

SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

RAPORTUL ANUAL AL ADMINISTRATORULUI PENTRU ANUL 2020

1. DATE GENERALE:

Denumirea societatii comerciale: SC INVESTIA FINANCE S.A.;

Sediul social: Iasi, Iasi, Calea Chisinaului, nr.45;

Telefon/Fax: 021.5897888/021.5897630

Cod Unic de Inregistrare: RO18349667

Loc.Iasi, Jud.Iasi, str.Calea Chisinaului, nr.45, birou 4

Nr.de ordine in registrul comertului:J22/1087/2009

Durata societatii: nelimitata

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile imobiliare emise: Sistemul Alternativ de Tranzactionare (ATS) administrat de Bursa de Valori Bucuresti;

Categoria Bonds-ATS;

Obiectul de activitate principal: cod CAEN 6619 - Activitati auxiliare intermediarilor financiare, exclusiv activitati de asigurari si fonduri de pensii; Cod CAEN al activității preponderente efectiv desfășurate în perioada de raportare: 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Capital Social subscris si varsat: 32.563.790 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:

Emisiunea de obligatiuni INV22 este alcătuită din 10.000 de obligațiuni, negarantate, denumite în lei, cu o valoare nominală de 30 Lei, în valoare totală de 300.000 lei. Rata anuală a dobânzii este de 7% pe an.

Emisiunea de obligatiuni INV23 este alcătuită din 50.000 de obligațiuni, negarantate, denumite în lei, cu o valoare nominală de 100 Lei, în valoare totală de 5.000.000 lei. Rata anuală a dobânzii este de 7% pe an.

2. REGULI ȘI METODE CONTABILE

La întocmirea situațiilor financiare s-a avut în vedere Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice și pentru reglementarea unor aspecte contabile. Ordinul vizează entitățile cărora le sunt incidente reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale aprobate prin ordinul 1.802/2014

OMF 1802 cere ca situațiile financiare să fie întocmite în conformitate cu:

- Legea Contabilității 82/1991, republicată în M.O. nr. 454/18.06.2008, cu modificările și completările ulterioare; și
- Cerințele de prezentare prevăzute de OMF 1802.

SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

Inregistrările contabile pe baza cărora au fost întocmite aceste situații financiare sunt efectuate în lei ("RON") la cost istoric, cu excepția situațiilor în care a fost utilizată valoarea justă, conform politicilor contabile ale Societății și conform OMF 1802/2014.

Întocmirea situațiilor financiare ale Societății în conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificările ulterioare, solicită conducerii Societății realizarea de estimări și ipoteze care afectează valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active și pasive, ca și prezentarea datoriilor și activelor contingente la sfârșitul perioadei. Totuși, inerenta incertitudine existentă în legătura cu aceste estimări și ipoteze ar putea rezulta într-o ajustare viitoare semnificativă asupra valorii contabile a activelor și pasivelor înregistrate.

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

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

SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Valorile de referinta pe grupe de imobilizari la 31.12.2020, sunt:

Elemente de activ	VALOARE DE INVENTAR	DEPRECIERI	AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE	VALOARE NETA
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Alte imobilizari necorporale	9,255	9,255	0	0
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari necorporale TOTAL	9,255	9,255	0	0
Terenuri	0	0	0	0
Investitii imobiliare	94,769,174	2,916,546	0	91,852,628
Instalatii tehnice si masini	761,127	428,019	0	333,108
Alte instalatii, utilaje si mobilier	32,896	21,636	0	11,260
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	486,453	0	0	486,453
Imob. In curs	1,830,840	0	0	1,830,840
Imobilizari corporale TOTAL	97,880,489	3,366,201	0	94,514,289
Imobilizari financiare	105,288	0	0	105,288
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	97,995,033	3,375,456	0	94,619,577

SC INVESTIA FINANCE S.A.
 CUI 18349667
 J22/1087/2009
 IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

a) Investitiile imobiliare

La data de 31.12.2020 situatia investitiilor imobiliare este urmatoarea :

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019	Valoare amenajari/modernizari date in folosinta 2020	Valoarea de inventar 31.12.2020	Diferente reevaluare 31.12.2020
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	507	2.082.486	23.239.491	20.779.120		23.239.491	20.779.120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	92	377.885					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34,54	170.710	15.366.386	13.467.858		15.366.386	13.46.858
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.77-77A	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	211	874.673					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	34,54	143.182					
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	26,4	109.439					
TEREN BUZESTI NR.75	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	24,25	100.524					
TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudecare 741/CD/2017/10.05.2019	189	900.122					
TOTAL TEREN			5.259.021	39.505.999	34.246.978		39.505.999	34.246.978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	2.589.17	8.337.129	11.612.408	3.261.790	1.828.055	13.440.463	3.261.790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629.963	37.463.700	1.819.966	4.359.012	41.822.712	1.714.096
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	430.18	2.688.285					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	228.87	973.406					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PARTER)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	174.95	1.619.193					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PARTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	6.313.79	25.322.058					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.3-4)	Ctr vz-cump 1356/03.10.2019	443.43	4.387.236					
TOTAL CLADIRI			43.957.270					
TOTAL IMOBILE			49.216.291	88.582.107	39.328.733	6.187.067	94.769.174	39.222.863

In data de 07.01.2020 si 08.01.2020 au fost date in folosinta amenajarile efectuate la imobilele din Str. Buzesti nr.75 si Str.Muntii Tatra nr.4-10 in valoare de 6.187.067 lei.

b) Instalatii tehnice si masini

La data de 31.12.2020 valoarea instalatiilor tehnice si masinilor inregistrate in evidenta contabila a societatii era de 761.127 ron lei. In cursul anului 2020 valoarea acestora a variat cu 6.980 ron, variatie reprezentand achizitii in valoare de 6980 ron.

SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

c) Alte instalatii, utilaje si mobilier

La data de 31.12.2020 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 32.896 ron , valoare nemodificata fata de data de 31.12.2019.

d) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale

La data de 31.12.2020 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 3.375.456 lei.

f) Imobilizari financiare

Creante imobilizate

Plasamentele in obligatiuni in valoare de 7.570.104 lei si dobanda in valoare de 1.303.033 lei au fost clasificate la **31.12.2020** in functie de scadentele din prospecte astfel:

- imobilizari financiare in valoare de 0 lei ;
- investitii pe termen scurt - principal 7.570.104 lei;
- creante de 1.303.033 lei reprezentand dobanda

Pentru plasamentele in obligatiuni ajustarile pentru depreciere constituite sunt in valoare de 3.780.644 lei (31.12.2019 : 3.780.644 lei) aferente principalului, diminuand valoarea inregistrata in investitii pe termen scurt la 31.12.2020 (31.12.2019 diminuand valoarea imobilizarilor financiare).

	Valori de inventar	Ajustari pentru depreciere	Valori nete
Creante imobilizate	8,978,425	3,780,644	5,197,781
Alte titluri imobilizate	105,288		105,288
Obligatiuni achizitionate cu ocazia emisiunilor efectuate de terti	7,570,104	3,780,644	3,789,460
Dobanzi aferente altor creante imobilizate	1,303,033	0	1,303,033

La 31 decembrie 2020 Societatea detine plasamente in obligatiuni in cuantum de 8.873.137 lei

Garantii

Societatea a inregistrat in contul 2678 Alte creante imobilizate o garantie in valoare de 9.873 lei conform contractului de inchiriere incheiat cu Roma West avand ca termen 30.06.2020.

4. ACTIVE CIRCULANTE

Activele circulante inregistrate de societate la data de 31 decembrie 2020 (14.146.618 ron) au crescut fata de 31 decembrie 2019 (8.263.075 ron) cu suma de 5.883.543 ron, evolutie datorata in cea mai mare parte clasificarii plasamentelor in obligatiuni din imobilizari financiare pe termen lung in investiti financiare pe termen scurt, dar si a cresterii soldurilor de dobanzi de incasat/ clienti de incasat.

i) STOCURI

La data de 31.12.2020, societatea nu detine stocuri.

SC INVESTIA FINANCE S.A.
 CUI 18349667
 J22/1087/2009
 IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

ii) **CREANTE**

CREANȚE	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Creanțe comerciale					
Clienți	589,686	1,456,580	1,456,580		
Avansuri prestari servicii si alte creante	135,629	231	231		
Obligatiuni scadente pe termen scurt	52,690	1,303,033	1,303,033		
Subtotal	778,005	2,759,844	2,759,844		
Alte creanțe, din care:					
Debitori diverși *)	18,726,439	18,726,439	18,726,439		
Ajustări pentru depreciere debitori diverși	(12,315,373)	(12,315,373)	(12,315,373)		
Alte creante sociale	-	5,436	5,436		
Sume in curs de clarificare	122	0	0		
TVA de recuperat	341,543	0	0		
TVA neexigibila	34,754	79,499	79,499		
Avansuri spre decontare	21,305	4,944	4,944		
Subtotal	6,808,790	6,500,946	6,500,946		
TOTAL	7,586,795	9,260,790	9,260,790		

Soldul creantelor comerciale a crescut fata de decembrie 2019 urmare a faptului ca, in anul 2020, au fost solduri restante generate de efectele pandemiei de Covid 19, dar si urmare a faptului ca au crescut dobanzile de incasat din plasamentele in obligatiuni, creante ce au scadenta in 2021.

Ponderea cea mai mare a creantelor in total este detinuta de debitorii diverși, ce reprezinta sume de incasat preluate prin contracte de cesiune creanta . Acestea sunt ajustate cu deprecieri in proportie de 64.21%.

5. INVESTITII PE TERMEN SCURT

La data de 31.12.2020, societatea detine investitii pe termen scurt in valoare de 7.578.104 lei, iar ajustarea aferenta este in suma de 3.780.644 ron.

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

	LEI	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Disponibilități la bănci	488,284	1,087,557
- în lei	191,324	1,077,277
- în valută	296,960	10,280
Casa în lei	96	811
Total disponibilități la bănci și numerar în casierie	488,380	1,088,368

Fluxurile de numerar au crescut in perioada de la inceputul anului.

7. DATORII

DATORII	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	LEI		
			Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Imprumuturi din emisiune obligatiuni	7,243,701	7,501,119	913,736	6,587,383	
Dobanzi imprumuturi din emisiune obligatiuni	156,528	188,425	188,425		
Inmprumuturi din emisiune obligatiuni	7,400,229	7,689,544	1,102,161	6,587,383	
Sume datorate institutiilor de credit -	52,512,373	53,797,450	4,053,533	14,486,460	35,257,457
Furnizori	647,936	642,819	642,819		
Furnizori de imobilizari	512,740	157,423	157,423		
Subtotal Furnizori	1,160,676	800,242	800,242		
Clienți creditori	36,636	4,785	4,785		
Dobanzi aferente împrumut acordat parte afiliată					
Garantii contracte de inchiriere	1,210,654	892,385	31,055	861,330	
Garantii de buna executie	183,184	59,019	59,019		
TVA de plata		61,090	61,090		
Datorii si contributii salariale	51,615	38,739	38,739		
Alte impozite	217	330	330		
Creditori diversi	584,830	633,406	557,208	76,198	
Subtotal Alte datorii	2,030,500	1,684,969	747,441	937,528	
TOTAL	63,140,414	63,976,990	6,708,162	22,011,371	35,257,457

Nivelul datoriilor la data de 31.12.2020 a crescut fata de inceputul anului 2020 cu suma de 836.576 ron, in principal, datorita cresterii imprumuturilor bancare si a celor emisiunile de obligatiuni.

i) Imprumuturi din obligatiuni

La data de 31.12.2020 imprumuturile din obligatiuni au variat cu suma de 258.418 ron urmare a unei emisiuni noi efectuate in anul 2020.

Imprumuturile din emisiunile de obligatiuni la 31 decembrie 2020 sunt in valoare de 7.689.544 ron.

ii) Imprumuturi din credite bancare

La data de 31.12.2020 imprumuturile din credite bancare au crescut urmare capitalizarii dobanzilor nerambursate la scadenta pe perioada aprilie-decembrie 2020.

Suma creditelor la data de 31.12.2019 este de 53.797.450 ron

iii) Clientii Creditori

Sumele in sold la data de 31.12.2020 , in valoare de 4.785 ron, se restituie conform clauzelor contractuale.

iv) Datoriile comerciale

Datoriile comerciale in sold la 31.12.2020 sunt datorii curente, inregistrandu-se doar la furnizori interni.

v) *Alte datorii*, reprezentand obligatii de personal, de bugete, creditori diversi in sold la 31.12.2020 in suma de 1.684.969 ron .

In cursul anului 2020 datoriile si obligatiile catre bugetul de stat si bugetele locale au fost achitate la termenele scadente, iar in sold nu sunt datorii restante.

8. Venituri in avans

Denumire	Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
	încheiat la	încheiat la
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Venituri in avans de reluat intr-o perioada de pana la un an	1.218.767	769.864
Venituri in avans de reluat intr-o perioada mai mare de un an	908.318	625.177
Total	2.127.085	1.395.041

ACTIVUL NET CONTABIL este in valoare de 43.562.285 ron la data de 31.12.2020. Fata de inceputul anului, activul net contabil a crescut cu 684.505 ron.

9. CAPITAL SI REZERVE

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2020 in suma de 43.562.285 ron au inregistrat o crestere fata de inceputul anului, cu 684.505 ron.

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2019 au urmatoarea componenta:

Denumire	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020
Capital subscris varsat	32,563,790	32,563,790
Prime de emisiune	238,240	238,240
Rezerve din reevaluare	39,328,733	39,222,863
Rezerve legale	12,526	12,526
Rezultatul reportat	-25,897,103	-26,003,800
Profit sau pierdere	-212,567	684,506
Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-3,155,840	-3,155,840
Total	42,877,780	43,562,285

a) Capital social

La data de 31.12.2020 Societatea avea un capital social de 32.563.790 lei format din 3.256.379 de actiuni cu o valoare nominala de 10 lei, toate avans acelasi drept de vot ; structura capitalului social era urmatoarea :

Acționari	Capital social	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
	Total		
Toro Impex Investment SA	28,271,660	2,827,166	86.8193%
Avigo Invest S.A.	4,140	414	0.0127%
Bejan Ioan	300	30	0.0009%
MW Green Power Export SRL	120,960	12,096	0.3715%
FIA Certinvest Green	4,163,110	416,311	12.7845%
Stratus InvestCapital SRL	3,620	362	0.0111%
TOTAL	32,563,790	3,256,379	100.00000%

b) Rezerve

	Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
	încheiat la	încheiat la
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Rezerve legale	12.526	12.526
TOTAL	12.526	12.526

SC INVESTIA FINANCE S.A.
 CUI 18349667
 J22/1087/2009
 IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

c) Rezultat reportat

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019
Rezultat reportat	-19,157,166	-19,263,863
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-6,951,677	-6,951,677
Surplus din reevaluare aferent reevaluari anterioare 2004	0	0
Surplus din reevaluare 2006 realizat la 30.04.2009	0	0
Surplus din reevaluare aferent reevaluari ulterioare 2004	211,740	211,740
TOTAL	-25,897,103	-26,003,800

10. Contul de profit si pierdere

Situatia evolutive a principalilor indicatori economic-financiari realizati in sem.II 2020 este redată in tabelul de mai jos:

Denumirea indicatorilor	31.12.2019	31.12.2020	Evolutie
VENITURI DIN EXPLOATARE , din care:	8,628,436	8,892,370	3.06%
Cifra de afaceri netă	8,559,633	8,547,249	0.14%
Venituri din subvenții de exploatare	0	38,530	100.00%
Alte venituri din exploatare	68,803	306,590	345.61%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – din care:	5,534,117	5,250,616	5.40%
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	52,134	31,818	63.85%
Alte cheltuieli materiale	96,208	64,718	48.66%
Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	584,479	458,893	27.37%
Cheltuieli cu personalul	599,428	626,054	4.44%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	1,031,274	1,212,197	17.54%
Ajustări de valoare privind activele circulante	138,988	0	100.00%
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	3,031,606	2,856,935	6.11%
<i>Cheltuieli privind prestațiile externe , din care:</i>	<i>2,232,122</i>	<i>1,914,359</i>	<i>16.60%</i>
Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	760,399	785,331	3.28%
Alte cheltuieli	38,397	157,245	309.52%
PROFITUL DIN EXPLOATARE	3,094,319	3,641,754	17.69%
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	839,541	665,817	26.09%
Venituri din dobânzi	507,561	471,204	7.72%
Alte venituri financiare	331,980	194,613	70.58%
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	4,146,427	3,623,064	14.45%
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	86,787	0	100.00%
Cheltuieli privind dobânzile	3,005,562	2,390,770	25.72%
Alte cheltuieli financiare	1,054,078	1,232,294	16.91%
PIERDEREA FINANCIARĂ	3,306,886	2,957,247	11.82%
VENITURI TOTALE	9,467,977	9,558,186	0.95%
CHELTUIELI TOTALE	9,680,544	8,873,681	9.09%
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):	-212,567	684,506	422.02%
- Profit		684,506	
- Pierdere	212,567		
Impozitul pe profit	0	0	
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:	-212,567	684,506	422.02%
- Profit		684,506	
- Pierdere	212,567		

SC INVESTIA FINANCE S.A.
 CUI 18349667
 J22/1087/2009
 IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

Rezultatul perioadei este profit in valoare de 684.506 ron .

Analiza rezultatului din exploatare

Societatea a prezentat cheltuielile după natura lor. Dat fiind domeniul de activitate al Societatii, analiza acestora pe funcții nu este considerata ca fiind relevanta.

Compania prestează servicii numai pe teritoriul României.

Nr. crt.	Indicatorul		LEI	
			Exercițiul financiar la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar la 31 decembrie 2020
1.	Cifra de afaceri netă		8,559,633	8,547,249
2.	Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate	(3+4+5)	5,534,117	5,250,615
3.	Cheltuielile activității de bază		5,534,117	5,250,615
4.	Cheltuielile activităților auxiliare			
5.	Cheltuielile indirecte de producție			
6.	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	(1-2)	3,025,516	3,296,634
7.	Cheltuielile de desfacere			
8.	Cheltuieli generale de administrație			
9.	Alte venituri din exploatare (*)		68,803	345,120
10.	Rezultatul din exploatare	(6-7-8+9)	3,094,319	3,641,754

Cifra de afaceri realizata in an 2020 este in valoare de 8.547.249 ron similara cu cea aferenta anului precedent

Alte venituri din exploatare in suma de 345.120 lei reprezinta :

- retinere garantie client in valoare de 306.590 lei
- incasare somaj tehnic in baza Art. XI OUG 30/2020 in valoare de 18.946 lei inregistrata pe seamna veniturilor din subventii
- decontarea unei parti din salarii suportata din bugetul asigurarilor pentru somaj reprezentand 41.5% din salariul de baza brut. dar nu mai mult de 41.5% din castigul salarial mediu prevazut in legea bugetului asigurarilor sociale 6/2020 in valoare de 19.864 lei inregistrata pe seamna veniturilor din subventii

La capitolul Cheltuieli, acestea prezinta urmatoarea evolutie:

-Cheltuielile activitatii de baza, reprezinta cheltuielile cu materiale, cheltuielile de personal, cheltuielile cu utilitatile si cheltuielile cu materiale nestocate , cheltuielile cu prestatiile externe, cu impozitele, taxele: acestea au scazut cu 271.118 ron.

Rezultatul din exploatare pt anul 2020 a inregistrat o crestere de 547.435 ron, crestere de 17,69 % fata de rezultataul anului 2019

Analiza rezultatului financiar

Denumirea indicatorilor	31.12.2019	31.12.2020	Evolutie
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	839,541	665,817	26.09%
Venituri din dobânzi	507,561	471,204	7.72%
Alte venituri financiare	331,980	194,613	70.58%
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	4,146,427	3,623,064	14.45%

SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante	86,787	0	100.00%
Cheltuieli privind dobânzile	3,005,562	2,390,770	25.72%
Alte cheltuieli financiare	1,054,078	1,232,294	16.91%
PIERDEREA FINANCIARĂ	3,306,886	2,957,247	11.82%

Veniturile financiare in anul 2020 au scazut fata de veniturile anului 2019 cu suma de 173.724 ron, urmare a diminuării creanțelor din obligațiuni și a dobânzilor aferente plasamentelor deținute de companie.

Alte venituri și alte cheltuieli financiare cuprind veniturile și cheltuielile aferente diferențelor de curs valutar. Diferența dintre ele reprezintă o creștere a cheltuielilor din diferențe din curs valutar cu o sumă de 40.849 ron urmare a creșterii cursului valutar.

Cheltuielile cu dobânzile la împrumuturile din obligațiunile datorate au scăzut urmare a diminuării capitalului împrumutat.

11. Conducerea societății comerciale

Administrarea societății a fost asigurată în cursul anului 2020 de către administrator , în persoana d-ului Mihai Alexandru-Cristian.

ADMINISTRATOR,
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii



SC INVESTIA FINANCE S.A.
CUI 18349667
J22/1087/2009
IASI, IASI, CALEA CHISINAULUI, NR.45

SCRISOARE DE CONFIRMARE A DECLARATIILOR

Stimati Domni,

Prin prezenta confirmam, in cunostinta de cauza si cu buna-credinta, dupa o consultare adecvata cu alti directori si reprezentanti ai companiei, asupra realitatii informatiilor cu privire la pozitia financiara, performanta financiara, precum si a altor informatii cuprinse in raportarea aferenta anului 2020.

- A. Recunoastem, in calitate de Administrator, respectiv Societate de contabilitate, responsabilitatile noastre, in baza legislatiei in vigoare, privind:
 - intocmirea situatiilor financiare pe baza reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, care trebuie sa prezinte o imagine fidela cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere:
 - efectuarea unor declaratii corecte catre dumneavoastra, precum si faptul ca toate tranzactiile efectuate de companie au fost reflectate si evidentiate corespunzator in inregistrările contabile.

- B. Nu avem litigii in curs care ar putea afecta bun adesfasurare a activitatii entitatii noastre, nu se asteapta plata unor sume si nici nu exista si nu se anticipeaza alte litigii.

- C. Evenimentele postbilantiere au fost rezolvate in conformitate cu Ordinul 1802/2014, publicat in Monitorul Oficial 963 din 30 decembrie 2014, forma actualizata, pentru aprobarea reglementarilor conforme cu directivele europene.

Cu respect,

ADMINISTRATOR,

MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN



SMART PROVIDER SRL

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2020**Situatie cod 10**

JUDEȚ: BUCUREȘTI
 PERSOANĂ JURIDICĂ: **INVESTIA FINANCE S.A.**
 ADRESA: Calea Chisinaului nr.45 birou 4, judet Iasi
 TELEFON:
 NR. REGISTRUL COMERȚULUI: JJ22/1087/2009

FORMA DE PROPRIETATE: S.A.
 ACTIVITATEA PREPONDERENTĂ:
 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau
 închiriate
 COD CLASA CAEN: 6820
 COD DE INREGISTRARE FISCALA : 18349667

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	1		-	-
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		-	-
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte immobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	3		1.919	-
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	4		-	-
5. Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale (ct.206-2806-2906)	5		-	-
6.Avansuri (ct.4094)	6		-	-
TOTAL (rd.01 la 06)	7	1	1.919	-
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	8		-	-
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	9		417.344	333.108
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10		16.563	11.260
4. Investiții imobiliare (ct. 215 -2815 - 2915)	11		86.779.319	91.852.628
5. Immobilizari corporale in curs de executie (ct.231-2931)	12		-	-
6. Investiții imobiliare in curs de executie (ct.235-2935)	13		6.496.877	1.830.839
7. Active corporale de exploatare si ev.resurselor minerale (ct.216-2816-2916)	14		-	-
8. Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15		-	-
9. Avansuri (ct.4093)	16		1.485.547	486.454
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	1	95.195.650	94.514.289
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 261 - 2961)	18		-	-
2. Împrumuturi acordate entităților afiliate (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19		-	-
3. Interese de participare (ct.262+263-2962)	20		-	-
4. Împrumuturi acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21		-	-
5. Investiții deținute ca immobilizări (ct. 265+266 - 2963)	22		-	-
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23		4.488.581	105.288
TOTAL (rd. 18 la 23)	24		4.488.581	105.288
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	1	99.686.150	94.619.577

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2020**Situatie cod 10**

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 321 + 302 + 322 + 303 + 323 +/- 308 + 351 + 358+ 381 + 328 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26			
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27			
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/-368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3953 - 3954 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - 4428)	28			
4. Avansuri pentru cumpărări de stocuri (ct. 4091)	29			-
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	15	-	-
II. CREAŢE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creațe comerciale (ct. 2675* + 2676 *+ 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	31		778.005	2.759.844
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32		-	-
3. Sume de încasat de la entitățile de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 453 - 495*)	33		-	-
4. Alte creațe (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 461 + 473** - 496 + 5187)	34		6.808.790	6.500.946
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35		-	-
6. Creațe reprezentând dividende repartizate în cursul exercitiului financiar (ct.463)	35.1		-	-
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	5	7.586.795	9.260.790
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	37		-	-
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	38		187.900	3.797.460
TOTAL (rd. 37 + 38)	39	12	187.900	3.797.460
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	40	11	488.380	1.088.368
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30+36+39+40)	41		8.263.075	14.146.618
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de pana la un an (din ct.471*)	43		48.077	49.382
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct.471*)	44		147.977	118.739

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2020**Situatie cod 10**

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN			-	-
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat	45		995.608	1.102.161
împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)				
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	46		3.279.601	4.053.533
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	47		36.636	4.785
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	48		1.160.676	800.242
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	49		-	-
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	50		-	-
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663+1686+2692+ 453***)	51		-	-
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 +4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** +457 + 4581 + 462 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	52		1.003.410	747.441
TOTAL (rd.45 la 52)	53	5	6.475.931	6.708.162
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	54		616.454	6.717.974
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	55		100.450.581	101.456.290
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat	56		6.404.621	6.587.383
împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)				
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	57		49.232.772	49.743.917
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	58		-	-
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	59		-	-
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	60		-	-
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	61		-	-
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 453***)	62		-	-
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct.1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** +437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 +456*** + 4581 + 462 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	63		1.027.090	937.528
TOTAL (rd. 56 la 63)	64		56.664.483	57.268.828

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2020**Situatie cod 10**

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru pensii și obligații similare (ct. 1515)	65		-	-
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	66		-	-
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	67		-	-
TOTAL (rd. 65 la 97)	68	2	-	-
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475) (rd.70+71)	69		-	-
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct.475*)	70		-	-
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct.475*)	71		-	-
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	72		2.127.085	1.395.041
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	73		1.218.767	769.864
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	74		908.318	625.177
3. Venituri in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478) (rd76+77)	75		-	-
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (ct. 478*)	76		-	-
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (ct. 478*)	77		-	-
Fond comercial negativ (ct.2075)	78		-	-
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75+78)	79		2.127.085	1.395.041
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	80		32.563.790	32.563.790
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	81		-	-
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	82		-	-
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	83		-	-
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.1031)	84		-	-
TOTAL (rd. 80 la 84)	85	7	32.563.790	32.563.790
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	86		238.240	238.240
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	87		39.328.733	39.222.863
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	88		12.526	12.526
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	89		-	-
3. Alte rezerve (ct. 1068)	90		-	-
TOTAL (rd. 88 la 90)	91		12.526	12.526
Acțiuni proprii (ct. 109)	92		-	-
Căștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	93		-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	94		3.155.840	3.155.840
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	95		-	-
SOLD D (ct. 117)	96		25.897.102	26.003.800
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	97			684.506
SOLD D (ct. 121)	98		212.567	
Repartizarea profitului (ct. 129)	99			
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	100		42.877.780	43.562.285
Patrimoniul public (ct. 1016)	101			
Patrimoniul public (ct. 1017)	102			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	103		42.877.780	43.562.285

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii

**Cristian-
Alexandru
Mihai**
Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2021.04.28
10:35:13 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

**Marius-
Cristian
Danaila**
Digitally signed by
Marius-Cristian
Danaila
Date: 2021.04.28
09:16:33 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A.
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			2019	2020
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	1		8.559.633	8.547.249
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2		8.559.633	8.547.249
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	3			
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	4			
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au derulare contracte de leasing (ct.766)	5		-	
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	6		-	
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)	0			
Sold C	7		-	-
Sold D	8		-	-
3. Venituri din producția de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9		-	-
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.755)	10		-	-
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct.725)	11		-	-
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct.7412+7413+7414+7415+7416+7417+7419)	12		-	38.530
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13		68.803	306.590
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		-	-
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10+ 11 +12 +13)	16		8.628.436	8.892.369
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17		52.134	31.818
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18		96.208	64.718
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19		584.479	458.893
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20			
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21			
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23 +24), din care:	22		599.428	626.054
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23		575.974	612.524
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24		23.454	13.530
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26- 27)	25		1.031.274	1.212.197
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26		1.031.274	1.212.197
a.2) Venituri (ct.7813) 23	27		-	-
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28		138.988	-
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29		138.988	-
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30			
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31		3.031.606	2.856.935
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624++625+626+627+628)	32		2.232.810	1.914.359
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct.635+6586*)	33		760.399	785.331
11.3. Alte cheltuieli (ct.652)	34		-	-
11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.655)	35		-	-
11.5. Cheltuieli privind calamitățile si alte evenimente similare (ct.6587)	36		-	-
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+6581+6582+6583+6588)	37		38.397	157.245
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		-	-

INVESTIA FINANCE S.A.

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

				LEI	
Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	2019	2020	
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39		-	-	
- Cheltuieli (ct.6812)	40		-	-	
- Venituri (ct.7812)	41		-	-	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+39)	42		5.534.117	5.250.615	
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:					
- Profit (rd. 16 - 42)	43	4	3.094.319	3.641.754	
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44		-	-	
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		-	-	
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		-	-	
13. Venituri din dobânzi (ct.766*)	47		507.561	471.203	
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		-	-	
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct.7418)	49		-	-	
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50		331.980	194.613	
din care venituri din alte immobilizări financiare (ct.7615)	51		-	-	
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45 + 47 + 49 + 50)	52		839.541	665.816	
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		86.787	-	
- Cheltuieli (ct.686)	54		86.787	-	
- Venituri (ct.786)	55		-	-	
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56		3.005.562	2.390.770	
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		-	-	
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58		1.054.078	1.232.294	
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53 + 56 + 58)	59		4.146.427	3.623.064	
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):					
- Profit (rd. 52 - 59)	60		-	-	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61		3.306.886	2.957.248	
	0				
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62		9.467.977	9.558.185	
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63		9.680.544	8.873.679	
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):					
- Profit (rd. 62- 63)	64			684.506	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65		212.567	-	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	10	-	-	
20. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	67		-	-	
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	68		-	684.506	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	69		212.567	-	

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2021.04.28
10:35:52 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-
Cristian
Danaila

Digitally signed by
Marius-Cristian
Danaila
Date: 2021.04.28
09:16:59 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A.
SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU

Nr. Crt.	Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie 2020	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2020
				Total, din care:	Prin transfer	Total, din care:	Prin transfer	
0	1		2	3	4	5	6	7
1	Capital subscris	7	32.563.790					32.563.790
2	Prime de capital		238.240					238.240
3	Rezerve din reevaluare		39.328.733			105.870	105.870	39.222.863
4	Rezerve legale		12.526					12.526
5	Rezerve statutare sau contractuale							
6	Alte rezerve							
7	Actiuni proprii							
8	Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		(15.376.521)	(212.568)	(212.568)			(15.589.089)
8.1	Sold creditor					-		
8.2	Sold debitor		15.376.521	212.568	212.568			15.589.089
9	Rezultatul reportat provenit din adoptarea prima data a IAS, mai putin a IAS 29 (ct. 1172)							
9.1	Sold creditor							
9.2	Sold debitor							
10	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile (ct. 1174)		(10.732.321)					(10.732.321)
10.1	Sold creditor							
10.2	Sold debitor		10.732.321					10.732.321
11	Rezultatul reportat reprez. Surplus realizat din rezerve cin reevaluare (ct. 1175)		211.740	105.870	105.870			317.610
12	Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3	(212.567)	684.506		(212.567)	(212.568)	684.506
12.1	Sold creditor			684.506				684.506
12.2	Sold debitor		212.567	0		212.567	212.568	0
13	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii		(3.155.840)					(3.155.840)
TOTAL CAPITALURI PROPRII			42.877.780	577.808	(106.698)	(106.697)	(106.698)	43.562.285

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii

Cristian-Alexandru Mihai
Digitally signed by Cristian-Alexandru Mihai
Date: 2021.04.28 10:36:09 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-Cristian Danaila
Digitally signed by Marius-Cristian Danaila
Date: 2021.04.28 09:17:17 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A.
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Total	
	Sold la 01.01.2020	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2020	Sold la 01.01.2020	Depreciere inregistrata in cursul anului	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2020	Sold la 01.01.2020	Sold la 31.12.2020
	1	2	3	4 = 1+2 - 3	5	6	7	8 = 5 +6-7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Alte mobilizari necorporale	9.255			9.255	7.336	1.919		9.255	1.919	-
TOTAL	9.255	-	-	9.255	7.336	1.919		9.255	1.919	-
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Instalatii tehnice si masini	754.147	6.980		761.127	336.803	91.216		428.019	417.344	333.108
2. Alte instalatii, utilaje si mobilier	32.896			32.896	16.333	5.303		21.636	16.563	11.260
3. Investitii imobiliare (i)	88.582.107	6.187.067		94.769.174	1.802.788	1.113.758		2.916.546	86.779.319	91.852.628
4. Avansuri si investitii imobiliare in curs (ii)	7.982.424	1.575.051	7.240.182	2.317.293	-				7.982.424	2.317.293
TOTAL	97.351.574	7.769.098	7.240.182	97.880.490	2.155.924	1.210.277		3.366.201	95.195.650	94.514.289
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Titluri financiare deținute (iii)	95.415			95.415					95.415	95.415
2. Obligatiuni deținute si dobanzi aferente (iv)	8.089.430	235	8.089.665	-	3.706.137		3.706.137		4.383.293	-
3. Alte mobilizari financiare (v)	9.873			9.873					9.873	9.873
TOTAL	8.194.718	235	8.089.665	105.288	3.706.137		3.706.137		4.488.581	105.288
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	105.555.547	7.769.333	15.329.847	97.995.033	5.869.397	1.212.196	3.706.137	3.375.456	99.686.150	94.619.577

In data de 10.05.2019, in baza Actului de adjudecare 741/CD/2017, Societatea a adjudecat in baza creantei cesionate de la Banca Transilvania (Nota 12) imobilul situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.81, sector 1, constand in teren intravilan in suprafata de 189 mp

In data de 03.10.2019, in baza Contractului de vanzare/cumparare autentificat sub nr.1356/03.10.2019, Societatea a cumparat (Nota 12) urmatoarele imobile situate in Bucuresti, str. Buzesti nr.75, sector 1, constand in spatii cu destinatie birouri situate la et.3 si et.4, in suprafata utila de 443,43 mp, impreuna cu cota indiviza in suprafata de 67,92 mp, din terenul aferent, astfel :

Teren/Constructie	Suprafata
Etaj 3 impreuna cu cota indiviza din partile si dependintele comune ale imobilului si teren aferent	228,87 mp – constructie 34,54 mp - teren
Etaj 4 impreuna cu cota indiviza din partile si dependintele comune ale imobilului si teren aferent	214,56 mp – constructie 38,38 mp - teren

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

Investitii imobiliare – terenuri detinute la 31.12.2019 si la 31.12.2020 la valoarea reevaluată la 31.12.2017.

La data de 31.12.2019 situatia investitiilor imobiliare este urmatoarea :

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	50,00	2.082.486		
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	92,00	377.885	23.239.491	20.779.120
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34,54	170.710		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000		
TEREN BUZESTI NR.77-77A	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	211,00	874.673		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	34,54	143.182		
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	26,40	109.439		
TEREN BUZESTI NR.75	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	24,25	100.524	15.366.386	13.467.858
TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudecare 741/CD/2017/10.05.2019	189,00	900.122	900.122	0
TOTAL TEREN			5.259.021	39.505.999	34.246.978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	2.589,17	8.337.129	11.612.408	3.261.790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228,87	629.963		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	430,18	2.688.285		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	228,87	973.406	33.076.464	1.819.966
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PARTER)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	174,95	1.619.193		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PARTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	6.313,79	25.322.058		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.3-4)	Ctr vz-cump 1356/03.10.2019	443,43	4.387.236	4.387.236	0
TOTAL CLADIRI			43.957.270	49.076.108	5.081.755
TOTAL IMOBILE			49.216.291	88.582.107	39.328.733

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020
NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

In data de 07.01.2020 si 08.01.2020 au fost date in folosinta amenajarile efectuate la imobilele din Str. Buzesti nr.75 si Str.Muntii Tatra nr.4 - 10 in valoare de 6.187.067 lei. Situatia investitiilor imobiliare si a rezervei de reevaluare ramase la 31.12.2020 comparativ cu 31.12.2019 se prezinta :

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019	Valoare amenajari/modernizari date in folosinta 2020	Valoarea de inventar 31.12.2020	Diferente reevaluare 31.12.2020
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	507	2.082.486	23.239.491	20.779.120		23.239.491	20.779.120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	92	377.885					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34,54	170.710	15.366.386	13.467.858		15.366.386	13.46.858
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.77-77A	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	211	874.673					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	34,54	143.182					
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	26,4	109.439					
TEREN BUZESTI NR.75	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	24,25	100.524					
TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudecare 741/CD/2017/10.05.2019	189	900.122					
TOTAL TEREN			5.259.021	39.505.999	34.246.978		39.505.999	34.246.978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	2.589.17	8.337.129	11.612.408	3.261.790	1.828.055	13.440.463	3.261.790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629.963	37.463.700	1.819.966	4.359.012	41.822.712	1.714.096
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	430.18	2.688.285					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	228.87	973.406					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PARTER)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	174.95	1,619,193					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PARTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	6.313.79	25.322.058					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.3-4)	Ctr vz-cump 1356/03.10.2019	443.43	4,387,236					
TOTAL CLADIRI			43.957.270					
TOTAL IMOBILE			49.216.291	88.582.107	39.328.733	6.187.067	94.769.174	39.222.863

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

(ii) Investitii imobiliare in curs de executare in curs

La 31.12.2020 investitii imobiliare in curs de executare in suma de 1.830.840 lei (31.12.2019 : 6.496.877 lei) sunt aferente imobilelor detinute reprezentand amenajari nepuse inca in functiune.

(iii) Alte titluri imobilizate

La 31 decembrie 2020 Societatea detine actiuni la Intercapital Invest SA, CUI 17187630, cu sediul in Bucuresti, Bulevardul Aviatorilor, nr.33, et.3, cam.3.3, sector 1, reprezentand 13.49% din capitalul social, in baza contractului de cesiune din 11.06.2019 la valoarea de cesiune de 95.415 lei si valoare nominala 204.823,92 lei (418008 actiuni x 0.49 lei/actiune). In legatura cu aceste detineri, la data de 31.12.2020, Societatea trebuie sa mai deconteze valoarea de 36.124 lei catre cedent (ct.462).

(iv) Plasamente in obligatiuni

Nr crt.	Tip emisiune	Principal la 31.12.2019	Principal la 31.12.2020	Dobanda la 31.12.2019	Dobanda la 31.12.2020	Dobanda in 2020	Principal achizitie/corectie 2020	Incasare principal 2020	Incasare dobanda 2020
1	Obligatiuni Corporative	155.011	155.011	17.676	25.556	7.880	0	0	
2	Obligatiuni Corporative	3.551.126	3.551.126	404.927	585.443	180.516	0	0	
3	Obligatiuni Corporative	74.507	74.507	15.293	16.634	1.341	0	0	
3.1	Obligatiuni Corporative	0	0	0	0	-235	235	0	
4	Obligatiuni Corporative	1.605.800	1.605.800	159.242	281.684	122.442	0	0	
5	Obligatiuni Corporative	1.996.540	1.996.540	197.158	349.394	152.236	0	0	
6	Obligatiuni Corporative	32.300	32.300	10.834	11.563	729	0	0	
7	Obligatiuni Corporative	153.600	153.600	26.522	32.734	6.212	0	0	
8	Obligatiuni Corporative	1.950	1.220	41	25	82	0	730	98
	TOTAL	7.570.834	7.570.104	831.692	1.303.033	471.203	235	730	98

Caracteristicile obligatiunilor detinute la 31.12.2020

	1	2	3	4	5	6	7	8
Valoarea	155.011	3.551.126	74.507	1.605.800	1.996.540	153.600	32.300	1.950
Numar	155.011	3.551.126	29.803	160.580	199.654	1.536	12.920	195
Valoare nominala (Lei)	1	1	2.50	10	10	10	2.50	10
Rata dobanzii anuale	5.00%	5.00%	9.00%	7.50%	7.50%	7%	7%	6%
Scadenta finala	05.12.2021	05.12.2021	12.03.2020	11.09.2021	13.09.2021	26.07.2020	10.04.2020	26.08.2021
Rambursare principal	Anticipat prin notificare	Anticipat prin notificare	Anticipat prin notificare	10 zile de la data scadentei	10 zile de la data scadentei			26.08.2021
Scadenta dobanda	3 zile de la data scadentei	3 zile de la data scadentei	Anual 07.03.N+1	10 zile de la data scadentei	10 zile de la data scadentei			

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

(iv) Plasamente in obligatiuni (continuate)

Plasamentele in obligatiuni in valoare de 7.570.834 lei si dobanda in valoare de 831.692 lei au fost clasificate la **31.12.2019** in functie de scadentele din prospecte astfel:

- imobilizari financiare in valoare de 8.089.430 lei. din care principal 7.310.427 lei si 779.003 lei dobanda
- investitii pe termen scurt - principal 260.407 lei;
- creanta - dobanda 52.690 lei .

Plasamentele in obligatiuni in valoare de 7.570.104 lei si dobanda in valoare de 1.303.033 lei au fost clasificate la **31.12.2020** in functie de scadentele din prospecte astfel:

- imobilizari financiare in valoare de 0 lei ;
- investitii pe termen scurt - principal 7.570.104 lei;
- creante de 1.303.033 lei reprezentand dobanda

Pentru plasamentele in obligatiuni ajustarile pentru depreciere constituite sunt in valoare de 3.780.644 lei (31.12.2019 : 3.780.644 lei) aferente principalului, diminuand valoarea inregistrata in investitii pe termen scurt la 31.12.2020 (31.12.2019 diminuand valoarea imobilizarilor financiare).

(v) Alte imobilizari financiare in valoare de **9.873 lei** reprezinta garantie pentru inchiriere parcare situata in str. Muntii Tatra nr.14 cu locator Roma West Imobiliare cu termen 30.06.2022.

NOTA 2. PROVIZIOANE

La 31 decembrie 2020 si la 31 decembrie 2019 Societatea nu figureaza cu provizioane.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

In exercitiul financiar 2020. Societatea a înregistrat profit in suma de 684.506 lei (2019 : pierdere de 213.567 lei).

Destinatia	LEI	
	Sold la	Sold la
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Profit net de repartizat	(212.567)	684.506
- rezerva legala		
- acoperirea pierderii contabile		684.506
- dividende		
Profit nerepartizat		

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2019 si 2020 se prezintă după cum urmează:

Nr. crt.	Indicatorul	LEI	
		Exercițiul financiar la 31 decembrie 2019	Exercițiul financiar la 31 decembrie 2020
1.	Cifra de afaceri netă	8.559.633	8.547.249
2.	Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate (3+4+5)	5.534.117	5.250.615
3.	Cheltuielile activității de bază	5.534.117	5.250.615
4.	Cheltuielile activităților auxiliare		
5.	Cheltuielile indirecte de producție		
6.	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	3.025.516	3.296.634
7.	Cheltuielile de desfacere		
8.	Cheltuieli generale de administrație		
9.	Alte venituri din exploatare (*)	68.803	345.120
10.	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	3.094.319	3.641.754

*) Alte venituri din exploatare in suma de **345.120 lei** reprezinta :

- retinere garantie client in valoare de 306.590 lei
- incasare somaj tehnic in baza Art. XI OUG 30/2020 in valoare de 18.946 lei inregistrata pe seamna veniturilor din subventii
- decontarea unei parti din salarii suportata din bugetul asigurarilor pentru somaj reprezentand 41.5% din salariul de baza brut. dar nu mai mult de 41.5% din castigul salarial mediu prevazut in legea bugetului asigurarilor sociale 6/2020 in valoare de 19.864 lei inregistrata pe seamna veniturilor din subventii

5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

A. Situația creanțelor la 31 decembrie 2020

CREAȚE	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	LEI		
			Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Creanțe comerciale					
Clienți	589.686	1.456.580	1.456.580		
Avansuri prestari servicii si alte creante	135.629	231	231		
Obligatiuni scadente pe termen scurt (Nota 1 iv)	52.690	1.303.033	1.303.033		
Subtotal	778.005	2.759.844	2.759.844		
Alte creanțe, din care:					
Debitori diverși *)	18.726.439	18.726.439	18.726.439		
Ajustări pentru depreciere debitori diverși *)	(12.315.373)	(12.315.373)	(12.315.373)		
Alte creanțe sociale	-	5.436	5.436		
Sume in curs de clarificare	122	0	0		
TVA de recuperat	341.543	0	0		
TVA neexigibila	34.754	79.499	79.499		
Avansuri spre decontare	21.305	4.944	4.944		
Subtotal	6.808.790	6.500.946	6.500.946		
TOTAL	7.586.795	9.260.790	9.260.790		

*) Creanțele de la debitori diverși în valoare de 18.726.439 la 31.12.2020 se compun din

- sume preluate prin contracte de cesiune în valoare brută de **18.617.068 lei** (31.12.2019 : 18.617.068 lei) (**Nota 12**)
- sume ramase de încasat în valoare de **67.371 lei** din divizarea societății MW Green Power Export S.A. efectuată în baza Adunării Generale Extraordinară a Acționarilor din data de 20 octombrie 2016. Proiectul de divizare cu data de referință 30.06.2016 a fost înregistrat la Registrul Comerțului Ilfov în data de 12.01.2017 cu Rezoluția nr. 674 din data de 13.01.2017 și publicat în data de 26 ianuarie 2017 în Monitorul Oficial Partea a-IV-a nr.277 și înregistrat la Oficiul Registrului Iași în data de 12.01.2017 cu Rezoluția nr.659 din data de 13.01.2017. Divizarea a fost aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor societății MW Green Power Export S.A. și societății Investia Finance S.A. în data de 07.04.2017
- **42.000 lei**. pret de cesiune 1.000 parti sociale emise de Estate Asset Management SRL J40/8180/2010 ; CUI 27326255 ;

NOTA 5. SITUATIA CREANTELOR ŞI DATORIILOR (CONTINUARE)

B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2020

DATORII	LEI				
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Imprumuturi din emisiune obligatiuni	7.243.701	7.501.119	913.736	6.587.383	
Dobanzi imprumuturi din emisiune obligatiuni	156.528	188.425	188.425		
Inmprumuturi din emisiune obligatiuni**)	7.400.229	7.689.544	1.102.161	6.587.383	
Sume datorate institutiilor de credit - Nota 13	52.512.373	53.797.450	4.053.533	14.486.460	35.257.457
Furnizori	647.936	642.819	642.819		
Furnizori de imobilizari	512.740	157.423	157.423		
Subtotal Furnizori	1.160.676	800.242	800.242		
Clienți creditori	36.636	4.785	4.785		
Dobanzi aferente împrumut acordat parte afiliată					
Garantii contracte de inchiriere	1.210.654	892.385	31.055	861.330	
Garantii de buna executie	183.184	59.019	59.019		
TVA de plata		61.090	61.090		
Datorii si contributii salariale	51.615	38.739	38.739		
Alte impozite	217	330	330		
Creditori diversi	584.830	633.406	557.208	76.198	
Subtotal Alte datorii	2.030.500	1.684.969	747.441	937.528	
TOTAL	63.140.414	63.976.990	6.708.162	22.011.371	35.257.457

***) Situatia imprumuturilor din emisiune de obligatiuni la 31 decembrie 2020 comparativ cu 31 decembrie 2019.

In anul 2020 s-au subscris obligatiuni in valoare de 1.050.519 lei si s-au rascumparat obligatiuni in valoare de 848.992. iar din reevaluarea obligatiunilor s-a constituit o cheltuiala in valoare de 55.891 lei.

Nr crt.	Valoare Principal 31.12.2019	Valoare Principal 31.12.2020	Valoare Dobanda - Sold 31.12.2019	Valoare Dobanda- Sold 31.12.2020	Principal < 1 an 31.12.2020	Dobanda < 1 an 31.12.2020	Principal > 1 an 31.12.2020	Dobanda > 1 an 31.12.2020	Dobanda 2020	Dobanda rambursata 2020
1	456.199	0	32.745	0	0	0	0	0	4.304	38.549
2	540.000	540.000	16.470	16.470	540.000	16.470	0	0	32.940	32.940
3	500.000	300.000	9.625	5.833	200.000	5.833	100.000	0	28.214	32.006
4	792.528	618.792	1.761	1.375	173.736	1.375	445.056	0	57.600	57.986
5	2.254.000	2.254.000	40.321	40.322	0	40.322	2.254.000	0	160.411	160.411
6	0	0	1.114	1.114	0	1.114	0	0	0	0
7	968.000	968.000	24.663	24.187	0	24.187	968.000	0	77.120	77.596
8	556.788	567.285	7.785	6.591	0	6.591	567.285	0	24.691	26.103
9	1.128.393	1.149.665	21.180.53	22.544	0	22.544	1.149.665	0	68.601	67.696
10	47.793	48.694	863	13	0	13	48.694	0	1.656	2.544
11	0	670.000	0	48.212	0	48.212	670.000	0	48.212	0
12	0	384.683	0	21.764	0	21.764	384.683	0	21.630	0
TOTAL	7.243.701	7.501.119	156.528	188.425	913.736	188.425	6.587.383	0	525.378	495.829

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR (CONTINUARE)

B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2020 (continuare)

Caracteristicile emisiunilor de obligațiuni

Emisiune	Data emisiune	Data scadenta emisiune	Cota dobanda	Valoare emisiune	Nr.obligatiuni
1	01.07.2016	01.07.2021	6.00%	540.000	216.000
2	23.03.2017	23.03.2022 din 6 in 6 luni cate 10% din capital	7.00%	1.000.000	100.000
3	21.07.2017	21.07.2024	8.00%	1.200.000	12.000
4	30.03.2018	16.02.2023	7.00%	2.254.000	22.540
5	08.03.2019	08.03.2023	8.00%	6.341.000	6.341
6	08.03.2019	08.03.2022	4.50%	116.500 €	1.165
7	08.03.2019	08.03.2024	6.00%	236.100 €	2.361
8	28.06.2019	28.06.2022	3.50%	10.000 €	100
9	16.02.2020	16.02.2023	8.50%	670.000	6.700
10	11.03.2020	11.03.2023	7.00%	79.0000 €	790

Data scadenta emisiune	Valoare initiala emisiune	Moneda emisiune	Valoare Sold 31.12.2020
2021	8.681.400	LEI	913.736
2022	1.000.000	LEI	273.736
2022	126.500 €	EUR	615.979
2023	9.415.000	LEI	4.065.736
2023	79.000 €	EUR	384.683
2024	236.100 €	EUR	1.149.665
2024	1.654.000	LEI	97.584
TOTAL			7.501.419

Doua din emisiunile de obligațiuni simbol INV22 și INV23 sunt admise la tranzacționare pe piața alternativă a Bursii de Valori București.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE

Bazele prezentarii

Situatiile financiare individuale aferente anului 2020 sunt intocmite potrivit Reglementarilor contabile conforme cu Directiva 2013/34 UE a Parlamentului European si Consiliului transpusa prin O.M.F.P 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare. Societatea se incadreaza in criteriile de marime pentru entitati mici prevazute la pct. 9 alin.(2) din O.M.F.P. nr. 1.802/2014. pe baza indicatorilor determinati din Situatiile financiare aferente anului 2020.

Situatiile financiare ce se transmit organului fiscal cuprind. conform pct. 451 coroborat cu pct.452. pct.463 si pct.468 din O.M.F.P. nr. 1.802/2014 si OMFP 10/2019:

- bilantul prescurtat.
- contul de profit si pierdere.
- notele explicative.

Aceste situatii au fost intocmite pe baza inregistrarilor contabile efectuate in conformitate cu prevederile OMFP 1802/2014 si prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991.

Moneda functionala pentru inregistrările contabile este leul romanesc.

Intocmirea situatiilor financiare necesita ca managementul sa elaboreze estimari si ipoteze ce afecteaza sumele raportate ca active si datorii. angajamentele in favoarea societatii si cele facute de catre societate la data intocmirii situatiilor financiare. precum si sumele raportate ca venituri si cheltuieli pentru perioada de raportare.

Estimarile sunt revizuite periodic si. pe masura ce devin necesare unele ajustari. acestea au impact asupra rezultatului din perioada in care devin cunoscute.

Situatiile financiare auditate cuprind : bilantul. contul de profit si pierdere. evolutia capitalurilor proprii si notele explicative.

Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrările contabile ale societatii. intocmite pe baza urmatoarelor principii si reguli contabile:

- Principiul continuitatii activitatii;
- Principiul permanentei metodelor;
- Principiul prudentei;
- Principiul independentie exercitiului;
- Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de pasiv;
- Principiul intangibilitatii;
- Principiul necompensarii;
- Principiul prevalentei economicului asupra juridicului;
- Principiul pragului de semnificatie.

Inregistrările contabile care stau la baza intocmirii situatiilor financiare sunt exprimate in moneda nationala (LEI) si au la baza principiul costului istoric.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Bazele prezentarii

Continuitatea activitatii

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

În exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, Societatea a înregistrat un profit în valoare 684.506 lei (31.12.2019: pierdere 212.567 lei). Activele circulante la 31.12.2020 depășesc datoriile curente cu suma de 6.862.661 lei (31.12.2019: activele circulante depășesc datoriile curente cu suma de 616.454 lei).

Având în vedere măsurile întreprinse pentru diminuarea efectelor pandemiei COVID-19 administratorul Societății a analizat și evaluat efectele posibile asupra fluxurilor de lichidități. Societatea a realizat o cifră de afaceri în anul 2020 de 8.547.249 lei similară anului 2019 de 8.559.633 lei, cu toate că, gradul de ocupare (Nota 10 lit.d)) s-a diminuat în procent de 22 – 30 % față de anul 2019 și, în anul 2020 societatea a acordat și reduceri de chirie. Aceasta scădere a gradului de ocupare și, a veniturilor urmare a reducerilor de chirie pe perioada stării de urgență, a fost compensată de recunoașterea pe venituri, în anul 2020, a unor chirii încasate în avans și pentru care contractele au încetat.

Administratorul crede că Societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil derulând activitatea de închiriere, ținând cont de amenajările realizate în exercitiul financiar, 2018 – 2020, și care parte din ele au fost puse în funcțiune în cursul anului 2020, iar altele vor fi puse în funcțiune în cursul anului 2021 și, prin urmare, aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fără suport material și deținut în scopul utilizării în procesul de producție sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi închiriat terților sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

- a) costul activului poate fi evaluat în mod credibil;
- b) se estimează că va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necorporal este recunoscut de societate dacă și numai dacă:

- este probabil ca societatea să obțină beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi măsurat în mod corect

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licențele, marcele comerciale, drepturile și activele similare, cu excepția celor create intern de entitate;
- alte imobilizări necorporale.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Un activ necorporal se inregistreaza initial la costul de achizitie sau de productie. asa cum sunt definite in Reglementarile contabile armonizate cu directivele europene. aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014.

Un activ necorporal este prezenta in bilant la valoarea de intrare. mai putin ajustarile cumulate de valoare.

Un activ necorporal este scos din evidenta la cedare sau atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

Imobilizarile necorporale se amortizeaza. de regula. intr-o perioada de maximum 5 ani.

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- a) sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii. pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative; si
- b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Imobilizarile corporale cuprind: terenuri si constructii; instalatii tehnice si masini ; alte instalatii, utilaje si mobilier ; avansuri si imobilizari corporale in curs de executie.

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de natura contractului de leasing. stabilita potrivit legii. cu respectarea principiului prevalentei economicului asupra juridicului.

Imobilizarile corporale recunoscute ca active sunt evaluate la costul de achizitie.

Toate imobilizarile corporale. cu exceptia terenurilor sunt amortizate conform duratelor de utilizare economica care se situeaza in intervalul stabilit prin H.G. nr. 2.139/2004 si corespund duratei fiscale.

Entitatea amortizeaza imobilizarile corporale utilizand regimul de **amortizare liniara**.

Evaluarea la data bilantului pentru imobilizarile corporale se efectueaza la valoarea de intrare. mai putin ajustarile cumulate de valoare pentru grupa de echipamente. mobilier birotica si la valoarea reevaluată pentru grupa cladiri si terenuri.

Entitatea procedeaza la **reevaluarea imobilizarilor corporale**. grupa terenuri si cladiri. existente la sfarsitul exercitiului financiar. cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acesteia. periodic (la un interval de cca. 3 ani in functie de evolutia pietei imobiliare).

Creșterea de valoare rezultata este inregistrata ca surplus de reevaluare (ct. 105). componenta a capitalurilor proprii. Conform O.M.F.P. nr. 1.802/2014 sectiunea 4.4. 8.2.5.1. pct. 236 «Daca rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete. aceasta se trateaza ca o cheltuiala cu intreaga valoare a depreciării. atunci cand in rezerva din reevaluare nu este inregistrata o suma referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scadere a rezervei din reevaluare prezentata in cadrul elementului «Capital si rezerve». cu minimul dintre valoarea acelei rezerve si valoarea descreșterii. iar eventuala diferenta ramasa neacoperita se inregistreaza ca o cheltuiala.»

Societatea transfera surplusul din reevaluare inclus in capitalurile proprii direct in rezerve (ct. 1065). atunci cand surplusul este realizat. Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vanzarea activului.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Investiții imobiliare

Începând cu exercițiul financiar 2015, conform O.M.F.P. 1802 / 2014, societatea trebuie să identifice investițiile imobiliare și să le reflecte în bilanț, în mod distinct. Investiția imobiliară este proprietatea deținută mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, ori ambele decât pentru:

- a) a fi utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative;
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

Societatea a identificat începând cu 2016 investiții imobiliare prezentate în Nota 1.

Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind parti sociale detinute la entitatile afiliate, obligatiuni corporatiste.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, în Bilant, la pozitia Imobilizari financiare, este prezentata numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie.

Imobilizarile financiare se prezinta în Bilant la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Costurile indatorarii

Costurile indatorarii sunt cheltuieli ale perioadei și se înregistrează atunci când apar.

Societatea clasifică împrumuturile sale ca fiind pe termen mediu, lung sau scurt, în funcție de termenul de rambursare menționat în contractele de credit.

Stocuri

Stocurile sunt active circulante:

- a) detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii ;
- b) în curs de productie în vederea vanzarii în procesul desfasurarii normale a activitatii; sau
- c) sub forma de materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

Stocurile sunt evaluate la intrarea în gestiune la cost de achizitie, inclusiv toate taxele nerecuperabile, cheltuielile de transport, aprovizionare și alte cheltuieli necesare pentru punerea în stare de utilitate sau intrarea în gestiune a bunurilor respective.

Activele de natura stocurilor nu sunt reflectate în bilanț la o valoare mai mare decât valoarea care se poate obține prin utilizarea sau vânzarea lor. În acest scop, valoarea stocurilor se diminuează până la valoarea realizabilă netă, prin reflectarea unei ajustări pentru depreciere.

Conform Reglementarilor contabile armonizate cu Directivele europene, aprobate prin O.M.F.P. nr. 1.802/2014, prin valoare realizabilă netă se înțelege prețul de vânzare estimat care ar putea fi obținut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vanzarii.

Societatea nu detine stocuri la 31.12.2019 și la 31.12.2020

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Numerar si asimilate

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si disponibilul in conturi la banci. Conturile la banci in devize sunt prezentate in lei, conversia fiind realizata la cursul de schimb valabil la data raportarii.

Operatiunile de vanzare-cumparare de valuta se inregistreaza in contabilitate la cursul utilizat de banca comerciala la care se efectueaza licitatia cu valuta, fara ca acestea sa genereze in contabilitate diferente de curs valutar.

Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt transformate in lei la o rata de schimb valabila la data tranzactiei. Activele si pasivele exprimate in valuta la data intocmirii bilantului sunt transformate in lei utilizand ratele de schimb valabile la sfarsitul perioadei. Castigurile sau pierderile rezultate din aceste conversii valutare sunt incluse in contul de profit si pierdere.

Cursurile de schimb, comunicate de B.N.R. la sfarsitul exercitiului financiar, au fost:

Valuta	Simbol	31.12.2019	31.12.2020
1 Euro	EUR	4.7793	4.8694
1 dolar SUA	USD	4.2608	3.9660

Creantele comerciale

Creantele sunt prezentate in bilant la valoarea istorica. Pentru creantele incerte si debitorii diversi cu o vechime mai mare de 1 an sunt constituite ajustari de valoare.

Pierderea finala poate varia fata de ce se estimeaza ca ajustare de valoare. In lipsa unor informatii credibile privitoare la situatia financiara a clientilor si datorita lipsei de mecanisme legale de colectare a creantelor de la clienti, estimarea pierderilor posibile devine incerta.

Imprumuturi din emisiuni de obligatiunii si sume datorate institutiilor de credit

Societatea clasifica imprumuturile din obligatiuni si de la institutii de credit in datorie curenta sau datorie pe termen lung in functie de data exigibilitatii, in termen de 12 luni de la data bilantului ca datorie curenta si celelalte datorii clasificate ca datorii pe termen lung.

Datorii comerciale

Datoriile totale pentru care s-au depus garanții, precum și informațiile privind natura acestor garanții sunt prezentate în notele explicative.

Datoriile incluse în bilanț cu termen de plata după cinci ani de la data încheierii exercițiului financiar sunt menționate în notele explicative.

O datorie este clasificata ca datorie pe termen scurt, denumita si datorie curenta, atunci cand:

- se așteaptă să fie decontată în cursul normal al ciclului de exploatare al entității; sau
- este exigibilă în termen de 12 luni de la data bilanțului.

Toate celelalte datorii sunt clasificate ca datorii pe termen lung.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

Active si datorii contingente (angajamente)

Datoriile angajate nu sunt recunoscute in situatiile financiare. Ele sunt prezentate in note, cu exceptia situatiilor in care posibilitatea unei iesiri de resurse care cuprinde beneficii economice este indepartata.

Activele angajate nu sunt de asemenea recunoscute in situatiile financiare atasate, dar sunt prezentate daca o intrare de beneficii economice este probabila.

Provizioane

Provizioanele nu depasesc, din punct de vedere valoric, sumele care sunt necesare stingerii obligatiei curente la data bilantului.

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

- o entitate are o obligatie curenta generata de un eveniment anterior ;
- este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia respectiva; si
- poate fi realizata o estimare credibila a valorii obligatiei.

Daca aceste conditii nu sunt indeplinite, nu se recunoaste un provizion.

Evenimente ulterioare datei bilantului

Evenimentele ulterioare datei bilantului sunt acele evenimente, favorabile sau nefavorabile, care au loc intre data bilantului si data la care situatiile financiare anuale sunt autorizate pentru publicare.

Evenimentele ulterioare datei bilantului care furnizeaza informatii suplimentare in legatura cu pozitia societatii la data bilantului (evenimente care necesita ajustari) sunt reflectate in situatiile financiare. Evenimentele ulterioare datei bilantului care nu necesita ajustari sunt evidentiate in note, in cazul in care sunt semnificative.

Societatea a beneficiat in anul 2020 de prevederile Art. XI OUG 30/2020 privind somajul tehnic si de prevederile Art. I OUG 92/2020 privind decontarea in limita a 41.5% din salariul de incadrare, ca urmare a instituirii starii de urgenta si de alerta ca urmare a pandemiei COVID-19. (Nota 4)

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Relatiile cu entitatile afiliate

Un partener de afaceri este considerat parte afiliata atunci cand prin participarea la capital, drepturi contractuale sau grad de rudenie poate controla, direct sau indirect sau poate influenta semnificativ activitatea Societatii.

De asemenea, in categoria partilor afiliate se includ si persoanele fizice care sunt actionari principali, fac parte din conducere sau sunt membri ai Consiliului de administratie sau ai familiilor angajatilor societatii.

Daca exista tranzactii intre entitati afiliate, acestea se prezinta intr-o Nota explicativa, care cuprinde : natura relatiei, tipul tranzactiei, valoarea tranzactiei.

Managementul riscului financiar

(a) Riscul de piață

Riscul de piață este definit ca riscul de a înregistra o pierdere sau de a nu obține profitul așteptat, ca rezultat al fluctuațiilor prețurilor, ratelor de dobândă și a cursurilor de schimb ale valutei.

(i) Riscul de preț

Riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca rezultat al schimbarii preturilor pietei chiar dca aceste schimbari sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afecteaza toate instrumentele tranzactionate pe piata.

(ii) Riscul de rată a dobânzii

Societatea se confruntă cu riscul de rată a dobânzii datorită expunerii la fluctuațiile nefavorabile ale ratei dobânzii. Schimbarea ratei dobânzii pe piață influențează în mod direct veniturile și cheltuielile aferente activelor și datoriilor financiare purtătoare de dobânzi variabile, precum și valoarea de piață a celor purtătoare de dobânzi fixe.

La datele de 31 decembrie 2020 și 31 decembrie 2019, majoritatea activelor și datoriilor Societății sunt purtătoare de dobândă. Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii.

(iii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul înregistrării unor pierderi sau nerealizării profitului estimat ca urmare a fluctuațiilor nefavorabile ale cursului de schimb. Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar întrucât pasivele financiare ale Societății reprezentand credite bancare la 31 decembrie 2020 sunt denumite în euro.

(b) Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii de către contrapartidă a obligațiilor financiare. Societatea este expusă riscului de credit ca urmare a neîncasării creanțelor din chirii. În anul 2020 creanțele restante s-au dublat față de cele existente la 31.12.2019 și ca urmare a stării de urgență și stării de alertă determinate de COVID-19.

NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

(c) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ce rezultă din imposibilitatea de a onora în orice moment obligațiile de plată pe termen scurt, fără ca aceasta să implice costuri excesive sau pierderi ce nu pot fi suportate de către Societate. Pentru a diminua riscul de lichiditate societatea a încheiat acte adiționale cu Bnaca Transilvania la contractele de credit aflate în derulare, în vedere capitalizării dobânzii scadente în perioada 01.04.2020 – 31.12.2020 prin majorarea principalului rămas de rambursat.

(d) Riscul aferent impozitării

Legislația fiscală românească prevede reguli detaliate și complexe suferind mai multe modificări în ultimii ani. Interpretarea textului și procedurile practice de punere în aplicare a legislației fiscale ar putea varia, existând riscul ca anumite tranzacții să fie interpretate altfel de către autoritățile fiscale comparativ cu tratamentul Societății.

Guvernul României deține un număr de agenții autorizate să efectueze auditul (controlul) companiilor care operează pe teritoriul României. Aceste controale sunt similare auditurilor fiscale din alte țări și pot acoperi nu numai aspecte fiscale, dar și alte aspecte legale și regulatorii care prezintă interes pentru aceste agenții. Este posibil ca Societatea să continue să fie supusă controalelor fiscale pe măsura emiterii de noi reglementări fiscale.

(e) Riscul operațional

Riscul operațional este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piața de capital, progrese tehnologice. Riscul operațional este inerent tuturor activităților Societății. Societatea s-a confruntat în 2020 precum și în 2021 cu riscul operațional determinat de factorul extern pandemia COVID-19, care a afectat segmentul de piață reprezentând chiriile. Societatea nu a realizat cifra de afaceri preconizată pentru 2020 în condițiile în care în ianuarie 2020 a recepționat amenajările, modernizarile efectuate în imobilul din Str. Buzesti nr.75. Acest aspect a determinat solicitarea aplicării prevederilor OUG nr.37/2020 către banca, rezultând capitalizarea dobânzilor în suma de 288.674 euro.

Politicele definite pentru administrarea riscului operațional au luat în considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative și modalitățile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natură financiară sau reputațională.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL

In anul 2019 nu au avut loc modificari ale capitalului social si nici in structura actionariatului. La 31.12.2019 structura actionariatului se prezinta :

Aționari	Capital social Total	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Avigo Invest S.A.	28.271.660	2.827.166	86.8193%
Bejan Ioan	300	30	0.0009%
MW Green Power Export SRL	116.450	11.645	0.3576%
FIA Certinvest Green	4.171.760	417.176	12.8110%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0.0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100.00000%

In anul 2020 . la data de 22.01.2020 s-a predat de catre Avigo Invest SA catre Toro Impex Investment SA a unui numar de 2.827.166 actiuni deținute in Investia Finance SA in cadrul operatiunii de divizare partiala a societatii Avigo Invest SA..

Prin HAGEA din 27.07.2019 si HAGEA din 20.11.2019. ale societatii Avigo Invest SA (actionar majoritar Investia Finance SA) . actionarii au decis divizarea partiala a Societatii la data de referinta 31.12.2018. prin Prospectul de divizare partiala publicat in Monitorul Oficial partea IV nr.3684/03.09.2019. Societatea beneficiara a divizarii este societatea Toro Impex Investment SA care a luat nastere ca urmare a divizarii. Conform Certificatului de inregistrare mentiuni 23223/21.01.2020 s-a in scris in Registrul Comertului dispozitiile cuprinse in Incheierea nr.2/09.01.2020 privind inregistrarea mentiunilor afarente divizarii partiale a societatii Avigo invest SA si inmatricularea societatii Toro Impex Investment SA. In data de 22.01.2020. s-a constituit societatea Toro Impex Investment SA avand CUI 42145120. In data de 22.01.2020 are loc si predarea-primirea activelor si pasivelor urmare a divizarii partiale a Societatii. Prin aceasta operatiune Avigo Invest preda catre Toro Impex Investment SA un numar de 2.827.166 actiuni deținute in Investia Finance SA.

In data de 10.02.2020. actionarul FIA Certinvest Green cesioneaza un numar de 414 actiuni emise de Societate catre Avigo Invest SA.

La data de 31.12.2020. structura capitalului social al societatii este urmatoarea

Aționari	Capital social Total	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Toro Impex Investment SA	28.271.660	2.827.166	86,8193%
Avigo Invest S.A.	4.140	414	0,0127%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
MW Green Power Export SRL	120.960	12.096	0,3715%
FIA Certinvest Green	4.163.110	416.311	12,7845%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

NOTA 8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII, ADMINISTRATORII ȘI DIRECTORII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE. CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE

a) Salariați

La 31 decembrie 2020 numărul efectiv de salariați este de 6, iar nr mediu salariați la 31.12.2020 este de 2.

b) Cheltuieli cu personalul. realizate in anul 2020. comparativ cu anul 2019:

Cheltuieli cu personalul	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Fond de salarii	556.020	598.344
Cheltuieli cu tichetele de masa	19.954	14.180
Subtotal	575.974	612.524
Cheltuiala asiguratorie pentru munca	23.454	13.530
TOTAL	599.428	626.054

Administratorul Mihai Alexandru – Cristian a fost numit prin HAGA din 23.05.2016. Indemnizația brută a administratorului Mihai Alexandru-Cristian în anul 2020 a fost de 298.450 lei (2019: 289.236 lei).

Nu exista obligații contractuale cu privire la plata pensiilor către foștii directori și administratori. In timpul exercițiului financiar 2019 și 2020. Societatea nu a acordat avansuri sau credite administratorului..

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

Denumire indicator		31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
1 Lichiditate			
Lichiditate curentă	Active curente/Datorii curente	1,28	2,12
Lichiditatea imediată –testul acid	(Active curente-Stocuri)/Datorii curente	1,28	2,12
2 Indicatori de risc			
Gradul de indatorare(%)	Capital imprumutat/Capital angajat*100	0,57	0,57
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit înaintea plății dobanzii și impozitului pe profit/Cheltuieli cu dobanda	1,00	1,29
3 Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)			
Viteza de rotație a debitorilor-clienți (zile)	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri *365	17	44
Viteza de rotație a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori/Achiziții de bunuri și servicii *365	81	95
Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0,09	0,09
Viteza de rotație a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0,08	0,08
4 Indicatori de profitabilitate			
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit înaintea plății dobanzii și impozitului pe profit/Capital angajat	0,0302	0,0305
Marja bruta din vanzari	Profit brut din vanzari/Cifra de afaceri * 100	35,3463	38,5695

NOTA 10. ALTE INFORMATII

(a) Informatii cu privire la prezentarea societatii

Societatea a fost înființată în anul 2006, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J22/1087/2009. CUI 18349667 atribuit în data de 06.02.2006, cu sediul în Iași, Calea Chișinăului nr.45, biroul 4.

Obiectul principal de activitate cod CAEN 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

(b) Contracte de leasing

În anul 2016 Societatea a încheiat un contract de leasing financiar pentru un autoturism cu o valoare finanțată de 48.729 Euro pe o perioadă de trei ani. La 31 decembrie 2018 valoarea principalului datorat este de 41.831 lei echivalent a 8.969 euro, fiind scadent în anul 2019. Contractul a fost finalizat.

(c) Baze de conversie

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea în moneda națională a elementelor de activ și pasiv, veniturilor și cheltuielilor evidențiate inițial într-o monedă străină sunt prezentate în Nota explicativă 6 Titlu « Conversii valutare ».

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

NOTA 10. ALTE INFORMATII (continuare)

(d) Cifra de afaceri

In anul 2019 si 2020 Societatea a realizat cifra de afaceri din activitatea de inchiriere a spatiilor din imobilele din Buzesti nr.75 preluate prin Actul de adjudecare nr.77/2013/2016. Contract 1267/2016. Contract 1356/03.10.2019 pentru Etajul 3 - 4 si din Muntii Tatra nr.4-10 sector 1, in baza actului de adjudecare nr.223/2014/20.01.2017 (Nota 1) si din refacturare utilitatilor. In anul 2020 cifra de afaceri realizata este de 8.547.249 lei (2019: 8.559.633 lei), din care din inchirierea spatiilor valoarea de 7.116.980 lei (2019: 6.964.310 lei).

Cifra de afaceri 2020			Total
	“Corporate”	“Ready office”	
Venituri din chiri	6.348.824	551.229	6.900.053
Venituri din intretinere	1.223.499	0	1.223.499
Venituri din chirii locuri de parcare	206.701	10.226	216.927
Venituri din alte servicii	193.732	13.038	206.770
Total	7.972.756	574.493	8.547.249

Situatia inchirierii spatiilor din imobilele din strada Buzesti nr.75. strada Muntii Tatra nr.4-10 si gradul de ocupare la 31 decembrie 2020:

Locatie		Suprafata (mp)	Suprafata inchiriata (mp)	Grad de ocupare
Buzesti75	Parter	252.15	252.15	
Buzesti75	ET 1	439	439	
Buzesti75	ET 2	459	459	
Buzesti75	ET 3	461	461	
Buzesti75	ET 4	442	0	
Buzesti75	ET 5	462	462	
Buzesti75	ET 6	462	0,00	
Buzesti75	ET 7	462	254.1	
Buzesti75	ET 8	462	254.1	
Buzesti75	ET 9	442	243.1	
Buzesti75	ET 10	490	490	
Buzesti75	ET 11	461	0	
Buzesti75	ET 12	490	490	
Buzesti75	ET 13	462	254.1	
Buzesti75	ET 14	462	462	
	TOTAL	6708.15	4520.55	67.39%
Muntii Tatra nr.4-10	Parter	311.15	158	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 1	485	266.75	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 2	521	521	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 3	483	483	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 4	469.38	0	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 5	485	485	
Muntii Tatra nr.4-10	ET6	485	0	
	TOTAL	3239.53	1913.75	59.07%

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

(d) Cifra de afaceri (continuare)

Cifra de afaceri 2019	Buzesti		Muntii Tatra		Total
	"Corporate"	"Ready office"	"Corporate"	"Ready office"	
Venituri din chirii	3.427.544	1.583.272	1.708.137	0	6.718.953
Venituri din intretinere	755.438	0	462.420	0	1.217.858
Venituri din chirii locuri de parcare	202.471	33.175	9.711	0	245.357
Venituri din alte servicii	354.393	23.073	0	0	377.466
Total	4.739.846	1.639.520	2.180.268	0	8.559.633

(e) Informatii cu privire la impozitul pe profit curent:

	LEI	
	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020
Profit brut / Pierdere	(212.567)	684.506
Elemente similare veniturilor	105.870	105.870
Venituri neimpozabile		
Cheltuieli nedeductibile - altele	337.550	157.544
Pierdere fiscala din anii precedenti	(4.803.975)	(4.573.122)
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmatoari	(4.573.122)	(3.625.202)

(f) Parti afiliate

Societatea a identificat ca parti afiliate cu care realizeaza tranzactii : Toro Impex Investment SA , in calitate de actionar majoritar, Invest S.A. in calitate de actionar, FIA Certinvest Leader actionar majoritar la Avigo Invest S.A., Stratus InvestCapital SRL in calitate de actionar minoritar.

Prin HAGEA din 27.07.2019 si HAGEA din 20.11.2019, ale societatii Avigo Invest SA (actionar majoritar Investia Finance SA) . actionarii au decis divizarea partiala a Societatii la data de referinta 31.12.2018, prin Prospectul de divizare partiala publicat in Monitorul Oficial partea IV nr.3684/03.09.2019. Societatea beneficiara a divizarii este societatea Toro Impex Investment SA care a luat nastere ca urmare a divizarii. Conform Certificatului de inregistrare mentiuni 23223/21.01.2020 s-a inregistrat in Registrul Comertului dispozitiile cuprinse in Incheierea nr.2/09.01.2020 privind inregistrarea mentiunilor afarente divizarii partiala a societatii Avigo invest SA si inmatricularea societatii Toro Impex Investment SA. In data de 22.01.2020, s-a constituit societatea Toro Impex Investment SA avand CUI 42145120. In data de 22.01.2020 are loc si predarea-primirea activelor si pasivelor urmare a divizarii partiala a Societatii. Prin aceasta operatiune Avigo Invest preda catre Toro Impex Investment SA un numar de 2.827.166 actiuni detinute in Investia Finance SA si un numar de 199.654 de obligatiuni detinute de Investia Finance la Avigo Invest SA (simbol AVG01) .

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

(f) Parti afiliate (continuare)

Următoarele tranzacții cu părți afiliate au avut loc în cursul anului 2020 și următoarele solduri la finele anului au rezultat din tranzacții cu părți afiliate :

Denumire filiala	Creanța/ Datorie	Natura tranzacției	LEI			
			Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2019	Sold la 31 decembrie 2019	Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2020	Sold la 31 decembrie 2020
Avigo Invest S.A	Plasamente	Obligatiuni - cesiune		1.996.540	1.996.540	0
		Dobanda obligatiuni - cesiune	155.406	197.158	197.158	0
Toro Impex Investment SA	Plasamente	Obligatiuni			1.996.540	1.996.540
		Dobanda obligatiuni			349.394	349.394
FIA Certinvest Leader	Datorie	Imprumut emisiuni obligatiuni - principal				
		Imprumut emisiuni obligatiuni - dobanda	640.612		1.617	39
FIA Certinvest Properties	Datorie	Imprumut emisiuni obligatiuni - principal	0	0	0	0
		Imprumut emisiuni obligatiuni - dobanda	4.678	0	0	0

(g) Informatii cu privire la auditarea situatiilor financiare la 2020

Auditul situatiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2020 a fost asigurat de societatea 3B EXPERT AUDIT S.R.L.. membra deplina a rețelei RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL. cu sediul in Bucuresti. str. Aurel Vlaicu nr. 114. sector 2. inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/6669/1998. membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (C.A.F.R.) cu autorizatia nr. 073/31.05.2001. cu experienta in domeniu. reprezentata de doamna Adriana Badiu. membru C.A.F.R.. auditor financiar cu certificat C 77/2000. in baza contractului incheiat nr. 456/01.02.2016.

RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL retea globala. cu un numar de peste 460 de parteneri. 5.000 de angajati. 200 de birouri in peste 70 de tari de pe toate continentele este printre primele rețele afiliate in cadrul IFAC Forum of Firms (FOF).

Onorariul aferent misiunii de audit financiar pentru auditarea Situatiilor financiare la 31 decembrie 2020 este de 4.000 Euro la care se adauga TVA.

(h) Urmari ale pandemiei COVID-19

Organizatia mondiala a Sanatatii a decretat ca situatia generata de coronavirus este incadrata drept pandemie. Mai multe tari din Uniunea Europeana au luat masuri pentru neraspandirea acesteia.

In data de 16.03.2020 s-a instituit starea de urgenta in baza Decretului Presedintelui Romaniei nr. 195 / 16.03.2020 pentru perioada 16.03.2020 – 16.04.2020. care a generat adoptarea de Guvernul Romaniei a unor ordonante de urgenta si ordonante militare cu impact si asupra activitatii societatii.

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

(h) Urmari ale pandemiei COVID-19 (continuare)

Conform OUG nr. 29 / 18.03.2020. Art. X. publicat in Monitorul Oficial nr. 230 / 21.03.2020. intreprinderile mici si mijlocii care detineau Certificatul de situatie de urgenta emis de M.E.E. – M.A. ca urmare a intreruperii / suspendarii temporare a activitatii total sau partial in baza deciziilor emise de autoritatile publice competente. precum si profesiile care indeplinesc servicii de interes public (notar public. avocat. executor judecatoresc) au beneficiat de amanarea la plata pentru serviciile de utilitati si de amanare la plata a chiriei pentru imobilul cu destinatie de sediu social si de sedii secundare. Avand in vedere aceste prevederi legale. Societatea a primit solicitari de diminuari de valoare a chiriei si a utilitatilor de la chiriasi. In baza solicitarii chiriasilor Societatea a acordat diminuari de valoare a chiriei si a utilitatilor pe perioada starii de urgenta.

Societatea nu s-a confruntat cu invocarea fortei majore impotriva contractelor in derulare cunoscute in baza Art. X alin. (3) din OUG nr. 29 / 18.03.2020 care stipuleaza „Se prezuma a constitui caz de forta majora. in sensul prezentei ordonante de urgenta. imprejurarea imprezvizibila. absolut invincibila si inevitabila la care se refera Art. 1351 alin. (2) din Codul civil. care rezulta dintr-o actiune a autoritatilor in aplicarea masurilor impuse de prevenirea si combaterea pandemiei determinate de infectia cu coronavirusul COVID-19. care a afectat activitatea intreprinderii mici si mijlocii. afectare atestata prin certificatul de situatie de urgenta. Presumptia poate fi rasturnata de partea interesata prin orice mijloc de proba. Caracterul imprezvizibil se raporteaza la momentul nasterii raportului juridic afectat. Nu vor fi imprezvizibile masurile luate de autoritati in conformitate cu actul normativ care a instituit starea de urgenta.”

Societatea a evaluat evenimentele si factorii de incertitudine si potentialul impact financiar al pandemiei de COVID-19. in vederea identificarii si implementarii masurilor necesare.

Societatea a luat masurile necesare pentru asigurarea unui flux de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente. atat in conditii normale cat si in conditii de stres. fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia Societatii. In baza OUG 37/2020 a solicitat si a obtinut amanarea la plata a principalului si dobanzii cu scadenta in perioada martie – decembrie 2020. prin capitalizarea dobanzii datorate in 2020 in suma de 288.674 euro (Nota 13).

i) Evenimente ulterioare datei bilantului

In data de 08.01.2021, Societatea semneaza o tranzactie cu unul din clientii sai prin care, partile isi exprima vointa de a stinge, amiabil, orice pretentii care decurg din Promisiunea de inchiriere a etajului 6. Societatea incaseaza suma de 123.000 eur , urmarea acestei tranzactii. Rezultatele acestei operatiuni au fost evidentiate in anul 2020, fiind tranzactii aferente anului 2020.

In anul 2021 se fac si demersuri pentru recuperare creante din plasamente obligatiuni pentru care scadenta s-a implinit in anul 2020.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

	LEI	
	31 decembrie 2019	31 decembrie 2020
Disponibilități la bănci	488.284	1.087.557
- în lei	191.324	1.077.277
- în valută	296.960	10.280
Casa în lei	96	811
Total disponibilități la bănci și numerar în casierie	488.380	1.088.368

NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE

Contract cesiune	Nr BO	Valoare BO	Valoare creanta preluata	Pret cesiune lei	Creanta la 31.12.2020	Creanta la 31.12.2019	Ajustare depreciere 31.12.2020	Ajustare depreciere 31.12.2019
421489/24-09-2013	7619872	9.392.525	9.392.525	9.389.349	6.301.696	6.301.696	0	0
421489/24-09-2013	0041971	3.623.143	3.623.143	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142
		13.015.668	13.015.668	13.010.491	9.922.838	9.922.838	3.621.142	3.621.142
401493/24.09.2013	7971420	1.373.984	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506
401493/24.09.2013	7739418	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208
401493/24.09.2013	64444527	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535
		3.886.727	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249
02.10.2015			4.452.373.19 euro 39.859.22 usd 6.276.597.67 lei	3.500.000 eur	4.807.981	4.807.981	4.807.981	4.807.981
TOTAL					18.617.068	18.617.068	12.315.372	12.315.372

Pentru creanta din **Contractul de cesiune 421489/24.09.2013**, BO nr.7619872, Societatea nu a constituit ajustare de depreciere, existand o garantie imobiliara instituita prin contractul de garantie imobiliara autentificat sub nr. 339/16.04.2015. Garantie imobiliara este reprezentata de imobilul situat in str. Parintele Galeriu nr.13, sector 2., compus din: teren intravilan in suprafata de 399.69 mp si constructiile CL1 si CL2 cu subsol in suprafata utila totala de 169.56 mp si parter in suprafata utila totala de 212.80 mp. La data de 19 aprilie 2018 s-a efectuat o evaluare de catre un evaluator independent rezultand o valoare justa de 1.390.000 euro. S-a deschis dosarul de executare silita nr. 835/CD/2019 care vizeaza urmatoarele bunuri imobile :

- casa si teren, situat in sector 2, str. Parintele Galeriu nr.13;
- apartament situat in sector 2, str. Parintele Galeriu nr.13, et.1, ap.2;
- casa si teren cu numar situat in sector 2, str. Elena nr.70.

Creantele cesionate in baza **Contractului nr. 401493 / 24.09.2013** au fost garantate integral de garant-fideiutor Phoenix International Co Exim prin contractul de fideiusiune nr. 1325/19.07.2013 si de defunctul Vasile Gheorghe prin contractul de fideiusiune nr. 1324/19.07.2013. Garantul fideiutor Phoenix International Co Exim este in insolventa cu plan de reorganizare in Dosarul nr.34160/3/2013 Sectia a VII a Civila.

NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE (CONTINUARE)

Detalii privind contractul de cesiune din data de 24.03.2015

Obiectul cesiunii	creanta in valoare totala de 4.452.373.19 Euro. 39.859.22 USD si 6.276.597.67 lei rezultate din contracte de credit
Pretul cesiunii	3.500.000 Euro achitat din creditul de investitii contactat sub nr.611/25.11.2015
Executarea debitorului	Pentru creanta ramasa de incasat de la debitor este deschis dosarul nr.9801/300/2017 la Tribunalul Bucuresti Sectia a III-a Civila in care s-a dispus. in data de 10.05.2017. deschiderea executarii silite prin dosarul nr.741/CD/2017. prin care la licitatie din data de 19.03.2019 s-a adjudecat imobilul din Bucuresti. sector 1. str.Buzesti nr. 81 compus din teren in suprafata de 189 mp.. in valoare de 900.122 lei (Nota 1).
Creanta la 31.12.2020	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981
Ajustare pentru depreciere la 31.12.2020	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981

NOTA 13. CREDITE BANCARE

Situatia creditelor la 31 decembrie 2020

Contract	Valoare la 31.12.2019		Valoare la 31.12.2020		Valoare dobanda perioada 01.04.2020-31.12.2020 => CAPITALIZARE DOBANDA AMANATA OUG 37 /2020 EUR	D	G
	EUR	Echivalent in LEI	EUR	Echivalent in LEI		Datorii curente Lei	Datorii >1an Lei
611/25.11.2015	2.800.000	13.382.040	2.764.935.84	13.463.579	60.936	1.493.749	11.969.829
612/25.11.2015	1.341.395	6.410.929	1.352.114.48	6.583.986	34.719	359.839	6.224.147
425/03.07.2018	1.160.327	5.545.551	1.161.265.07	5.654.664	32.340	471.869	5.182.795
8192904/03.10.2019	5.685.739	27.173.852	5.769.749.54	28.095.218	160.679	1.728.076	26.367.142
Total	10.987.461	52.512.373	11.048.065	53.797.447	288.674	4.053.533	49.341.887

NOTA 13. CREDITE BANCARE (CONTINUARE)

Contract de credit	611/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Valoarea creditului	3.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 30.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.02.2016
Scadenta	31.08.2026
Garantii	<ul style="list-style-type: none">- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10;- bilet la ordin in alb stipulat fara protest- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la BT- ipoteca imobilira asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2.- ipoteca imobiliara de rang I imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. parter. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5.
Sold la 31.12.2019	2.800.000 EUR echivalent a 13.382.040 lei
Dobanda capitalizata 2020	60.936 eur
Rambursari 2020	96.000 eur
Sold la 31.12.2020	2.764.936 EUR echivalent a 13.463.579 lei
Rate scadente in 2021	306.760 EUR echivalent a 1.493.737 lei

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

Contract de credit	612/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea unor investitii efectuate din surse proprii legate de imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77 privind achizitia etajelor jumatare din etaj 1 si jumatare din etaj 6 din cladirea din str. Buzesti amenajarea a trei etaje din cladirea din str.Buzesti
Valoarea creditului	1.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 01.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.08.2016; prin AA 1/29.07.2016 pana la 30.06.2017
Scadenta	31.08.206
Garantii	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la banca - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1. - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10 - bilet la ordin in alb stipulat fara protest.. - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77; - ipoteca imobilira asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2. - ipoteca imobiliara de rang II imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5. - ipoteca imobiliara de rang I imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 1 imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 6.
Sold la 31.12.2019	1.341.395 Eur echivalent a 6.410.929 Lei
Dobanda capitalizata 2020	34.719 eur
Rambursari 2020	24.000 eur
Sold la 31.12.2020	1.352.114 Eur echivalent a 6.583.986 Lei
Rate scadente in 2021	73.897 EUR echivalent a 359.834 lei

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

Contract de credit	425/03.07.2018
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea investitiilor efectuate la imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77
Valoarea creditului	1.200.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	12 luni de la data primei trageri
Perioada de utilizare	03.07.2018 - 02.07.2019
Scadenta	30.04.2029
Garantii	<ul style="list-style-type: none">- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la banca- bilet la ordin in alb stipulat fara protest.- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77;- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. parter.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 1.- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 6.imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2.- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1.
Sold la 31.12.2019	1.160.327 EUR echivalent a 5.545.551 lei
Capitalizare Dobanda 2020	32.340 EUR
Rambursari 2020	31.402 EUR
Sold la 31.12.2020	1.161.265 EUR echivalent a 5.654.664 lei
Rate scadente 2021	96.904 EUR echivalent a 471.864 lei

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31.12.2020

Contract de credit	8192904/03.10.2019
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea partiala a imobilului din str. Buzesti nr. 75 et. 3 si 4
Valoarea creditului	5.750.000 EUR
Perioada	72 luni
Perioada de utilizare	03.10.2019-02.11.2019
Scadenta	31.08.2026
Garantii	- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la banca -ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Bucuresti. Str. Buzesti nr. 75 etaj 3 si 4 - ipoteci imobiliare asupra imobilelor care constituie garantii din celelalte contracte de credit incheiate cu banca
Valoare tragere	5.743.239 EUR
Sold la 31.12.2019	5.685.739 EUR echivalent a 27.173.852 lei
Dobanda capitalizata 2020	160.679 EUR
Rambursari 2020	76.668 EUR
Sold la 31.12.2020	5.769.750 EUR echivalent a 28.095.218 lei
Rate scadente in 2021	354.883 EUR echivalent a 1.728.067 lei

NOTA 14. CONTINGENTE

a) Actiuni in instanta

Societatea face obiectul unui numar de actiuni in instanta, in calitate de reclamant, rezultate in cursul normal al desfasurarii activitatii. Administratorii Societatii considera, pe baza consultarilor avute cu Departamentul Juridic, ca actiunile vor avea efectele scontate. Nu exista actiuni in instanta in calitate de parat.

b) Contingente legate de mediu

Reglementarile privind mediul inconjurator sunt in dezvoltare in Romania, iar Societatea nu a identificat nici un fel de obligatii la 31 decembrie 2020, pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice si de consultanta, studii ale locului sau de implementarea unor planuri de remediere privind elemente de mediu inconjurator. Administratorul Societatii nu a identificat cheltuieli asociate cu eventuale probleme de mediu.

c) Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania contine reguli privind pretul de transfer intre persoane afiliate inca din anul 2000. Cadrul legislativ curent defineste principiul «valorii de piata» pentru tranzactiile intre persoane afiliate, precum si metodele de stabilire a preturilor de transfer. Ca urmare, este de asteptat ca autoritatile fiscale sa initieze verificari amanuntite ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca rezultatul fiscal nu este distorsionat de efectul preturilor practicate in relatiile cu persoane afiliate. Valoarea tranzactiilor cu filiala nu intra sub incidenta pretului de transfer pana la 31 decembrie 2020.

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii

Cristian-
Alexandru
u Mihai

Digitally signed
by Cristian-
Alexandru Mihai
Date: 2021.04.28
10:38:07 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-
Cristian
Danaila

Digitally signed by
Marius-Cristian
Danaila
Date: 2021.04.28
09:18:39 +03'00'

DECLARATIE

In conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr.82/1991 republicata si modificata

s-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2020 pentru :

INVESTIA FINANCE SA,

Adresa: IASI, Calea Chisinaului nr.45 birou 4

Numar din registrul comertului: J22/1087/2009

Forma de proprietate: SA

Activitatea preponderenta: Inchiriere si subinchiriere a bunurilor imobile proprii sau inchiriate.

CAEN: 6820

Cod de identificare fiscala: RO 18349667

Administratorul societatii Investia Finance SA, dl Mihai Cristian Alexandru, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2020 si confirma ca:

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile conforme cu Directiva a patra a Comunitatilor Economice Europene aprobate cu Ordinul ministrului finantelor nr. 1802 / 2014
- b) Situatiile financiare ofera o imagine fidela a pozitiei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata in anul 2020;
- c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator

Mihai Cristian Alexandru

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru

Mihai

Date: 2021.04.28

10:39:04 +03'00'

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Acționarii societății INVESTIA FINANCE S.A.

Opinie

Am auditat situațiile financiare anexate aparținând Societății INVESTIA FINANCE S.A. (“Societatea”), cu sediul în județ Iași, Calea Chișinăului nr.45, birou 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J22/1087/2009, cod de înregistrare fiscală: RO 18349667, cod de înregistrare fiscală: RO 28995126, care cuprind bilanțul la data de **31 decembrie 2020**, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale **la 31 decembrie 2020** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	43.562.285 lei
Rezultatul exercițiului financiar – profit	684.506 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2020**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează **OMFP 1802 / 2014**).

Bază pentru opinie

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (**ISA**). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea „Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul **IESBA**), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare din România și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice, conform acestor cerințe. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

CECCAR 158/2000
CAFR 073/2001
UNPRL 2032/2000
ASF IT 184/2016
ASF 220/2016

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 București
020098 Romania

T: +4 021 211 74 59
F: +4 021 211 74 69

3bexpert@auditor.ro
auditor.ro
russellbedford.com

Evidențierea unor aspecte

Asa cum este prezentat in Nota explicativa 1 „Active immobilizate” , Societatea figureaza cu plasamente in obligatiuni in valoare de 7.507.104 lei din care 5.386.444 lei aferente obligatiunilor simbol PRH01, PRH02, PRH06, PRHL02 cu scadenta in 2020 de 74.507 lei si in 2021 de 5.311.937 lei pentru care Societatea are constituit ajustari pentru pierdere de valoare de 3.780.644 lei, in proportie de 70% . Cu toate ca emitentul acestor obligatiuni a confirmat atat principalul cat si dobanda determinata la 31.12.2020, precum si scadentele, nu am putut verifica, prin alte mijloace alternative, gradul de indatorare a entitatii emitente. Drept rezultat al acestor aspecte, nu am putut stabili daca ar fi fost necesara constituirea de ajustari suplimentare de pierdere de valoare care ar fi determinat modificarea rezultatului exercitiului. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu aceste aspecte.

Atragem atenția asupra Notei 6 „Continuitatea activitatii” la situațiile financiare, care descrie modul în care conducerea evaluează impactul posibil al efectelor COVID – 19 asupra Societății. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu aceste aspecte.

Aspecte cheie de audit

Aspectele de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte..

Recunoașterea veniturilor din chirii	
In exercițiul financiar 2020 Societatea a realizat venituri din chirii în valoare de 7.116.980 lei (2019: 6.964.310 lei) .	
A se vedea Nota 10 (d)“Cifra de afaceri”	
Aspect semnificativ	Cum am abordat acest aspect în cursul auditului
<p>Potrivit Notei 10 (d) de la situațiile financiare Societatea a înregistrat în exercițiul financiar 2020 venituri din inchirierea spațiilor din imobilele deținute și a locurilor de parcare și din întreținere în valoare de 7.116.980 lei (2019: 6.964.310 lei).</p> <p>Valoarea veniturilor din chirii reprezentând 83,26 % din valoarea cifrei de afaceri de 8.547.249 lei (2019: 81,36 % din cifra de afaceri de 8.559.633 lei), si numărul mare de contracte de închiriere care necesită o gestionare adecvată fac ca acest aspect să constituie un aspect cheie de audit.</p>	<p>Am evaluat elaborarea, implementarea și eficiența funcțională a controalelor interne cheie și ne-am axat pe</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ datele din sistem pentru facturarea chiriei conform prevederilor contractelor de chirie și actelor adiționale; ✓ actualizarea în sistem a suprafețelor închiriate, a modificării valorii chiriei, a reducerilor acordate in 2020 in contextul pandemiei COVID-19, a închiderii unor contracte. <p>Am efectuat următoarele proceduri de audit cu privire la veniturile din chirii:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ am evaluat tratamentul contabil aplicat de Societate referitor la veniturile din chirii și veniturile înregistrate în avans pentru a stabili dacă metodologia a respectat cerințele contabile aplicabile (OMFP 1802/2014); ✓ am evaluat dacă prevederile contractuale folosite pentru facturarea chiriei sunt corect interpretate; ✓ am aplicat proceduri analitice pentru efectuarea propriei estimări a valorii totale a veniturilor din chirii înregistrate în exercițiul financiar 2020 în conformitate cu valoarea chiriilor exprimate în Euro specificată în contracte sau acte adiționale și cu perioada de valabilitate a contractelor.

Alte informații – Raportul administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2020**, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802 / 29.12.2014 Anexa, Capitolul 7, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2020, *ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.*

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802 / 2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afară acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară a Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului ca un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

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

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

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu guvernarea o declarație cu privire la conformitatea noastră cu cerințele etice privind independența și le comunicăm toate relațiile și alte aspecte care pot fi considerate, în mod rezonabil, că ar putea să ne afecteze independența și, unde este cazul, măsurile de siguranță aferente.

Raport cu privire la altele dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți prin contractul nr.501 / 26.02.2019 să audităm situațiile financiare ale Societății INVESTIA FINANCE S.A. pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2020**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de cinci ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

- Opinia noastră de audit este în concordanță cu raportul suplimentar prezentat Consiliului de Administrație al Societății, pe care l-am emis în aceeași dată în care am emis și acest raport. De asemenea, în desfășurarea auditului nostru, ne-am păstrat independența față de entitatea auditată.
- Nu am furnizat pentru Societate serviciile non audit interzise, menționate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr. 537/2014.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.

Badiu Dan-Andrei



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 77 / 2000

Pentru și în numele



3B Expert Audit S.R.L.

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 73 / 2001

București, România

Data

21.04.2021

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: DAN ANDREI BADIU
Registrul Public Electronic: AF 4426

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firmă de audit: 3B EXPERT AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA 73