite către acționarii înregistrați în registrul acționarilor societății SIF Hoteluri S.A. la Data de Înregistrare a acestei AGEA a 2,3 lei (RON)/acțiune, proporțional cu participarea lor la capitalul social vărsat al societății SIF Hoteluri S.A.. Plata va începe la data de 16.06.2023, Data Plății acestei AGEA, sub condiția ca reducerea capitalului social să devină efectivă, prin înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social la oficiul registrului comerțului și la instituțiile pieței de capital. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operațiunile menționate mai sus.
- Prin Hotărârea AGEA nr 5 din 09.03.2023 s-a aprobat efectuarea operațiunilor de conversie în disponibilități bănești a activelor de natura imobilizărilor financiare deținute de societate în vederea asigurării surselor de finanțare a operațiunii de reducere a capitalului social.
- În data de 10 februarie 2023 a fost înregistrată la societate notificarea dnei. Eugenia Andrei privind renunțarea la mandatul de administrator începând cu data ținerii ședinței Adunării Generale Ordinare a Acționarilor în vederea aprobării situațiilor financiare ale exercițiului încheiat la 31.12.2022. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare.
- În data de 17.02.2023 societatea a informat acționarii, prin raport curent, cu privire la litigiul care face obiectul dosarului nr. 2147/111/2014 aflat pe rolul Tribunalului Bihor, în cazul căruia instanța a acordat un nou termen de pronunțare pentru data de 02.03.2023. Ulterior s-a termenul s-a amanat pentru data de 16.03.2023 (raport curent din 02.03.2023). În data de 16.03.2023 s-a dispus amanarea termenului de pronunțare pentru data de 30.03.2023 (raport curent din 17.03.2023)
- În data de 28.02.2023 societatea a anunțat situațiile financiare preliminare aferente anului 2023, care au fost publicate pe site-ul societății www.sif-hoteluri.ro și comunicate către BVB și ASF.

Propunerea Consiliului de administrație privind repartizarea profitului

Consiliul de administrație supune spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor repartizarea profitului net realizat în exercițiul financiar 2022, în suma de 1.748.205,46 lei, pe următoarele destinații:

- Rezerve legale in suma de 127.303 lei
- Diferenta de 1.620.902,46 lei se va utiliza pentru acoperirea pierderilor din anii precedenti în conformitate cu prevederile legale.

Raportul este însoțit de următoarele anexe:

1. Situațiile financiare pentru exercițiul încheiat la data de 31 decembrie 2022 întocmite în conformitate cu Ordinul MF 2844/2016 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu IFRS, aplicabile societăților ale căror titluri sunt tranzacționate pe o piață reglementată
2. Stadiul conformării cu prevederile Codului de guvernanta corporativa al BVB

Raportul anual a fost aprobat de Consiliul de administratie in sedinta din 27.03.2023

4. Semnături:

PRESEDINTE C.A. Sferdian Teodora

MEMBRU C.A. Andrei Eugenia

MEMBRU C.A. Baba Dorel

Situatii Financiare la data si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

Intocmite in conformitate cu cerintele Ordinului
Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016
pentru aprobarea standardelor contabile conforme
cu Standardele Internationale de Raportare
Financiara, aplicabile societatilor ale caror titluri
sunt tranzactionate pe o piata reglementata si cu
modificarile ulterioare

Cuprins

Situația poziției financiare la 31 decembrie 2022	1
Situația profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global pentru anul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	2
Situația modificărilor capitalurilor proprii pentru anul financiar la 31 decembrie 2022	3
Situația fluxurilor de numerar pentru anul financiar la 31 decembrie 2022	5
Note la situațiile financiare întocmite la 31 decembrie 2022	6

Situatia pozitiei financiare pentru exercitiul financiar la 31 decembrie 2022

Explicatii (Toate sumele sunt exprimate in RON)	Nota	Perioada de raportare	
		31.12.2022	31.12.2021
A	B	1	2

ACTIVE - TOTAL, din care:		100.428.671	95.452.199
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL, din care:		22.251.767	27.767.903
<i>Imobilizari necorporale</i>	17	4.272	11.833
<i>Imobilizari corporale administrate in regie proprie</i>	18	16.501.787	20.380.209
<i>Investitii imobiliare</i>	19	2.791	4.245
<i>Active af drept utilizare concesiune (leasing) - IFRS 16</i>	20	0	1.089.042
<i>Active financiare evaluate la valoare justa</i>	21	5.479.844	6.067.306
<i>Alte active imobilizate</i>	22	263.073	215.268
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care:		78.176.904	67.684.296
<i>Stocuri</i>	23	36.242	201.592
<i>Active imobilizate in active detinute in vederea vanzarii</i>	23	6.155.027	53.029.434
<i>Creante comerciale</i>	24	212.713	203.971
<i>Alte creante</i>	25	467.068	1.717.082
<i>Investitii pe termen scurt</i>	26	70.027.000	5.312.285
<i>Numerar si echivalente in numerar</i>	27	1.252.923	7.138.220
<i>Cheltuieli in avans</i>		25.931	81.712

DATORII - TOTAL, din care:		7.673.747	7.154.833
DATORII CURENTE - TOTAL, din care:		5.752.509	4.849.463
<i>Datorii comerciale pe termen scurt</i>	28	2.550.461	1.605.827
<i>Alte datorii, incl datorii fiscale, datorii privind asigurări sociale</i>	28	3.202.048	3.138.348
<i>Provizioane</i>		0	0
<i>Venituri înregistrate în avans</i>		0	105.288
DATORII PE TERMEN LUNG - TOTAL, din care:		1.921.238	2.305.370
<i>Alte datorii, incl datorii fiscale, datorii privind asigurări sociale</i>	28	1.921.238	2.305.370

CAPITALURI PROPRII - TOTAL, din care:		92.754.924	88.297.366
Capital social subscris	29	80.356.103	80.356.103
Alte elemente de capitaluri proprii	30	-1.947.487	-2.167.219
Prime de fuziune		-7.167.078	-7.167.078
Rezerve din reevaluarea imobilizarilor corporale	31	12.171.794	13.545.117
Rezerve legale	32	1.882.642	1.755.339
Alte rezerve	32	9.924.434	9.924.434
Rezultatul reportat, cu exceptia rezultatului reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29	33	-3.871.365	-12.070.119
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29	33	-215.021	-215.021
Profitul sau pierderea la sfarsitul perioadei de raportare	34	1.748.205	4.592.658
Repartizarea profitului		127.303	256.848
TOTAL CAPITALURI PROPRII SI DATORII		100.428.671	95.452.199

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 27.03.2023.

Notele 1-40 fac parte integranta din situatiile financiare.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile Bogdan

Situatia profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

Denumirea indicatorilor (Toate sumele sunt exprimate in RON)	Nota	Perioada de raportare	
		31.12.2022	31.12.2021
A	B	1	2
Cifra de afaceri netă (rd. 02 + 03 - 04 + 05)	7	20.392.018	16.400.485
Venituri din productia vanduta	7	15.494.851	10.378.827
Venituri din vânzarea mărfurilor	7	4.897.167	2.971.084
Venituri subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri	7	0	3.050.574
Venituri din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	8	54.362.702	0
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	9	111.746	2.023.840
Venituri din investiții imobiliare	9	2.791	4.245
Alte venituri din exploatare	10	99.462	6.055.591
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL		74.968.719	24.484.161
Materii prime si consumabile utilizate	11	2.590.487	2.014.644
Cheltuieli privind marfurile	11	1.393.893	815.507
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	12	6.472.584	3.923.924
Cheltuieli cu personalul	13	7.358.213	5.784.504
Cheltuieli cu impozite si taxe	14	872.002	894.196
Cheltuieli privind amortizarea		399.768	2.409.073
Cheltuieli cu cedarea activelor deținute în vederea vânzării	8	53.622.409	0
Alte cheltuieli de exploatare	10	50.616	3.891.390
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL		72.759.972	19.733.238
Rezultat din exploatare		2.208.747	4.750.923
Venituri din dobânzi	15	1.807.832	135.670
Alte venituri financiare	15	874.724	1.847.921
VENITURI FINANCIARE - TOTAL		2.682.556	1.983.591
Cheltuieli privind dobânzile	15	0	112.308
Alte cheltuieli financiare	15	1.280.798	966.468
CHELT FINANCIARE - TOTAL		1.280.798	1.078.776
Rezultat financiar		1.401.758	904.815
Rezultat brut		3.610.505	5.655.738
Impozitul pe profit curent	16	804.149	551.548
Impozitul pe profit amânat	16	980.569	486.649
Venituri din impozitul pe profit amânat	16	5.846	71.580
Impozit specific	16	83.428	96.463
Rezultat net		1.748.205	4.592.658

ALTE ELEMENTE ALE REZULTATULUI GLOBAL

Alte elemente ale rezultatului global	Nr. rd.	Perioada de raportare	
		31.12.2022	31.12.2021
Castig / pierdere ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, nete de impozit amânat	31	2.091.282	823.918
Transferul rezervei din reevaluare la rezultat reportat ca urmare a vanzarii imobilizarilor corporale sau pe masura utilizarii activului	31	-3.862.945	-3.153.937
Total alte elemente ale rezultatului global		-1.771.663	-2.330.019

Rezultatul global al exercitiului financiar		-23.458	2.262.639
--	--	----------------	------------------

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 27.03.2023.

Notele 1-40 fac parte integranta din situatiile financiare.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile Bogdan

Situatia modificarilor capitalurilor proprii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022

<i>în lei</i>	Capital social	Alte elemente de capitaluri proprii	Prima de fuziune	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	Alte rezerve	Rezultatul curent si reportat	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29	Total capitaluri proprii
Soldul la 1 ianuarie 2022	80.356.103	(2.167.219)	(7.167.078)	13.545.117	11.679.773	(7.734.309)	(215.021)	88.297.366
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul net al perioadei						1.748.205		1.748.205
Alte elemente ale rezultatului global								
Trasferuri rezervei din reevaluare impozitate la rezultat reportat				(3.860.328)		3.862.944		2.616
Anulare impozit amanat af vanzare hotel		617.652						617.652
Impozite amanate aferente reevaluării si diferentei dintre amortizarea contabila si fiscala		(397.920)						(397.920)
Constituire rezerve legale					127.303	(127.303)		-
Variatii ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor financiare, nete de impozit amânat				2.487.005				2.487.005
Total alte elemente ale rezultatului global	-	219.732	-	2.487.005	127.303	3.735.641	-	2.709.353
Total rezultat global aferent perioadei	-	219.732	-	(1.373.323)	127.303	5.483.846	-	4.457.558
Soldul la 31 decembrie 2022	80.356.103	(1.947.487)	(7.167.078)	12.171.794	11.807.076	(2.250.463)	(215.021)	92.754.924

Situatia modificarilor capitalurilor proprii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021

<i>în lei</i>	Capital social	Alte elemente de capitaluri proprii	Prima de fuziune	Rezerve din reevaluarea imobilizărilor corporale	Alte rezerve	Rezultatul reportat	Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima dată a IAS 29	Total capitaluri proprii
Soldul la 1 ianuarie 2021	80.356.103	(2.514.912)	(7.167.078)	15.718.199	11.422.925	(15.224.056)	(215.021)	82.376.160
Total rezultat global aferent perioadei								
Rezultatul net al perioadei						4.592.658		4.592.658
Alte elemente ale rezultatului global								
Trasferuri rezervei din reevaluare impozitate la rezultat reportat				(3.267.104)		3.153.937		(113.167)
Anulare impozit amanat af vanzare hotel		522.737						522.737
Impozite amanate aferente reevaluării și diferenței dintre amortizarea contabilă și fiscală		(175.044)						(175.044)
Constituire rezerve legale					256.848	(256.848)		-
Variatii ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor financiare, nete de impozit amânat				1.094.022				1.094.022
Total alte elemente ale rezultatului global	-	347.693	-	(2.173.082)	256.848	2.897.089	-	1.328.548
Total rezultat global aferent perioadei	-	347.693	-	(2.173.082)	256.848	7.489.747	-	5.921.206
Soldul la 31 decembrie 2021	80.356.103	(2.167.219)	(7.167.078)	13.545.117	11.679.773	(7.734.309)	(215.021)	88.297.366

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 27.03.2023.

Notele 1-40 fac parte integranta din situatiile financiare.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile Bogdan

Flux de numerar pentru anul incheiat la 31.12.2022 (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Flux de numerar din activitatea de exploatare		
Rezultat inainte de impozitare	3.610.505	5.655.738
Amortizare (+)	399.768	2.409.073
Venituri din dobanzi (-)	(1.807.832)	(135.670)
Cheltuieli cu dobanzi (+)	-	112.308
Pierdere/(Castig) din vanzare MF/active detinute in ved vanzarii	(745.224)	(1.415.674)
(Venituri) / cheltuieli - Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	(6.705)	(121.214)
(Venituri)/cheltuieli - Dif de curs valutar aferente imprumuturilor	-	88.845
Cheltuieli cu Impozit pe profit / specific / amanat (-)	(1.862.300)	(1.063.080)
(Venituri)/cheltuieli - operatiuni cu titluri si instrumente financiare	372.243	(1.092.423)
(Venituri)/cheltuieli - dif reevaluare af imobilizari prezentate la valoarea justa	(114.537)	(2.023.840)
(Venituri) / cheltuieli - Ajustari ale investitiilor imobiliare prezentate la valoarea justa	(2.791)	(4.245)
	(156.873)	2.409.818
Modificari in fondul de rulment		
Diminuare / (crestere) - clienti si alte conturi asimilate	1.241.272	(104.427)
Diminuare / (crestere) a stocurilor	165.350	(56.416)
Stocuri - Reclasificare active imobilizate in active detinute in vederea vanzarii	(6.155.027)	(53.029.434)
Active imobilizate - Reclasificare active imobilizate in active detinute in vederea vanzarii	6.155.027	53.029.434
Majorare / (diminuare) - furnizori si alte datorii	1.417.632	216.263
Numerar generat / (utilizat) din exploatare	2.667.381	2.465.238
Dobanzi platite	-	(118.466)
Dobanzi incasate	1.807.832	135.670
Total flux de numerar net generat / (utilizat) din activitati de exploatare	4.475.213	2.482.442
Fluxuri de numerar din activitati de investitii		
Achizitii de imobilizari corporale si necorporale	(15.661)	(75.520)
Incasari din vanzarea de active si active detinute in vederea vanzarii	54.367.633	5.424.080
Numerar net utilizat in activitatile de investitii	54.351.972	5.348.560
Flux de numerar din activitatile de finantare		
Incasari dividende si alte investitii financiare	2.233	1.517
Venituri din vanzare investitii financiare	-	4.263
Incasari din imprumuturile acordate societatilor legate angajate	-	7.100.000
Rambursari credite bancare	-	(7.895.619)
Plati in cadrul contractelor de leasing		(27.520)
Numerar net generat / (utilizat) din activitatile de finantare	2.233	(817.359)
(Scadere) / Crestere neta de numerar in cursul exercitiului	58.829.418	7.013.643
Numerar la inceputul perioadei	12.450.505	5.436.862
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul perioadei	71.279.923	12.450.505

Situatiile financiare au fost aprobate de catre Consiliul de Administratie in data de 27.03.2023.

Notele 1-40 fac parte integranta din situatiile financiare.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile Bogdan

Note la situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2022**Nota 1. Entitatea care raportează**

Denumire	SIF HOTELURI S.A. (denumită în continuare „SIF Hoteluri” sau „Societatea”)
Tip de societate	Societate pe acțiuni
Număr înregistrare Oficiul Reg Com	J05/126/1991
Cod Unic de Înregistrare	R056150
Capital social	80.356.102,50 lei
Număr acțiuni emise	32.142.441 acțiuni
Valoarea nominală a acțiunilor	2,50 lei pe acțiune
Obiect de activitate	Baruri si alte activitati de servire a bauturilor CAEN 5630
Activitatea preponderent desfasurata	Hoteluri si alte facilitati de cazare similare - CAEN 5510
Auditor financiar	PKF Finconta SRL începând cu anul 2020
Societatea de prestări servicii de registru al acțiunilor și acționarilor	Depozitarul Central S.A. București
Piața de tranzacționare	Societatea este listată la Bursa de Valori București începând cu anul 2012 și se tranzacționează pe piața reglementată, categoria Standard, simbol CAOR
Structura acționariatului la 31 decembrie 2021	SIF Banat - Crisana SA: 98,9997%
	Autoritatea Statului: 0,0321%
	Persoane fizice: 0,9634%
	Persoane juridice: 0,0048%
Sediul central	Oradea, Piata Emanuil Gojdu nr 53 bloc A10 TEL /FAX +40259 475 271 EMAIL secretariat@sif-hoteluri.ro WEB www.sif-hoteluri.ro

In anul 2022 conducerea societății a monitorizat îndeaproape activitatea societății, evoluția factorilor economici și ai industriei specifice în care operează și a urmărit diminuarea expunerii financiare și menținerea sănătății financiare a societății, în scopul asigurării condițiilor pentru depășirea perioadelor dificile și asigurarea continuității activității.

O data cu iesirea in luna martie 2022 din starea de alerta, activitatea hoteliera a inceput sa isi revina treptat la o stare de normalitate.

În anul 2022 s-a înregistrat o revenire substanțială a activității raportat la anul precedent, cifra de afaceri înregistrând o creștere de peste 24% comparativ cu cea a anului 2021.

Pe tot parcursul perioadei de raportare, societatea s-a confruntat atât cu riscurile specifice funcționării sale curente, cât și cu riscurile severe instalate la nivelul industriei hoteliere generate de războiul din Ucraina.

Conducerea a urmărit diminuarea expunerii financiare și menținerea sănătății financiare a societății, în scopul asigurării condițiilor pentru depășirea perioadelor dificile și asigurarea continuității activității.

Conducerea societății va acorda în continuare o atenție sporită riscurilor și incertitudinilor care pot afecta buna desfășurare a activității societății, menținând o monitorizare permanentă privind evoluția evenimentelor și căutarea celor mai bune măsuri pentru contracararea efectelor adverse și asigurarea continuității activității.

a. Scurtă prezentare a principalelor hoteluri din portofoliul SIF Hoteluri la data de 31.12.2022:

▪ **Eurohotel Baia Mare** - categoria 3*

Situat în Baia Mare, Bdul București nr. 23

Dispune de 64 camere, restaurant (capacitate 180 locuri), bar de zi (capacitate 46 locuri), terasa (capacitate 44 locuri), 2 sali conferință (capacitate totală 220 locuri), centru SPA compus din sala de fitness, piscina și sauna.

▪ **Eurohotel Timișoara** - categorie 3*

Situat în Timișoara, str. Mehadia nr 5

Dispune de 47 camere, sala conferință (capacitate 15 locuri), salon mic dejun (capacitate 58 locuri).

▪ **Hotel și Autogara Beta** - categorie 2*

Situat în Cluj-Napoca, str. Giordano Bruno, nr 1-3

Dispune de 30 camere, restaurant (capacitate 80 locuri), sala conferință (capacitate 30 locuri), platforma autogara pentru autobuze (capacitate 13 locuri).

b. Înstrăinare de active

Prin Hotărârea AGEA nr 1 din 17.03.2022 s-a aprobat vânzarea hotelului operat sub brandul DoubleTree by Hilton, situat în Oradea, Aleea Ștrandului nr 9, județ Bihor, prin intermediul unui transfer cu titlu universal de bunuri (active și pasive) în condițiile art. 32 alin. (2) lit. g) și art. 270 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal. Prin Hotărârea AGEA nr 2 s-a împuternicit Consiliul de Administrație să efectueze tranzacția aprobată prin hotărârea AGEA nr. 1 inclusiv prin negociere directă, la un preț cel puțin egal cu valoarea de piață rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit cu cel mult trei luni anterior agreeării prețului tranzacției cu potențialul cumpărător, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare de către un evaluator independent, membru ANEVAR. Astfel, în baza hotărârilor adoptate de acționari, în data de 03.06.2022 s-a încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare privind transferul întregii activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului DoubleTree by Hilton, incluzând imobilele, mijloacele fixe, obiectele de inventar, stocurile de mărfuri, activele mobile necorporale, angajații, contractele cu furnizorii și orice alt activ corporal sau necorporal. Tranzacția s-a realizat prin negociere directă, prețul final fiind de 11 milioane EUR, situându-se peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit la data de 31.05.2022, în conformitate cu cerințele prevăzute în cuprinsul hotărârii nr. 1/17.03.2022 a AGEA SIF Hoteluri S.A. În baza

promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare s-a încasat un avans în sumă de 4.000.000 Euro, diferența de preț fiind încasată odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător s-a efectuat la data de 30.11.2022, ulterior achitării integrale a prețului, în baza și în conformitate cu clauzele contractului de vânzare-cumpărare.

Având în vedere că în urma semnării promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare cu cumpărătorul Hotelului DoubleTree by Hilton Oradea au apărut o serie de elemente de venituri și cheltuieli care la data aprobării bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2022 de către AGOA din 28.04.2022 nu erau cunoscute, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor a aprobat in data de 22.08.2022 bugetul de venituri și cheltuieli rectificat pentru anul 2022.

Prin Hotararea AGEA nr 1 din 21.12.2022 s-a aprobat vânzarea Hotelului Eurohotel Baia Mare, situat în Baia Mare, Bdul Bucuresti nr 23, județ Maramures, prin intermediul unui transfer cu titlu universal de bunuri (active și pasive) în condițiile art. 32 alin. (2) lit. g) și art. 270 alin. (7) din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal. Prin Hotararea AGEA nr 2 s-a împuternicit Consiliul de Administrație să efectueze tranzacția aprobată prin hotărârea AGEA nr. 1 inclusiv prin negociere directă, la un preț cel puțin egal cu valoarea de piață rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit cu cel mult doua luni anterior agreării prețului tranzacției cu potențialul cumpărător, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare de către un evaluator independent, membru ANEVAR. Astfel, în baza hotărârilor adoptate de acționari, în data de 28.12.2022 s-a încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare privind transferul întregii activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului Eurohotel Baia Mare, incluzând imobilele, mijloacele fixe, obiectele de inventar, stocurile de mărfuri, activele mobile necorporale, angajații, contractele cu furnizorii și orice alt activ corporal sau necorporal. Tranzacția s-a realizat prin negociere directă, prețul final fiind de 2,1 milioane EUR, situându-se peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit la data de 15.11.2022, în conformitate cu cerințele prevăzute în cuprinsul hotărârii nr. 2/21.12.2022 a AGEA SIF Hoteluri S.A. În baza promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare s-a încasat un avans în sumă de 310.000 Euro, urmând ca diferența de preț să fie încasată odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător urmează să se efectueze numai la momentul achitării integrale a prețului, în baza și în conformitate cu clauzele contractului de vânzare-cumpărare care urmează a fi încheiat. Pana la data prezentului raport nu s-a semnat contractul de vanzare cumparare.

Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operatiunile mentionate mai sus.

c. Aspecte legate de activele corporale ale societății

Avand in vedere vanzarea Hotel Doubletree by Hilton Oradea si a Hotărârii AGEA nr 1 din 21.12.2022 de a înstrăina activitatea Hotel Eurohotel Baia Mare, **activele corporale nete** au înregistrat la 31.12.2022 o scadere cu 20% față de începutul anului. Cladirile si terenurile sunt prezentate la valoare justa, ultima reevaluare fiind facuta la data de 31.12.2022, de o societate de evaluare independenta, membra ANEVAR.

Societatea deține dreptul de proprietate asupra activelor, iar construcțiile și terenurile sunt înscrise în cărți funciare.

Celelalte imobilizari corporale ale societății sunt evaluate la cost istoric, mai puțin amortizarea cumulată.

d. Aspecte legate de angajați/personalul societății

Numarul mediu de personal înregistrat pe parcursul anului 2022 a fost de 109 persoane, iar numarul efectiv de salariați la 31.12.2022 era de 37.

Salariatii unitatii nu sunt organizati in sindicat, ei avand reprezentanti in colaborarea cu conducerea societatii. Relatiile dintre conducere și salariați sunt relatii de colaborare si intelegere reciproca, iar pe parcursul primului semestru nu s-a inregistrat nici un incident major intre conducerea executiva si salariați.

Obligațiile cu beneficiile pe termen scurt acordate angajaților nu se actualizează și sunt recunoscute în situația rezultatului global pe măsură ce serviciul aferent este prestat.

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salariile, primele și contribuțiile la asigurările sociale si sunt recunoscute ca și cheltuială atunci când serviciile sunt prestate.

Societatea efectuează plăți în numele angajaților proprii către bugetul de stat al statului român în decursul derulării activității normale.

Toți angajații Societății sunt membri și de asemenea au obligația legală de a contribui (prin intermediul contribuțiilor sociale) la sistemul de pensii al Statului român. Toate contribuțiile aferente sunt recunoscute în contul de profit sau pierdere al perioadei atunci când sunt efectuate.

Societatea nu este angajată în niciun sistem de pensii independent și, în consecință, nu are niciun fel de alte obligații în acest sens. Societatea nu este angajată în niciun alt sistem de beneficii post pensionare. Societatea nu are obligația de a presta servicii ulterioare foștilor sau actualilor salariați.

Societatea nu are obligația acordării către angajați de beneficii la data pensionării.

La inceputul anului 2022 Guvernul Romaniei a continuat sa adopte mai multe acte normative cu scopul de a mentine locurile de munca active, obtinandu-se subventii de la AJOFM in suma de cca 47 mii lei.

e. Tranzatii cu părți afiliate

În cursul anului 2022 societatea nu a efectuat tranzactii cu parti afiliate.

f. Situatia juridica:

Societatea fiind succesoarea ICSAP, prin efectul legii a dobândit dreptul de proprietate asupra activelor (legea 15/1990 si HG 834/1994). Construcțiile și terenurile sunt înscrise în cărți funciare.

g. Activitatea investițională

Investițiile efectuate cursul anului 2022 însumează 320 mii lei, reprezentand achiziții de echipamente pentru hoteluri.

h. Alte informatii semnificative

- La data de 31 decembrie 2022, Societatea are 12 litigii pe rolul instanțelor de judecată, din care are calitate procesuală activă în 11 litigii și calitate procesuală pasivă în 1 litigii.
- Pe parcursul anului 2022 nu au existat fuziuni sau reorganizări semnificative ale societății.
- SIF Hoteluri SA nu desfasoara activitati care sa presupuna un impact semnificativ asupra **mediului** inconjurator. La data prezentului raport nu exista si nu se preconizeaza litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator, societatea avand autorizatii de mediu pentru toate punctele de lucru.

- Societatea nu desfasoara activitati de cercetare-dezvoltare.

i. Perspective 2023

Industria turismului mondial a inceput sa isi revina dupa **pandemia de COVID-19**. Mai mult decât atât, impactul pandemiei va fi resimțit mult timp de acum înainte, unii călători schimbându-si definitiv comportamentul de consum când vine vorba de turism. Estimările initiale erau ca va fi nevoie de cel puțin trei ani pentru ca cifrele să ajungă din nou la nivelul de dinainte de criză, dar un nou factor a influențat major turismul: **conflictul militar** care se desfășoară pe teritoriul Ucrainei. Chiar daca starea de alerta pentru pandemia COVID-19 a incetat in luna martie 2022, conflictul militar declanșat în Ucraina face ca turismul international sa ramana la un nivel redus.

Studiile efectuate apreciază că la nivel global multe persoane se vor orienta către destinații locale sau măcar apropiate, iar sustenabilitatea și vacanțele în familie vor fi trenduri cheie în anii următori. La polul opus, zborurile lungi, turismul de masă, conferințele și turismul de business vor avea de suferit.

Călătorii sunt tot mai atenți la mediul înconjurător și vor să reducă propria amprentă de carbon. Turistii vor să călătorească sustenabil in destinații sigure. Industria hoteliereă va trebui însă să se adapteze și să se gasească modalitati de a interacționa cu turiștii pentru ca aceștia să revină.

Noul șoc energetic pe de o parte a împins inflația la un nivel ridicat, iar pe de alta parte, dacă vor apărea probleme în aprovizionarea energetică europeană, este de așteptat să crească și șomajul care ar putea submina chiar și menținerea salariilor și implicit ar amplifica deteriorarea indicatorilor de consum.

În acest context, activitatea SIF Hoteluri nu va fi lipsită de greutate pe parcursul anului 2023, dar conducerea societății va monitoriza îndeaproape activitatea societății, evoluția factorilor economici și a industriei specifice în care operează și va adopta operativ măsurile ce se impun pentru a asigura desfasurarea activitatii.

La data raportării, Societatea dispune de lichiditati care, in cursul normal al activitatii, vor putea asigura plata datoriilor in urmatoarele 12 luni.

Apreciem inasa ca fluxurile viitoare de numerar vor fi influentate negativ de efectele conflictului armat din Ucraina, efecte care nu pot fi cuantificate in acest moment.

Nota 2. Bazele întocmirii

(a) Declarația de conformitate

Situațiile financiare se întocmesc de către Societate în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice 2844/2016 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piața reglementată cu modificările ulterioare.

Data tranziției la Standardele Internaționale de Raportare Financiară a fost 1 ianuarie 2011.

Începând cu exercițiul financiar al anului 2012, societățile comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată au obligația de a aplica IFRS la întocmirea situațiilor financiare anuale individuale, în consecință primul set de situații financiare întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice 1286/2012 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piața reglementată cu modificările ulterioare a fost la 31 decembrie 2012.

Politicile contabile semnificative ale Societatii, inclusiv modificarile din anul curent sunt prezentate in Notele 4si5.

(b) Prezentarea situațiilor financiare

Situațiile financiare sunt prezentate în conformitate cu cerințele IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”. Societatea a adoptat o prezentare bazată pe lichiditate în cadrul situației poziției financiare și o prezentare a veniturilor și cheltuielilor în funcție de natura lor în cadrul situației rezultatului global, considerând că aceste metode de prezentare oferă informații care sunt credibile și mai relevante decât cele care ar fi fost prezentate în baza altor metode permise de Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată cu modificările ulterioare.

(c) Moneda funcțională și de prezentare

Conducerea Societății consideră că moneda funcțională, este leul românesc (lei). Situațiile financiare individuale sunt prezentate în lei, rotunjite, monedă pe care conducerea Societății a ales-o ca monedă de prezentare.

(d) Bazele evaluării

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza costului istoric cu excepția cladirilor, investitiilor imobiliare, a terenurilor și a activelor financiare deținute pentru vânzare care sunt evaluate la valoare justă.

Politicile contabile au fost aplicate în mod consecvent pentru toate perioadele prezentate în aceste situații financiare, respectiv la întocmirea situațiilor pozițiilor financiare la date de 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022. Aceste situații financiare au fost întocmite pe baza principiului continuității activității.

(e) Utilizarea estimărilor și judecăților

Pregătirea situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale caror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată cu modificările ulterioare, presupune utilizarea din partea conducerii a unor estimări, judecăți și ipoteze ce afectează aplicarea politicilor contabile precum și valoarea raportată a activelor, datoriilor, veniturilor și cheltuielilor. Judecățile și ipotezele asociate acestor estimări sunt bazate pe experiența istorică precum și pe alți factori considerați rezonabili în contextul acestor estimări. Rezultatele acestor estimări formează baza judecăților referitoare la valorile contabile ale activelor și datoriilor care nu pot fi obținute din alte surse de informații. Rezultatele obținute pot fi diferite de valorile estimărilor.

Poziția și performanța financiară în anul 2022 a fost afectată și va fi afectată și în perioadele următoare, însă nu se poate realiza o cuantificare exactă a acestui impact.

(f) Continuitatea activității

Situațiile financiare au fost întocmite conform principiului continuității activității, care presupune că Societatea va fi în măsură să îndeplinească condițiile obligatorii de rambursare a facilităților bancare, a altor facilități de credit primite și a oricărui datorii curente de decontat în cursul normal al activității.

În urma analizelor interne și strategiilor descrise mai sus, conducerea se așteaptă în mod rezonabil ca Societatea să aibă resurse adecvate pentru a își continua activitatea operațională pentru viitorul previzibil, bazându-se pe îmbunătățirea performanțelor operaționale ale activității hoteliere.

Standarde si interpretari care au intrat in vigoare in anul curent

Următoarele standarde și amendamente ale standardelor existente, emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) și adoptate de Uniunea Europeană (UE) *au intrat în vigoare în perioada curentă:*

Normă/Interpretare [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Natura modificării iminente a politicii contabile [IAS 8.31 (b)]	Impactul asupra situațiilor financiare [IAS 8.31 (e)]
Amendamente la IAS 16 "Imobilizări corporale", IAS 37 "Provizioane, datorii contingente și active contingente", IAS 41 "Agricultura", IFRS 1 "Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară", IFRS 3 "Combinări de întreprinderi" și IFRS 9 "Instrumente financiare" (în vigoare pentru perioade anuale începând cu 1 ianuarie 2022 sau ulterior acestei date)	Amendamentele la IAS 16, IAS 37 și IFRS 3 oferă clarificări suplimentare pentru o aplicare mai consecventă a standardelor sau actualizează trimiterile. Amendamentele la IAS 41, IFRS 1 și IFRS 9 au fost adoptate în cadrul îmbunătățirilor anuale emise de IASB și vizează raționalizarea și clarificarea standardelor existente.	Adoptarea acestor amendamente nu a avut impact asupra situațiilor financiare individuale

Următoarele standarde noi și amendamente ale standardelor existente emise de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) și adoptate de Uniunea Europeană (UE) *nu au intrat încă în vigoare* pentru perioada de raportare financiară anuală încheiată la 31 decembrie 2022 și nu au fost aplicate la întocmirea acestor situații financiare: [IAS 8.30 (a)]:

Normă/Interpretare [IAS 8.31 (a), 8.31(c)]	Natura modificării iminente a politicii contabile [IAS 8.31 (b)]	Impactul posibil asupra situațiilor financiare [IAS 8.31 (e)]
Adoptarea IFRS 17 "Contracte de asigurare" (în vigoare pentru perioade anuale începând cu 1 ianuarie 2023 sau ulterior acestei date)	Obiectivul IFRS 17 este de a asigura faptul că o societate prezintă în situațiile sale financiare informații relevante care să reprezinte contractele de asigurare cu fidelitate. Informațiile respective le oferă utilizatorilor de situații financiare o bază solidă pentru a evalua efectul contractelor de asigurare asupra poziției financiare, a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie ale societății.	Adoptarea IFRS 17 nu va avea impact asupra situațiilor financiare individuale, întrucât acest standard nu este aplicabil la data întocmirii acestor situații financiare.
Amendamente la IFRS 17 "Contracte de asigurare" (în vigoare pentru perioade anuale începând cu 1 ianuarie 2023 sau ulterior acestei date)	Modificarea cerințelor privind tranziția prevăzute de IFRS 17 permite societăților care aplică pentru prima dată IFRS 17 și IFRS 9 <i>Instrumente financiare</i> să rezolve problema diferențelor punctuale de clasificare în raport cu informațiile comparative din perioada de raportare anterioară.	Adoptarea amendamentelor la IFRS 17 nu va avea impact asupra situațiilor financiare individuale, întrucât acest standard nu este aplicabil la data întocmirii acestor situații financiare.
Amendamente la IAS 12 "Impozitul pe profit" (în vigoare pentru perioade anuale începând cu 1 ianuarie 2023 sau ulterior acestei date)	Amendamentele clarifică modul în care societățile trebuie să contabilizeze impozitele amânate pe tranzacții precum contractele de leasing și obligațiile de dezafectare și vizează reducerea diversității în raportarea creanțelor și datoriilor privind impozitul amânat aferente contractelor de leasing și obligațiilor de dezafectare.	Adoptarea amendamentelor la IAS 12 nu va avea impact asupra situațiilor financiare individuale.
Amendamente la IAS 1 "Prezentarea situațiilor financiare" și IAS 8 "Politici contabile, modificări ale estimărilor contabile și erori" (în vigoare pentru perioade anuale începând cu 1 ianuarie 2023 sau ulterior acestei date)	Prin aceste amendamente se clarifică diferențele dintre politicile contabile și estimările contabile pentru a asigura într-o măsură mai mare aplicarea consecventă a standardelor contabile și comparabilitatea situațiilor financiare.	Adoptarea amendamentelor la IAS 1 și IAS 8 nu va avea impact asupra situațiilor financiare individuale.

Nota 3. Evaluarea la valoarea justa

Anumite politici contabile ale Societatii si cerinte de prezentare a informatiilor necesita determinarea valorii juste atat pentru activele si datoriile financiare cat si pentru cele nefinanciare.

La evaluarea activelor sau datoriilor la valoarea justa, Societatea utilizeaza pe cat este de posibil informatii observabile pe piata. Ierarhia valorii juste clasifica datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste pe trei nivele, dupa cum urmeaza:

- Nivel 1: pret cotat (neajustat) pe piete active pentru active sau datorii identice pe care entitatea le poate accesa la data evaluarii;
- Nivel 2: date de intrare, altele decat preturi cotate incluse in nivelul 1, care sunt observabile pentru activ sau datorie, fie direct, fie indirect;
- Nivel 3: date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie.

Daca datele de intrare pentru evaluarea valorii juste a unui activ sau a unei datorii pot fi clasificate pe mai multe nivele ale ierarhiei valorii juste, evaluarea la valoarea justa este clasificata in intregime pe acelasi nivel al ierarhiei valorii juste ca data de intrare cu cel mai scazut nivel de incertitudine care este semnificativa pentru intreaga evaluare.

Societatea recunoaste transferurile intre nivele ale ierarhiei valorii juste la sfarsitul perioadei de raportare, in care modificarea a avut loc.

Informatii aditionale despre ipotezele utilizate in evaluarea la valoare justa sunt incluse in notele privind imobiliarile corporale, investitiile imobiliare si activele financiare detinute pentru vanzare.

Tehnici de evaluare si date de intrare utilizate in efectuarea evaluarilor IFRS 13.91(a)

In raportul de evaluare a cladirilor si terenurilor, evaluatorul a folosit:

a. Date de pe piata alese de evaluator: analiza pietei Imobiliare:

- Piata imobiliara specifica
- Analiza ofertei existente pe piata
- Analiza cererii
- Echilibrul pietei

b. Informatii furnizate de proprietar: documente privind istoricul imobiliarilor, lucrarile de reparatii efectuate, gradul de exploatare.

Prezentare nivel clasificare evaluari la valoare justa in intregime in ierarhia valorii juste IFRS 13.93 (b). In baza datelor de intrare utilizate in tehnica de evaluare, valoarea justa a cladirilor si terenurilor la 31 decembrie 2021 a fost clasificata la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste, evaluarea fiind efectuata in baza datelor neobservabile pe piata activa a terenurilor si imobilelor.

Nota 4. Politici contabile noi si modificari in politicile contabile

Noile standarde si amendamentele la standarde aplicabile de la 01.01.2022 nu au avut impact semnificativ asupra situatiilor financiare la 31.12.2022.

Societatea a continuat politica si procedura de aplicare a IFRS 16-Contracte de leasing. Modificarea adusa de de standard consta in reflectarea unui contract de leasing la locatar sub forma unui activ-ca drept de utilizare a

activului si a unui pasiv-obligatie fata de locator. Aceste elemente bilantiere genereaza totodata cheltuieli cu amortizarea activului si dobanda pentru datoria ce decurge din contractul de leasing.

Societatea a aplicat IFRS 16 utilizand pentru tranzitie metoda retrospectiva, fara retratarea valorilor comparative pentru perioada anterioara prezentata. Dreptul de utilizare a activului aferent contractului de concesiune incheiat anterior a fost evaluat la data aplicarii standardului, respectiv 1.01.2019, la valoarea datoriei de leasing ajustata cu platile efectuate. Datoria de leasing au fost evaluata la valoarea platilor de leasing pe perioada ramasa, actualizata cu rata de imprumut marginala.

Efectele aplicarii IFRS 16 de la 1 ianuarie 2019 sunt prezentate in nota 20.

Fata de exercitiul precedent, nu au existat modificari ale politicilor contabile, ci doar s-au actualizat.

Nota 5. Politici contabile semnificative

Politicile contabile au fost aplicate în mod consecvent asupra tuturor perioadelor prezentate în situațiile financiare întocmite de Societate.

(a) Tranzacții în monedă străină

Tranzacțiile in moneda straina sunt convertite in moneda functionala a Societatii la cursul de schimb valutar de la data tranzactiei. Activele si datoriile monetare care la data raportarii sunt exprimate in valuta sunt convertite in moneda functionala la cursul de schimb valutar din data respectiva. Castigurile sau pierderile din schimb valutar aferente elementelor monetare sunt calculate ca diferenta între costul amortizat in moneda functionala la inceputul anului, ajustat cu valoarea dobandii efective, platile si incasarile realizate in cursul anului, si costul amortizat in moneda straina convertit la cursul de schimb valutar de la sfarsitul anului.

Activele si datoriile nemonetare exprimate intr-o moneda straina si care sunt evaluate la valoarea justa sunt convertite in moneda functionala la cursul de schimb valutar de la data la care a fost determinata valoarea justa. Elementele nemonetare denominate intr-o moneda straina si care sunt evaluate la cost istoric sunt convertite utilizand cursul de schimb valutar de la data tranzactiei.

Diferentele de schimb valutar rezultate din conversie sunt recunoscute in situatia individuala a profitului sau pierderii si altor elemente ale rezultatului global.

Cursurile de schimb valutar ale principalelor monede străine au fost:

31.dec.22	31.dec.21	Variație
4,9474	4,9481	-0,01%
31.dec.21	31.dec.20	Variație
4,9481	4,8694	1,62%

(b) Contabilizarea efectului hiperinflației

În conformitate cu IAS 29, situațiile financiare ale unei entități a cărei monedă funcțională este moneda unei economii hiperinflaționiste trebuie prezentate în unitatea de măsură curentă la data încheierii bilanțului (elementele nemonetare sunt retratate folosind un indice general al prețurilor de la data achiziției sau a contribuției).

Conform IAS 29, o economie este considerată ca fiind hiperinflaționistă dacă, pe lângă alți factori, rata cumulată a inflației pe o perioadă de trei ani depășește 100%.

Scăderea continuă a ratei inflației și alți factori legați de caracteristicile mediului economic din România indică faptul că economia a cărei monedă funcțională a fost adoptată de către Societate a încetat să mai fie hiperinflaționistă, cu efect asupra perioadelor financiare începând cu 1 ianuarie 2004.

Astfel, valorile exprimate în unitatea de măsură curentă la 31 decembrie 2003 sunt tratate ca bază pentru valorile contabile raportate în situațiile financiare individuale și nu reprezintă valori evaluate, cost de înlocuire, sau oricare altă măsurare a valorii curente a activelor sau a prețurilor la care tranzacțiile ar avea loc în acest moment.

În scopul întocmirii situațiilor financiare individuale, Societatea ajustează următoarele elemente nemonetare pentru a fi exprimate în unitatea de măsură curentă la 31 decembrie 2003: capital social, rezerve și imobilizări corporale (în afara clădirilor, investițiilor imobiliare și a terenurilor la valoare justă).

Clădirile, Investițiile imobiliare și terenurile sunt prezentate la valoarea justă la 31 decembrie 2022 și 31 decembrie 2021.

(c) Instrumente financiare

i. Instrumente financiare nederivate

Societatea recunoaște inițial creditele, creanțele și depozitele la data la care au fost inițiate. Toate celelalte active financiare (inclusiv activele desemnate la valoarea justă prin contul de profit sau pierdere) sunt recunoscute inițial la data tranzacționării, când Societatea devine parte a condițiilor contractuale ale instrumentului.

Societatea derecunoaște un activ financiar atunci când expira drepturile contractuale asupra fluxurilor de numerar generate de activ, sau când sunt transferate drepturile de a încasa fluxurile de numerar contractuale ale activului financiar, printr-o tranzacție prin care riscurile și beneficiile dreptului de proprietate asupra activului financiar sunt transferate în mod semnificativ. Orice interes în activul financiar transferat, care este creat sau pastrat de către Societate este recunoscut separat ca un activ sau o datorie.

Activele și datoriile financiare sunt compensate iar, în situația poziției financiare este prezentată valoarea netă, numai atunci când Societatea are dreptul legal de a compensa valorile și intenționează fie să le deconteze în baza netă, fie să realizeze activul și să stingă obligația simultan.

Societatea își clasifică activele financiare nederivate astfel: active financiare la valoare justă prin contul de profit și pierdere, active financiare disponibile pentru vânzare, credite și creanțe.

Active financiare disponibile pentru vânzare

Inițial, activele financiare disponibile pentru vânzare sunt recunoscute la costul de achiziție. Modificările de valoare justă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere. În momentul în care activul este derecunoscut, câștigul sau pierderea se recunoaște în contul de profit sau pierdere.

Credite și creanțe

Creditele și creanțele sunt active financiare cu plăți fixe sau determinabile, care nu sunt cotate pe o piață activă. Asemenea active sunt recunoscute inițial la valoarea justă plus orice costuri de tranzacționare direct atribuibile. Ulterior recunoașterii inițiale creditele și creanțele sunt evaluate ca și cost amortizat, utilizând metoda dobânzii efective, minus valoarea pierderilor din depreciere.

Numerarul și echivalentele de numerar cuprind soldurile de numerar și depozitele la vedere cu scadențe inițiale de până la trei luni. În scopul întocmirii situației fluxurilor de trezorerie, descoperirile de cont care sunt

rambursabile la cerere si care sunt parte integranta a managementului lichiditatilor Societatii sunt incluse ca o componenta a numerarului si echivalentelor de numerar.

ii. Datorii financiare nederivate

Societatea recunoaste initial instrumentele de datorie emise si datorii subordonate la data la care sunt initiate. Toate celelalte datorii (inclusiv datoriile desemnate la valoarea justa prin contul de profit si pierdere) sunt recunoscute initial la data tranzactionarii, atunci cand Societatea devine parte a conditiilor contractuale ale instrumentului.

Societatea derecunoaste o datorie financiara atunci cand obligatiile contractuale sunt achitate sau sunt anulate ori expira.

Societatea detine urmatoarele datorii financiare nederivate: datorii financiare, imprumuturi, datorii comerciale si alte datorii.

Aceste datorii financiare sunt recunoscute initial la valoarea justa plus orice costuri de tranzactionare direct atribuibile. Ulterior recunoasterii initiale aceste datorii financiare sunt evaluate la cost amortizat utilizand metoda dobanzii efective.

iii. Capital social

Actiuni ordinare

Actiunile ordinare sunt clasificate ca parte a capitalurilor proprii. Costurile de tranzactionare pentru o tranzactie a capitalurilor actionarilor sunt contabilizate ca o deducere din capitalurile proprii (net de orice beneficii din impozitul pe profit aferent), in masura in care acestea sunt costuri incrementale direct atribuibile tranzactionarii capitalurilor proprii care altfel ar fi fost evitate.

Daca o entitate isi rascumpara propriile instrumente de capitaluri proprii, acele instrumente (actiuni proprii) vor fi deduse din capitalurile proprii. Castigurile sau pierderile legate de cumpararea, vanzarea, emiterea sau anularea propriilor instrumente de capitaluri proprii ale entitatii nu vor fi recunoscute in contul de profit si pierdere.

iv. Instrumente financiare derivate

Societatea nu detine instrumente financiare derivate.

a) Imobilizări corporale

Ø Recunoaştere şi evaluare

Imobilizările corporale recunoscute ca active sunt evaluate inițial la cost de către Societate mai puțin depreciere și pierderi de valoare. Costul unui element de imobilizări corporale este format din prețul de cumpărare, inclusiv taxele nerecuperabile, după deducerea oricăror reduceri de preț de natură comercială și oricăror costuri care pot fi atribuite direct aducerii activului la locația și în condiția necesara pentru ca acesta să poată fi utilizat în scopul dorit de conducere, cum ar fi: cheltuielile cu angajații care rezultă direct din construcția sau achiziționarea activului, costurile de amenajare a amplasamentului, costurile inițiale de livrare și manipulare, costurile de instalare și asamblare, onorariile profesionale. Costul unui element de imobilizări corporale construit de entitate include:

- costul materialelor și cheltuielilor directe cu personalul;
- alte costuri direct atribuibile aducerii activelor la stadiul necesar utilizării prestabilite;
- când Societatea are obligația de a muta activul și de a restaura spațiul aferent, o estimare a costurilor de demontare și mutare a elementelor și de restaurare a spațiului în care acestea au fost capitalizate;

- costurile îndatorării capitalizate.

Atunci când anumite componente ale unei imobilizări corporale au durata de viață utilă diferită, acestea sunt contabilizate ca elemente distincte (componente majore) de imobilizări corporale.

Conform IFRS 1, dacă o entitate utilizează valoarea justă drept cost presupus pentru un element de imobilizări corporale sau o imobilizare necorporală în situația de deschidere a poziției financiare, primele situații financiare ale entității întocmite în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară trebuie să prezinte pentru fiecare element din situația de deschidere a poziției financiare în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară:

- valoarea agregată a acelor valori juste; și
- ajustarea agregată a valorilor contabile raportate conform principiilor contabile anterioare.

Imobilizările corporale sunt clasificate de către Societate în următoarele clase de active de aceeași natură și cu utilizări similare: terenuri; construcții, echipamente, instalații tehnice și mașini, aparate de masură și control, mijloace de transport, alte imobilizări corporale.

Toate cladirile și terenurile sunt evidențiate la valoarea reevaluată, aceasta reprezentând valoarea justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere acumulata ulterior. Echipamentele, instalațiile tehnice, mașinile, aparatele de masură și control, mijloacele de transport sunt evaluate la cost mai puțin deprecierea și pierderile de valoare.

Cheltuielile cu întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se înregistrează de către Societate în situația rezultatului global 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.

Ø Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare sunt capitalizate numai atunci când acestea cresc valoarea beneficiilor economice viitoare încorporate în activul căruiia îi sunt destinate. Cheltuielile cu reparațiile și întreținerea sunt recunoscute în situația rezultatului global pe măsură ce sunt suportate.

Ø Transferuri între imobilizari corporale si investitii imobiliare

Atunci cand utilizarea unei proprietati se modifica din proprietate imobiliara utilizata de posesor in investitie imobiliara, proprietatea este transferata din imobilizari corporale in investitii imobiliare.

Ø Amortizare

Elementele de imobilizări corporale sunt amortizate de la data la care sunt disponibile pentru utilizare sau sunt în stare de funcționare iar, pentru activele construite în regie proprie, de la data la care activul este finalizat și pregătit pentru utilizare.

Amortizarea este calculată folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

- Alte spatii și construcții 60 ani
- Construcții speciale 45-60 ani
- Echipamente 15-30 ani
- Aparate de masură și control 5-10 ani
- Mijloace de transport 5 ani

- Mobilier și alte imobilizări corporale 4-10 ani
- Terenurile și operele de artă (picturile) nu sunt supuse amortizării.

Amortizarea este recunoscută în situația rezultatului global.

Metodele de amortizare, duratele utile de viață estimate precum și valorile reziduale sunt revizuite de către conducerea Societății la fiecare dată de raportare și ajustate, dacă este cazul. Valorile reziduale ale imobilizărilor corporale sunt estimate la zero.

Ø 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 dintr-o asemenea operațiune este inclus în situația rezultatului global.

Ø Costurile îndatorării

Costurile îndatorării cuprind dobânzile și alte costuri suportate de o entitate în legătură cu împrumutul de fonduri.

Un activ cu ciclul lung de producție este un activ care solicită în mod necesar o perioadă substanțială de timp pentru a fi gata în vederea utilizării sale prestabilite sau pentru vânzare.

Costurile îndatorării pot include:

- dobânzile corespunzătoare descoperirilor de cont și împrumuturilor pe termen scurt și lung;
- amortizarea reducerilor sau primelor aferente împrumuturilor;
- amortizarea cheltuielilor complementare realizate în scopul obținerii împrumuturilor;
- cheltuielile de finanțare aferente contractelor de leasing financiar recunoscute în conformitate cu IAS 17, Leasing; și
- diferențele de curs valutar aferente împrumuturilor în valută, în măsura în care acestea sunt privite ca o ajustare a cheltuielilor cu dobânda.

b) Imobilizări necorporale

Ø Recunoaștere și evaluare

Imobilizările necorporale achiziționate de către Societate și care au durate de viață utilă determinate sunt evaluate la cost minus amortizarea cumulată și pierderile din depreciere cumulate.

Ø Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare sunt capitalizate numai atunci când acestea cresc valoarea beneficiilor economice viitoare încorporate în activul cărui îi sunt destinate. Toate celelalte cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru fondul comercial și mărcile generate intern, sunt recunoscute în situația rezultatului global în momentul în care sunt suportate.

Ø Amortizarea imobilizărilor necorporale

Amortizarea este calculată pentru costul activului minus valoarea reziduală.

Amortizarea este recunoscută în situația rezultatului global utilizând metoda liniară pentru durata de viață utilă estimată pentru imobilizările necorporale, altele decât fondul comercial, de la data la care sunt disponibile pentru utilizare. Duratele de viață utilă estimate pentru perioada curentă și pentru perioadele comparative sunt următoarele:

- Software: 3 ani.

- licente: durata valabila a licentei
- concesiunile: pe durata contractului de concesiune

Metodele de amortizare, duratele de viață utilă și valorile reziduale sunt revizuite la sfârșitul fiecărui an financiar.

c) Investițiile imobiliare

Investițiile imobiliare sunt proprietăți deținute fie pentru a fi închiriate, fie pentru creșterea valorii capitalului sau pentru ambele, dar nu pentru vânzarea în cursul activității obișnuite, utilizarea în producție sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative. Investițiile imobiliare sunt inițial evaluate la cost și ulterior la valoarea justă iar orice modificare a acesteia este recunoscută în situația rezultatului global. Evaluarea la valoare justă este determinată pe baza unei evaluări realizată de un expert evaluator.

Costul include cheltuieli care pot fi atribuite direct achiziției investițiilor imobiliare. Costul investițiilor imobiliare realizate în regie proprie include costul materialelor și forța de muncă directă, plus alte costuri direct atribuibile aducerii investițiilor imobiliare la o stare de funcționare destinată utilizării precum și costurile îndatorării capitalizate.

Atunci când utilizarea unei proprietăți se modifică astfel încât este reclasificată ca imobilizare corporală, valoarea justă la data reclasificării devine costul proprietății în scopul contabilizării ulterioare.

d) Active aferente dreptului de utilizare

Ø Recunoaștere și evaluare

Activ aferent dreptului de utilizare reprezintă dreptul unui locatar de a utiliza un activ suport pe durata contractului de leasing.

Societatea aplica IFRS 16 pentru contracte de leasing încheiate pentru închirierea și concesiuni de terenuri, clădiri și alte bunuri.

Societatea aplica excepțiile prevăzute de IFRS 16 privind recunoașterea unui activ aferent dreptului de utilizare următoarelor contracte: contracte de leasing pe termen scurt și contracte de leasing pentru care activul suport are o valoare mică. Costurile aferente derulării acestor tipuri de contracte exceptate sunt recunoscute ca și cheltuieli curente pentru chirie, pe parcursul perioadei de utilizare a bunului.

Evaluarea inițială a activului aferent dreptului de utilizare

La data începerii derulării contractului de leasing, se evaluează la cost activul aferent dreptului de utilizare, prin însumarea următoarelor valori:

- valoarea evaluării inițiale a datoriei care decurge din contractul de leasing, reprezentând valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată, utilizând rata marginală de împrumut;
- orice plăți de leasing efectuate la data începerii derulării contractului de leasing sau înainte de această dată, mai puțin orice stimulente (reduceri) primite în cadrul contractului;
- orice costuri directe inițiale suportate de către locatar, între data inițierii și data începerii derulării contractului de leasing;
- precum și, după caz, o estimare a costurilor care urmează să fie suportate de locatar pentru restaurarea, locului în care este localizat activul suport sau pentru aducerea acestuia la condiția impusă în termenii și condițiile contractului de leasing.

Evaluarea inițială a datoriei care decurge din contractul de leasing

La data începerii derulării, în calitate de locatar trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata marginală de împrumut.

Ø Evaluare ulterioara

După data începerii derulării contractului de leasing, respectiv înregistrarea unui activ reprezentând drept de utilizare și a datoriei aferente, acestea vor fi evaluate ulterior prin modelul costului amortizat, astfel:

- Activul reprezentând drept de utilizare – se amortizează liniar pe întreaga durată a contractului de leasing;
 - Datoria ce decurge din contractul de leasing – se evaluează similar cu orice alte obligații financiare, utilizându-se metoda dobânzii efective, astfel încât soldul se diminuează pe baza costului amortizat iar cheltuiala cu dobânda se alocă pe durata contractului de leasing.
- e) Active immobilizate deținute în vederea vânzării

Ø Recunoaștere, evaluare inițială și evaluare ulterioară

Societatea clasifică un activ immobilizat sau un grup destinat cedării ca fiind deținute în vederea vânzării dacă este foarte probabil ca valoarea lor contabilă va fi recuperată mai degrabă printr-o tranzacție de vânzare decât prin utilizarea lor continuă.

Activele sau grupul destinat cedării trebuie să fie disponibile în vederea vânzării imediate iar vânzarea lor să fie foarte probabilă. Pentru ca vânzarea să fie foarte probabilă, Consiliul de Administrație trebuie să fie angajat în direcția aplicării unui plan de vânzare al activului și trebuie să se fi lansat un program activ de găsire a unui cumpărător.

Astfel de active immobilizate sau grupuri destinate cedării sunt evaluate, conform IFRS 5, la cea mai mică valoare dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costurile generate de vânzare.

Pierderea din depreciere rezultată la clasificarea inițială a activelor immobilizate deținute în vederea vânzării precum și câștigurile și pierderile ulterioare din reevaluarea acestora sunt recunoscute în profit sau pierdere.

Odată clasificate ca deținute pentru vânzare, immobilizările necorporale și immobilizările corporale nu mai sunt amortizate. Societatea trebuie să recunoască o pierdere din depreciere pentru orice reducere inițială sau ulterioară a valorii contabile a unui activ (sau grup destinat cedării) până la valoarea justă minus costurile generate de vânzare (contul 6531 Pierderi din evaluarea activelor deținute în vederea vânzării).

Societatea trebuie să recunoască un câștig din orice creștere ulterioară a valorii juste minus costurile generate de vânzare ale unui activ, dar fără a depăși pierderea cumulată din depreciere care a fost recunoscută fie în conformitate cu IFRS 5, fie anterior, în conformitate cu IAS 36 (7531 Câștiguri din evaluarea activelor deținute în vederea vânzării).

f) Stocuri

Stocurile sunt evaluate la minimumul dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Costul stocurilor se bazează pe principiul primul intrat primul ieșit și include cheltuielile efectuate pentru achiziția stocurilor, costurile de producție sau de prelucrare și alte costuri suportate pentru a aduce stocurile în formă și în locația prezentă. În cazul stocurilor produse de societate și a celor în curs de producție, costul include cota-parte corespunzătoare a cheltuielilor administrative aferente producției pe baza capacității operaționale normale. Costul poate include și transferul din alte elemente ale rezultatului global al câștigurilor sau pierderilor

provenite din acoperirea fluxurilor de trezorerie aferente achizițiilor de stocuri în monedă străină care se califică pentru aplicarea contabilității de acoperire.

Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat pe parcursul desfășurării normale a activității minus costurile estimate pentru finalizare și costurile necesare efectuării vânzării.

La iesirea din unitate stocurile sunt evaluate pe baza principiului primul intrat primul iese.

g) Depreciere

(i) *Active financiare nederivate*

Un activ financiar care nu este clasificat la valoarea justă prin situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global este testat la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există dovezi obiective cu privire la existența unei deprecieri.

Un activ financiar este considerat depreciat dacă există dovezi obiective de depreciere ca urmare a unui sau mai multor evenimente ce au avut loc după recunoașterea inițială a activului, iar acest eveniment a avut un impact negativ asupra fluxurilor de trezorerie viitoare preconizate ale activului și pierderea poate fi estimată în mod credibil.

- neindeplinirea obligațiilor de plată de către un debitor;
- indicii ca un debitor sau un emitent va intra în faliment;
- modificări nefavorabile în situația platilor debitorilor (întârzieri de plată de peste 360 zile).

Active financiare evaluate la costul amortizat

Societatea ia în considerare dovezile de depreciere pentru activele financiare evaluate la cost amortizat (împrumuturi acordate și respectiv creanțe comerciale și alte creanțe) la nivelul activelor specifice.

O pierdere din depreciere aferentă unui activ financiar evaluat la cost amortizat este calculată ca diferența dintre valoarea sa contabilă și valoarea prezentă a fluxurilor de trezorerie viitoare preconizate actualizate utilizând rata de dobândă efectivă inițială a activului. Pierderile sunt recunoscute în situația individuală a profitului sau pierderii și altor elemente ale rezultatului global și sunt reflectate într-un cont de ajustare a creanțelor și împrumuturilor acordate.

Dacă ulterior, valoarea justă a activului crește și creșterea poate fi atribuită obiectiv la un eveniment care a survenit ulterior recunoașterii pierderii din depreciere, atunci deprecierea este reversată, suma reversată fiind recunoscută în contul de profit și pierderi.

(ii) *Active nefinanciare*

Valorile contabile ale activelor nefinanciare ale Societății, altele decât investițiile imobiliare, stocurile, și creanțele privind impozitul amanat, sunt revizuite la fiecare dată de raportare pentru a determina dacă există dovezi cu privire la existența unei deprecieri. Indicii de depreciere ale activelor sunt considerate minimum din:

Surse externe de informații:

∅ există indicii observabile ca valoarea de piață a activului a scăzut semnificativ mai mult pe parcursul perioadei decât ar fi fost de așteptat ca rezultat al trecerii timpului sau al utilizării.

∅ pe parcursul perioadei au avut loc modificări semnificative, cu efect negativ asupra Societății, sau astfel de modificări se vor produce în viitorul apropiat asupra mediului tehnologic, comercial, economic sau juridic în care Societatea își desfășoară activitatea sau pe piața careia îi este dedicat activul.

Ø ratele dobanzilor pe piata sau alte rate de piata ale rentabilitatii investitiilor au crescut in timpul perioadei, fiind probabil ca aceste cresteri sa afecteze rata de actualizare utilizata la calculul valorii de utilizare a unui activ si sa duca la scaderea valorii recuperabile a activului in mod semnificativ.

Ø valoarea contabila a activelor nete ale Societatii este superioara capitalizarii sale de piata.

Surse interne de informatii:

- exista probe ale uzurii fizice sau morale a unui activ.
- pe parcursul perioadei au avut loc modificari semnificative, cu un efect negativ asupra Societatii, sau se preconizeaza ca astfel de modificari se vor produce in viitorul apropiat, in functie de gradul sau de modul in care activul este utilizat sau se preconizeaza ca va fi utilizat. Astfel de modificari includ situatiile in care un activ devine neproductiv, planurile de restructurare sau de intrerupere a activitatii careia ii este dedicat activul, planificarea cedarii activului inainte de data preconizata anterior, precum si reevaluarea duratei de viata utila a unui activ drept determinata, si nu nedeterminata.
- raportarile interne pun la dispozitie probe cu privire la faptul ca performanta economica a unui activ este sau va fi mai slaba decat cea preconizata.

Daca exista asemenea dovezi, se estimeaza valoarea recuperabila a activului.

h) Rezerve din reevaluare

Reevaluările sunt efectuate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului. În acest sens, Societatea a efectuat reevaluarea terenurilor, investițiilor imobiliare și a clădirilor cu evaluatori independenți la 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010, 31 decembrie 2012, iar începând cu anul 2015 reevaluarea s-a efectuat la sfârșitul fiecărui an. Prezumțiile și detalierea reevaluarilor efectuate este prezentat la nota distinctă

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea contabilă netă a imobilizărilor corporale este prezentată la rezerva din reevaluare, ca un sub-element distinct în "Capitaluri proprii".

Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează astfel: ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ sau ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ.

Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scădere a rezervei din reevaluare cu minimumul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este transferat la rezultatul reportat atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se consideră realizat pe măsura utilizării activului, caz în care valoarea surplusului transferat ar fi diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate a activului și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului. De asemenea câștigul se considera realizat la scoaterea din evidență a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare. Nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuită, direct sau indirect, cu excepția cazului în care activul reevaluat a fost valorificat, situație în care surplusul din reevaluare reprezintă câștig efectiv realizat.

În cazul investițiilor imobiliare recunoscute la valoare justă, la data trecerii la IFRS, rezerva din reevaluare și impozitul amânat anterior recunoscute au fost reclasificate ca și elemente ale rezultatului reportat în baza IFRS 1. După data trecerii la IFRS orice creșterea sau descreșterea a valorii juste în urma reevaluării se va recunoaște în situația rezultatului global.

i) Rezerve legale

Rezervele legale se constituie în proporție de 5% din profitul brut statutar de la sfârșitul anului până când rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social nominal (statutar) vărsat în conformitate cu prevederile legale. Aceste rezerve sunt deductibile la calculul impozitului pe profit și nu sunt distribuibile decât la lichidarea Societății.

j) Părți afiliate

Părțile se consideră afiliate în cazul în care una din părți are posibilitatea de a controla în mod direct sau indirect, sau de a influența în mod semnificativ cealaltă parte fie prin proprietate, drepturi contractuale, relații familiale sau de altă natură, așa cum sunt definite în IAS 24.

k) Beneficiile angajaților

Ø Beneficii pe termen scurt

Obligațiile cu beneficiile pe termen scurt acordate angajaților nu se actualizează și sunt recunoscute în situația rezultatului global pe măsură ce serviciul aferent este prestat.

Beneficiile pe termen scurt ale angajaților includ salariile, primele și contribuțiile la asigurările sociale. Beneficiile pe termen scurt ale angajaților sunt recunoscute ca și cheltuială atunci când serviciile sunt prestate.

Ø Planuri de contribuții determinate

Societatea efectuează plăți în numele angajaților proprii către sistemul de pensii al statului român, asigurările de sănătate și fondul de șomaj, în decursul derulării activității normale.

Toți angajații Societății sunt membri și de asemenea au obligația legală de a contribui (prin intermediul contribuțiilor sociale) la sistemul de pensii al Statului român (un plan de contribuții determinate al Statului).

Toate contribuțiile aferente sunt recunoscute în situația rezultatului global al perioadei atunci când sunt efectuate.

Societatea nu are alte obligații suplimentare.

Societatea nu este angajată în niciun sistem de pensii independent și, în consecință, nu are niciun fel de alte obligații în acest sens. Societatea nu este angajată în niciun alt sistem de beneficii post pensionare. Societatea nu are obligația de a presta servicii ulterioare foștilor sau actualilor salariați.

Ø Beneficiile pe termen lung ale angajaților

Societatea nu are obligația acordării către angajați de beneficii la data pensionării.

l) Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Un provizion este recunoscut dacă, în urma unui eveniment anterior, Societatea are o obligație prezentă legală sau implicită care poate fi estimată în mod credibil și este probabil ca o ieșire de beneficii economice să fie necesară pentru a stinge obligația. Provizioanele sunt determinate actualizând fluxurile de trezorerie viitoare preconizate utilizând o rată înainte de impozitare care să reflecte evaluările curente ale pieței cu privire la valoarea în timp a banilor și riscurile specifice datoriei.

m) Venituri

Ø Vânzarea bunurilor

Veniturile din vânzarea bunurilor în cursul activităților curente sunt evaluate la valoarea justă a contraprestației încasate sau de încasat, minus retururi, reduceri comerciale și rabaturi pentru volum, de reg. Veniturile sunt recunoscute atunci când riscurile și beneficiile semnificative aferente dreptului de proprietate au fost transferate la client care, de regula este momentul livrării, recuperarea contraprestației este probabilă, costurile aferente și retururile posibile de bunuri pot fi estimate credibil, entitatea nu mai este implicată în gestionarea bunurilor vândute, iar mărimea veniturilor poate fi evaluată în mod credibil. Dacă este probabil ca anumite reduceri sau rabaturi să fie acordate iar valoarea acestora poate fi evaluată în mod credibil, atunci acestea sunt recunoscute ca o reducere a veniturilor pe măsură ce sunt recunoscute vânzările.

Ø Prestarea serviciilor

Veniturile din serviciile prestate sunt recunoscute în situația rezultatului global proporțional cu stadiul de execuție al tranzacției la data raportării. Stadiul de execuție este evaluat în raport cu analiza lucrărilor executate.

Ø Venituri din chirii

Veniturile din chirii aferente investițiilor imobiliare sunt recunoscute, ca și venituri, liniar pe durata contractului de închiriere. Stimulentele aferente contractelor de închiriere sunt recunoscute ca parte integrantă a veniturilor totale din chirii, pe durata contractului de închiriere. Veniturile din chirii la alte proprietăți sunt recunoscute ca alte venituri.

n) Venituri și cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind venituri din dobânzi aferente fondurilor investite, diferențele de curs favorabile și alte venituri financiare. Veniturile din dobânzi sunt recunoscute în situația rezultatului global în baza contabilității de angajamente, utilizând metoda dobânzii efective.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuielile cu dobânda aferentă creditelor bancare pe termen lung, împrumuturilor de la societățile afiliate, diferențelor de curs nefavorabile și alte cheltuieli financiare.

Toate costurile îndatorării care nu sunt direct atribuibile achiziției, construcției sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricație sunt recunoscute în situația rezultatului global utilizând metoda dobânzii efective.

Câștigurile și pierderile din diferențe de schimb valutar privind activele și datoriile financiare sunt raportate pe o bază netă fie ca venit financiar fie ca și cheltuielă financiară în funcția de fluctuațiile valutare: câștig net sau pierdere netă.

o) Venituri din producție de imobilizări

Costurile considerate de Societate capitalizabile în valoarea imobilizărilor corporale și necorporale sunt înregistrate ca și venituri din producție de imobilizări.

p) Impozitul pe profit

Cheltuielile cu impozitul pe profit cuprind impozitul curent, impozitul amânat și impozitul specific unor activități. Impozitul pe profit este recunoscut în situația rezultatului global sau în alte elemente ale rezultatului global dacă impozitul este aferent elementelor de capital.

Ø Impozitul curent

Impozitul curent este impozitul de plătit aferent profitului realizat în perioada curentă, determinat în baza procentelor aplicate la data raportării și a tuturor ajustărilor aferente perioadelor precedente.

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, rata impozitului pe profit a fost de 16% (31 decembrie 2021: 16%).

Ø Impozitul amânat

Impozitul amânat este recunoscut pentru diferențele temporare ce apar între valoarea contabilă a activelor și datoriilor utilizată în scopul raportărilor financiare și baza fiscală utilizată pentru calculul impozitului. Impozitul amânat nu se recunoaște pentru următoarele diferențe temporare:

- recunoașterea inițială a activelor și datoriilor provenite din tranzacții care nu sunt combinații de întreprinderi și care nu afectează profitul sau pierderea contabilă(a) sau fiscală(a)
- diferențe provenind din investiții în filiale, asociați sau entități controlate în comun, în măsura în care Societatea poate să controleze momentul reluării diferențelor temporare și este probabil ca acestea să nu fie reluate în viitorul previzibil; și
- diferențe temporare impozabile rezultate din recunoașterea inițială a fondului comercial

Evaluarea impozitului amânat reflectă consecințele fiscale care ar urma manierei în care Societatea se așteaptă, la sfârșitul perioadei de raportare, să recupereze sau să deconteze valoarea contabilă a activelor și datoriilor sale. Societatea evaluează impozitul amânat rezultat din investițiile imobiliare, folosind prezumția că valoarea contabilă a proprietății va fi recuperată în întregime prin vânzare.

Impozitul amanat este calculat pe baza cotelor de impozitare care se preconizeaza ca vor fi aplicabile diferentelor temporare la reluarea acestora, in baza ratelor de impozitare adoptate sau in mare masura adoptate la data raportarii.

Creantele si datoriile cu impozitul amanat sunt compensate numai daca exista dreptul legal de a compensa datoriile si creantele cu impozitul curent si daca acestea sunt aferente impozitelor percepute de aceeaasi autoritate fiscala pentru aceeaasi Societate supusa taxarii sau pentru entitati fiscale diferite dar care intentioneaza sa deconteze creantele si datoriile cu impozitul curent pe baza neta sau ale caror active si datorii din impozitare vor fi realizate simultan.

O creanta cu impozitul amanat este recunoscuta pentru pierderi fiscale neutilizate, creditele fiscale si diferentele temporare deductibile, numai in masura in care este probabila realizarea de profituri viitoare care se poate fi utilizate pentru acoperirea pierderii fiscale. Creantele cu impozitul amanat sunt revizuite la fiecare data de raportare si sunt diminuate in masura in care nu mai este probabila realizarea beneficiului fiscal aferent.

Ø Expuneri fiscale

Pentru determinarea valorii impozitului curent și a celui amânat, Societatea ia în considerare impactul pozițiilor fiscale incerte și posibilitatea apariției taxelor și dobânzilor suplimentare. Această evaluare se bazează pe estimări și ipoteze și poate implica o serie de raționamente cu privire la evenimentele viitoare. Informații noi pot deveni disponibile, determinând astfel Societatea să își modifice raționamentul în ceea ce privește acuratețea estimării obligațiilor fiscale existente; astfel de modificări ale obligațiilor fiscale au efect asupra cheltuielilor cu impozitele în perioada în care se efectuează o astfel de determinare.

q) Rezultatul pe acțiune

Societatea prezintă rezultatul pe acțiune de bază și diluat pentru acțiunile ordinare. Rezultatul pe acțiune de bază se determină prin divizarea profitului sau pierderii atribuibile acționarilor ordinari ai Societății la numărul mediu ponderat de acțiuni ordinare aferente perioadei de raportare. Rezultatul pe acțiune diluat se determină prin ajustarea profitului sau pierderii atribuibile acționarilor ordinari și a numărului mediu ponderat de acțiuni ordinare cu efectele de diluare generate de acțiunile ordinare potențiale.

r) Active si datorii contingente

Datoriile contingente nu sunt recunoscute în situațiile financiare anexate. Ele sunt prezentate cu excepția cazului în care posibilitatea unei ieșiri de resurse ce reprezintă beneficii economice este îndepărtată.

Un activ contingent nu este recunoscut în situațiile financiare, ci este prezentat atunci când o intrare de beneficii economice este probabilă.

s) Evenimente ulterioare

Situațiile financiare reflectă evenimentele ulterioare sfârșitului de an, evenimente care furnizează informații suplimentare despre poziția Societății la data raportării sau cele care indică o posibilă încălcare a principiului continuității activității (evenimente ce determină ajustări). Evenimentele ulterioare sfârșitului de an ce nu constituie evenimente ce determină ajustări sunt prezentate în note atunci când sunt considerate semnificative.

Nota 6 Raportare pe segmente

In anul 2022 activitatea hoteliera a societatii se realizeaza in 4 hoteluri, care functioneaza independent; toate activitatile se realizeaza pe piata interna pe urmatoarele zone geografice: Hotel Doubletree by Hilton – Oradea (vandut in noiembrie 2022), Hotel si Autogara Beta - Cluj Napoca, Eurohotel - Timisoara, Eurohotel Baia Mare.

Cifra de afaceri si rezultatele financiare ale activitatii desfasurate pe zone geografice sunt:

2022	Sediu	Hotel si Autogara Beta	Doubletree by Hilton	EHBM	EHTM	Total
Cifra de afaceri	39.675	1.258.972	16.538.347	1.510.468	1.044.556	20.392.018
Venituri din exploatare, din care:	45.508	1.384.977	70.925.435	1.560.098	1.052.701	74.968.719
venituri din vanzari active	0	0	54.362.702	4.931	0	54.367.633
venituri din subventii salarii	2.760	9.724	22.638	7.871	3.830	46.823
venituri din reevaluari	0	107.770	0	6.767	0	114.537
Chelt exploatare, din care	-870.632	-1.155.553	-67.945.536	-1.802.961	-985.290	-72.759.972

Ch cu amortizarea	-30.759	-33.186	0	-176.719	-111.567	-352.231
Ch cu reevaluarea activelor	0	0	0	0	0	0
Ch aferente vanzarilor de active	0	0	-53.622.409	0	0	-53.622.409
Rezultat din exploatare	-825.124	229.424	2.979.899	-242.863	67.411	2.208.747
Venituri financiare	2.522.423	436	158.917	406	374	2.682.556
Chelt financiare	-1.157.709	-6	-122.666	-275	-142	-1.280.798
Rezultat financiar	1.364.714	430	36.251	131	232	1.401.758
Venituri totale	2.567.931	1.385.413	71.084.352	1.560.504	1.053.075	77.651.275
Cheltuieli totale	-2.028.341	-1.155.559	-68.068.202	-1.803.236	-985.432	-74.040.770
Rezultat brut	539.590	229.854	3.016.150	-242.732	67.643	3.610.505
Impozite amanate	-974.723	0	0	0	0	-974.723
Impozit specific	0	-6.754	-40.111	-21.888	-14.675	-83.428
Impozit pe profit	-804.149	0	0	0	0	-804.149
Rezultat net	-1.239.282	223.100	2.976.039	-264.620	52.968	1.748.205

Activele aferente fiecărei zone geografice sunt: 2022	Sediu	Hotel si Autogara Beta	Doubletree by Hilton	EHBM	EHTM	Total
<i>Total active</i>	77.914.191	7.117.832	522.752	6.386.555	8.487.341	100.428.671
Active	77.914.191	7.117.832	522.752	6.386.555	8.487.341	100.428.671

Datoriile aferente fiecărei zone geografice sunt: 2022	Sediu	Hotel si Autogara Beta	Doubletree by Hilton	EHBM	EHTM	Total
<i>Total Datorii</i>	624.152	1.082.071	2.821.796	2.301.335	844.393	7.673.747
Datorii	624.152	1.082.071	2.821.796	2.301.335	844.393	7.673.747

Nota 7 Venituri aferente cifrei de afaceri (lei)	2022	2021
Venituri din chirii	412.136	264.304
Venituri din activitati hoteliere - cazare	13.431.293	9.104.543
Venituri autogara	293.239	248.993
Venituri SPA si asimilate	1.228.755	617.257
Alte venituri	129.428	143.731
Total	15.494.851	10.378.828
Venituri din vanzarea marfurilor	4.897.167	2.971.083
Venituri subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri HoReCa		3.050.574
Total	20.392.018	16.400.485

Cifra de afaceri a înregistrat o creștere de peste 24% față de anul 2021, creștere generată de reluarea activităților hoteliere o dată cu reducerea restricțiilor COVID 19. Cele mai importante creșteri au fost înregistrate la:

- Venituri din cazare +47%
- Activitatea restaurant&bar(F&B) +65%
- Spa si altele +99%

Un eveniment important în anul 2022 a reprezentat-o vânzarea activității Hotel Doubletree by Hilton Oradea, tranzacție realizată la prețul de 11 milioane eur. Veniturile generate au fost în suma de 54,36 milioane lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 53,62 milioane lei.

Nota 8

Venituri din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	2022	2021
Venituri din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	54.362.702	-
Total venituri	54.362.702	-
-		
Cheltuieli din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	2022	2021
Cheltuieli din cedarea activelor deținute în vederea vânzării	53.622.409	-
Total cheltuieli	53.622.409	-
Nota 9 Venituri din reevaluare imobilizari corporale si investitii imobiliare	2022	2021
Venituri din reevaluare imobilizari corporale	111.746	2.023.840
Venituri din investitii imobiliare	2.791	4.245
Total	114.537	2.028.085

Conform OMFP 2844/2016, prin derogare de la evaluarea pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, entitățile pot proceda la reevaluarea imobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu. Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate de evaluatori autorizați, potrivit legii. Elementele dintr-o categorie de imobilizări corporale se reevaluează simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite. Dacă un activ imobilizat este reevaluat, toate celelalte active din categoria din care face parte trebuie reevaluate. Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată, în general, plecând de la valoarea lor de piață, pe baza informațiilor pe care le-ar utiliza participanții de pe piață atunci când stabilesc prețul activului, presupunând că participanții de pe piață acționează pentru a obține un beneficiu economic maxim.

În urma reevaluării din 2022 s-au înregistrat în contul de profit și pierdere suma de +0,11 milioane lei, recuperând o parte din cheltuielile din reevaluare înregistrate în anii precedenți.

Detaliile reevaluării sunt prezentate în nota 31.

Nota 10 Alte venituri și cheltuieli din exploatare

10.1 Alte venituri din exploatare (lei)	2022	2021
Venituri din vânzare active	4.931	5.424.080
Venituri din penalități încasate	-	5.403
Alte venituri din exploatare	47.708	51.623
Total ct 758	52.639	5.481.106
Subvenție somaj tehnic cf OUG 30	-	75.207
Subvenție concediu pt supraveghere copii cf OUG 30	-	2.835
Subvenție reducere timp lucru cf OUG 132	46.823	423.510

Subventie pt CIM perioada determinata 41,5% cf OUG 132	-	13.254
Subventie conventii AJOFM	-	59.679
Total ct 741	46.823	574.485
Total alte venituri din exploatare	99.462	6.055.591

In anul 2022 Guvernul Romaniei a continuat masurile de mentinere a locurilor de munca active, subventiile obtinute de la AJOFM fiind de 0,47 mii lei.

10.2 Alte cheltuieli din exploatare (lei)	2022	2021
Cheltuieli cu amenzi si penalitati	8.291	2.224
Sponsorizari si alte cheltuieli de exploatare	39.919	1.973
Cheltuieli cu activele cedate	-	4.008.406
Total ct 658	48.210	4.012.603
Ajustari de valoare privind activele circulante	2022	2021
Cheltuieli ajustari active - clienti incerti	14.747	604
Pierderi din creante si debitori diversi	9.112	-
Cheltuieli ajustari active - alte creante (AJOFM)	-	(118.447)
Venituri ajustari active - clienti incerti	21.453	3.370
Total	2.406	(121.213)
Total alte cheltuieli din exploatare	50.616	3.891.390

Odata cu ridicarea totala a restrictiilor veniturile din exploatare au crescut comparativ cu cele din 2021; in corespondenta cu acestea au crescut si cheltuielile operationale, variatiile principale fiind:

- Cheltuielile cu materialele consumabile si marfurile +41%
- Cheltuieli cu utilitatile +21%
- Cheltuieli prestatii servicii +65%
- Cheltuieli cu personalul +27%

Nota 11 Cheltuieli cu materiile prime, materialele consumabile si marfuri (lei)	2022	2021
Cheltuieli cu materiale consumabile	606.465	372.079
Cheltuieli cu materiale de natura obiectelor de inventar	111.855	167.113
Cheltuieli cu alte materiale nestocabile	26.593	28.754
Cheltuieli cu energia si apa	1.845.574	1.446.698
Total	2.590.487	2.014.644
Cheltuieli cu marfurile	1.393.893	815.507
Total	3.984.380	2.830.151

Nota 12 Alte cheltuieli cu prestatiile externe (lei)	2022	2021
Cheltuieli intretinere si reparatii	364.602	317.264
Cheltuieli cu redeventa	67.111	45.968
Cheltuieli cu primele de asigurare	147.126	130.912
Cheltuieli protocol si publicitate	102.274	96.232
Cheltuieli postale si telecomunicatii	181.456	179.648
Cheltuieli servicii bancare	153.033	107.171
Alte cheltuieli executate de terti	5.456.982	3.046.729
Total	6.472.584	3.923.924

In cadrul „ Alte cheltuieli executate de terti” si cheltuieli cu onorarii, societatea a prezentat :

Alte cheltuieli executate de terti	2022	2021
Licenta Grup Hilton	496.710	321.027
Servicii management Grup Hilton	461.531	257.601
Servicii de grup Hilton	331.140	214.018
Servicii spalatorie	535.029	327.488
Costul cu membrii Hhonoris	83.022	41.775
Costul cu comisioanele agentii turism	573.102	358.917
Costul cu rezervarile facute, facturate de Hilton	239.342	205.867
Alte cheltuieli Hotel Doubletree by Hilton	1.067.418	771.440
Comision intermediere transfer activitate Hilton	999.236	-
Alte cheltuieli aferente celorlalte hoteluri si sediu	670.452	548.596
Total	5.456.982	3.046.729

In anul 2022 SIF Hoteluri SA a continuat monitorizarea structurii organigramei astfel incat numarul salariatilor sa fie in concordanta cu volumul activitatii operationale; numarul efectiv al salariatilor la sfarsitul anului 2022 este de 37, iar numarul mediu pe intreg anul este 109. Numarul de personal s-a redus in urma vanzarii activitatii Hotelului Doubletree by Hilton Oradea.

Nota 13 Cheltuieli cu personalul (lei)	2022	2021
Cheltuieli cu salariile	6.561.543	5.174.410
Remuneratie administratori	3.600	3.600
Cheltuieli cu asigurarile sociale	268.561	204.422
Cheltuieli privind tichetele de masa	524.509	402.072
Total	7.358.213	5.784.504

Numarul de personal la 31.12.2022 si numar mediu personal an 2022

Punct lucru	Nr personal la 31.12.2022	Nr mediu personal an 2022
Sediu administrativ	2	2
Hotel Doubletree by Hilton	0	72
Beta	13	13
EHBM	15	15
EHTM	7	7
An 2022	37	109

Nota 14 Cheltuieli cu impozite si taxe locale (lei)	2022	2021
Cheltuieli cu alte impozite, taxe, din care:	872.002	894.196
> impozit cladiri	843.010	862.170
> impozit teren	13.103	14.136
> Impozit auto	330	297
> taxa firma	939	1.421
> alte taxe	14.620	16.172

Raportat la rezultatul anului 2021, la 31.12.2022 cifra de afaceri efectiva (fara sa tinem cont de subventia HoReCa din 2021) a crescut cu 52%, iar rezultatul din exploatare este unul pozitiv in suma de 2,21 milioane lei.

Nota 15 Venituri si cheltuieli financiare

Venituri financiare (lei)	2022	2021
Venituri cu dobanzile	1.807.832	135.670
Venituri din operatiuni cu titluri și alte instrumente financiare	777.862	1.761.848
Venituri din diferente de curs valutar	40.230	79.864
Alte venituri financiare	56.632	6.209
Total venituri financiare	2.682.556	1.983.591
Cheltuieli financiare (lei)	2022	2021
Cheltuieli privind operatiunile cu titluri și instrumente financiare	1.150.105	669.425
Cheltuieli cu dobanzile	-	112.307
Cheltuieli din diferente de curs valutar	66.527	222.234
Alte cheltuieli financiare	64.166	74.810
Total cheltuieli financiare	1.280.798	1.078.776
Rezultat financiar	1.401.758	904.815

Veniturile financiare cuprind venituri din dobanzi (1,81 milioane lei) aferente depozitelor bancare. Castigul din evaluarea la valoarea justa a activelor financiare (evaluate conform IFRS 9) in suma de 0,78 milioane lei este mai mic decat costurile generate in suma de 1,15 milioane lei. Cheltuieli cu diferentele de curs valutar in suma de 66 mii lei sunt mai mari decat veniturile aferente (40 mii lei), iar cheltuieli cu dobanzile aferente contractului concesiune (din aplicarea ifrs 16 C5b si C7) sunt in suma de 64 mii lei. Profitul financiar la 31.12.2022 este de 1,40 milioane lei.

Nota 16. Cheltuiala cu impozitul specific, impozitul pe profitul curent si amânat Impozitul specific unor activitati

	2022	2021
Total impozit specific	83.428	96.463

Incepand cu 01.01.2017 a intrat in vigoare Legea 170/2016 privind impozitul specific unor activitati. Societatea desfasoara activitatile prevazute in lege pentru care se datoreaza acest impozit.

Pe parcursul anului 2021 au existat unele facilitati fiscale din punct de vedere al impozitului specific, de care a beneficiat si SIF Hoteluri:

- Nu s-a datorat impozit specific cf OUG 226/2020 in perioada 01.01.2021-31.03.2021
- Nu s-a datorat impozit specific cf OUG 19/2021 in perioada 01.04.2021-29.06.2021

Pe parcursul anului 2022 au existat unele facilitati fiscale din punct de vedere al impozitului specific, de care a beneficiat si SIF Hoteluri:

- Nu s-a datorat impozit specific cf OUG 11/2022 in perioada 03.02.2022-01.08.2022

Pe langa veniturile realizate din structurile de cazare si alimentatie publica, au fost realizate venituri din alte activitati pentru care se datoreaza **impozitul pe profit**. In cadrul altor activitati intra: activitate autogara,

inchirieri Sali conferinta si alte spatii, venituri din dobanzi, diferente de curs valutar si alte venituri decat cele aferente functiei de cazare / alimentatie publica s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Profit brut	753.802
Elemente asim venituri	3.750.994
Amortizare fiscala	49.088
Rezerva legală deductibilă	39.491
Total deduceri	88.579
Venituri neimpozabile	12.240
Profit /pierdere	4.403.977
Cheltuieli nedeductibile	1.094.316
Total rezultat impozabil înainte de reportarea pierderii	5.498.293
Pierdere fiscala precedenta	0
Profit impozabil	5.498.293
Bonificatie 7%	60.527
Impozit profit	804.149

Avand in vedere prevederile OUG nr. 153/2020 pentru instituirea unor masuri fiscale de stimulare a mentinerii/cresterii capitalurilor proprii societatea a calculat si a dedus o bonificatie de 7%, atat din impozitul specific, cat si din impozitul pe profit.

Reducerea efectelor pandemiei virusului Covid 19, vanzarea activitatii Hotelului Doubletree by Hilton Oradea, a dus la obtinerea in anul 2022 a unui profit in suma de 1.748.205 lei, fata de profitul inregistrat de 4.592.658 lei in anul precedent, anul 2021

La 31 decembrie 2022 reconcilierea cotei de impozitare efective este prezentata mai jos;

Impozitul amanat

Datoriile si creanțele fiscale sunt masurate la rată de taxare statutară de 16%. Miscarea pe creanțe si datorii aferente impozitului pe profit amânat sunt prezentate mai jos:

Datorii cu impozitul pe profit amânat (lei)	31.12.2021	Miscari venit	Miscari cheltuiala	Alte miscari	31.12.2022
> aferent imobilizari corporale	2.167.218	-	-	(219.731)	1.947.487
> aferenta diferentelor din reevaluare recunoscute in contul de profit si pierdere	(913.038)	-	908.533	-	(4.505)
> aferent provizioane	(87.934)	(5.846)	72.035	-	(21.744)
Total	1.166.246	(5.846)	980.569	(219.731)	1.921.238

Activele imobilizate nete ale societatii la 31.12.2022 la valoare justa, se cifreaza la 22,25 milioane lei in scadere cu 5,51 milioane lei fata de inceputul anului. Aceasta diminuare este determinata in principal de:

- reclassificarea activelor imobilizate (conform IFRS 5) aferente Hotel Eurohotel Baia Mare la active detinute in vederea vanzarii (6,1 milioane lei)
- reevaluare constructii si terenuri la 31.12.2022 (ajustare pozitiva in suma de 2,6 milioane lei),
- ajustarea valorii unitatilor de fond detinute (ajustare negativa cu 0,58 milioane lei, fiind inregistrata in contul de profit si pierdere conform IFRS 9),
- inregistrarea amortizarii aferenta mijloacelor fixe in suma de 0,4 milioane lei.

Nota 17 Imobilizări necorporale

<i>Cost (lei)</i>	<i>Alte imobilizari necorporale</i>
Sold la 1 ianuarie 2021	1.340.691
Achizitii	40.720
Anulare amortizare - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-947.324
Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-25.057
Anulare amortizare vanzare	-7.107
Vanzari	-88.444
Casari	-2.520
Sold la 31 decembrie 2021	310.959
Sold la 1 ianuarie 2022	310.959
Achizitii	0
Anulare amortizare - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-143.569
Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-2.187
Casari	-133.401
Sold la 31 decembrie 2022	31.802
Amortizare cumulata	
Sold la 1 ianuarie 2021	1.283.609
Amortizare	53.805
Anulare amortizare - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-947.324
Anulare amortizare af casari	-88.444
Anulare amortizare af casari	-2.520
Sold la 31 decembrie 2021	299.126
Amortizare cumulata	
Sold la 1 ianuarie 2022	299.126
Amortizare	5.374
Anulare amortizare - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-143.569
Anulare amortizare af casari	-133.401
Sold la 31 decembrie 2022	27.530
Valori contabile nete	
Sold la 31 decembrie 2021	11.833
Sold la 31 decembrie 2022	4.272

Nota 18 Imobilizări corporale

<i>Cost (lei)</i>	<i>Terenuri</i>	<i>Constructii</i>	<i>Instalatii tehnice si masinii</i>	<i>Alte instalatii, utilaje si mobilier</i>	<i>Avansuri imobilizari corporale</i>	<i>Total</i>
Sold la 1 ianuarie 2021	15.464.438	58.761.420	9.771.333	18.998.417	84.830	103.080.438
Intrari	-	-	23.527	13.259	(1.986)	34.800
Intrari an 2021 - din cont 4093	-	-	8.364	-	(8.364)	-
Reclasificare la obiecte inventar	-	-	-	(85.205)	(69.154)	(154.359)
Trecere pe cheltuiala	-	-	-	-	(5.326)	(5.326)
Anulare amortizare casare	-	-	(1.233)	(121.690)	-	(122.923)
Anulare amortizare vanzare	-	(112.163)	(414.656)	(498.996)	-	(1.025.815)
Iesiri an 2021 - Vanzari	(1.134.570)	(2.695.197)	(122.822)	(48.709)	-	(4.001.298)

Anularea amortizarii pentru reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-	-	(7.144.682)	(16.214.303)		(23.358.985)
Iesiri an 2021 - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	(3.315.227)	(48.375.301)	(448.940)	(864.909)		(53.004.377)
Anularea amortizarii in urma reevaluarii	-	(1.302.584)	-	-		(1.302.584)
Modif crestere valoare 2021-reev ct 7552	-	2.023.840	-	-		2.023.840
Modif crestere valoare 2021-reev ct 105	606.527	378.088	-	-		984.615
Modif dimin valoare 2021-reev ct 105	-	(3.760)	-	-		(3.760)
Sold la 31 decembrie 2021	11.621.168	8.674.343	1.670.891	1.177.864	0	23.144.266
Sold la 1 ianuarie 2022	11.621.168	8.674.343	1.670.891	1.177.864	-	23.144.266
Intrari	-	-	15.661	-		15.661
Anulare amortizare casare	-	-	(90.600)	(38.460)		(129.060)
Anulare amortizare vanzare	-	-	(49.512)	-		(49.512)
Anularea amortizarii pentru reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-	-	(964.731)	(903.501)		(1.868.232)
Iesiri an 2022 - Reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	(2.879.000)	(3.232.108)	(31.886)	(9.845)		(6.152.839)
Anularea amortizarii in urma reevaluarii	-	(314.056)	-	-		(314.056)
Modif crestere valoare 2022-reev ct 7552	-	111.746	-	-		111.746
Modif crestere valoare 2022-reeval ct 105	1.811.902	677.720	-	-		2.489.622
Sold la 31 decembrie 2022	10.554.070	5.917.645	549.823	226.058	0	17.247.596
Amortizare cumulata						
Sold la 1 ianuarie 2021	-	-	8.830.294	17.530.794	-	26.361.088
Amortizare	-	1.414.747	344.645	539.089		2.298.481
Iesiri an 2021 - reclasificare la OBI	-	-	-	(85.205)		(85.205)
Amortizare aferenta iesirilor (casari)	-	-	(1.233)	(121.690)		(122.923)
Anulare amortizare iesirilor (vanzare)	-	(112.163)	(414.656)	(498.996)		(1.025.815)
Anularea amortizarii pentru reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-	-	(7.144.682)	(16.214.303)		(23.358.985)
Anulare amortizare reevaluare	-	(1.302.584)	-	-		(1.302.584)
Sold la 31 decembrie 2021	-	-	1.614.368	1.149.689	-	2.764.057
Sold la 1 ianuarie 2022	-	-	1.614.368	1.149.689	-	2.764.057
Amortizare	-	314.056	22.721	5.835		342.612
Amortizare aferenta iesirilor (casari)	-	-	(90.600)	(38.460)		(129.060)
Anulare amortizare iesirilor (vanzare)	-	-	(49.512)	-		(49.512)
Anularea amortizarii pentru reclasificari la active detinute in vederea vanzarii	-	-	(964.731)	(903.501)		(1.868.232)
Anulare amortizare reevaluare	-	(314.056)	-	-		(314.056)
Sold la 31 decembrie 2022	-	-	532.246	213.563	-	745.809
Valori contabile nete						
Sold la 31 decembrie 2021	11.621.168	8.674.343	56.523	28.175	0	20.380.209
Sold la 31 decembrie 2022	10.554.070	5.917.645	17.577	12.495	0	16.501.787

Reevaluarea imobilizarilor corporale

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc ultima reevaluare a terenurilor și clădirilor aparținând Societații de către un expert reevaluator, S.C. Darian DRS SA in conformitate standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR, in vederea intocmirii raportarilor financiare la 31.12.2022. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justă luând in considerare starea lor fizică si valoarea de piata.

Pentru stabilirea valorii juste evaluatorul a utilizat date de intrare neobservabile pentru active clasificate la nivelul 3 al ierarhiei valorii juste. Datele neobservabile au fost alese de evaluator prin analiza pietei imobiliare si a informatiilor furnizate de catre societate cu privire la istoricul imobilizarilor, lucrari de reparatii, modernizari.

Evaluatorul a utilizat doua metode pentru determinarea valorii juste: abordarea prin cost si abordarea pe baza de venit. Valoarea justa recunoscuta in situatiile financiare este cea stabilita prin abordarea pe baza de venit - actualizarea fluxurilor de numerar.

Societatea a ales ca modalitate de reflectare in contabilitate a rezultatelor reevaluării, anularea amortizării cumulate pana la data reevaluării. Surplusul din reevaluare a fost creditat în contul de rezerve din reevaluare in cadrul capitalurilor proprii, iar descresterea valorii contabile nete rezultată in urma reevaluării a fost recunoscută ca si o cheltuiala cu intreaga valoare a deprecierei, acolo unde nu exista o rezervă de reevaluare constituita in urma reevaluarilor anterioare.

Diferentele din reevaluare recunoscute la rezerve si venituri sunt prezentate in nota 31.

Nota 19 Investitii imobiliare

Cost (lei)	Constructii
Sold la 1 ianuarie 2021	4.929
Anularea amortizarii in urma reevaluării	(4.929)
Efect al schimbarii valorii juste	4.245
Sold la 31 decembrie 2021	4.245
Sold la 1 ianuarie 2022	4.245
Anularea amortizarii in urma reevaluării	(4.245)
Efect al schimbarii valorii juste	2.791
Sold la 31 decembrie 2022	2.791
Amortizare cumulata	
Sold la 1 ianuarie 2021	0
Amortizare	4.929
Anularea amortizarii pe baza reevaluării	(4.929)
Sold la 31 decembrie 2021	0
Sold la 1 ianuarie 2022	0
Amortizare	4.245
Anularea amortizarii pe baza reevaluării	(4.245)
Sold la 31 decembrie 2022	0
Valori contabile nete	
Sold la 31 decembrie 2021	4.245
Sold la 31 decembrie 2022	2.791

Reevaluarea investitiilor imobiliare

La data de 31 decembrie 2022, a avut loc ultima reevaluare a investițiilor imobiliare aparținând Societății de către un expert reevaluator, S.C. Darian DRS SA in cu conformitate standardele nationale de evaluare emise de ANEVAR. Reevaluarea a vizat ajustarea valorilor nete contabile ale elementelor incluse in aceste categorii la valoarea lor justă luând in considerare starea lor fizică si valoarea de piata.

Societatea a ales ca modalitate de reflectare in contabilitate a rezultatelor reevaluării, anularea amortizării cumulate pana la data reevaluării. Surplusul din reevaluare a fost creditat în contul de profit si pierdere, iar descresterea valorii contabile nete rezultată in urma reevaluării a fost recunoscută ca si o cheltuiala cu intreaga valoare a deprecierei, acolo unde ne exista o rezervă de reevaluare constituita in urma reevaluarilor anterioare.

Societatea a recunoscut la 1 ianuarie 2011, data tranzitiei la IFRS investițiile imobiliare la valoare justă. Rezerva din reevaluare anterior recunoscută netă de impozitul amânat a fost transferată la rezultatul reportat.

La data de 31 decembrie 2004, 31 decembrie 2007, 31 decembrie 2010, 31 decembrie 2012, 31 decembrie 2015, 31 decembrie 2016, 31 decembrie 2017, 31 decembrie 2018, 31 decembrie 2019, 31 decembrie 2020, 31 decembrie 2021 și 31 decembrie 2022, au avut loc reevaluări ale terenurilor și clădirilor aparținând Societății de către experți evaluatori, în conformitate cu standardele naționale de evaluare emise de ANEVAR.

Nota 20 Active aferente dreptului de utilizare a activelor luate în concesiune (leasing) la nivelul datoriei din aplicarea ifrs 16 C5b și C7

<i>Cost (lei)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Recunoaștere active aferente dreptului de utilizare a activelor luate în concesiune (leasing) la nivelul datoriei din aplicarea ifrs 16 C5b și C7	1.244.619	1.244.619
Amortizare cumulată af drept de utilizare	(203.115)	(155.577)
Transfer drept concesiune Hilton	(1.041.504)	-
Sold la 31 decembrie	-	1.089.042
Efectul trecerii la IFRS 16	2.022	2.021
Cheltuieli financiare dobândă contract concesiune	64.165	71.650
Amortizare af drept de utilizare	47.538	51.859
Total cost	111.703	123.509

Nota 21 Active financiare evaluate la valoare justă

	31.12.2022	31.12.2021
Sold initial - Active financiare	6.067.306	4.986.903
Venituri din operațiuni cu titluri și alte instrumente financiare	558.641	1.749.828
Chelt privind operațiunile cu titluri și alte instrumente financiare	(1.146.103)	(669.425)
Active financiare reevaluate la valoare justă	5.479.844	6.067.306

La data de 13.06.2018, societatea a achiziționat 489,16 unități fond închis "FIAIP Optim Invest" administrat de SAI Broker SA, la o valoare nominală de achiziție de 8.177,15 lei. La finele anului 2022 valoarea nominală a unei unități de fond s-a situat la valoarea de 11.202,56 lei, rezultând o valoare justă a celor 489,16 unități fond de 5.479.844,25 lei. Diferența de valoare în suma de 1.479.909,56 lei s-a înregistrat, conform politicilor contabile ale societății în contul de profit și pierdere. La data de 31.12.2022, volatilitatea anuală a fondului Optim Invest, calculată în baza volatilităților lunare din ultimii 3 ani a fost de 19,25%, corespunzătoare clasei de risc 6 pe scara indicatorului Sintetic de Risc și Randament (ISRR). Randamentul fondului Optim Invest în anul 2022 a fost de -9,68%.

Nota 22 Alte active immobilizate (lei)

	31.12.2022	31.12.2021
Participații	263.073	52.854
Creanțe immobilizate aferente investiții AIO	-	162.414
Total	263.073	215.268

Participațiile în suma de 263.073 lei sunt deținute la societăți cotate: Biofarm SA (19.432 acțiuni reprezentând 0,0020% din totalul acțiunilor emise) și Banca Transilvania SA (12.247 acțiuni reprezentând 0,0017% din totalul acțiunilor emise). Evaluarea participațiilor la societățile cotate s-a făcut la valoare justă determinată în funcție de numărul de acțiuni deținute și valoarea cotată la 31.12.2022.

În cadrul immobilizărilor financiare Societatea a înregistrat investiția făcută conform contractului de concesiune cu Primăria Oradea în investițiile bazinului olimpic în schimbul stabilirii redevenței datorate, fixe indexabile cu

inflația. La data de 1 decembrie 2022, o dată cu transferul întregii activități a Hotel Doubletree by Hilton Oradea s-a transferat noului proprietar atât contractul de concesiune a terenului, cât și creanța rămasă în sold.

Activele circulante au ajuns la suma de 78,17 milioane lei (+ 10,49 milioane lei față de sfârșitul anului 2021), diferența datorându-se:

- reclassificării activelor imobilizate (conform IFRS 5) aferente Hotel Eurohotel Baia Mare de la active imobilizate la active deținute în vederea vânzării (+6,1 milioane lei)
- încasarea contravalorii transferului de activitate al Hotel Doubletree by Hilton Oradea, concomitent cu scoaterea din evidență a activelor deținute în vederea vânzării ale aceluiași hotel
- diminuării stocurilor de marfuri și materiale cu 82% și a creanțelor comerciale cu 72%, ca urmare înstrăinării activității Hotelului Doubletree by Hilton Oradea
- creșterii numerarului din trezoreria societății (+ 58,82 milioane lei), principalele operațiuni în 2022 fiind: vânzare activitate Hotel Doubletree by Hilton Oradea și încasare avans (310 mii euro) pentru vânzare activitate Eurohotel Baia Mare

Nota 23 Elemente de stocuri (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Alte materiale consumabile	5.328	73.307
Active imobilizate deținute în vederea vânzării	6.155.027	53.029.434
Mărfuri	30.914	128.285
Total stocuri	6.191.269	53.231.026

În luna februarie 2022, Consiliul de Administrație al SIF Hoteluri SA a propus Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor un plan de vânzare a grupului de active reprezentat de Hotelul Doubletree by Hilton din Oradea. AGEA a fost stabilită pentru data de 17.03.2022. Prin urmare, la 31.12.2021, societatea a reclassificat aceste active ca fiind un grup de active imobilizate în vederea vânzării.

La data de 18.11.2022, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect Hotelul DoubleTree by Hilton, vânzarea realizându-se prin transferul întregii activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului DoubleTree by Hilton, situat în localitatea Oradea, Aleea Ștrandului nr 9, județul Bihor. Prețul de vânzare de 11 milioane EUR a fost integral încasat.

Tranzacția s-a realizat în baza hotărârii nr. 1 din 17.03.2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA, prin care Consiliul de administrație a fost împuternicit să efectueze tranzacția la un preț cel puțin egal cu valoarea justă rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator independent autorizat, cu cel mult 3 luni anterior agreeării prețului de vânzare. Prețul de vânzare s-a situat peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit în conformitate cu standardele de evaluare de un evaluator independent. Transferul efectiv al activității s-a efectuat la data de 1 decembrie 2022.

În luna noiembrie 2022, Consiliul de Administrație al SIF Hoteluri SA a propus Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor un plan de vânzare a grupului de active reprezentat de Eurohotel din Baia Mare. AGEA a fost stabilită pentru data de 21.12.2022. Prin urmare, la 31.12.2022, societatea a reclassificat aceste active ca fiind un grup de active imobilizate în vederea vânzării.

La data de 28.12.2022 s-a încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare privind transferul întregii activități hoteliere, economice și comerciale, desfășurate în cadrul Hotelului Eurohotel, situat în localitatea Baia

Mare, bdul Bucuresti nr 23, județul Maramures, incluzând imobilele, mijloacele fixe, obiectele de inventar, stocurile de mărfuri, activele mobile necorporale, angajații, contractele cu clientii și furnizorii.

Aprobarea vânzării mai sus menționate de către Consiliul de administrație al SIF Hoteluri S.A. s-a realizat în baza hotărârii nr. 2 din 21.12.2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA, prin care Consiliul de administrație a fost împuternicit să efectueze tranzacția și să aprobe prețul în baza unui raport de evaluare întocmit cu cel mult două luni anterior datei hotărârii AGEA.

Tranzacția s-a realizat prin negociere directă, prețul final fiind de 2,1 milioane EUR, situându-se peste limita superioară a intervalului de preț estimată prin raportul de evaluare întocmit în conformitate cu cerințele prevăzute în cuprinsul hotărârii nr. 2/21.12.2022 a AGEA SIF Hoteluri S.A.

În baza promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare s-a încasat un avans în sumă de 310.000 Euro, urmând ca diferența de preț să fie încasată odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător urmează să se efectueze numai la momentul achitării integrale a prețului, în baza și în conformitate cu clauzele contractului de vânzare-cumpărare care urmează a fi încheiat.

Nu au fost recunoscute pierderi din depreciere la clasificarea grupului de active deoarece prețul de vânzare estimat minus costurile de vânzare sunt mai mari decât valoarea contabilă netă a activelor.

Terenurile și clădirile transferate de la imobilizări corporale la active deținute în vederea vânzării au fost evaluate în vederea vânzării de către un evaluator extern autorizat.

La 31 decembrie 2022, activele destinate cedării au fost prezentate la valoarea justă minus costurile de vânzare și au cuprins următoarele elemente:

Active imobilizate deținute în vederea vânzării	31.12.2022	31.12.2021
> terenuri - valori nete	2.879.000	3.315.227
> clădiri - valori nete	3.232.108	48.375.301
> instalații și echipamente - valori nete	31.887	210.952
> aparate de măsură și control - valori nete	-	185.521
> mijloace de transport - valori nete	-	52.467
> mobilier - valori nete	9.845	864.909
> licențe și programe - valori nete	2.187	25.057
Total active imobilizate deținute în vederea vânzării	6.155.027	53.029.434

Nota 24 Creanțe comerciale	31.12.2022	31.12.2021
Clienți	212.713	157.892
Clienți incerți sau în litigiu	170.672	177.378
Clienți - facturi de întocmit	-	46.079
Ajustări pentru deprecierea creanțelor - clienți	(170.672)	(177.378)
Total creanțe comerciale	212.713	203.971

Nota 25 Alte creanțe	31.12.2022	31.12.2021
Concedii medicale de recuperat	25.493	61.019
Impozit pe profit	-	106.744

TVA de recuperat	134.459	-
TVA nedeductibil aferent facturi nesosite furnizori	16.751	67.610
Subventie HoReCa	-	1.358.351
Subventie reducere timp lucru cf OUG 132	-	65.989
Subventie conventii AJOFM	-	4.393
Debitori diversi + alte	4	47.059
Dobanzi de incasat	290.361	5.917
Total alte creante	467.068	1.717.082
	-	-
Total creante	679.781	1.921.053

Nota 26 Investitii pe termen scurt	31.12.2022	31.12.2021
Alte valori lei	70.027.000	5.312.285
Total	70.027.000	5.312.285

Nota 27 Numerar si echivalente de numerar (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Casa lei	26.967	100.314
Casa in valuta	240	9.845
Conturi curente la banci lei	859.179	3.256.936
Conturi curente la banci valuta	355.563	3.725.978
Sume in curs de decontare	10.974	29.597
Alte valori lei	-	15.550
Total	1.252.923	7.138.220

Datoriile societatii sunt structurate in

a) Datorii pe termen scurt - au inregistrat o crestere de 18,62% (0,9 milioane lei); datoriile pe termen scurt sunt constituite in principal din garantiile retinute de la constructori sunt in suma de 1.919.002 lei (reprezinta garantia de buna executie retinuta la antreprenorul general al hotelului, care a expirat in cursul anului 2015; in consecinta ea a fost prezentata la 31 decembrie 2022 si la 31 decembrie 2021 la Garantii retinute de la constructori pe termen scurt) si avansul aferent vanzarii activitatii Eurohotel Baia Mare

b) Datorii pe termen lung - reprezinta impozitele amanate si sunt in scadere cu 16% fata de anul 2021 ca urmare a stingerii datoriei contingente privind contractul de concesiune al terenului de 2.110 mp necesari parcarilor Hotelului Doubletree by Hilton.

Nota 28 Datorii

a) Datorii comerciale	31.12.2022	31.12.2021
Furnizori	600.063	809.641
Furnizori de imobilizari	34.373	34.373
Furnizori facturi nesosite	380.729	596.101
Clienti creditor	1.535.296	165.712
Total datorii comerciale	2.550.461	1.605.827

b) Alte datorii pe termen scurt	31.12.2022	31.12.2021
Datorii catre salariat	188.763	767.032
Datorii catre bugetul de stat si al asigurarilor sociale de stat	864.883	347.516
Alte impozite si taxe	2.250	29.586
Creditori diversi + in curs de clarificare	214.064	23.625
Garantii retinute de la constructori si chiriasi	1.932.088	1.943.069
Datorii viitoare af contract concesiune teren parcare DbH	-	27.520
Total alte datorii pe termen scurt	3.202.048	3.138.348

Venituri inregistrate in avans si provizioane	31.12.2022	31.12.2021
--	-------------------	-------------------

Venituri inregistrate in avans	-	105.288
Total venituri inregistrate in avans si provizioane	-	105.288

Alte datorii pe termen lung	31.12.2022	31.12.2021
Datorii viitoare af contract concesiune teren parcarri DbH	-	1.139.123
Impozite amanate	1.921.238	1.166.247
Total alte datorii pe termen lung	1.921.238	2.305.370

Datorii	31.12.2022	31.12.2021
Datorii pe termen scurt	5.752.509	4.849.463
Datorii pe termen lung	1.921.238	2.305.370
Total datorii	7.673.747	7.154.833

Nota 29 Capital social

a) Structura actionariatului societatii

Structura actionariatului societatii	31.12.2022			31.12.2021		
	Nr actiuni	Valoare (lei)	%	Nr actiuni	Valoare (lei)	%
SIF Banat Crisana	31.820.906	79.552.265	98,9997	31.820.906	79.552.265	98,9997
Autoritatea statului	10.329	25.823	0,0321	10.329	25.823	0,0321
Persoane fizice	309.655	774.137	0,9634	309.655	774.138	0,9634
Persoane juridice	1.551	3.878	0,0048	1.551	3.878	0,0048
Total	32.142.441	80.356.103	100,00	32.142.441	80.356.103	100,00

Evoluția capitalului social

Tabelul de mai jos prezintă informații cu privire la cele mai importante evenimente în cursul perioadei 11.05.2012 (data listării la BVB) până în data de 31.12.2022, care au modificat valoarea capitalului social al Societății :

Data	Modalitatea prin care s-a modificat capitalul social	Valoarea totala capital social dupa eveniment	Numar actiuni	Structura actionariat
11.05.2012	existent la 11.05.2012	44.946.172,50	17.978.469	SIF Banat Crisana, persoane fizice si juridice
20.02.2014	majorare	51.462.327,50	20.584.931	SIF Banat Crisana, persoane fizice si juridice
14.10.2015	fuziune	80.356.102,50	32.142.441	SIF Banat Crisana, Statul Roman prin AAAS, persoane fizice si juridice

In data de 2 februarie 2023 a fost înregistrată la societate o solicitare, formulată de acționarul SIF Banat-Crișana SA care deține 98,9997% din capitalul social al SIF Hoteluri SA, de convocare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA. Cererea este de reducere capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Reducerea capitalului social se justifică prin necesitatea optimizării capitalului social al SIF Hoteluri S.A., implicând restituirea către acționari a unei cote-părți din aporturi, proporțional cu participarea la capitalul social vărsat al SIF Hoteluri S.A. După reducere, capitalul social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. va avea valoarea de la 6.428.488,20 lei (RON), împărțit în 32.142.441 acțiuni ordinare, fiecare cu o valoare nominală de 0,20 lei (RON).

Motivarea economică a propunerii de reducere a capitalului social constă în necesitatea optimizării capitalului social, prin deblocarea capitalului în exces, raportat la nevoile reale și activitatea societății. În ultimii ani societatea SIF Hoteluri S.A. și-a restrâns semnificativ activitatea prin înstrăinarea mai multor active hoteliere, sumele de bani obținute din aceste operațiuni depășind nevoile actuale ale societății, acestea urmând a fi restituite acționarilor societății sub formă de numerar, sub formă de cote-părți din aporturi, proporțional cu participarea la capitalul social vărsat. Operațiunea de reducere a capitalului social propusă urmărește deblocarea acestui capital în exces, pentru a se restabili echilibrul dintre activ și pasiv, dintre resursele societății și obiectivele sale sociale.

Consiliul de Administratie a convocat AGEA pe data de 09.03.2023 pentru punerea in aplicare a solicitarii actionarului majoritar. Prin Hotararea AGEA nr 1/09.03.2023 s-a aprobat reducerea capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Prin AGEA nr 2/09.03.2023 s-a aprobat plata sumelor cuvenite către acționarii înregistrați în registrul acționarilor societății SIF Hoteluri S.A. la Data de Înregistrare a acestei AGEA a 2,3 lei (RON)/acțiune, proporțional cu participarea lor la capitalul social vărsat al societății SIF Hoteluri S.A.. Plata va începe la data de 16.06.2023, Data Plății acestei AGEA, sub condiția ca reducerea capitalului social să devină efectivă, prin înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social la oficiul registrului comerțului și la instituțiile pieței de capital. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operațiunile menționate mai sus.

Nota 30 Alte elemente de capital	31.12.2022	31.12.2021
Impozit amanat din reevaluare imobilizari corporale	(1.947.487)	(2.167.219)
Total	(1.947.487)	(2.167.219)

Nota 31 Modificari rezerva din reevaluare

Modificarile surplusului din reevaluare IAS 1.7

In conformitate cu prevederile IAS 16 punctul 39 la imobilizari corporale in urma reevaluarii la 31.12.2022 s-a inregistrat o diferenta de reevaluare pozitiva in suma de 2.604.159 lei. Conform politicii adoptate din diferenta existenta in sold, la activele la care s-a inregistrat o descrestere de valoare suma utilizata din contul 105 pentru acoperirea descresterii este de 0 (zero) lei; prin contul 7552 s-a inregistrat suma de 111.746, iar suma care ar trebui sa se mai recupereze prin contul de profit si pierdere este de de 28.159 lei. La imobilizarile corporale la care in urma reevaluarii s-a inregistrat o crestere a volorii nete, diferenta din reevaluare s-a inregistrat in capitaluri in contul 105; aceasta crestere este in suma de 2.489.622 lei. Respectand prevederile IAS 16, suma de 111.746 lei s-a recunoscut in contul de profit si pierdere. In rezultatul global s-a prezentat ca element distinct in contul de profit si pierdere suma de +398.340 lei, reprezentand diferenta intre diminuarea si cresterea diferentei din reevaluare inregistrata in contul 105. Din contul 105 s-a trecut in contul 1175 suma de 2.617 lei, reprezentand amortizare aferenta diferentelor din reevaluare si 3.860.328 lei, reprezentand diferentele din reevaluare aferente Hotel Doubletree by Hilton Oradea, vandut in anul 2022. Soldul contului 105 include si diferentele din reevaluare preluate prin fuziune.

lei	31.12.2022	31.12.2021
Rezerva din reevaluare la inceputul exercitiului financiar	13.545.117	15.718.199
Diminuari ca urmare a reevaluarii	-	(3.760)

Cresteri din reevaluare	2.489.622	984.615
Diferente din reevaluare trecute in 1175 ca urmare a vanzarii	(3.860.328)	(3.267.104)
Descresteri trecute in 1175	(2.617)	113.167
Rezerva din reevaluare la sfarsitul exercitiului financiar	12.171.794	13.545.117

Reevaluare inregistrata la 31.12.2022 respectiv 31.12.2021

lei	31.12.2022	31.12.2021
Valoare inventar cladiri, terenuri si investitii imobiliare inainte de reevaluare	20.299.756	70.288.857
Amortizare cumulata la sfarsitul perioadei care se anuleaza	-318.301	-1.307.513
Valoare ramasa cladiri, terenuri si investitii imobiliare inainte de reevaluare	19.981.455	68.981.344
Valoare rezultata in urma reevaluarii	22.585.614	71.990.284
Dif din reevaluare existente in cont 105 inainte de reevaluare	13.303.439	13.747.792
Dif din reev rezultata ca urmare a reevaluarii, din care:	2.604.159	3.008.940
> diferente reevaluare an	2.489.622	980.855
> trecere pe venituri af imobilizari corporale	111.746	2.023.840
> trecere pe venituri dif reevaluare af investitii imobiliare	2.791	4.245
Total sume care trec pe rezultatul curent al exercitiului	114.537	2.028.085
> sume acoperite din contul 105 dif din reevaluare existente	-	(3.760)
> impozit amanat aferent dif din reevaluare an curent	398.340	156.937
<i>Castig / pierdere ale rezervei din reevaluarea imobilizărilor corporale, nete de impozit amânat</i>	2.091.282	823.918
<i>Transferul rezervei din reevaluare la rezultat reportat ca urmare a vanzarii imobilizarilor corporale sau pe masura utilizarii activului</i>	-3.862.945	-3.153.937

Nota 32 Rezerve (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Rezerve legale (cont 1061)	1.882.642	1.755.339
Alte rezerve (cont 1068)	9.924.434	9.924.434
Total rezerve	11.807.076	11.679.773

Sumele de la alte rezerve reprezinta rezultatele nerepartizate ale exercitiilor financiare precedente la societatea SIF Hoteluri suma de 9.431.879 lei, iar de la societatile absorbite suma de 492.555 lei.

Nota 33 Rezultat reportat (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Rezultat reportat, cu exceptia rezultatului reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29	(3.871.365)	(12.070.119)
Rezultat reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS 29	(215.021)	(215.021)
Total capital social retratat	(4.086.386)	(12.285.140)

Dividende

Compania nu a declarat dividende in cursul anilor 2022 si 2021

Nota 34 Rezultatul pe actiune (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Profitul atribuibil actionarilor	1.748.205	4.592.658
Numarul actiunilor	32.142.441	32.142.441
Rezultatul pe actiune de baza	0,0544	0,1429

Nota 35 Parti afiliate

Parti afiliate sunt considerate persoanele care fac parte din Consiliul de Administratie si SIF Banat Crisana, care este actionar majoritar.

Lista persoanelor care fac parte din Consiliul de Administratie la 31.12.2022:		Ales de	Anul expirarii mandatului
1. Sferdian Teodora	presedinte CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
2. Andrei Eugenia	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
3. Baba Dorel	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
Lista persoanelor care fac parte din Consiliul de Administratie la 31.12.2021:		Ales de	Anul expirarii mandatului
1. Sferdian Teodora	presedinte CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
2. Andrei Eugenia	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024
3. Baba Dorel	membru CA – administrator neexecutiv, neindependent	AGOA 23.03.2020	2024

Alte parti implicate, pe langa cele care fac parte din Consiliul de Administratie in conformitate cu art. 22 din regulamentul 5/2018 privind emitenții și operațiunile cu valori mobiliare este Birlea Vasile Radu, director general si dl Urs Vasile Bogdan (Cabinet de Expertiza Contabila Urs Vasile-Bogdan).

a) Deținerile de acțiuni ale societății aferente personalului cheie din conducere sunt prezentate mai jos:

31 decembrie 2022

Administrator	Numar actiuni	% din capital
Sferdian Teodora	0	0,0000
Andrei Eugenia	0	0,0000
Baba Dorel	0	0,0000

31 decembrie 2021

Administrator	Numar actiuni	% din capital
Sferdian Teodora	0	0,0000
Andrei Eugenia	0	0,0000
Baba Dorel	0	0,0000

Nota 36 Actiuni in instanta

Societatea este implicata in urmatoarele litigii :

Litigii civile:

1. Dosarul nr. 2147/111/2014 - Tribunalului Bihor

PARTI: SIF HOTELURI S.A. - parata

HAJDU-BAU EPITOIPARI KIVITELEZO ES KERESKEDELMI KORLATOLT FELELOSSEGU TARSASAG
"FELSZAMOLAS ALATT" - reclamant

OBIECT: reziliere contract si pretentii banesti in valoare de 9.687.769 lei astfel:

- 6.045.915 lei reprezentand contravaloarea lucrarilor executate si nereceptionate de parata;
- 1.641.854 lei reprezentand suma retinuta de la reclamantul Hajdu-Bau de catre parata Sif Hoteluri S.A. cu titlu de garantie de buna executie;
- 2.000.000 lei daune morale.

Obiectul litigiului il constituie rezilierea contractului de executie de lucrari (antrepriza) de catre parata, reziliere ce a avut loc in anul 2011.

In acest dosar, Sif Hoteluri S.A. a solicitat respingerea tuturor pretentiilor precizate de reclamanta si a formulat cerere reconventionala prin care a solicitat pronuntarea unei hotarari prin care sa se dispuna obligarea reclamantei-parate Hajdu-Bau la plata contravalorii prejudiciilor cauzate de nerespectarea obligatiilor

contractuale, respectiv a sumelor ce reprezinta contravaloarea unor lucrari ce nu au fost realizate in sa au fost achitate precum si a penalitatilor de intarziere estimate provizoriu la suma de 800.000 lei;

Ca probe, partile au cerut proba cu inscrisuri, interogatoriu, martori si expertiza tehnica in constructii, probe ce au fost incuviintate de catre instanta de judecata.

La termenul din data de 22.06.2017 s-a depus la dosar raportul de expertiza tehnica intocmit de catre expertul numit de catre instanta iar la termenul din data de 12.10.2017 instanta a incuviintat obiectiunile partilor la raportul de expertiza.

Avand in vedere caracterul preponderent tehnic al problemelor disputate in dosar, este dificil de estimat la acest moment care sunt sansele de castig/pierdere ale societatii Sif Hoteluri S.A., acestea depinzand, intr-o proportie insemnata de raspunsul final al expertului la obiectivele fixate.

La ultimul termen al dosarului din data de 16.03.2023, avand in vedere raspunsul expertului tehnic judiciar la obiectiunile partilor, instanta a dispus amanarea cauzei pentru data de 30.03.2023 in vederea deliberarii.

2. Dosar procedura insolventei - Instanta Debrecen Ungaria

PARTI: **HAJDU-BAU** EPITOIPARI KIVITELEZO ES KERESKEDELMI KORLATOLT FELELOSSEGU TARSASAG
"FELSZAMOLAS ALATT" cu sediul in Ungaria, Debrecen reprezentata de catre lichidator Gazda-
Pusztai Sandor - debitor
SIF HOTELURI - creditor

OBIECT: faliment

Stadiu dosar: Tribunalul din Debrecen a respins in prima instanta, in data de 27.12.2017 cererea societatii creditoare(Sif Hoteluri S.A.) de inscriere la masa credala pentru suma de 2.022.106,32 RON. Societatea SIF Hoteluri S.A. a depus apel la hotararea mentionata. Curtea de Apel Debrecen a dispus suspendarea cauzei pana la solutionarea dosarului nr. 2147/111/2014 aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

3. Dosar 15349/3/2016 Tribunalul Bucuresti - procedura insolventei - Faliment.

PARTI: **PERFECT TOUR S.R.L.** - debitor

SIF HOTELURI S.A. - creditor

OBIECT: procedura insolventei

Stadiu dosar: Repune pe rol cererea de aprobare a valorificării bunului imobil potrivit disp. art. 156 alin. 2 teza a doua din Legea nr. 85/2014. Fixează termen pentru discutarea acestei cereri în data de 08.06.2021, ora 11.00, cu citarea părților prin BPI. Pune în vedere lichidatorului judiciar să dispună reconvoacarea adunării creditorilor cu aceleași mențiuni privind modalitatea de vânzare și regulamentul de vânzare, urmând a proroga cererea de aprobare a valorificării pentru termenul din 08.06.2021. Bunul s-a valorificat. Cererea a ramas fara obiect.

Debit restant: 2.690 lei (pct. de lucru DoubleeTree by Hilton);

Debit restant: 3.729 lei si 500 lei cheltuieli de judecata (pct. de lucru Baia Mare - creditorului i-a fost admisa ordonanta de plata in dosarul 8223/182/2016 al jud. Baia Mare la data de 29.11.2016).

Termen 05.04.2022: pana la care instanta a dispus :În baza dispozițiilor art. 59 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, analizând stadiul continuării procedurii debitorului Perfect Tour SRL, aflat în faliment general, dispune: Pune în sarcina lichidatorului judiciar Fineco Insolvency SPRL, următoarele măsuri, sub sancțiunea aplicării dispozițiilor art. 60, alin. 2 din Legea nr. 85/2014: În baza disp. art. 59 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, analizând stadiul continuării procedurii insolvenței debitorului, dispune: - să întocmească și să depună rapoarte lunare cuprinzând descrierea modului în care și-a îndeplinit atribuțiile, justificarea cheltuielilor efectuate cu administrarea procedurii sau a altor cheltuieli efectuate din fondurile existente în averea debitorului, precum și, dacă este cazul, stadiul efectuării inventarierii; în raport se vor include informații privind respectarea obligațiilor fiscale, referitoare la obținerea sau necesitatea actualizării autorizărilor/autorizațiilor pentru desfășurarea activității, a actelor de control încheiate de organe de control și onorariul încasat al lichidatorului judiciar, cu precizarea modalității de calcul al acestuia (conform disp. art. 63 rap. la art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014); - să depună la dosar dovada publicării în Buletinul procedurilor de insolvență a extrasului raportului de activitate (conform disp. art. 59 alin. 2 din Legea nr. 85/2014); - să continue demersurile pentru identificarea bunurilor debitoarei - să depună regulamentele de vânzare aprobate de adunarea creditorilor la dosar - să facă demersuri pentru valorificarea bunurilor debitoarei, potrivit hotărârii adunării creditorilor convocată în acest sens și să depună

dovezi în acest sens la dosar, respectiv să depună publicațiile de vânzare și procesele-verbale de licitație; - să urmărească solutionarea definitivă a dosarelor în care este parte debitoarea; - să întocmească și să depună la dosar raport asupra fondurilor obținute din lichidare și din încasarea de creanțe, precum și plan de distribuire între creditori, dacă este cazul; raportul și planul se înregistrează la grefa tribunalului și se publică în Buletinul procedurilor de insolvență; raportul va prevedea și plata onorariului lichidatorului judiciar și a celorlalte cheltuieli prevăzute la art. 159 alin. 1 pct. 1 sau art. 161 pct. 1, după caz; - dispune comunicarea unei adrese către administratorul special- Păcuraru Corina cu mențiunea să comunice lichidatorului judiciar toate documentele, bunurile și informațiile solicitate, sub sancțiunea aplicării unei amenzi judiciare și comunicarea unei adrese către custodele PHG International Security SRL cu mențiunea de a comunica informațiile solicitate de lichidator. - să respecte toate reglementările contabile referitoare la societatea debitoare cu privire la declarațiile pe care aceasta trebuie să le întocmească și să le depună la organele fiscale, sub sancțiunea amenzii. Lichidatorul va depune la dosar dovezi în acest sens. Acordă un termen administrativ de control la data de 09.05.2023.

4. Dosar 11287/182/2019 Judecatoria Baia Mare – ordonanta de plata

PARTI: CLUBUL DE DANS PRODANCE 2000 – debitor

SIF HOTELURI – creditor

OBIECT: ordonanta de plata

Debit Restant: 2.334,87 lei reprezentând debit restant aferent facturii nr. 125457/21.02.2019 . Obligă debitoarea la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 1.000 lei reprezentând taxa judiciară de timbru și onorariu de avocat .

Stadiu dosar: finalizat

Urmeaza a fi demarata procedura executarii civile debitoarea neachitand debitul pana in prezent.

S-a demarat procedura executarii silite prin intermediul Societatii Profesionale de Executori Judecatoresti MORARI ȘI ASOCIAȚII in prezent fiind incuviintata de catre Judecatoria Baia Mare executarea silita.

Din evidentele contabile rezulta ca nu s-a incasat nicio parte din debit.

In dos ex 823/2020 sunt instituite popriri asupra conturilor debitorului in sa nu sunt inregistrate in acasari din data de 04.08.2020 (36,31 lei). Debitorul nu figureaza cu relatii comerciale, bunuri imobile sau mobile.

5. Dosar Nr. 17702/271/2017 - Judecatoria Oradea

Debitor: SC TRANSILVANIA LAND OF ART S.R.L.

Debit: 7.612 lei

Termen: 11.12.2017

S-a admis cererea de chemare în judecată formulată de creditoarea SIF HOTELURI S.A în contradictoriu cu debitoarea TANSILVANIA LAND OF ART S.R.L și, în consecință: Obligă debitoarea să achite creditoarei suma de 7.612 de lei, cu titlu de debit principal reprezentând contravaloarea parțială a facturii nr. 83010/30.06.2017, precum și penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi de întârziere, aferente debitului restant, calculate începând din data de 08.07.2017 și până la achitarea integrală a debitului. Obligă debitoarea să achite creditoarei suma de 200 de lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă judiciară de timbru.

In prezent debitoarea mai are de achitat suma de 6.112 lei .

Pana in prezent nu s-a recuperat nicio parte din debit.

6. Dosar 4155/271/2019 – Judecatoria Oradea - cerere de valoare redusă – Litigii cu profesionistii

Părți: MODEL MANAGEMENT SECTOR SRL - Parat

SIF HOTELURI S.A (pct. de lucru DoubleeTree by Hilton) - Reclamant

Stadiu dosar: La termenul din 04.07.2019 instanța admite cererea de valoare redusă formulată de reclamantul SIF HOTELURI S.A., în contradictoriu cu pârâtul MODEL MANAGEMENT SECTOR S.R.L. Obligă pârâtul să îi plătească reclamantului suma de 837 lei, reprezentând contravaloarea facturii fiscale DBH nr. 104878/30.10.2018, precum și dobânda legală, în cuantumul prevăzut de lege, de la data de 30.11.2018 până la data plății efective a debitului principal. Obligă pârâtul la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 50 lei, reprezentând taxa judiciară de timbru. Executorie.

S-a formulat cerere de executare impotriva acestui debitor in sa nu au fost identificate de catre executor pana in prezent bunuri sau conturi bancare cu disponibil banesc pentru a putea fi recuperat debitul.

Pana in prezent nu s-a recuperat nicio parte din debit.

7. Dosar nr. 12433/271/2020 Judecatoria Oradea

EDINA EVENT S.R.L. - Debitor –

Debitorul inregistreaza o creanta in valoare de 6.160 lei.

S-a formulat actiune in instanta in vederea recuperarii debitului.

S-a admis actiunea instanta obligand-o pe debitoare la plata debitului si a penalitatilor de intarziere.

Se demareaza procedura executarii silite.

Pana in prezent nu au fost identificate bunuri.

8. Dosar 1434/243/2016*Curtea de Apel Alba Iulia - litigii intre profesionisti (pretentii – recurs)

Parti: **SOCIETATEA ROMANA DE TELEVIZIUNE** - Recurent reclamant;

SIF HOTELURI S.A. - Intimat parat

Stadiu dosar: La termenul din data de 31.10.2018, Curtea de Apel Alba Iulia a dispus suspendarea prezentei cauze pana la solutionarea de catre ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a sesizarii ce face obiectul ds. nr. 2658/1/2018. Cu drept de recurs pe toata durata suspendarii.

Urmatorul termen al dosarului a fost fixat in data de 04.09.2019.

La termenul din data de 04.09.2019 Curtea de Apel Alba Iulia respinge recursul declarat de reclamanta Societatea Română de Televiziune împotriva Deciziei nr.1053/A/2017 pronunțată de Tribunalul Hunedoara în dosarul nr. 1434/243/2016. Obligă recurenta la 1875 lei, cheltuieli de judecată în favoarea intimatului. Definitivă.

9. Dosar Dosar 6308/243/2019 – Judecatoria Hunedoara – ordonanta de plata pentru suma de 9.731,13 lei

PARTI: **BLK CAFFE** – debitorul

SIF HOTELURI – creditor

Stadiu dosar: actiunea SIF HOTELURI a fost admisa. S-a incasat atat debitul cat si penalizarile aferente.

10. Dosar nr. 2287/3/2020 - Tribunalul Bucuresti – Faliment

LEADER TOUR S.R.L. -

Am formulat si transmis declaratie de creanta in vederea inscrierii la masa credala cu suma de 4.874 lei reprezentând debit neachitat inasa ne-a fost respinsa cererea de catre lichidator deoarece nu am depus acte doveditoare .

Termen de judecata: 25.04.2023 pentru solutionarea definitivă a cererii de atragere a răspunderii patrimoniale

11. Dosar nr. 2335/90/2020 – Tribunalul Valcea – procedura insolventei

DACOS S.R.L Debitor -

Am formulat si transmis declaratie de creanta in vederea inscrierii la masa credala cu suma de 8.027 LEI reprezentând debit neachitat.

Termen de judecata: 23.02.2022 Pentru continuarea procedurii în vederea finalizării raportului de evaluare a bunurilor mobile imobile din patrimoniul debitoarei. Termen de judecata: 08.03.2023 pentru continuarea procedurii pentru a avea loc adunarea creditorilor din data de 15 februarie 2023, având pe ordinea de zi aprobarea planului de reorganizare.

12. Dosar 1207/100/2022 – Tribunalul Maramures - acțiune în constatare grupa a - II- a de muncă

BAKALAR VALERIA ANNA; BABAN DOINA MARGARETA; BELBE MARIA – reclamanti

Termen: 23.03.2023 - numește expert în cauză pe domnul I.D., sens în care se va emite adresă către domnul expert în vederea efectuării lucrării de expertiză în specialitatea protecția muncii.

Nota 37 Angajamente si datorii contingente

Societatea,in calitate de parata, este parte in procesul cu Hajdu-Bau Epitoipari Kivitelezo Es Kereskedelmi Korlatolt Felelossegu Tarsasag “Felszamolalatt”cu sediul in Ungaria, Debrecen si este reprezentata de catre lichidator Gazda-Pusztai Sandor. Partea reclamanta a formulat pretentii pentru garantia de buna executie si

lucrari pretinse a fi realizate dar nerecunoscute de catre beneficiar. La ultimul termen al dosarului din data de 16.03.2023, avand in vedere raspunsul expertului tehnic judiciar la obiectiunile partilor, instanta a dispus amanarea cauzei pentru data de 30.03.2023 in vederea deliberarii. Societatea nu a putut estima suma pretinsa ca fiind datorata.

Nota 38 Gestionarea riscului financiar

a) Riscul de credit

Expunerea maxima la riscul de credit (lei)	31.12.2022	31.12.2021
Creante comerciale si alte creante	679.781	1.921.053
Investitii pe termen scurt	70.027.000	5.312.285
Numerar si echivalente in numerar	1.252.923	7.138.220
Total	71.959.704	14.371.558

Analiza numarului de zile de intarziere pentru creantele comerciale si alte creante (lei):	31.12.2022		31.12.2021	
	Valoare bruta	Depreciere	Valoare bruta	Depreciere
Nerestante si restante intre 0 si 30 zile	656.972	-	1.825.874	-
Restante intre 31 si 90 zile	17.244	-	47.168	-
Restante intre 91 si 365 zile	5.566	-	8.091	-
Restante peste 365 zile	170.673	170.672	217.298	177.378
Total	850.455	170.672	2.098.431	177.378

Numerarul este tinut la banci si este considerat la momentul depunerii ca si avand minim risc de devalorizare:

b) Riscul de lichiditate

31.12.2022 (lei)	Fluxuri de numerar contractuale	< 1 an	1-5 ani	> 5 ani
Datorii comerciale	2.550.461	2.515.586	34.875	-
Alte datorii	3.202.048	3.202.048	-	-
Total	5.752.509	5.717.633	34.875	-
31.12.2021 (lei)	Fluxuri de numerar contractuale	< 1 an	1-5 ani	> 5 ani
Datorii comerciale	1.605.827	1.503.438	102.389	-
Alte datorii	4.277.471	3.138.348	110.081	1.029.042
Total	5.883.298	4.641.786	212.470	1.029.042

c) Riscul de piata

La data raportării, profilul expunerii la riscul de rată a dobânzii aferent instrumentelor financiare purtătoare de dobândă deținute de societate a fost:

Riscul valutar

Societatea nu este expusă riscului valutar datorită împrumuturilor care sunt exprimate într-o altă valută decât cea funcțională, în euro:

Datorii financiare la 31.12.2022 (lei)	Total	RON	EUR
Datorii comerciale	2.550.461	2.550.461	-
Alte datorii	3.202.048	3.202.048	-
Total	5.752.509	5.752.509	0

Datorii financiare la 31.12.2021 (lei)	Total	RON	EUR
Datorii comerciale	1.605.827	1.605.827	-

Alte datorii	4.277.471	4.277.471	-
Total	5.883.298	5.883.298	0

Nota 39 Elemente in afara bilantului (lei)

Punct lucru	Valoare elemente in afara bilantului (obiecte inventar) la 31.12.2022	Valoare elemente in afara bilantului (obiecte inventar) la 31.12.2021
Sediu administrativ Oradea	41.628	53.384
Hotel si Autogara Beta Cluj Napoca	198.882	212.825
Hotel Doubletree by Hilton Oradea	0	2.727.230
Eurohotel Baia Mare	838.102	903.190
Eurohotel Timisoara	311.592	356.228
Total	1.390.204	4.252.857

Nota 40 Repartizare profit	2022	2021
Rezultat net de repartizat	1,748,205.46	4,592,657.93
- Rezerve legale	172.303.00	256.848.00
- Acoperirea pierderii contabile	1.575.902.46	4.335.809.93
Rezultat nerepartizat	0.00	0.00

Nota 43. Evenimente ulterioare datei bilanțului

- În data de 27.01.2023 societatea a transmis Raportul curent privind informatiile prevazute la art 92 din Codul BVB (calendar financiar 2023).
- În data de 2 februarie 2023 a fost înregistrată la societate o solicitare, formulată de acționarul SIF Banat-Crișana SA care deține 98,9997% din capitalul social al SIF Hoteluri SA, de convocare a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor SIF Hoteluri SA. Cererea este de reducere capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Consiliul de Administratie a convocat AGEA pe data de 09.03.2023 pentru punerea in aplicare a solicitarii actionarului majoritar. Prin Hotararea AGEA nr 1/09.03.2023 s-a aprobat reducerea capitalului social subscris al societății SIF Hoteluri S.A. de la 80.356.102,50 lei (RON) la 6.428.488,20 lei (RON) prin reducerea valorii nominale a acțiunilor SIF Hoteluri S.A. de la 2,50 lei (RON) la 0,20 lei (RON). Prin AGEA nr 2/09.03.2023 s-a aprobat plata sumelor cuvenite către acționarii înregistrați în registrul acționarilor societății SIF Hoteluri S.A. la Data de Înregistrare a acestei AGEA a 2,3 lei (RON)/acțiune, proporțional cu participarea lor la capitalul social vărsat al societății SIF Hoteluri S.A.. Plata va începe la data de 16.06.2023, Data Plății acestei AGEA, sub condiția ca reducerea capitalului social să devină efectivă, prin înregistrarea operațiunii de reducere a capitalului social la oficiul registrului comerțului și la instituțiile pieței de capital. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare privitor la toate operatiunile mentionate mai sus.
- Prin Hotararea AGEA nr 5 din 09.03.2023 s-a aprobat efectuarea operațiunilor de conversie în disponibilități bănești a activelor de natura imobilizărilor financiare deținute de societate în vederea asigurării surselor de finanțare a operațiunii de reducere a capitalului social.
- În data de 10 februarie 2023 a fost înregistrată la societate notificarea dnei. Eugenia Andrei privind renunțarea la mandatul de administrator începând cu data ținerii ședinței Adunării Generale Ordinare a

A acționarilor în vederea aprobării situațiilor financiare ale exercițiului încheiat la 31.12.2022. Societatea a efectuat toate obligațiile legale de informare.

- În data de 17.02.2023 societatea a informat acționarii, prin raport curent, cu privire la litigiul care face obiectul dosarului nr. 2147/111/2014 aflat pe rolul Tribunalului Bihor, în cazul căruia instanța a acordat un nou termen de pronunțare pentru data de 02.03.2023. Ulterior s-a termenul s-a amanat pentru data de 16.03.2023 (raport curent din 02.03.2023). In data de 16.03.2023 s-a dispus amanarea termenul de pronunțare pentru data de 30.03.2023 (raport curent din 17.03.2023)
- In data de 28.02.2023 societatea a anunțat situațiile financiare preliminare aferente anului 2023, care au fost publicate pe site-ul societății www.sif-hoteluri.ro și comunicate către BVB și ASF.
- Societatea dispune de lichidități, care în cursul normal al activității, vor putea asigura plata datoriilor în următoarele 12 luni. Apreciem însă că fluxurile viitoare de numerar vor fi influențate negativ de efectele conflictului armat din Ucraina, efecte care nu pot fi cuantificate în acest moment.
- Conflictul armat din Ucraina constituie evenimentele cu potențial impact semnificativ asupra evoluției societății atât în anul 2022, cât și în anul 2023, în condițiile impunerii unor măsuri restrictive pentru anumite ramuri de activitate din economie.
- Conducerea societății consideră că societatea este capabilă să își continue activitatea și va adopta măsurile ce se impun pentru a asigura desfășurarea activității.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile-Bogdan

Vasile-
Radu
Birlea

Digitally signed
by Vasile-Radu
Birlea
Date: 2023.03.28
09:32:32 +03'00'

Vasile-
Bogdan
Urs

Digitally signed
by Vasile-
Bogdan Urs
Date: 2023.03.28
09:35:29 +03'00'

Entitate: SIF HOTELURI S.A.
Judetul: 05--BIHOR
Adresa: localitatea ORADEA, str. PIATA EMANUIL GOJDU, nr. 53, bloc A10, tel. 0259/413939
Numar din registrul comertului: J05/126/1991
Forma de proprietate: 34--Societati comerciale pe actiuni
Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN): 5630—Baruri si alte activitati de servire bauturi
Cod unic de inregistrare: RO56150

DECLARAȚIE

În conformitate cu prevederile art. 65 (2) lit c din Legea 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, în legătură cu situațiile financiare ale SIF HOTELURI S.A. întocmite la 31 decembrie 2022, ne asumăm răspunderea pentru întocmirea acestora și declarăm următoarele:

- a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu cerințele Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea standardelor contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiara, aplicabile societăților ale căror titluri sunt tranzacționate pe o piață reglementată și cu modificările ulterioare;
- b) Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2022 oferă o imagine fidelă a poziției financiare, a performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată de SIF HOTELURI S.A.;
- c) Societatea își desfășoară activitatea în condiții de continuitate;
- d) Raportul consiliului de administrație cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor societății și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Director general
Birlea Vasile Radu

Director economic
Urs Vasile-Bogdan

Vasile-
Radu
Birlea

Digitally signed
by Vasile-Radu
Birlea
Date: 2023.03.28
09:33:54 +03'00'

Vasile-
Bogdan
Urs

Digitally signed
by Vasile-
Bogdan Urs
Date: 2023.03.28
09:41:02 +03'00'

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT**Catre Actionarii SIF Hoteluri S.A.****Raport cu privire la situatiile financiare****Opinia**

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale Societatii **SIF Hoteluri S.A. ("Societatea")**, cu sediul social in Oradea, Piata Emanuil Gojdu, nr. 53, identificata prin codul unic de inregistrare fiscala RO 56150, care cuprind situatia pozitiei financiare la data de 31 decembrie 2022, situatia rezultatului global, situatia modificarilor capitalului propriu si situatia fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative.
2. Situatiile financiare la 31 decembrie 2022 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 92.754.924 lei
 - Rezultatul net al exercitiului financiar - profit: 1.748.205 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2022, precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2844/2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiara, cu modificarile ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului si al Consiliului European (in cele ce urmeaza „Regulamentul”) si Legea nr. 162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea *“Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare”* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in România, inclusiv Regulamentul si Legea, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerinte si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.
 - Reevaluarea terenurilor si constructiilor si activelor detinute in vederea vanzarii.
 - *Descriere.* La 31 decembrie 2022 Societatea prezinta terenuri in valoare de 10.554.070 lei, constructii in valoare de 5.917.645 lei si active detinute in vederea vanzarii in valoare de 6.155.027 lei, situate in diverse locatii din tara. Terenurile, constructiile si activele detinute in vederea vanzarii sunt evaluate la valoare justa. Pentru determinarea acestora la 31 decembrie 2022, Societatea a contractat un evaluator extern specializat. Avand in vedere ca astfel de evaluari implica rationamente semnificative pentru determinarea ipotezelor adecvate care stau la baza evaluarii, incluzand printe altele: ipoteze privind piata, determinarea costului de inlocuire si gradul de uzura, am determinat acest aspect ca fiind un aspect cheie de audit.
 - *Raspunsul nostru.* Procedurile noastre de audit au inclus, printre altele: discutii cu persoanele din conducere cu privire la rapoartele de evaluare la data de 31 decembrie 2022, evaluarea competentelor



si obiectivitatii evaluatorului contractat de catre conducere, analiza rapoartelor de evaluare pregatite de catre evaluatorul extern, evaluarea gradului de adecvare al ipotezelor si metodelor de evaluare, evaluarea gradului de adecvare a informatiilor prezentate de catre Societate cu privire la evaluarile efectuate.

Alte aspecte

6. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii in ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie sa le raportam intr-un raport de audit financiar si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport.
7. Fiscalitatea in Romania este in continua evolutie. Exista posibilitatea unor interpretari diferite ale dispozitiilor legale de catre Ministerul Finantelor si de catre autoritatile fiscale locale. Managementul Societatii a inregistrat in conturile prezentate diferite impozite, penalitati si taxe, pe baza celei mai bune interpretari a dispozitiilor fiscale in vigoare, interpretare care insa poate fi contestata de un eventual control fiscal.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

8. Administratorii sunt responsabili pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele Alte informatii cuprind Raportul anual al administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste Alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 responsabilitatea noastra este sa citim acele Alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele Alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare.
- b) Raportul Administratorilor a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu cerintele OMFP 2844/2016, Anexa 1, punctele 15-19.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, dobandite in cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

9. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP 2844/2016 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
10. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.



11. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

12. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.

13. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pâna la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

14. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

15. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

16. Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in



care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

17. Am fost numiti prin semnarea contractului de audit din data de 10.05.2022 sa auditam situatiile financiare ale Societatii, pentru exercitiile financiare incheiate la 31 Decembrie 2022 si 2024. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de 3 ani, acoperind exercitiile financiare incheiate la 31 decembrie 2020, 2021 si 2022.

Confirmam ca:

- Opinia noastra de audit este in concordanta cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administratie al Societatii, pe care l-am emis in aceeaasi data in care am emis si acest raport. De asemenea, in desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Raport privind conformitatea cu Regulamentul Delegat (UE) 2018/815 al Comisiei Europene in ceea ce priveste Standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic („ESEF”).

Am realizat o misiune de asigurare rezonabila asupra conformitatii situatiilor financiare intocmite de catre SIFHoteluri S.A. in conformitate cu art. 4 din Regulamentul Delegat (UE) 2018/815, care stabileste standardele tehnice de reglementare privind specificarea unui format de raportare electronic unic – „ESEF”.

Responsabilitatea conducerii SIF Hoteluri S.A. privind fisierele digitale intocmite in conformitate cu ESEF

Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea fisierele digitale in conformitate cu ESEF. Aceasta responsabilitate include:

- proiectarea, implementarea si mentinerea unui control intern adecvat privind raportarea ESEF;
- asigurarea consecventei intre informatiile digitalizate si situatiile financiare publicate conform prevederilor Ordinului 2844/2016.

Responsabilitatea auditorului pentru auditul Fisierele Digitale

Responsabilitatea noastra consta in a exprima, pe baza probelor de audit obtinute, o concluzie cu privire la conformitatea etichetarii electronice a elementelor din situatiile financiare, in conformitate cu art. 4 din Regulamentul Delegat, in toate aspectele semnificative. Misiunea noastra de asigurare rezonabila a fost realizat in conformitate cu Standardul International privind Misiunile de Asigurare 3000 (revizuit) – „Alte misiuni de asigurare decat auditurile sau revizuirile informatiilor financiare istorice”, emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Audit si Asigurare.

O misiune de asigurare rezonabila in conformitate cu ISAE 3000 presupune efectuarea de proceduri pentru a obtine probe cu privire la conformitatea cu art. 4 din Regulamentul Delegat privind ESEF. Natura, plasarea in timp si amploarea procedurilor selectate depinde de rationamentul auditorului, inclusiv in evaluarea riscului de abateri semnificative de la dispozitiile prevazute in art 4, cauzate fie de fraudă, fie de eroare. O misiune de asigurare rezonabila presupune:

- obtinerea unei intelegeri a procesului de pregatire a Fisierului Digital in conformitate cu ESEF si a controalelor interne relevante;
- reconcilierea Fisierele Digitale cu situatiile financiare auditate ale Societatii;
- evaluarea daca toate situatiile financiare care sunt incluse in raportul financiar anual sunt intocmite intr-un format XHTML valabil.

Consideram ca probele obtinute sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru concluzia noastra.

Adresa: Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti, România
Tel.: (+40)21 317 31 90 • Fax: (+40) 21 317 31 96 • E-mail: office@pkffinconta.ro • www.pkffinconta.ro

PKF FINCONTA S.R.L. este membra a PKF International Limited, o familie de societati independente din punct de vedere legal si nu accepta nicio responsabilitate sau raspundere pentru actiunile sau inactiunile din partea oricarei firme membre individuale sau a unui grup de firme corespondente.



Concluzie

In opinia noastra, situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 incluse in raportul financiar anual si prezentate in Fisierile Digitale respecta, in toate aspectele semnificative, cerintele ESEF.

In prezentul raport nu exprimam o opinie de audit, o concluzie de revizuire sau orice alta concluzie de asigurare privind situatiile financiare. Opinia noastra de audit asupra situatiilor financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2022 este inclusa in sectiunea Raportul cu privire la situatiile financiare anuale de mai sus.

In numele: **PKF Finconta SRL**

Str. Jean Louis Calderon, nr. 38, Sector 2, Bucuresti

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul FA32

Nume partener audit: **Florentina Susnea**

Inregistrata la Autoritatea pentru Supravegherea Publica a Activitatii de Audit Statutar cu numarul AF433

Bucuresti, 27 martie 2023



Stadiul implementării prevederilor Codului de Guvernă Corporativă al B.V.B. la data de 31.12.2022	Implementare DA / NU În curs de implementare Parțial	Motivul neconformității și măsuri preconizate pentru conformare
Secțiunea A responsabilități		
A.1. Toate societățile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului care include termenii de referință / responsabilitățile Consiliului și funcțiile cheie de conducere ale societății și care aplică printre altele Principiile Generale din Secțiunea A	In curs de implementare	In curs de intocmire Regulamentul intern al Consiliului de Administratie, actualizat cu termenii de referinta prevazuti de Cod
A.2. Regulamentul intern al Consiliului Director ar trebui să conțină prevederi cu privire la conflictul de interese pentru persoanele care dețin funcții de management / conducere	In curs de implementare	In curs de intocmire Regulamentul intern al Consiliului de Administratie, actualizat cu prevederi referitoare la conflictul de interese
A.3. Consiliul Director ar trebui să aibă în componență cel puțin 5 membri	NU	Conform actului constitutiv, societatea este administrata in sistem unitar de catre un Consiliu de Administratie format din 3 administratori ales de Adunarea Generala a Actionarilor
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului de administrație trebuie să nu aibă funcție executivă. Nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului de administrație trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului de administrație trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vederea alegerii sau realegerii precum și atunci când intervine orice schimbare a statutului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale	Parțial	Membrii consiliului de administrație nu au funcție executivă în societate. Este în analiză posibilitatea de asigurare a condiției de independență a administratorilor.

	<p>A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non profit trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor înainte de nominalizare și în cursul mandatului.</p>	DA	
	<p>A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot. Această obligație se referă la orice fel de raport care poate afecta poziția membrului cu privire la chestiuni decise de Consiliu</p>	DA	
	<p>A.7. Societatea trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului</p>	DA	
	<p>A.8. Declarația privind Guvernanța Corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a comitetului de nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile cheie și schimbările rezultate în urma acesteia. Societatea trebuie să aibă o politică / ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare</p>	Parțial	<p>Membrii C.A. sunt evaluați anual în conformitate cu indicatorii de performanță definiți în politicile interne și în contractul de administrare / contractele de mandat. CA are în vedere elaborarea unei proceduri documentate privind evaluarea consiliului.</p>
	<p>A.9. Declarația privind guvernanța corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora</p>	DA	

	A.10. Declarația privind Guvernanța corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din Consiliul de administrație sau din Consiliul de Supraveghere	DA	
	A.11. Consiliul societăților din categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor comitetului de nominalizare trebuie să fie independentă.	NU	Nu este cazul
	Secțiunea B – sistemul de gestiune a riscului și controlul intern		
	B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit în care cel puțin un membru trebuie să fie administrator neexecutiv independent. În cazul societăților din categoria Premium comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți	DA	
	B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent	DA	
	B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern	DA	
	B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și cuprinderea funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestiune a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante în atenția Consiliului	DA	Rapoartele auditorului intern prezintă eficacitatea sistemelor de control intern

	B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile societății și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate	DA	
	B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și sistemului de gestiune a riscului	DA	
	B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern	DA	
	B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de Comitetul de audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anual) sau <i>ad-hoc</i> care trebuie înaintate ulterior Consiliului	DA	
	B.9. Nici unui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de societate cu acționari și afiliații acestora	DA	
	B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a societății cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale societății (conform ultimului raport financiar este aprobată de Consiliu în urma unei opinii obligatorii a comitetului de audit al Consiliului)	NU	Politica de tranzacții cu societățile afiliate urmează să fie elaborată și implementată în cursul anului 2023
	B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul societății sau prin angajarea unei entități terțe independente	DA	
	B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către	DA	

	Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și a reduce riscurile acesta trebuie să raporteze direct directorului general.		
	Secțiunea C – justa recompensă și motivare		
	C.1. Societatea trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei care face obiectul analizei. Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a societății	DA	
	Secțiunea D Adăugând valoare prin relațiile cu investorii		
	D.1. Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu investorii – indicându-se publicului larg persoana/persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiunea dedicată relațiilor cu investorii în limbile română și engleză cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori inclusiv	DA	
	D.1.1. Principalele reglementări corporative actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor	DA	
	D.1.2. CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale societății	DA	
	D.1.3. Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale)	Partial	Rapoartele periodice sunt publicate pe site-ul societatii in limba romana conform reglementărilor în vigoare. Se are in vedere publicarea acestora si in

			limba engleza
	D.1.4. Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor	DA	
	D.1.5. Informații privind evenimentele corporative	DA	
	D.1.6. Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante	DA	
	D.1.7. Prezentările societății (de ex. prezentările pentru investitori, prezentări privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale.	Partial	Informatiile sunt publicate pe site-ul societatii in limba romana si se are in vedere publicarea acestora si in limba engleza
	D.2. Societatea va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății.	DA	
	D.3. Societatea va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor fi publicate pe pagina de internet a societății	DA	
	D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor de vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor	DA	
	D.5. Auditorii externi vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.	DA	
	D.6. Consiliul va prezenta adunării generale anuale a acționarilor o scurtă	DA	

	apreciere asupra sistemelor de control intern și de gestiune a riscurilor semnificative, precum și opinii asupra unor chestiuni supuse deciziei adunării generale		
	D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului hotărăște în alt sens	DA	
	D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română cât și în limba engleză referitoare la factorii cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, profitului net și al altor indicatori relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul	Partial	Rapoartele periodice sunt publicate pe site in limba romana si se are in vedere publicarea acestora si in limba engleza
	D.9. Societatea va organiza cel puțin două ședințe/ teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a societății la data ședințelor/teleconferințelor	NU	Societatea analizeaza posibilitatea organizarii unor teleconferinte cu analistii si investitorii
	D.10. În cazul în care societatea susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității societății fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.	DA	