



QUALIS

RAPORT ANUAL 2021

Raport anual conform Reg. 5/2018

Pentru exercițiul financiar: 2021

Data raportului: 29.04.2022

Denumirea emitentului: S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.

Sediul social: Brașov, Str. Transilvaniei nr. 21

Nr. telefon: 0799.880.000

Societate pe acțiuni înregistrată sub nr. J8/271/2017

Cod de înregistrare fiscală: RO 37056671

Piața pe care sunt tranzacționate valorile mobiliare emise: SMT

Capital social: 90.000 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent: 20.937 obligațiuni cu valoare nominală de 100 euro, maturitate 3 ani, cupon 9% / an



QUALIS

CUPRINS:

1. Analiza activității companiei QUALIS PROPERTIES S.A.....	3
1.1. Înființarea societății și domeniul de activitate:.....	3
1.1.1. Elemente de evaluare generala:.....	3
1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului	3
1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială	4
1.1.4. Evaluarea activității de vânzare	4
1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal	6
1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de mediul înconjurător	6
1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului	11
2. Activele corporale ale emitentului.....	11
3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent	12
4. Conducerea emitentului	12
5. Situația financiar contabilă	13
Poziția financiară - Bilantul societății Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2021:	13
Contul de profit și pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2021:	17
Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.	18
ADUNAREA GENERALĂ ORDINAREA A ACȚIONARILOR.....	19
DECLARAȚIE în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991	20
POLITICI CONTABILE ADOPTATE:	21



QUALIS

1. Analiza activității companiei QUALIS PROPERTIES S.A.

1.1. Înființarea societății și domeniul de activitate:

Societatea QUALIS PROPERTIES S.A. a fost înregistrată la data de 16.02.2017, la Oficiul Registrului Comertului Brasov fiind un dezvoltator imobiliar, care efectueaza lucrari de construcții, de vânzare, marketing, managementul și administrarea proprietăților imobiliare.

1.1.1. Elemente de evaluare generala:

Societatea QUALIS PROPERTIES S.A. are ca obiect principal de activitate si a desfășurat în anul 2021 Dezvoltare (promovare) imobiliară (cod CAEN 4110), realizând următorii indicatori:

Elemente	Valori
Venituri totale	66.040.249 lei
Cheltuieli totale	58.579.366 lei
Profit brut	7.460.883 lei
Impozit pe profit	1.018.509 lei
Impozit retinut pe veniturile din dobanzi acordate detinatorilor de obligatiuni	41.596 lei
Profit net	6.400.778 lei
Disponibil in cont la 31.12.2021	5.280.099 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Denumire activitate	2020		2021	
	Cifra de afaceri	Pondere din cifra de afaceri	Cifra de afaceri	Pondere din cifra de afaceri



QUALIS

Dezvoltare imobiliara si administrarea imobilelor construite	19.956.106 lei	100%	37.302.948 lei	100%
--	----------------	------	----------------	------

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială

Principalii furnizori:

HOLCIM ROMANIA S.A.	Beton
BRASOV IMOBILIARA S.R.L.	Terenuri
MOET LAND INTL SRL	Terenuri
CAVILAS CONSTRUCT S.R.L.	Caramida
SUT-ICIM S.R.L.	Beton
RECOBOL S.R.L.	Materiale de constructii
HOLVER S.R.L.	Usi, placare
EURO STRADA S.R.L.	Servicii asfaltare
RAP DEVELOPMENT SRL	Executie lucrari de constructie
HATKLA S.R.L.	Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montaj ferestre
SMART POWER CONSULTING S.R.L.	Instalatii
MUNTEANU CONSTRUCT SRL	Lucrari de structura si zidarie

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

QUALIS PROPERTIES S.A este o societate pe acțiuni, entitate juridică constituită conform legilor din România, iar QUALIS este marcă înregistrată a QUALIS PROPERTIES S.A. și este numele prin care proiectele rezidențiale dezvoltate sunt cunoscute în piața dezvoltatorilor imobiliari.

În prezent societatea QUALIS PROPERTIES are două proiecte rezidențiale și un parc logistic (hale industriale) în derulare în Brașov.



QUALIS

Qualis I: Primul proiect rezidențial Qualis, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 2017 și cuprinde 170 de unități locative. Acestea au fost date în folosință în perioada 2018 – 2020. QUALIS PROPERTIES a luat decizia să extindă ansamblul rezidențial din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente situate în 3 imobile și 1.000 mp de spații comerciale, în următorii doi ani. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 hectare, iar proiectul va fi finalizat integral până în decembrie 2023. Parte din unități disponibile sunt deja rezervate în stadiu de proiect.

Qualis II: Complexul Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafață de teren de 1.1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiază de un concept arhitectural modern, iar proiectul însumează 298 de unități locative situate în cinci clădiri, cu regim de înălțime de 9 etaje și 1.500 mp de spații comerciale. Conceptul este unul modern, cu zone de relaxare și socializare în interiorul complexului și pistă de alergare suspendată. 60% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate la câțiva metri de cele cinci imobile. Ansamblul Qualis II este într-un stadiu avansat, atât de vânzare cât și de construcție. Toate cele 5 blocuri sunt vândute integral. Lucrările la cele 5 clădiri sunt avansate, primul bloc a fost livrat la finalul anului 2020, al 2-lea bloc în mai 2021, iar cel de-al 3-lea în ianuarie 2022.

Un al treilea proiect demarat în 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2021 este în etapa de proiectare, acesta va fi un proiect rezidențial care va însuma 700 apartamente în zona centrală a Brașovului

Modulis: proiect destinat închirierii, și este prezentat ca investiție imobiliară. Acest proiect va fi finalizat în iunie 2022 și se concretizează sub forma unui parc logistic ce include multiple elemente de sustenabilitate. Întregul proiect este amenajat în municipiul Brașov, pe un teren de 45.675 mp., pe strada Narciselor, la numărul 54, artera fiind bine conectată la infrastructura orașului. Parcul industrial va avea o suprafață închirială de 19.880 mp. Cele 10 hale au o structură modulară, iar suprafețele disponibile vor avea de la 660 mp la 2.000 mp.



QUALIS

QUALIS va integra în acest proiect logistic și cel mai mare HUB fast-charge pentru încărcarea rapidă a mașinilor electrice. 20 de stații cu toate porturile de încărcare uzuale vor contribui la încărcarea rapidă a tuturor tipurilor de mașini electrice/plug-in hibrid. Facilitatea va fi disponibilă atât pentru brașoveni, cât și pentru cei aflați în tranzit.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal

Numărul de angajați ai S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. este de 22, iar raporturile dintre manager și angajați sunt stabilite prin contracte individuale de munca și fise de post individuale. Nu există elemente conflictuale între manager și angajați.

Societatea dispune de angajați cu pregătire de specialitate și experiență în domeniul activității.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de mediul înconjurător

Nu există și nu se preconizează litigii cu privire la încălcări ale legislației privind protecția mediului înconjurător, activitatea de bază încadrându-se în normele legale de poluare specifice acestei ramuri industriale.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

În anul 2021 societatea nu a avut activitate de cercetare.

1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Riscul de preț:

Riscul de preț este dat de riscul ca prețul de piață al unităților locative vândute de societate să fluctueze atât de mult încât să facă neprofitabile contractele existente. Riscul de preț are două



QUALIS

componente: riscul fluctuației prețului aferent elementelor de cost fix, respectiv riscul fluctuației de preț aferent costurilor variabile ale societății. Riscul de preț al societății are ca sursă prețul apartamentelor precum și pretul anumitor materiale și servicii utilizate în activitatea de construcție precum și pretul energiei și a consumabilelor utilizate în activitatea curentă.

Riscul de curs valutar:

În mod direct legat de riscul de preț este și riscul legat de cursul valutar respectiv de fluctuația acestuia. Majoritatea furnizorilor societății sunt din România. Riscul de curs valutar este limitat prin faptul că tranzacțiile imobiliare sunt încheiate având ca reper cursul valutar valabil pentru moneda euro.

Riscul de lichiditate:

Riscul de lichiditate este asociat deținerii de active imobilizate respectiv financiare.

Riscul de lichiditate este diminuat, însă cu toate acestea vânzarile de apartamente se fac în baza unui precontract de vânzare cumpărare iar o evoluție nefavorabilă a pieței imobiliare ar putea bloca unele tranzacții de vânzare ale Qualis Properties și ar genera un blocaj din punct de vedere al lichidității.

Riscuri operationale:

Risc de incapacitate temporară de lucru a salariaților societății sau a furnizorilor cu care acesta lucrează datorat efectelor Pandemiei Covid 19.

Deși emitentul a implementat măsuri de siguranță pentru limitarea riscurilor de răspândire a virusului Covid 19 în rândul salariaților, există totuși riscul ca o parte din angajați să fie în incapacitate temporară de muncă. Acest fapt poate îngreuna activitatea operațională și implică întârzieri în respectarea termenelor de realizare a proiectelor.

Riscuri legate de litigii sau obținerea de autorizații și aprobări:

Qualis nu este implicat în litigii în curs de soluționare. Întârzieri datorate litigiilor cu diverși terți sau întârzieri în obținerea autorizațiilor din partea autorităților care sunt necesare începerii sau finalizării lucrărilor de construcție. Aceste întârzieri pot duce la îngreunarea procesului de încasare



a sumelor aferente contractelor de vanzare cumparare si uneori la scaderea increderii clientilor in societate.

Riscuri privind insolvența Emitentului

În ipoteza în care Emitentul va fi supus procedurilor de insolvență, deținătorii de obligațiuni vor avea poziția unui creditor chirografar în cadrul procedurii, ceea ce le va asigura un rang de prioritate la plată superior numai acționarilor Emitentului și creditorilor care au creanțe subordonate față de Emitent. Deși o parte dintre creanțele împotriva Emitentului au fost subordonate contractual emisiunii de obligațiuni, tratamentul acestei subordonări în cazul insolvenței Emitentului poate comporta anumite riscuri generate de încadrarea tuturor creditorilor respectivi în aceeași clasă de creditori (chirografari) având un tratament nediferențiat din partea organelor care aplică procedura insolvenței.

Evenimente ulterioare

În data de 21 februarie 2022, Federația Rusă a recunoscut oficial două regiuni separatiste din estul Ucrainei și a autorizat utilizarea forței militare în aceste teritorii. Pe 24 februarie 2022, trupele ruse au invadat Ucraina și au inițiat operațiuni militare în mai multe locații. Aceste operațiuni în curs de desfășurare au condus la victime, la relocarea semnificativă a populației, la deteriorarea infrastructurii și la perturbarea activității economice în Ucraina. Ca răspuns, mai multe jurisdicții, inclusiv UE, Regatul Unit, Elveția, SUA, Canada, Japonia și Australia au anunțat tranșe inițiale de sancțiuni economice asupra Rusiei (și, în anumite cazuri, Belarus).

Impactul economic global mai larg al conflictului ar putea include: perturbări semnificative ale entităților care își desfășoară activitatea în Ucraina, Rusia și Belarus, provocări legate de lichiditate, creșteri semnificative ale prețurilor produselor de bază, inclusiv țiței și gaze naturale; ale metalelor, inclusiv nichel, minereu de fier, aluminiu și paladiu; ale produselor minerale, cum ar fi potasiu, și culturilor agricole, în special grâu (Rusia și Ucraina împreună producând aproximativ 30% din aprovizionarea globală cu grâu); creșterea incertitudinii economice mondiale și suspendarea tranzacționării titlurilor de valoare rusești, creșterea costurilor de împrumut și a



QUALIS

primelor de risc, creșterea inflației și creșterea ratelor dobânzilor; și perturbări ale activității economice cauzate de atacuri cibernetice comise împotriva Rusiei, precum și asupra jurisdicțiilor care au impus sancțiuni sau care oferă asistență Ucrainei sau Rusiei/Belarusului.

Qualis Properties este un dezvoltator imobiliar care nu are o expunere pe niciuna dintre cele două piețe aflate în conflict neavând deschise filiale în aceste țări. De asemenea societatea nu a semnat niciun contract cu furnizori sau clienți direcți care provin din Rusia și Ucraina și prin urmare efectele generate asupra activității societății sunt mult diminuate nedeșășind în niciun caz efectele perturbatoare, generale, respectiv creșterea prețurilor la anumite materiale și energie cu efecte directe asupra creșterii inflației.

Pentru Qualis, declanșarea conflictului armat din Ucraina s-a produs la momentul în care din punct de vedere al veniturilor, compania avea deja semnate antecontracte de vânzare-cumpărare pentru aprox 90% din apartamentele pe care le construiește în cadrul proiectului Qualis 1 și 100% pentru cele din proiectul Qualis 2. Prin urmare, cash flow-ul este asigurat de aceste contracte, care au diferite termene de plată în funcție de stadiul lucrărilor.

Din punct de vedere al costurilor, compania a bugetat parțial creșterile de prețuri la anumite categorii de materiale (cele cu pondere mai mare), având în vedere tendința inflaționistă manifestată încă din a doua parte a anului 2021, precum și negocierea din timp și stabilirea unor prețuri fixe pentru materiale.

Din punct de vedere al riscului valutar conducerea societății a avut în vedere păstrarea politicii din ultimii ani, respectiv negocierea și contractarea imobilelor în euro și stabilirea unor prețuri pentru prestatorii de servicii sau furnizori în lei.

Concluzionând, efectele situației din Ucraina nu sunt semnificative asupra desfășurării în continuare a activității companiei.

La data de 27.01.2022 Qualis Properties SA a accesat de la Banca Transilvania SA un credit de investiții în valoare de 6.991.000 EUR pentru finanțarea proiectului Modulis – un ansamblu de



QUALIS

10 hale modulare de producție și depozitare de proximitate care se concretizează sub forma unui parc logistic ce va fi finalizat în luna iunie 2022. Garanțiile acordate aferente împrumutului, către banca, au fost:

Garantie 1: Teren liber intravilan, Nr C.F. (nou): 171969, Nr Topo (cadastral): 171969, Localitate: BRASOV (MUNICIPIUL BRASOV), in suprafata teren (mp): 44495;

Garantie 2: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contracte de constructie incheiate de QUALIS PROPERTIES SA pentru dezvoltarea Proiectului "Modulis", impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprumutatului;

Garantie 3: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din ante-contractele/contractele de inchiriere, si garantiilor aferente acestor contracte cu notificarea debitorilor cedati si inscrierea in RNPM;

Garantie 4: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise de debitor la Banca Transilvania, la valoarea facilitatii, cu inregistrare la Registrul National de Publicitate Mobiliara;

Garantie 5: Contract de fideiusiune incheiat cu MANDRU CATALIN-DUMITRU, cu valabilitate pe toata perioada facilitatii acordate pentru garantarea tuturor obligatiilor rezultate din contractul de credit incheiat intre Banca Transilvania SA si QUALIS PROPERTIES SA

Garantie 6: Ipoteca asupra constructiilor viitoare:

- HALA DEPOZITARE CORP C6-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C5-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C3-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C2-P, 20 locuri de parcare



QUALIS

- HALA DEPOZITARE CORP C10-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C8-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C4-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C9-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C7-P, 20 locuri de parcare

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

Societatea comerciala isi va axa activitatea in continuare pe aceleasi domenii ca in trecut, continuand dezvoltarile Qualis 2 precum si urmatoarele proiecte:

- Proiectul din Zona Harmanului (Civiq), cu o suprafata totala construita de 113.573 mp, inclusiv o suprafata pentru spatii comerciale de 13.198 mp. Data estimativa pentru inceperea lucrarilor este anul 2022. Termenul estimativ pentru predarea blocului 1 este trimestrul 2 din 2023, iar termenul estimativ pentru predarea integrala este trimestrul 3 din 2025;
- Proiectul industrial Modulis va avea un cost de constructie de 9.540.000 euro iar finantarea se va face 40% din fonduri propria si 60% din credit acordat de Banca Transilvania pentru o perioada de 7 ani, cu primul an termen de gratie.
- Proiectul Qualis 1, blocurile 6,7 si 8. Suprafata utila construita a apartamentelor va fi de 15.250 mp si 1.009 mp spatii comerciale. Proiectul a inceput in anul 2021, iar termenele de predare sunt luna octombrie 2022 pentru blocul 6, februarie 2023 pentru blocul 7 si decembrie 2023 pentru blocul 8.

2. Actiunile corporale ale emitentului



QUALIS

Societatea deține un birou de vânzări construit în regie proprie, terenuri pe care se vor dezvolta proiectele imobiliare următoare și utilaje necesare domeniului de activitate.

Imobilizari	Valori nete
Terenuri	-
Constructii	404.495 lei
Echipamente tehnologice	724.268 lei
Mobilier, aparatura birotica	24.324 lei
Investitii imobiliare terenuri	7.855.315lei

3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent

Obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021 sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E”, subscribe, in suma de 10.102.254 lei (20.937 obligațiuni cu o valoare nominală de 100 euro), emise pe 16 martie 2021 cu maturitate de 3 ani, purtatoare de dobanda de 9%.

4. Conducerea emitentului

Echipea managerială a QUALIS PROPERTIES S.A. este compusă din cinci persoane, astfel:

- **Mândru Cătălin Dumitru** – CEO în cadrul societății, are studii superioare in domeniul construcțiilor;

Domnul Cătălin Mândru are experiența ca antreprenor în domeniile HoReCa, Construcții și Imobiliare, începând din 2010. Domnul **Mândru Cătălin Dumitru** deține un procent de 95% din acțiunile Qualis Properties S.A. și 100% din părțile sociale ale societății **Kron Build S.R.L.**

- **Dragoș Țigău** – Director General



QUALIS

Experiență de 15 ani, dintre care 11 ani în poziție de top management în servicii financiare și 4 ani în industria telecomunicațiilor;

- **Violeta Ene – Expert Contabil**

Experiență de 9 ani, poziții de management în domeniul construcțiilor, domeniul imobiliar, HoReCa, domeniul agențiilor de turism, producție, contabilitate;

- **Liliana Țene – Director Marketing**

Experiență de 15 ani, în Marketing & PR, poziții de management, în Construcții și Imobiliare, Software și Presă-Media;

- **Adrian Andronic – Director Tehnic**

Studii superioare în domeniul construcțiilor și experiență în domeniul HoReCa și construcții imobiliare, începând din 2010.

5. Situația financiar contabilă

Poziția financiară - Bilantul societății Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2021:

Elemente	Exercitii financiare				
	2017	2018	2019	2020	2021
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
Imobilizari necorporale	1.565 lei	0 lei	0 lei	704 lei	94.452 lei
Imobilizari corporale	1.572.549 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	3.704.806 lei	30.263.052 lei
Imobilizari financiare	0 lei	0 lei	0 lei	15.328 lei	100.215 lei
Total active immobilizate	1.574.114 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	3.720.838 lei	30.457.719 lei
B. ACTIVE CIRCULANTE					
Stocuri	1.939.776 lei	8.102.079 lei	15.755.417 lei	63.916.912 lei	84.102.949 lei
Creante	4.305.444 lei	857.484 lei	1.643.864 lei	2.792.996 lei	2.097.745 lei
Casa si conturi la banci	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei	5.360.251 lei
Active circulante total	6.642.588 lei	10.964.082 lei	18.543.084 lei	67.667.731 lei	91.560.945 lei
C. CHELTUIELI IN AVANS	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei



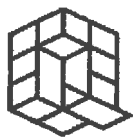
QUALIS

D. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	8.919.693 lei	12.671.413 lei	31.018.164 lei	56.095.039 lei	90.966.164 lei
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE	-2.277.105 lei	-1.707.330 lei	-12.475.080 lei	11.572.692 lei	594.781 lei
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	-702.991 lei	2.507.504 lei	6.009.176 lei	15.293.530 lei	31.052.500 lei
G. DATORII CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0 lei	0 lei	0 lei	8.388.571 lei	17.765.921 lei
H. PROVIZIOANE	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
I. VENITURI IN AVANS	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
J. CAPITAL SI REZERVE					
Capital subscris varsat	200 lei	200 lei	200 lei	90.000 lei	90.000 lei
Rezerve	0 lei	40 lei	40 lei	35.729 lei	35.729 lei
Profitul sau pierderea reportata	0 lei	-703.191 lei	2.507.264 lei	4.645.331 lei	6.760.072 lei
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	-703.191 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.169.588 lei	6.400.778 lei
Repartizarea profitului	0 lei	40 lei	0 lei	35.689 lei	0 lei
CAPITALURI PROPRII TOTAL	-702.991 lei	2.507.504 lei	6.009.176 lei	6.904.959 lei	13.286.579 lei

Sursa: Rezultate financiare Qualis Properties S.A.

Mediul economic din Romania si nu numai, a fost marcat in anul 2020 de o criza majora, generata de un context epidemiologic unic, fără precedent, astfel populația reprioritizandu-si resursele in investitia unei locuinte sigure si stabile.

Din acest motiv, anul 2021 a fost cel mai de succes an al companiei Qualis Properties S.A. de la infiintare si pana in prezent. Societatea nu a oprit activitatea nici măcar o zi pe tot parcursul pandemiei.



QUALIS

Dupa cum se poate observa analizand pozitia financiara a companiei pe cei 5 ani de analiza, aceasta este intr-o continua crestere.

Totalul **activelor imobilizate** a crescut de la 3.720.838 lei in anul 2020 la 30.457.719 lei in 2021, crestere datorata achizitiei de noi terenuri pentru dezvoltare si a inceperii constructiei proiectului Modulului (proiect destinat inchirierii, prezentat ca investitii imobiliare).

Referitor la **activele circulante**, valoarea predominanta se regaseste in categoria stocurilor, care este reprezentata de contul 331 *Produce in curs de executie*, in debitul caruia se reflecta valoarea blocurilor in curs de constructie, precum si valoarea terenurilor aferente proiectelor in dezvoltare, care la sfarsitul anului 2021 au atins valoarea de 78.977.150 lei (comparativ cu anul 2020 care a avut o valoare de 36.843.061 lei).

Majoritatea clientilor pe care Qualis Properties ii are sunt persoane fizice care doresc sa achizitioneze locuinte fie in scopul de a locui, fie in scopul de a investi in proprietati rezidentiale. Structura de clienti este omogena astfel neexistand clienti care sa cumpere un numar ridicat, semnificativ de unitati locative.

Disponibilități bănești si alte lichidități:

Elemente	Exercitii financiare				
	2017	2018	2019	2020	2021
Disponibilitati banesti	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei	5.360.251 lei

Referitor la **datoriile care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an**, desi la prima vedere situatia pare a fi una nefavorabila, situatia este de fapt contrara. Din totalul datoriilor, 80% reprezinta creditul contului 419, adica avansurile fara tva primite de la clienti pentru achizitia de apartamente, aceste sume concretizandu-se la finalizarea blocului in venituri, intrand astfel in componenta cifrei de afaceri.

Din totalul de 77.923.873 lei la sfarsitul anului 2021, se vor storna si se vor concretiza in venituri mai mult de 60%, deoarece pe parcursul anului 2022 se vor semna contracte de vanzare cumparare pentru 3 blocuri, respectiv pentru 180 apartamente.



QUALIS

Datoriile comerciale in suma de 11.376.225 lei (2020: 5.532.452 lei) au crescut in principal datorita proiectului Modulis, descris mai sus, construit prin subcontractori.

Datoriile care trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an, observam ca au valoarea 0 pe parcursul anilor 2017, 2018, 2019, iar in anul 2020 au valoarea de 8.388.571 din care 470.020 lei, valoare care reprezinta un contract de leasing financiar pentru achizitia unui utilaj. In anul 2021, valoarea este de 17.765.921 lei, compusa din restul de plata aferent leasing-ului financiar si din contractele de imprumut pe termen lung pe care societatea le are incheiate cu KRON BUILD S.R.L (7.444.500 lei la 31 decembrie 2021. In plus, datoriile pe termen lung includ si obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021, care sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E, subscribe, in suma de 10.102.254 lei, emise pe 16 martie 2021 cu maturitate de 3 ani (scadenta in 2024), purtatoare de dobanda de 9%.

Profitul sau pierderea reportata (contul 117) – se observa o crestere continua a profitului reportat, de la -703.191 lei in anul 2018 (pierdere referitoare la anul 2017 – anul de infiintare al companiei), la 4.645.331 lei la sfarsitul anului 2020, si respectiv la 6.760.072 lei la sfarsitul anului 2021.

Referitor la **profitul sau pierderea exercitiului financiar**, in anul 2021 societatea a obtinut profit in valoare de 6.400.778 lei, fiind cea mai mare valoare inregistrata a profitului de la infiintarea societatii. Acest profit va fi lasat nerepartizat pana la o viitoare hotarare privind distribuirea acestuia.



QUALIS

Contul de profit si pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la infiintare si pana la 31.12.2021:

Elemente	Exercitii financiare				
	2017	2018	2019	2020	2021
Cifra de afaceri neta	231.679 lei	6.012.143 lei	14.798.060 lei	19.956.106 lei	37.302.948 lei
Venituri totale	2.152.775 lei	16.084.648 lei	31.779.135 lei	42.231.928 lei	66.040.249 lei
Cheltuieli totale	2.849.940 lei	12.513.527 lei	27.705.857 lei	39.797.986 lei	58.579.366 lei
Profitul brut	0 lei	3.571.121 lei	4.073.278 lei	2.433.942 lei	7.460.883 lei
Profitul net	0 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.169.588 lei	6.400.778 lei

In ceea ce priveste analiza rezultatului global al companiei QUALIS PROPERTIES S.A., observam cresterea semnificativa a cifrei de afaceri din anul 2017 (231.679 lei) in anul 2020 (19.956.106 lei), in anul 2021 (37.302.948 lei), iar in anul 2022 compania estimeaza cel putin dublarea valorii acesteia.

Venituri din productia de investitii imobiliare in suma de 19.045.530 lei (2020: 0 lei), incluse in total venituri reprezinta investitia in cursul anului 2021 in dezvoltarea proiectului Modulis, proiect destinat inchirierii.

Cele mai semnificative cheltuieli ale societatii sunt cheltuielile cu prestatiile externe in suma de 38.941.859 lei (2020: 19.728.726 lei), crestere datorata in principal sumelor facturate de catre dezvoltatori imobiliari pentru proiectul Modulis descries mai sus dar si datorita scaderii unor costuri cu agentii imobiliare care au fost inlocuite cu angajati care se ocupa de marchetarea apartamentelor catre clienti. Aceste costuri salariale au ofst la 31 decembrie 2021 de 1.223.715 lei (2020: 804.144 lei).



QUALIS

Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.

Aceasta declaratie priveste masura in care raportarea financiara a QUALIS PROPERTIES S.A., intocmita la 31.12.2021, prezinta in mod corect si fidel, din toate punctele de vedere semnificative, pozitia financiara a QUALIS PROPERTIES S.A. la 31.12.2021 si a rezultatului operatiunilor sale incheiate la aceasta data in conformitate cu cerintele normelor de contabilitate din Romania si anume Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, si ale ale OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice si pentru reglementarea unor aspecte contabile.

Ne asumam responsabilitatea pentru prezentarea fidela a raportarilor financiare la 31.12.2021 in conformitate cu reglementarile legale mai sus mentionate.

Confirmam ca situatia financiar contabila anuala, ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere al societatii si ca raportul administratorului cuprinde o analiza corecta a dezvoltarii si performantelor societatii, precum si o descriere a principalelor riscuri si incertitudini specifice activitatii desfasurate.

Situatiile financiare intocmite pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, si auditate de catre auditorul financiar KPMG Audit SRL, au fost aprobate de catre Administratorul Societatii.

**ADMINISTRATOR,
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

**DIRECTOR ECONOMIC,
ENE OANA VIOLETA**



QUALIS

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR

HOTĂRÂRE Nr.2/29.04.2022

Având în vedere prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale republicată, cu modificările și completările ulterioare,
Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor din cadrul **QUALIS PROPERTIES S.A.**, convocată și întrunită statutar la data de 29.04.2022 (prima convocare) în Brașov, str. Transilvaniei nr.21, ora 11,00 în prezența acționarilor care dețin un număr de 90.000 acțiuni adică 100% din capitalul social al societății emite următoarea:

HOTĂRÂRE

[1] Aprobă situațiile financiare anuale individuale aferente anului 2021, pe baza raportului anual al Administratorului și al raportului de audit financiar.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

[2] Aprobă raportul anual al Administratorului cu privire la activitatea desfășurată de Societate în anul 2021.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

[3] Aprobă: (i) rezultatul global aferent activității desfășurate de Societate pe parcursul anului 2021.

Repartizarea profitului în sumă de 6.400.778 lei urmează a se efectua într-o viitoare ședință AGOA.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

[4] Aprobă bugetul de venituri și cheltuieli al Societății pentru anul 2022.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

[5] Aprobă planul de investiții pentru anul 2022.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

[6] Aprobă desemnarea administratorului – Mândru Cătălin de a împuternici persoana care semnează hotărârea AGOA și a persoanei care să efectueze demersurile necesare în vederea înregistrării hotărârii la O.R.C. Brașov.

Voturi exprimate: voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abțineri: 0

**ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**



QUALIS

DECLARAȚIE în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991

S-au întocmit situațiile financiare anuale individuale la **31/12/2021** pentru:

Entitatea: **QUALIS PROPERTIES S.A.**

Judetul: 08 –BRASOV

Adresa: localitatea Brasov, str. Transilvaniei, nr. 21

Numar din registrul comerțului: J08/271/2017

Forma de proprietate: Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 4110—Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod de identificare fiscala: RO 37056671

Administratorul societății, **CĂTĂLIN MÂNDRU**, își asumă răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale individuale la 31/12/2021 și confirmă ca:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

**ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

20





QUALIS

POLITICI CONTABILE ADOPTATE:

Evaluarea posturilor din prezenta situatie financiara, s-a efectuat in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

1. **Principiul continuitatii activitatii:** s-a tinut cont de faptul ca societatea isi va continua in mod normal functionarea in viitorul previzibil.
2. **Principiul permanentei metodelor.** Au fost aplicate aceleasi reguli, metode, norme, privind evaluarea, inregistrarea si prezentarea in contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurand comparabilitatea in timp a informatiilor contabile.
3. **Principiul prudentei:** Au fost luate in considerare numai profiturile recunoscute pana la data inchiderii exercitiului financiar; s-a tinut seama de toate obligatiile previzibile si pierderile potientiale si au fost facute ajustari de valoare tinand seama de toate deprecierile posibile indiferent de modul cum acestea ar fi influentat rezultatul financiar.
4. **Principiul independentei exercitiului:** La determinarea rezultatului s-au luat in calcul toate veniturile si cheltuielile indiferent de data incasarii sumelor, respectiv, data efectuarii platilor.
5. **Principiul evaluarii separate a elementelor de active si de pasiv:** Au fost inregistrate toate elementele de activ si de pasiv si, eventual, ulterior s-au facut compensari legale.
6. **Principiul intangibilitatii:** Bilantul de deschidere corespunde cu cel de inchidere;
7. **Principiul necompensarii:** Nu s-au efectuat compensari intre venituri si cheltuieli, ori intre active si pasive, altele decat cele permise de lege.

Anexa Analiza implementarii de catre Societate a codului de guvernanta corporatista BVB

**ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

QUALIS PROPERTIES S.A.

SITUATII FINANCIARE

**Intocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice
nr.1802/2014 cu modificarile ulterioare,
la data si pentru exercitiul financiar
incheiat la 31 DECEMBRIE 2021**

CUPRINS:**Pagina****Situatii financiare****Bilantul**

1 - 3

Contul de profit si pierdere

4 - 6

Note explicative la situatiile financiare

7 -38

Raportul Anual al administratorului unic

39 -50

Nota: Situatiile financiare sunt insotite de Raportul administratorului unic, Formularul 30 – Date informative si Formularul 40 - Situatia activelor imobilizate; aceste documente nu fac parte din situatiile financiare si nu sunt incluse in acest document.

Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
 Sucursala
 GIE - grupuri de interes economic
 Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

S1003_A1.0.0 / 28.02.2022 Tip situație financiară : BS

An Semestru Anul **2021**

Suma de control 90.000

Entitatea QUALIS PROPERTIES S.A.

Adresa
Județ Brasov Sector Localitate BRASOV
Strada TRASILVANIEI Nr. 21 Bloc Scara Ap. Telefon 0735143217

Număr din registrul comerțului J08/271/2017 Cod unic de inregistrare 3 7 0 5 6 6 7 1

Forma de proprietate 35-Societati cu raspundere limitata

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Situatii financiare anuale
(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

Entități mijlocii, mari și entități de interes public
 Entități mici
 Microentități

Entități de interes public ?

- 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
- 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
- 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2021 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic
F10 - BILANT PRESCURTAT
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :		
Capitaluri - total		13.286.579
Capital subscris		90.000
Profit/ pierdere		6.400.778

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele MANDRU CATALIN

Numele si prenumele ENE OANA VIOLETA

Semnătura

Calitatea 11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU
Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit KPMG AUDIT SRL

Formular VALIDAT

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS FA9 CIF/ CUI 12997279

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	704	94.452
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	3.704.806	30.263.052
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	15.328	100.215
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	3.720.838	30.457.719
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	63.916.912	84.102.949
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	2.792.996	2.097.745
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	2.792.996	2.097.745
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508* +5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	957.823	5.360.251
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	67.667.731	91.560.945
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	56.095.039	90.966.164
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	11.572.692	594.781
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	15.293.530	31.052.500
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	8.388.571	17.765.921
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24			
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25			
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26			
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27			
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28			
J. CAPITAL ȘI REZERVE					
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	90.000	90.000	
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	90.000	90.000	
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31			
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32			
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33			
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34			
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35			
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36			
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	35.729	35.729	
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38			
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	4.645.331	6.760.072
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR					
	SOLD C (ct. 121)	45	43	2.169.588	6.400.778
	SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	35.689		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	6.904.959	13.286.579	
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47			
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	6.904.959	13.286.579	

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura


**Formular
VALIDAT**
INTOCMIT,

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	19.596.106	37.302.948
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	19.596.106	37.302.948
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	19.610.511	37.322.910
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	14.405	19.962
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	22.177.099	9.205.929
Sold D	08	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11	0	19.045.530
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	429.217	338.270
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	0	0
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	42.202.422	65.892.677
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	18.912.236	15.447.679
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	48.204	36.883
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	184.603	228.649
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	62.643	131.662
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20	25.997	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21	51.375	30.789
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	804.144	1.223.715
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	783.515	1.197.114
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	20.629	26.601
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	121.502	287.456

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	121.502	287.456
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	3.000	
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	3.000	
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	19.728.726	40.686.044
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	18.577.131	38.941.859
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	34	33	345.802	1.002.417
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	805.793	741.768
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40		
- Venituri (ct.7812)	41	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	39.777.037	57.879.637
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	2.425.385	8.013.040
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	29.506	147.572
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	29.506	147.572
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53		
- Cheltuieli (ct.686)	54	54		
- Venituri (ct.786)	55	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	7.194	649.294
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	13.755	50.435
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	20.949	699.729
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	8.557	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	0	552.157
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	42.231.928	66.040.249
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	39.797.986	58.579.366
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	2.433.942	7.460.883
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66	264.354	1.018.509
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		41.596
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	2.169.588	6.400.778
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura

**Formular
VALIDAT**

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11—DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		6.400.778
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05			
- peste 30 de zile	06	06			
- peste 90 de zile	07	07			
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	14		22
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	19		22
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)
A				B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21	
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22	
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23	

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri ¹⁾	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37		
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	15.328	100.215
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	15.328	100.215
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	15.328	100.215
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	1.280.485	763.452
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	1.498.303	1.334.293
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	6.570	
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	1.491.733	1.334.293
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	14.208	
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73		
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	34.633	80.153
- în lei (ct. 5311)	99	85	34.633	80.153
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	923.190	5.280.098
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	351.121	4.769.154
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	572.069	510.944
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91	572.069	510.944
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	138.227.277	108.732.085
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare</u> sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		10.099.907
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		-2.347
- în valută	119	105		10.102.254
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	470.020	346.654
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	55.391.080	89.302.447
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	71.403	76.470
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	22.071	22.434
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	22.071	20.345
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113		2.089
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	136	119	82.272.703	8.884.173
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120	332.751	132.496
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121	8.193.952	8.751.677

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122				
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123				
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124				
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	90.000	90.000		
- acțiuni cotate 4)	150	131				
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133	90.000	90.000		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete și licențe (din ct.205)	154	135	2.199	2.199		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	90.000	X	90.000	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150				
- deținut de persoane fizice	170	151	85.500	95,00	85.500	95,00
- deținut de alte entități	171	152	4.500	5,00	4.500	5,00
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:						
- către instituții publice centrale;	172	153				
- către instituții publice locale;	173	154				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	174	155				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:						
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	176	157				
- către instituții publice centrale	177	158				
- către instituții publice locale	178	159				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	179	160				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	180	161				
- către instituții publice centrale	181	162				
- către instituții publice locale	182	163				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	183	164				
	184	165				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
Dividende distribuite acționarilor/ asociaților în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate a)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnatura _____

**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

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

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovare, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

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

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

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

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

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

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

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.85/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrice procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.85/26.01.2022).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2021

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01	3.241	115.446		X	118.687
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	3.241	115.446		X	118.687
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06	0	0		X	0
Constructii	07	419.620	48.293			467.913
Instalatii tehnice si masini	08	924.168	72.701			996.869
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	23.523	10.730			34.253
Investitii imobiliare	10	2.417.687	31.820.092	26.382.463		7.855.316
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13	0	20.003.645	20.003.645		0
Investitii imobiliare in curs de executie	14	0	19.793.558			19.793.558
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15	-1	1.458.994	-2.099		1.461.092
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	3.784.997	73.208.013	46.384.009		30.609.001
III.Imobilizari financiare	17	15.328	84.887		X	100.215
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	3.803.566	73.408.346	46.384.009		30.827.903

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20	0			0
Alte imobilizari	21	2.537	21.698		24.235
TOTAL (rd.19+20+21)	22	2.537	21.698		24.235
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24	10.451	52.966		63.417
Instalatii tehnice si masini	25	65.969	206.630		272.599
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	3.771	6.162		9.933
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	80.191	265.758		345.949
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	82.728	287.456		370.184

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte imobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare	48	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47				

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura _____



**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____



Nr.de inregistrare in organismul profesional:

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fisierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil!"

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere –150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntorc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2022), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2021).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

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

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

Conturi entitati mici

1011 SC(+)F10S.R31

OK

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

-

+

Salt



NOTA 1: INFORMATII DESPRE SOCIETATE

Qualis Properties S.A. ("Societatea") este o societate pe actiuni infiintata in 16.02.2017, sediul social fiind inregistrat la adresa Strada Transilvaniei, nr. 21, Brasov, Jud. Brasov, Romania. Societatea este inregistrata la Registrul Comertului cu numarul J8/271/16.02.2017.

Principala activitate a societatii este dezvoltarea de proiecte rezidentiale in zona municipiului Brasov, pentru clientii de pe piata interna, conform cod CAEN 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliara.

Obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021 sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMMLWTOY67, cu simbol de piata „QUAL24E”.

NOTA 2: PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1. Bazele intocmirii situatiilor financiare

Acestea sunt situatiile financiare ale Societatii Qualis Properties S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 intocmite in conformitate cu:

- Legea contabilitatii 82/1991 (republicata 2008), cu modificarile ulterioare
- Prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare („OMFP 1802/2014”)

Politicele contabile adoptate pentru intocmirea si prezentarea situatiilor financiare sunt in conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Aceste situatii financiare cuprind:

- Bilant prescurtat;
- Cont de profit si pierdere;
- Note explicative la situatiile financiare.

Societatea nu are filiale care sa faca necesara consolidarea.

Inregistrările contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei (“RON”).

Situatiile financiare anexate nu sunt menite sa prezinte pozitia financiara in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De asemenea, situatiile financiare nu sunt menite sa prezinte rezultatul operatiunilor, fluxurile de trezorerie si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in tari si jurisdicții altele decat Romania. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania inclusiv Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2. Principii contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

Principiul continuitatii activitatii

Societatea isi va continua in mod normal functionarea fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Principiul permanentei metodelor

Societatea aplica consecvent de la un exercitiu financiar la altul politicile contabile si metodele de evaluare.

Principiul prudentei

La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudent si, în special:

- a) în contul de profit si pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
- b) datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, au fost recunoscute chiar daca acestea devin evidente numai între data bilanțului si data întocmirii acestuia;
- c) deprecierea au fost recunoscute, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzacțiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzacțiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau platit) si au fost înregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data încasarii sau efectuării plății.

Veniturile si cheltuielile care au rezultat direct si concomitent din aceeași tranzacție au fost recunoscute simultan in contabilitate, prin asocierea directa între cheltuielile si veniturile aferente, cu evidentierea distinctas a acestor venituri si cheltuieli.

Principiul intangibilitatii

Bilanțul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilanțul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul evaluării separate a elementelor de activ si pasiv

In vederea stabilirii valorii corespunzatoare unei pozitii din bilanț s-a determinat separat valoarea fiecaror componente ale elementelor de active si de datorii.

Principiul necompensării

Valorile elementelor ce reprezintă active nu au fost compensate cu valorile elementelor ce reprezintă datorii, respectiv veniturile cu cheltuielile.

Contabilizarea si prezentarea elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului in cauza

Inregistrarea in contabilitate si prezentarea in situatiile financiare a operatiunilor economico-financiare reflecta realitatea economica a acestora, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Principiul evaluării la cost de achizitie sau cost de productie

Elementele prezentate in situatiile financiare au fost evaluate pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie, care a fost determinat in baza politicilor contabile descrise in situatiile financiare.

Principiul pragului de semnificatie

Entitatea se poate abate de la cerintele cuprinse in reglementarile contabile aplicabile referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectării lor sunt nesemnificative.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



2.3. Moneda de raportare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala („RON”). Contabilitatea operatiunilor efectuate in valuta se tine atat in moneda nationala, cat si in valuta. Elementele incluse in aceste situatii sunt prezentate in lei romanesti.

2.4. Situatii comparative

Situatiile financiare intocmite la 31 decembrie 2021 prezinta comparabilitate cu situatiile financiare ale exercitiului financiar precedent.

2.5. Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare in conformitate cu OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, presupune efectuarea de catre conducere a unor estimari si presupuneri care influenteaza valorile raportate ale activelor si datoriilor si prezentarea activelor si datoriilor contingente la data situatiilor financiare, precum si valorile veniturilor si cheltuielilor din perioada de raportare. Rezultatele reale pot fi diferite de cele estimate. Aceste estimari sunt revizuite periodic si, daca sunt necesare ajustari, acestea sunt inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada cand acestea devin cunoscute.

2.6. Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii, care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii, conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

2.7. Conversii valutare

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate initial la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data tranzactiei.

La data bilantului elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a caror decontare de face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.

Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a decontare de face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la cost istoric (imobilizari, stocuri) se prezinta in situatiile financiare anuale utilizand cursul de schimb valutar de la data efectuarii tranzactiei. Elementele nemonetare achizitionate cu plata in valuta si inregistrate la valoarea justa (de exemplu, imobilizarile corporale reevaluate) se prezinta in situatiile financiare anuale la aceasta valoare.

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020, au fost dupa cum urmeaza:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Moneda	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
RON/USD	4,3707	3,9660
RON/EUR	4,9481	4,8694

2.8. Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale sunt evaluate la cost mai puțin amortizarea cumulata și pierderile cumulate din depreciere. Imobilizarile necorporale sunt amortizate folosind metoda de amortizare liniara pe durata de utilizare, între 1 și 10 ani.

2.9. Imobilizari corporale

Costul

Costul initial al imobilizărilor corporale achiziționate constă în prețul de achiziție, incluzând taxele de import sau taxele de achiziție nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obținerea de autorizații și alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizării corporale și orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul și în condițiile de funcționare. Reducerile comerciale primite ulterior facturării unor imobilizări corporale și necorporale identificabile reprezintă venituri în avans (contul 475 „Subvenții pentru investiții»), fiind reluate în contul de profit și pierdere pe durata de viață ramasă a imobilizărilor respective. Reducerile comerciale primite ulterior facturării unor imobilizări corporale și necorporale care nu pot fi identificabile reprezintă venituri ale perioadei (contul 758 „Alte venituri din exploatare»). Reducerile comerciale înscrise pe factura de achiziție care acoperă în totalitate contravaloarea imobilizărilor achiziționate se înregistrează în contabilitate la valoarea justă, pe seama veniturilor în avans (contul 475 „Subvenții pentru investiții»), veniturile în avans aferente acestor imobilizări reluându-se în contul de profit și pierdere pe durata de viață a imobilizărilor respective.

Costul unei imobilizări corporale construite în regie proprie este determinat folosind aceleași principii ca și pentru un activ achiziționat. Astfel, dacă entitatea produce active similare, în scopul comercializării, în cadrul unor tranzacții normale, atunci costul activului este de obicei același cu costul de construire a celui activ destinat vânzării. Prin urmare, orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acestui activ. În mod similar, cheltuiala reprezentând rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum și pierderile care au apărut în cursul construcției în regie proprie a activului nu sunt incluse în costul activului. Costurile îndatorării atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricație (definite ca active care solicită în mod necesar o perioadă substanțială de timp, respectiv mai mare de un an, pentru a fi gata în vederea utilizării sale prestabilite sau pentru vânzare) sunt incluse în costurile de producție ale acestora, în măsura în care sunt legate de perioada de producție. În costurile îndatorării se include dobânda la capitalul împrumutat pentru finanțarea achiziției, construcției sau producției de active cu ciclu lung de fabricație. Cheltuielile reprezentând diferențe de curs valutar constituie cheltuiala a perioadei

În costul initial al unei imobilizări corporale se includ și costurile estimate initial cu demontarea și mutarea acesteia la scoaterea din evidență, precum și cu restaurarea amplasamentului pe care este poziționată imobilizarea, atunci când aceste sume pot fi estimate credibil și Societatea are o obligație legată de demontare, mutare a imobilizării corporale și de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea și mutarea imobilizării corporale, precum și cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc în valoarea activului imobilizat, în corespondență cu un cont de provizioane.

În cazul în care o clădire este demolată pentru a fi construită o altă, cheltuielile cu demolarea și cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a clădirii demolate sau costul activului respectiv, atunci când acesta este evidențiat ca stoc, sunt recunoscute după natura lor, fără a fi considerate costuri de amenajare a amplasamentului.

O imobilizare corporală trebuie prezentată în bilanț la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulată și orice pierderi din depreciere cumulate

Cheltuielile ulterioare efectuate în legătură cu o imobilizare corporală sunt cheltuieli ale perioadei în care au fost efectuate sau măjorează valoarea imobilizării respective, în funcție de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoaștere. Sunt recunoscute ca o componentă a activului, sub forma cheltuielilor

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



ulterioare, investitiile efectuate la imobilizari corporale care au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ale acestora si care conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

Cheltuielile efectuate in legatura cu imobilizarile corporale utilizate in baza unui contract de inchiriere, locatie de gestiune, administrare sau alte contracte similare se evidentiaza, la imobilizari corporale sau drept cheltuieli in perioada in care au fost efectuate, in functie de beneficiile economice aferente, similar cheltuielilor efectuate in legatura cu imobilizarile corporale proprii.

In cazul inlocuirii unei componente a unui activ pe termen lung, Societatea recunoaste costul inlocuirii partiale, valoarea contabila a partii inlocuite fiind scoasa din evidenta, cu amortizarea aferenta, daca informatiile necesare sunt disponibile si sunt indeplinite criteriile de recunoastere pentru imobilizarile corporale.

Terenuri

Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asambului imobiliar se recunosc in momentul achizitiei ca si Materii prime. Acesta se consuma in momentul demararii constructiilor, costul acestuia capitalizandu-se in contul 331 „Productie in curs de executie”. A se vedea nota 2.13 pentru politica de contabilizare a stocurilor. Terenurile achizitionate in scopul dezvoltarii imobiliare spre inchiriere sunt prezentate ca si Investitii imobiliare, aceleasi tratament aplicandu-se si avansurilor aferente pentru achizitionarea terenurilor.

Investitii imobiliare

Investitia imobiliara este proprietatea (un teren sau o cladire – ori o parte a unei cladiri – sau ambele) detinuta mai degraba pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului, ori ambele, decat pentru a fi utilizata in producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii ori in scopuri administrative sau fi vanduta pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

La data achizitiei Societatea stabileste pe baza politicilor contabile si a rationamentului profesional, care dintre proprietatile imobiliare detinute indeplinesc conditiile pentru a fi incadrate la investitii imobiliare

Transferurile in sau din categoria investitiilor imobiliare se face daca si numai daca exista o modificare a utilizarii, evidentiata de inceperea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria investitiilor imobiliare in categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor; incheierea utilizarii de catre posesor, pentru un transfer din categoria proprietatilor imobiliare utilizate de posesor in categoria investitiilor imobiliare.

In cazul in care Societatea decide sa cedeze o investitie imobiliara, cu sau fara amenajari suplimentare, entitatea continua sa trateze proprietatea imobiliara ca investitie imobiliara pana in momentul in care aceasta este scoasa din evidenta.

Dupa cum este mentionat mai sus, terenurile achizitionate in scopul dezvoltarii imobiliare spre inchiriere sunt prezentate ca si Investitii imobiliare, aceleasi tratament aplicandu-se si avansurilor pentru achizitionarea terenurilor.

Imobilizari detinute in baza unui contract de leasing

Contractele de leasing financiar, care transfera Societatii cea mai mare parte din riscurile si beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra activelor, sunt capitalizate la data inceperii leasingului la valoarea de achizitie a mijloacelor fixe finantate prin leasing. Activele capitalizate in cadrul unui contract de leasing financiar sunt amortizate pe o baza consecventa cu politica normala de amortizare pentru bunuri similare. Celalalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost.

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare. La stabilirea amortizarii imobilizarilor corporale sunt avute in vedere duratele de utilizare economica si conditiile de utilizare a acestora.

In cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare entitatea inregistreaza o cheltuiala corespunzatoare ajustarii pentru deprecierea constatata.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor. Investitiile efectuate la imobilizarile corporale utilizate in baza unui contract de inchiriere, locatie de gestiune, administrare sau alte contracte similare se supun amortizarii pe durata contractului respectiv.

Terenurile nu se amortizeaza.

Duratele de viata pentru principalele categorii de imobilizari corporale sunt prezentate in tabelul de mai jos.

Tip	Ani
Cladiri	8-12
Masini de productie si vehicule de transport	2-6
Mobilier, aparatura birotica si alte imobilizari corporale	2-9

Revizuirea duratei de amortizare poate fi justificata de o modificare semnificativa a conditiilor de utilizare, precum si in cazul efectuării unor investitii sau reparatii, altele decat cele determinate de intretinerile curente, sau invecchirea unei imobilizari corporale. De asemenea, in cazul in care imobilizarile corporale sunt trecute in conservare, folosirea lor fiind intrerupta pe o perioada indelungata, poate fi justificata revizuirea duratei de amortizare. Atunci cand elementele care au stat la baza stabilirii initiale a duratei de utilizare economica s-au modificat, Societatea stabileste o noua perioada de amortizare. Modificarea duratei de utilizare economica reprezinta modificare de estimare contabila.

Cedarea si casarea

O imobilizare corporala este scoasa din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiata distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

In scopul prezentarii in contul de profit si pierdere, castigurile sau pierderile obtinute in urma casarii sau cedarii unei imobilizari corporale se determina ca diferenta intre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Compensatii de la terti

In cazul distrugerii totale sau pariale a unor imobilizari corporale, creantele sau sumele compensatorii incasate de la terti, legate de acestea, precum si achizitionarea sau constructia ulterioara de active fiind operatiuni economice distincte se inregistreaza ca atare pe baza documentelor justificative.

Astfel, deprecierea activelor se evidentiaza la momentul constatarii acesteia, iar dreptul de a incasa compensatiile se evidentiaza pe seama veniturilor conform contabilitatii de angajamente, in momentul stabilirii acestuia.

2.10. Imobilizari financiare si investitii pe termen scurt

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.



Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere in cazul imobilizarilor financiare altele decat cele reprezentate de certificate verzi a caror tranzactionare este amanata conform Legii 220/2008, care se recunosc pe seama veniturilor inregistrate in avans.

2.11. *Vanzarea si inchirierea unui activ pe termen lung*

Vanzarile unui activ pe termen lung, cu inchirierea ulterioara a acestuia de la locator este contabilizata diferit in functie de tipul contractului de leasing incheiat intre parti :

- in cazul unui contract de leasing financiar, nu se inregistreaza vanzarea mijlocului fix, nefiind indeplinite conditiile de recunoastere ale veniturilor, iar respectiva tranzactie este o tranzactie de finantare. Ca urmare, se evidentiaza in contabilitate finantarea locatarului de catre locator (ex: intrarea de numerar si datoria pe termen lung)
- in cazul unui contract de leasing operational, locatarul contabilizeaza o tranzactie de vanzare cu inregistrarea scoaterii din evidenta a activului, cat si cheltuiala cu ratele de leasing lunare conform contractului.

2.12. *Deprecierea activelor imobilizate*

Determinarea pierderilor din depreciere

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului. In cazul unui activ care nu genereaza independent fluxuri de trezorerie semnificative, valoarea recuperabila este determinata pentru unitatea generatoare de trezorerie careia activul ii apartine.

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Reluarea ajustarilor pentru pierderi din depreciere

O ajustare pentru depreciere a imobilizarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta.

2.13. *Stocuri*

Principalele categorii de stocuri sunt materiile prime, productia in curs de executie si produsele finite. Stocurile Societatii sunt active cu ciclu lung de fabricatie, destinate vanzarii - ansambluri sau complexuri de locuinte. La categoria stocuri se prezinta si avansurile platite catre furnizori pentru achizitia terenurilor si a stocurilor de materiale pentru constructii.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATI FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asambului imobiliar se recunosc la stocuri – materie prima la achizitie. Acestea se consuma in momentul demararii constructiilor, costul acestora capitalizandu-se in contul 331 „Productie in cust de executie

Infrastructura donata catre primarii avand ca si scop sosele, se recunoaste in costul de constructie al imobilelor.

Infrastructura de electrificare a complexelor imobiliare, finantata de societate si predata cu titlu gratuit catre furnizorul de curent electric se considera cost necesar receptionarii dezvoltariilor imobiliare, si se recunoaste in costul de constructie al apartamentelor. Cota parte estimata contractual de catre furnizorul de electrificare ce se va restitui catre Societate dupa conectarea utilizatorilor la infrastructura electrica se recunoaste ca si venit la momentul colectarii acesteia, recuperarea acesteia depinzand de potentiale evenimente care nu sunt in controlul societatii, precum si datorita perioadei de timp lungi de recuperare (3 ani); ca urmare a acestor incertitudini privind restituirile unei cote parti din costul infrastructurii de electrificare la momentul semnarii acordului, nu se recunoaste o creanta la acest moment.

Costul stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrării, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc. In cazul stocurilor achizitionate si decontate prin cedarea altor active, la recunoastere stocurile se recunosc la pretul de cumparare conform contract in masura in care acesta aproximeaza valoarea justa a bunului achizitionat. Reducerile comerciale acordate de furnizor si inscrise pe factura de achizitie ajusteaza in sensul reducerii costul de achizitie al bunurilor. Atunci cand achizitia de produse si primirea reducerii comerciale sunt tratate impreuna, reducerile comerciale primite ulterior facturarii ajusteaza, de asemenea, costul de achizitie al bunurilor. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii corecteaza costul stocurilor la care se refera, daca acestea mai sunt in gestiune. Daca stocurile pentru care au fost primite reducerile ulterioare nu mai sunt in gestiune, acestea se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 609 “Reduceri comerciale primite”), pe seama conturilor de terti. Daca reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie acopera in totalitate contravaloarea bunurilor achizitionate, acestea se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor curente (contul 758, „Alte venituri din exploatare”).

Costul produselor finite si a productiei in curs de executie cuprinde cheltuielile directe aferente productiei, si anume : materiale directe, energie consumata in scopuri tehnologice, manopera directa si alte cheltuieli directe de productie, precum si cota cheltuielilor indirecte de productie alocata in mod rational ca fiind legata de fabricatia acestora.

La iesirea din gestiune stocurile de materie prima, reprezentand terenurile folosite spre dezvoltare imobiliare cu destinatia vanzarii, se evalueaza pe baza metodei de identificare specifica.

La iesirea din gestiune stocurile materiale consumabile se evalueaza pe baza metodei FIFO.

La iesirea din gestiune stocurile produse finite se evalueaza se descarca proportional cu suprafata raportata la suprafata intregului bloc din care face parte imobilul.

La data bilantului, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta. Valoarea realizabila neta este pretul de vanzare estimat a fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul, si costurile estimate necesare vanzarii.

Acolo unde este cazul se constituie ajustari de valoare pentru stocuri inechite, cu miscare lenta sau cu defecte.

2.14. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate initial la valoarea conform facturilor, sau conform documentelor care atesta livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor.

Evaluarea valorii recuperabile a creantelor la data bilantului se face la valoarea lor probabila de incasare sau de plata. Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar stabilita la inventariere si valoarea contabila a creantelor se inregistreaza in contabilitate pe seama ajustarilor pentru deprecierea. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata, existand riscul neincasarii acestora. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.



Pierderea din depreciere aferenta unei creante este reluata daca cresterea ulterioara a valorii recuperabile poate fi legata de un eveniment care a avut loc dupa ce pierderea din depreciere a fost recunoscuta.

Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

2.15. Imprunuturi

Imprunuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprunuturi pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor inregistrate in avans. Cheltuielile in avans se recunosc la cheltuieli curente esalonat, pe perioada de rambursare a imprunuturilor respective.

Portiunea pe termen scurt a imprunuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an” si inclusa impreuna cu dobanda datorata in cadrul datoriilor curente.

2.16. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la valoarea nominala, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

In cazul in care datorii se vor stinge in viitor prin darea in plata a unor imobile, obligatia se evalueaza la valoarea contractuala in masura in care aproximeaza valoarea justa a bunului achizitionat.

2.17. Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational.

Platile aferente unui contract de leasing operational sunt recunoscute ca si cheltuieli in contul de profit si pierdere, liniar pe perioada contractului de leasing. Stimulentele primite pentru incheierea unui contract de leasing operational nou sau reinnoit sunt recunoscute drept parte integranta din valoarea neta a contraprestatiei convenite pentru utilizarea activului in regim de leasing, indiferent de natura stimulentei, de forma sau de momentul in care se face plata, reducand astfel cheltuielile cu chiria pe toata durata contractului de leasing, pe o baza liniara.

2.18. Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Valoarea recunoscuta ca provizion constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente.

Cea mai buna estimare a costurilor necesare stingerii datoriei curente este suma care Societatea ar plati-o, in mod rational, pentru stingerea obligatiei la data bilantului sau pentru transferarea acesteia unei terte parti la acel moment.

In cazul in care efectul valorii-timp a banilor este semnificativ, valoarea provizionului reprezinta valoarea actualizata a cheltuielilor estimate a fi necesare pentru stingerea obligatiei. Rata de actualizare utilizata reflecta evaluarile curente pe piata ale valorii-timp a banilor si ale riscurilor specifice datoriei. Actualizarea se efectueaza de catre persoane specializate [a se include detalii cu privire la specificizarea persoanei care face actualizarea]

Castigurile rezultate din cedarea preconizata a activelor sunt luate in considerare in evaluarea unui provizion.

Daca se estimeaza ca o parte sau toate cheltuielile legate de un provizion vor fi rambursate de catre o terta parte, rambursarea trebuie recunoscuta numai in momentul in care exista dovezi clare ca rambursarea va fi primita.



Rambursarea este considerata ca un activ separat. Suma care se recunoaste ca rambursare nu depaseste valoarea provizionului. In cazul in care Societatea poate sa solicite unei alte parti sa plateasca, integral sau partial, cheltuielile impuse pentru decontarea unui provizion, iar Societatea nu este raspunzatoare pentru sumele in cauza, Societatea nu include sumele respective in provizion.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

Provizioane pentru garantii

Un provizion pentru garantii este recunoscut atunci cand produsele sau serviciile acoperite de garantie sunt vandute. Valoarea provizionului se bazeaza pe informatii istorice cu privire la garantiile acordate si este estimata prin ponderarea tuturor rezultatelor posibile cu probabilitatea de realizare a fiecaruia.

Provizioane pentru contracte cu titlu oneros

Un provizion pentru un contract cu titlu oneros se recunoaste atunci cand costurile inevitabile aferente indeplinirii obligatiilor contractuale depasesc beneficiile economice preconizate a fi obtinute din contractul in cauza. Costurile inevitabile ale unui contract reflecta costul net de iesire din contract, adica valoarea cea mai mica dintre costul indeplinirii contractului si eventualele compensatii sau penalitati generate de neindeplinirea contractului. Inainte de constituirea provizionului, Societatea recunoaste orice pierdere din deprecierea activelor alocate contractului.

2.19. Pensii si beneficii ulterioare angajarii

In cadrul activitatii curente pe care o desfasoara, Societatea efectueaza plati catre statul roman in beneficiul angajatilor sai. Toti salariatii societatii sunt inclusi in planul de pensii al Statului Roman. Societatea nu opereaza nicio alta schema de pensii sau plan de beneficii post-pensionare si, in consecinta, nu are nicio obligatie in ceea ce priveste pensiile. In plus, Societatea nu are obligatia de a furniza beneficii suplimentare fostilor sau actualilor salariati.

2.20. Subventii

Subventiile se recunosc cand exista suficienta siguranta ca: societatea va respecta conditiile impuse de acordarea lor si subventiile vor fi primite.

Subventiile pentru active, inclusiv subventiile nemonetare la valoarea justa, se inregistreaza in contabilitate ca subventii pentru investitii si se recunosc in bilant ca venit amanat. Venitul amanat se inregistreaza in contul de profit si pierdere pe masura inregistrarii cheltuielilor cu amortizarea sau la casarea ori cedarea activelor.

Subventiile care compenseaza Societatea pentru cheltuielile efectuate sunt recunoscute in contul de profit sau pierdere in mod sistematic in aceleasi perioade in care sunt recunoscute cheltuielile si se prezinta in contul de profit si pierdere ca elemente de venituri

Veniturile din subventii de exploatare aferente cifrei de afacri nete se prezinta in contul de profit si pierdere ca parte a cifrei de afaceri nete.

2.21. Capital social

Capitalul social compus din actiuni comune este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a actelor aditionale, dupa caz, ca si a documentelor justificative privind varsamintele de capital. Societatea recunoaste modificarile la capitalul social numai dupa aprobarea lor la Registrul Comertului.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



2.22. Rezerve legale

Se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

2.23. Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorii in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.24. Rezultat reportat

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

Evidentierea in contabilitate a destinatiilor profitului contabil se efectueaza in anul urmator dupa adunarea generala a actionarilor care a aprobat repartizarea profitului, prin inregistrarea sumelor reprezentand dividende cuvenite actionarilor, rezerve si alte destinatii, potrivit legii.

2.25. Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, creante si datorii. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile”.

2.26. Venituri

Veniturile din vanzarea bunurilor

Veniturile din vanzari de bunuri se inregistreaza in momentul predarii bunurilor catre cumparatori, sau in alte conditii prevazute in contract, care atesta transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective, catre clienti, de regula la semnarea contractului de vanzare cumparare.

Veniturile din vanzarea bunurilor se recunosc in momentul in care sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- a) Societatea a transferat cumparatorului riscurile si avantajele semnificative care decurg din proprietatea asupra bunurilor;
- b) Societatea nu mai gestioneaza bunurile vandute la nivelul la care ar fi facut-o, in mod normal, in cazul detinerii in proprietate a acestora si nici nu mai detine controlul efectiv asupra lor;
- c) marimea veniturilor poate fi evaluata in mod credibil;
- d) este probabil ca beneficiile economice asociate tranzactiei sa fie generate catre entitate; si
- e) costurile tranzactiei pot fi evaluate in mod credibil.

Daca Societatea pastreaza doar un risc nesemnificativ aferent dreptului de proprietate, tranzactia reprezinta o vanzare si veniturile sunt recunoscute.

Momentul cand are loc transferul riscurilor si avantajelor semnificative aferente dreptului de proprietate asupra bunurilor se determina in urma examinarii circumstantelor in care s-a desfasurat tranzactia, si termenilor din contractele de vanzare.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturarii, indiferent de perioada la care se refera, se evidentiaza distinct in contabilitate (contul 709 “Reduceri comerciale acordate”), pe seama conturilor de terti. In cazul in care reducerile comerciale reprezinta evenimente ulterioare datei bilanțului, acestea se inregistreaza la data bilanțului in contul 418

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



"Clienți –facturi de intocmit", si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

Venituri din prestarea serviciilor

Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute in perioada in care au fost prestate si in corespondenta cu stadiul de executie. Prestarea de servicii cuprinde inclusiv executarea de lucrari si orice alte operatiuni care nu pot fi considerate livrari de bunuri.

Stadiul de executie al lucrarii se determina pe baza de situatii de lucrari care insotesc facturile, procese-verbale de receptie sau alte documente care atesta stadiul realizarii si receptia serviciilor prestate.

In cazul lucrarilor de constructii, recunoasterea veniturilor se face pe baza actului de receptie semnat de beneficiar, prin care se certifica faptul ca executantul si-a indeplinit obligatiile in conformitate cu prevederile contractului si ale documentatiei de executie.

Contravaloarea lucrarilor nereceptionate de beneficiar pana la sfarsitul perioadei se evidentiaza la cost, in contul 332 „Servicii în curs de executie”, pe seama contului 712 „Venituri aferente costurilor serviciilor în curs de executie”.

In cazul in care pretul de vanzare include o valoare distincta, specificata contractual, destinata prestarii ulterioare de servicii, acea suma este amanata (contul 472 "Venituri inregistrate in avans") si recunoscuta ca venit pe parcursul perioadei in care se presteaza serviciile, dar nu mai tarziu de incheierea perioadei pentru care a fost contractata prestarea ulterioara de servicii.

Veniturile din productia de investitii imobiliare cuprind costuri capitalizate generate intern sau costuri facturate de catre subcontractori.

2.27. Impozite si taxe

Societatea inregistreaza impozit pe profit curent in conformitate cu legislatia romana in vigoare la data situatiilor financiare. Datoriile legate de impozite si taxe sunt inregistrate in perioada la care se refera.

2.28. Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din , venituri din diferente de curs valutar si veniturile din sconturi obtinute. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente; dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor, , cheltuieli din diferente de curs valutar si cheltuieli privind sconturile obtinute. Toate costurile indatorarii care nu sunt direct atribuibile achizitiei, constructiei sau producerii activelor cu ciclu lung de fabricatie sunt recunoscute in contul de profit si pierdere, periodic, pe baza contabilitatii de angajamente.

2.29. Erori contabile

Erorile constatate in contabilitate se pot referi fie la exercitiul financiar curent, fie la exercitiile financiare precedente; erorile din perioadele anterioare se refera inclusiv la prezentarea eronata a informatiilor in situatiile financiare anuale. Corectarea erorilor se efectueaza la data constatarii lor. Erorile din perioadele anterioare sunt omisiuni si declaratii eronate cuprinse in situatiile financiare ale entitatii pentru una sau mai multe perioade anterioare rezultand din gresala de a utiliza sau de a nu utiliza informatii credibile care:

a) erau disponibile la momentul la care situatiile financiare pentru acele perioade au fost aprobate spre a fi emise;

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

Corectarea erorilor aferente exercitiului financiar curent se efectueaza pe seama contului de profit si pierdere, daca aceste sunt nesemnificative. Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente se efectueaza pe seama rezultatului raportat.

Corectarea erorilor aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Informatii comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, sunt prezentate in notele explicative. In notele explicative la situatiile financiare sunt prezentate de asemenea informatii cu privire la natura erorilor constatate si perioadele afectate de acestea.

2.30. Parti legate

O parte legata este o persoana sau o entitate care este legata entitatii care intocmeste situatii financiare, denumita in continuare entitate raportoare.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) unei entitati raportoare daca acea persoana:

- (i) detine controlul sau controlul comun asupra entitatii raportoare;
- (ii) are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau
- (iii) este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.

O entitate este legata unei entitati raportoare daca intruneste oricare dintre urmatoarele conditii:

- (i) entitatea si entitatea raportoare sunt membre ale aceluiasi grup (ceea ce inseamna ca fiecare societate-mama, filiala si filiala din acelasi grup este legata de celelalte);
- (ii) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata in comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);
- (iii) ambele entitati sunt entitati controlate in comun ale aceluiasi tert;
- (iv) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;
- (v) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor entitatii raportoare sau ai unei entitati legate entitatii raportoare. In cazul in care chiar entitatea raportoare reprezinta ea insasi un astfel de plan, angajatorii sponsori sunt, de asemenea, legati entitatii raportoare;
- (vi) entitatea este controlata sau controlata in comun de o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare, are o influenta semnificativa asupra entitatii raportoare; sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii raportoare sau a societatii-mama a entitatii raportoare.
- (vii) o persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective care detine controlul sau sau controlul comun asupra entitatii raportoare influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);
- (viii) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza servicii personalului -cheie din conducerea entitatii raportoare sau societatii-mama a entitatii raportoare.

Personalul-cheie din conducere reprezinta acele persoane care au autoritatea si responsabilitatea de a planifica, conduce si controla activitatile entitatii, in mod direct sau indirect, incluzand oricare director (executiv sau altfel) al entitatii. Membrii apropiati ai familiei unei persoane sunt acci membri ai familiei de la care se poate astepta sa influenteze sau sa fie influentati de respectiva persoana in relatia lor cu entitatea si includ:

- a) copiii si sotia sau partenerul de viata al persoanei respective;

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



- b) copiii sotiei sau ai partenerului de viata al persoanei respective; si
 - c) persoanele aflate in intretinerea persoanei respective sau a sotiei ori a partenerului de viata al acestei persoane.
- In conformitate cu OMF 1802/2014, entitati afiliate inseamna doua sau mai multe entitati din cadrul aceluasi grup.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

3.1. Imobilizari necorporale

Activele intangibile sunt formate din programe informatice, licențe necesare funcționării activității și domenii web pentru site-ul Societății. Durata de amortizare este de un an pentru programe informatice și licențe și de zece ani pentru domeniile web.

3.2. Imobilizari corporale



Denumirea elementului de imobilizare	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoarea contabila neta		
	Sold la 1 ian 2021	Cresteri	Cedari	Reclasificari care	Transfer	Sold la 31 dec 2021	Amortizare	Cedari	Transfer	Sold la 1 ian 2021	Sold la 31 dec 2021
0	1	2	4	5	6	7 = 1+2+3-4+5+6	8	10	11	13=1-7	14=6-12
a) Imobilizari necorporale											
Concesii, brevete, marea comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	3.241	115.446				118.687	2.537	21.698		704	94.452
Total imobilizari necorporale	3.241	115.446				118.687	2.537	21.698		704	94.452
b) Imobilizari corporale											

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Terenuri si constructii

Terenurile si constructiile cuprind proprietatile detinute de Societate pentru utilizarea in producerea de bunuri, respectiv in scopuri administrative. Valoarea contabila neta a acestora la 31 decembrie 2021 este de 0 lei.

Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare la 31 decembrie 2021 includ 3 terenuri a caror valoare totala este de 7.963.605 lei, pe care Societatea a luat decizia construirii de hale cu scopul inchirierii catre terti, si constructiile aferente in curs in suma de 19.793.558 lei. Poiectul are termen de finalizare in cursul anului 2022.

Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

La 31 decembrie 2021, Societatea are inregistrate ca si leasing financiar mijloace fixe avand o valoare neta contabila de 618.383 lei (2020: 750.895 lei)

Costul si amortizarea cumulata a imobilizariilor corporale detinute in leasing financiar sunt:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Cost	795.065	795.065
Amortizare cumulata	(176.681)	(44.170)
Total	618.383	750.895

Pierderi din depreciere

La 31 decembrie 2021, Societatea nu inregistreaza pierderi din depreciere pentru imobilizari corporale

3.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare la data de 31 decembrie 2021 sunt in suma de 100.215 lei (2020: 15.328 lei).

NOTA 4: STOCURI

	1 ianuarie 2021			31 decembrie 2021		
	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total
Materii prime si materiale consumabile	-	-	-	-	-	-
Productie in curs de executie	36.843.061	-	36.843.061	78.977.150	-	78.977.150
Produse finite si marfuri	10.808.749	-	10.808.749	3.008.302	-	3.008.302
Ambalaje	60.450	-	60.450	64.208	-	64.208
Avansuri	16.204.652	-	16.204.652	2.053.289	-	2.053.289
Total	63.916.912	-	63.916.912	84.102.949	-	84.102.949

In categoria stocurilor sunt incluse si activele cu ciclu lung de fabricatie, complexuri de locuinte, destinate vanzarii.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



La 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020, terenurile pe care se va desfasura dezvoltare imobiliara cu scopul vanzarii au fost prezentate ca si Productie in curs de executie.

La 31 decembrie 2021, Societatea a recunoscut in Productia in curs de executie respectiv in Produse finite si marfuri valoarea celor doua proiecte rezidentiale aflate in constructie la finalul anului, respectiv construite si nevandute.

La 31 decembrie 2021, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Productie in curs de executie Qualis 1 Extins	6.620.656	483.548
Productie in curs de executie Qualis II	33.493.908	20.214.830
Proiect Civiq	1.159.503	-
Terenuri Capitalizate aferente proiectelor in curs	37.703.083	16.144.683
Total Productie in curs	78.977.150	36.843.061
Produse finite Qualis 1	-	-
Produse finite Qualis 2	2.632.733	9.899.258
Terenuri capitalizate aferente proiectelor finalizate	375.569	909.491
Total Produse finite	3.008.302	10.808.749
Total	81.985.452	47.651.810

Primul proiect rezidential, Qualis I, situat in cartierul Tractorul, a fost demarat in 2017 si cuprinde 170 de unitati locative. Acestea au fost vandute in perioada 2018 – 2020. In 2020, Societatea a luat decizia sa extinda ansamblul rezidential Qualis 1, din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente si 1.000 mp de spatii comerciale in urmatoorii doi ani. Suprafata totala de teren alocata dezvoltarii este de 2.7 ha. iar proiectul este estimat a fi finalizat integral pana in 2023.

Al doilea proiect rezidential, Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafata de teren de 1,1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiaza de un concept arhitectural modern, iar proiectul insumeaza 298 de unitati locative situate in cinci cladiri, cu regim de inaltime de 9 etaje si 1.500 mp de spatii comerciale.

Un al treilea proiect demarat in 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2021 este in etapa de proiectare. acesta va fi un proiect rezidential care va insuma 700 apartamente in zona centrala a Brasovului.

La 31 decembrie 2021, Societatea nu a inregistrat pierderi din dininuirea valorii stocurilor.

La 31 decembrie 2021, Societatea nu are stocuri primite spre prelucrare sau reparare si nici stocuri in custodie.

La 31 decembrie 2021 in cadrul productiei in curs de executie se afla in constructie apartamente in cadrul proiectului Qualis 2, ce sunt folosite dupa finalizare, pentru plata achizitiei a 2 terenuri de la proprietari in suma 3.699.774 lei (2020:4.672.644 lei). Pana la data finalizarii tranzactiei si predarii apartamentelor catre proprietari terenurile sunt subiect unei proprii/gaj in favoarea proprietarilor.

NOTA 5: CREANTE

La 31 decembrie 2021 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2021	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – tertii	452.376	735.974	735.974	-
2	Creante comerciale - alte parti leuate	-	-	-	-
3	Total creante comerciale	452.376	735.974	735.974	-

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	(36.746)	(36.746)	(36.746)	-
5=4-3	Creante comerciale, net	415.630	699.228	699.228	-
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati asociate	-	-	-	-
8	Sume de incasat de la entitati controlate in comun	-	-	-	-
9	Total sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-	-	-	-
10	Ajustari de depreciere pentru sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun	-	-	-	-
11=9-10	Sume de incasat de la entitati afiliate, entitati asociate si entitati controlate in comun, net	-	-	-	-
12	Alte creante	2.377.365	1.398.517	1.398.517	-
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-	-	-	-
14=12-13	Alte creante, net	2.377.365	1.398.517	1.398.517	-
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	-
16=5+11+14+15	Total creante comerciale si alte creante	2.792.996	2.097.745	2.097.745	-

Asa cum este mentionat si in Nota 18 la 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020, Societatea nu are creante de incasat de la parti legate si nici imprumuturi acordate partilor legate

Linia de *Alte creante, net* este formata din TVA-ul de recuperat in valoare de 1.152.036 lei (2020: 1.091.190 lei), si valoarea de 187.978 lei (2020: 400.543 lei) care reprezinta impozit pe profit achitat in plus de catre societate.

La 31 decembrie 2020, Societatea a agreat decontarea unor datorii cu penalitatile cu societatea Decent SRL in schimbul a doua imobile care urmeaza sa fie finalizate, sub forma unui contract de dare in plata de 449.096 lei reprezentand penalitati contractuale de incheiere anticipata a contractului de prestari servicii. Datoriile catre Decent SRL au fost compensate cu creante de 449.096 lei, reprezentand vanzarea a doua imobile catre Decent SRL. Acestea vor fi preluate de catre Decent SRL la momentul finalizarii.

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investitii pe termen scurt.

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 1 Ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021
Conturi la banci in lei	351.121	4.769.155
Conturi la banci in valuta	572.069	510.944
Numerar in casa	34.633	80.152
Alte echivalente de numerar	0	0
Total	957.823	5.360.251

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Societatea nu are inregistrate cheltuieli in avans.

NOTA 9: DATORII

La 31 decembrie 2021 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2021		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	49.858.628	77.923.873	77.923.873	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori terti	5.532.452	11.376.225	11.376.225	-	-
4	Total datorii comerciale	55.391.080	89.300.098	89.300.098	-	-
5	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
6	Sume datorate entitatilor din grup - datorii comerciale	99.365	-	-	-	-
7	Sume datorate entitatilor din grup - imprumuturi	8.427.336	8.884.173	1.439.673	7.444.500	-
8	Alte datorii	565.829	10.547.812	226.392	10.321.420	-
9	Total	64.483.610	108.732.083	90.966.163	17.765.920	-

Sumele prezentate la pozitia Avansuri incasate in contul comenzilor reprezinta avansurile incasate de la clientii societatii in baza contractelor incheiate.

In cadrul datoriilor comerciale, societatea a prezentat si soldul datoriilor aferente achizitiei de terenuri in vederea dezvoltarii imobiliare, pentru care proprietarii terenurilor vor fii renumerati prin imobile, aflate in constructie, la momentul finalizarii acestora. Valoarea acestor datorii este de 3.699.774 lei(2020:4.672.644 lei).

Sume datorate entitatilor din grup imprumuturi in suam de 8.884.173 lei reprezinta imprumuturi parti legate si afiliate si sunt prezentate la nota 18.

Linia de „Alte datorii” este detaliata in tabelul urmator:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2021		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Leasing financiar	470.020	346.654	127.489	219.165	-
Salarii si datorii asimilate	71.403	74.136	74.136	-	-
Datorii privind asigurarile sociale	22.071	24.768	24.768	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	-	-	-	-	-
Alte datorii (obligatiuni)	2.335	10.102.254	-	10.102.254	-
Total	565.829	10.547.812	226.393	10.321.419	-

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Alte datorii (obligatii) reprezinta obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021, care sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E, subscrise, in suma de 10.102.254 lei, emise pe 16 martie 2021 cu maturitate de 3 ani, purtatoare de dobanda de 9%.

NOTA 10: PROVIZIOANE

Societate nu are inregistrate provizioane de riscuri si cheltuieli.

NOTA 11: VENITURI IN AVANS

Societatea nu are inregistrate venituri in avans.

NOTA 12: CAPITAL SI REZERVE

Capital social subscris

	Sold la	Sold la
	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021
	Numar	Numar
Capital subscris parti sociale / actiuni ordinare	90.000	90.000
	Lei	Lei
Valoare nominala parte sociala / actiuni ordinare	1	1
	Lei	Lei
Valoare capital social subscris	90.000	90.000

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2021.

Structura actionariatului

	Sold la 1 ianuarie 2021	%	Sold la 31 decembrie 2021	%
Mandru Catalin Dumitru	85.500	95%	85.500	95%
KRON BUILD SRL	4.500	5%	4.500	5%
	90.000		90.000	

Administratorul unic al Societatii este Mandru Catalin Dumitru cu mandat pe 2 ani incepand din 29 iulie 2020.

Rezultatul exercitiului si repartizarea profitului

Repartizarea profitului	2020	2021
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	6.008.936	6.779.190
Corectii de erori contabile	(1.363.605)	(19.118)
Profit net de repartizat	2.169.588	6.400.778
Repartizarea profitului	(35.729)	-
- rezerva legala	18.000	-
- alte rezerve	17.729	-
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	6.779.190	13.160.850

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Repartizarea rezultatului anului incheiat la 31 decembrie 2021 va fi decisa in adunarea generala a actionarilor din 2022.

NOTA 13: CIFRA DE AFACERI NETA

Vanzari pe arii geografice:

	2020	2021
Vanzari la intern	19.596.106	37.302.948
Total vanzari	19.596.106	37.302.948

Vanzari pe activitati:

	2020	2021
Vanzare apartamente	18.760.615	36.231.042
Marfuri	-	-
Servicii	835.491	1.071.906
Total vanzari	19.596.106	37.302.948

La 31 decembrie 2021, Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate in suma de 602.244 lei (2020: 558.715 lei) precum si servicii de administrare a imobilelor in suma de 469.662 lei (2020: 276.776 lei).

NOTA 14: ALTE VENITURI

14.1: Alte venituri din exploatare

La 1 decembrie 2021, Alte venituri din exploatare in valoare 338.270 lei (2020: 429.117 lei) cuprind in principal sume recuperate de catre Societate de la Transilvania Sud SA in baza contractelor de realizare a retelelor electrice ajunse la scadenta, suportate initial de catre companie.

14.2: Venituri din productia de investitii imobiliare

La 31 decembrie 2021 veniturile din productia de investitii imobiliare in suma de 19.045.530 lei reprezinta costuri interne si de la subcontractori capitalizate, aferente unui proiect format din 10 hale cu denumirea Modulsi, care sunt in constructie, cu finalizare in 2022, urmand a fi inchiriate tertilor, capitalizat in cadrul investitiilor imobiliare, a se vedea nota 3. Acestea includ atat costuri interne cat si costuri facturate de catre subcontractori.

NOTA 15: CHELTUIELI CU PERSONALUL SI INFORMATII PRIVIND SALARIATII, MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE

15.1. Administratorii, directorii si comisia de supraveghere

In timpul anului 2021, Societatea a platit urmatoarele indemnizatii membrilor administratorului unic si comisiei cenzorilor:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



	2020	2021
Membri ai C.A. / Administratori	42.768	0
Total	42.768	0

Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza :

	2020	2021
Personal conducere	1	1
Personal administrativ	8	9
Personal productie	10	12

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2020 si 2021 sunt urmatoarele:

	2020	2021
Cheltuieli cu salariile	783.515	1.197.114
Cheltuieli cu asigurarile sociale	20.629	26.601
Total	804.144	1.223.715

NOTA 16: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

In tabelul de mai jos sunt detaliate alte cheltuieli de exploatare dupa natura acestora:

		2020	2021
1	Cheltuieli privind transportul	140.740	92.039
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	75.694	107.249
3	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	6.289	19.717
4	Cheltuieli cu primele de asigurare	10.435	5.397
5	Cheltuieli privind comisiunile si onorariile	107.126	593.843
6	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	20.451	38.536
7	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	20.393	8.763
8	Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	153.623	293.217
9	Cheltuieli cu subcontractori (constructii)	12.204.605	31.022.143
10	Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	5.837.775	6.760.955
11 (rd 1-10)	Cheltuieli privind prestatiile externe - total	18.577.131	38.941.859
12	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	345.802	1.002.417
13	Alte cheltuieli	805.793	741.768
14 (rd 10-13)	Total	19.728.726	40.686.044

Auditul societatii este asigurat de firma KPMG Audit SRL. Onorariul auditorului este stabilit prin intelegerea dintre cele doua parti si este prevazut in contractul de prestari servicii incheiat intre Societate si KPMG Audit SRL.



NOTA 17: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

		2020	2021
Venituri financiare			
1	Venituri din diferente de curs valutar	29.506	147.572
2	Venituri financiare, total	29.506	147.572

		2020	2021
Cheltuieli financiare			
1	Cheltuieli privind dobanzile – entitati afiliate	-	-
2	Cheltuieli privind dobanzile – institutii de credit	7.194	649.294
3=1+2	Cheltuieli privind dobanzile, total	7.194	649.294
4	Cheltuieli din diferente de curs valutar	13.755	50.435
5=3+4	Cheltuieli financiare, total	20.949	699.729

NOTA 18: INFORMATII PRIVIND RELATIILE CU PARTILE LEGATE

18.1. Natura tranzactiilor cu partile legate

Nume societate (inclusiv forma juridica)	Natura relatiei	Tip tranzactii
Kron Trans Premier SRL	Servicii	Parti legate
Kron Build SRL	Vanzari si achizitii de bunuri, finantare	Parte afiliata Parte afiliata
Mandru Catalin	Finantare	Parti legate
DTI Asset Management SRL	Servicii administrare	Parti legate
DTI Retail COM SRL	Servicii administrare	Parti legate
Asociatia QUALIS PERFORMANCE	Fundatie sponsorizata	Parte legata

Societatea este controlata in ultima instanta de Mandru Catalin Dumitru.

18.2. Sume datorate si de primit de la partile legate

18.2.1. Creante de la partile legate

La 31 decembrie 2021 si 31 decembrie 2020, Societatea nu are creante de la partile legate.

18.2.2. Datorii catre partile legate

	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
Entitati legate		
- Kron Trans Premier SRL	99.365	0
Total	99.365	0

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



18.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

18.3.1. Vanzari de bunuri si servicii si/sau active imobilizate

	2020	2021
Societatea -mama		
Kron Build SRL		0
Entitati legate		
- Kron Trans Premier SRL	294.118	0
Total	294.118	0

18.3.2. Achizitii de bunuri si servicii

	2020	2021
Entitati LEGATE		
- Kron Trans Premier SRL	565.500	564.500
- DTI Asset Management SRL	61.391	121.380
- DTI Retail COM SRL	5.000	110.000
Total	631.891	795.880

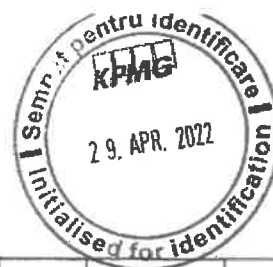
18.3.3. Sponsorizari

	2020	2021
Entitati LEGATE		
- Asociatia QUALIS PERFORMANCE	-	270.000
Total	-	270.000

18.4. Imprumuturi primite de la partile afiliate

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Mone da	Principal	Soldul creditului la
						31 decembrie 2021
						-lei-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	1 februarie 2019	1 februarie 2022	Lei	2.000.000	1.257.090
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	7 februarie 2019	7 februarie 2022	Lei	200.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Lei	874.500	874.500
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	31 mai 2019	31 mai 2023	Lei	90.000	90.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	4 iunie 2019	4 iunie 2021	Lei	20.000	20.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	6 iunie 2019	6 iunie 2023	Lei	150.000	150.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	7 iunie 2019	6 iunie 2023	Lei	150.000	150.000

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	4 iulie 2019	4 iulie 2021	Lei	10.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	5 iulie 2019	5 iulie 2021	Lei	10.000	10.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Lei	55.000	55.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Lei	45.000	45.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	12 iulie 2019	12 iulie 2021	Lei	20.000	20.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2021	Lei	10.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2021	Lei	20.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Lei	120.000	120.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Lei	100.000	100.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	9 decembrie 2019	9 decembrie 2023	Lei	500.000	500.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	29 martie 2019	28 martie 2021	Lei	12.894	12.894
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2021	Lei	40.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Lei	30.000	30.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	1 iulie 2020	1 iulie 2023	Lei	220.000	220.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	2 iulie 2020	2 iulie 2023	Lei	300.000	300.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	23 decembrie 2020	22 decembrie 2024	Lei	3.400.000	3.400.000
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	22 noiembrie 2018	21 noiembrie 2021	Lei	150.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	27 noiembrie 2018	26 noiembrie 2021	Lei	7.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	4 decembrie 2018	3 decembrie 2021	Lei	20.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	6 decembrie 2018	5 decembrie 2021	Lei	150.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	14 decembrie 2018	13 decembrie 2021	Lei	40.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	20 decembrie 2018	19 decembrie 2021	Lei	110.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	21 decembrie 2018	20 decembrie 2021	Lei	75.000	-
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	21 decembrie 2018	20 decembrie 2021	Lei	5.000	-
Qualis Properties SA - Kron Build SRL	finantare activitate	10 iunie 2021	9 iunie 2024	Lei	500.000	500.000
Qualis Properties SA - Kron Build SRL	finantare activitate	10 iunie 2021	9 iunie 2024	Lei	500.000	500.000

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Qualis Properties SA - Kron Build SRL	finantare activitate	14 iunie 2021	13 iunie 2024	Lei	400.000	400.000
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	31 decembrie 2017	30 decembrie 2021	Lei	486.350	129.689
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	22 iunie 2018	21 iunie 2020	Lei	200.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	25 iunie 2018	24 iunie 2021	Lei	70.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	28 iunie 2018	27 iunie 2021	Lei	129.995	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Lei	15.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Lei	42.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Lei	38.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Lei	5.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	3 august 2018	2 august 2021	Lei	3.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	21 septembrie 2018	20 septembrie 2021	Lei	6.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	25 septembrie 2018	24 septembrie 2021	Lei	4.500	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	27 decembrie 2018	26 decembrie 2021	Lei	4.800	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	10 ianuarie 2019	9 ianuarie 2022	Lei	24.000	-
Mandru Catalin Dumitru	finantare activitate	1 februarie 2019	31 ianuarie 2022	Lei	10.000	-
Total					11.373.039	8.884.173

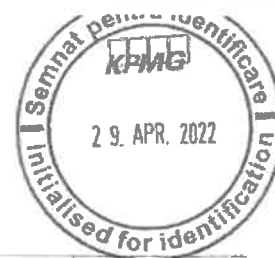
Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Moneda	Principal	Soldul creditului la 31 decembrie 2020 -lei-
Societatea -mama						
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 februarie 2019	1 februarie 2022	Leu	2.000.000	2.000.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2021	Leu	40.000	40.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	29 martie 2019	28 martie 2021	Leu	12.894	12.894
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	30.000	30.000

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Leu	874.500	874.500
Kron Build SRL	Finantare activitate	31 mai 2019	31 mai 2023	Leu	90.000	90.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iunie 2019	4 iunie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	7 iunie 2019	6 iunie 2023	Leu	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	5 iulie 2019	5 iulie 2021	Leu	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	55.000	55.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Leu	45.000	45.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	12 iulie 2019	12 iulie 2021	Leu	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	120.000	120.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Leu	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 decembrie 2019	9 decembrie 2023	Leu	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 iulie 2020	1 iulie 2023	Leu	220.000	220.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	2 iulie 2020	2 iulie 2023	Leu	300.000	300.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	23 decembrie 2020	22 decembrie 2024	Leu	3.400.000	3.400.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	31 decembrie 2017	30 decembrie 2021	Leu	486.350	110.456
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	22 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	200.000	200.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 iunie 2018	24 iunie 2021	Leu	70.000	50.456
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	28 iunie 2018	27 iunie 2021	Leu	129.995	129.995
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	15.000	15.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	17 iulie 2018	16 iulie 2021	Leu	42.000	42.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	38.000	38.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	2 august 2018	1 august 2021	Leu	5.000	5.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	3 august 2018	2 august 2021	Leu	3.000	3.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	21 septembrie 2018	20 septembrie 2021	Leu	6.000	6.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	25 septembrie 2018	24 septembrie 2021	Leu	4.500	4.500

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
 pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	27 decembrie 2018	26 decembrie 2021	Leu	4.800	4.800
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	10 ianuarie 2019	9 ianuarie 2022	Leu	24.000	24.000
Mandru Catalin Dumitru	Finantare activitate	1 februarie 2019	31 ianuarie 2022	Leu	10.000	10.000
Total					9.153.756	8.430.145

Imprumuturile acordate nu sunt purtatoare de dobanda.

NOTA 19: EVENIMENTE ULTERIOARE

În data de 21 februarie 2022, Federația Rusa a recunoscut oficial doua regiuni separatiste din estul Ucrainei și a autorizat utilizarea forței militare în aceste teritorii. Pe 24 februarie 2022, trupele ruse au invadat Ucraina și au inițiat operațiuni militare în mai multe locații. Aceste operațiuni în curs de desfășurare au condus la victime, la relocarea semnificativa a populației, la deteriorarea infrastructurii și la perturbarea activității economice în Ucraina. Ca raspuns, mai multe jurisdicții, inclusiv UE, Regatul Unit, Elveția, SUA, Canada, Japonia și Australia au anunțat tranșe inițiale de sancțiuni economice asupra Rusiei (și, în anumite cazuri, Belarus).

Impactul economic global mai larg al conflictului ar putea include: perturbări semnificative ale entităților care își desfășoară activitatea în Ucraina, Rusia și Belarus, provocări legate de lichiditate, creșteri semnificative ale prețurilor produselor de baza, inclusiv țiței și gaze naturale; ale metalelor, inclusiv nichel, minereu de fier, aluminiu și paladiu; ale produselor minerale, cum ar fi potasiu, și culturilor agricole, în special grâu (Rusia și Ucraina împreună producând aproximativ 30% din aprovizionarea globală cu grâu); creșterea incertitudinii economice mondiale și suspendarea tranzacționării titlurilor de valoare rusești, creșterea costurilor de împrumut și a primelor de risc, creșterea inflației și creșterea ratelor dobânzilor; și perturbări ale activității economice cauzate de atacuri cibernetice comise împotriva Rusiei, precum și asupra jurisdicțiilor care au impus sancțiuni sau care ofera asistența Ucrainei sau Rusiei/Belarusului.

Qualis Properties este un dezvoltator imobiliar care nu are o expunere pe niciuna dintre cele doua piețe aflate în conflict neavând deschise filiale în aceste țări. De asemenea societatea nu a semnat niciun contract cu furnizori sau clienți direcți care provin din Rusia și Ucraina și prin urmare efectele generate asupra activității societății sunt mult diminuate nedepășind în niciun caz efectele perturbatoare, generale, respectiv creșterea prețurilor la anumite materiale și energie cu efecte directe asupra creșterii inflației.

Pentru Qualis, declanșarea conflictului armat din Ucraina s-a produs la momentul în care din punct de vedere al veniturilor, compania avea deja semnate antecontracte de vânzare-cumpărare pentru aprox 90% din apartamentele pe care le construiește în cadrul proiectului Qualis 1 și 100% pentru cele din proiectul Qualis 2. Prin urmare, cash flow-ul este asigurat de aceste contracte, care au diferite termene de plată în funcție de stadiul lucrărilor.

Din punct de vedere al costurilor, compania a bugetat parțial creșterile de prețuri la anumite categorii de materiale (cele cu pondere mai mare), având în vedere tendința inflaționistă manifestată încă din a doua parte a anului 2021, precum și negocierea din timp și stabilirea unor prețuri fixe pentru materiale.

Din punct de vedere al riscului valutar conducerea Societății a avut în vedere pastrarea politicii din ultimii ani, respectiv negocierea și contractarea imobilelor în euro și stabilirea unor prețuri pentru prestatorii de servicii sau furnizori în lei.

Concluzionând, efectele situației din Ucraina nu sunt semnificative asupra desfășurării în continuare a activității companiei.

La data de 27.01.2022 Qualis Properties SA a accesat de la Banca Transilvania SA un credit de investiții în valoare de 6.991.000 EUR pentru finanțarea proiectului Modulis – un ansamblu de 10 hale modulare de producție și depozitare de proximitate care se concretizează sub forma unui parc logistic ce va fi finalizat în luna iunie 2022. Garanțiile acordate aferente împrumutului, către banca, au fost:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Garantie 1: Teren liber intravilan, Nr C.F. (nou): 171969, Nr Topo (cadastral): 171969, Localitate: BRASOV (MUNICIPIUL BRASOV), in suprafata teren (mp): 44495;

Garantie 2: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contracte de constructie incheiate de QUALIS PROPERTIES SA pentru dezvoltarea Proiectului "Modulis", impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprunutatului;

Garantie 3: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din ante-contractele/contractele de inchiriere, si garantiilor aferente acestor contracte cu notificarea debitorilor cedati si inscrierea in RNPM;

Garantie 4: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise de debitor la Banca Transilvania, la valoarea facilitatii, cu inregistrare la Registrul National de Publicitate Mobiliara;

Garantie 5: Contract de fideiusiune incheiat cu MANDRU CATALIN-DUMITRU, cu valabilitate pe toata perioada facilitatii acordate pentru garantarea tuturor obligatiilor rezultate din contractul de credit incheiat intre Banca Transilvania SA si QUALIS PROPERTIES SA

Garantie 6: Ipoteca asupra constructiilor viitoare:

- HALA DEPOZITARE CORP C6-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C5-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C3-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C2-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C10-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C8-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C4-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C9-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C7-P, 20 locuri de parcare

NOTA 20: ELEMENTE EXTRAORDINARE

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

NOTA 21: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE

Nu este cazul.

NOTA 22: CONTINGENTE

22.1 Taxare

Toate sumele datorate Statului pentru taxe si impozite au fost platite sau inregistrate la data bilantului. Sistemul fiscal din Romania este in curs de consolidare si in continua schimbare, putand exista interpretari diferite ale autoritatilor in legatura cu legislatia fiscala, care pot da nastere la impozite, taxe si penalitati suplimentare. In cazul in care autoritatile statului descopera incalcare ale prevederilor legale din Romania, acestea pot determina dupa caz: confiscarea sumelor in cauza, impunerea obligatiilor fiscale suplimentare, aplicarea unor amenzi, aplicarea unor majorari de intarziere (aplicate la sumele de plata efectiv ramase). Prin urmare, sanctiunile fiscale rezultate din incalcare ale prevederilor legale pot ajunge la sume importante de platit catre Stat.

Societatea considera ca si-a achitat la timp si in totalitate toate taxele, impozitele, penalitatile si dobanzile penalizatoare, in masura in care este cazul.

Autoritatile fiscale romane au efectuat controale referitor la TVA pana la data de 30 Aprilie 2020.

In Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificari o perioada de 5 ani.



22.2 Pretul de transfer

In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizate cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata”.

Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata” si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata.

22.3 Pretentii de natura juridica (inclusiv valoarea estimata)

Nu exista litigii.

22.4 Riscuri financiare

22.6.1. Riscul ratei dobanzii

Expunerea Societatii la riscul modificarilor ratei dobanzii se refera in principal la imprumuturile purtatoare de dobanda variabila pe care Societatea le are pe termen lung. Politica Societatii este de a administra costul dobanzii printr-un mix de imprumuturi cu dobanda fixa si dobanda variabila.

22.6.2. Riscul variatiilor de curs valutar

Societatea nu este supusa acestui risk.

22.6.3. Riscul de credit

Soldurile de creante sunt monitorizate permanent, avand ca rezultat o expunere nesemnificativa a Societatii la riscul unor creante neincasabile.

NOTA 23 ANGAJAMENTE

23.1 Giruri si garantii acordate tertilor

Societatea ofera garantii clientilor pentru pentru defectiuni ce pot aparea la apartamentele vandute.

Asa cum este descris la nota 19, la data de 27.01.2022 Qualis Properties SA a accesat de la Banca Transilvania SA un credit de investitii in valoare de 6.991.000 EUR pentru finantarea proiectului Modulis - un ansamblu de 10 hale modulare de productie si depozitare de proximitate care se concretizeaza sub forma unui parc logistic ce va fi finalizat in luna iunie 2022. Garantiile acordate aferente imprumutului, catre banca au fost:

Garantie 1: Teren liber intravilan, Nr C.F. (nou): 171969, Nr Topo (cadastral): 171969, Localitate: BRASOV (MUNICIPIUL BRASOV), in suprafata teren (mp): 44495;

Garantie 2: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contracte de constructie incheiate de QUALIS PROPERTIES SA pentru dezvoltarea Proiectului "Modulis", impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprumutatului;

Garantie 3: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din ante-contractele/contractele de inchiriere, si garantiilor aferente acestor contracte cu notificarea debitorilor cedati si inscrierea in RNPM;

Garantie 4: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise de debitor la Banca Transilvania, la valoarea facilitatii, cu inregistrare la Registrul National de Publicitate Mobiliara;

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2021



Garantie 5: Contract de fideiusiune incheiat cu MANDRU CATALIN-DUMITRU, cu valabilitate pe toata perioada facilitatii acordate pentru garantarea tuturor obligatiilor rezultate din contractul de credit incheiat intre Banca Transilvania SA si QUALIS PROPERTIES SA

Garantie 6: Ipoteca asupra constructiilor viitoare:

- HALA DEPOZITARE CORP C6-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C5-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C3-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C2-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C10-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C8-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C4-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C9-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C7-P, 20 locuri de parcare

Asociatul majoritar este deasemenea garant in cadrul contractului.

23.2 *Giruri si garantii primite de la terti*

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

23.3 *Angajamente privind platile viitoare de chirii si leasing*

Nu exista situatii semnificative care sa fie prezentate.

23.4 *Alte angajamente*

La 31 decembrie 2020 si 31 decembrie 2021 nu exista alte angajamente.

Administrator,
Catalin Dumitru Mandru

Semnatura

Intocmit,
Violeta Oana Ene
Director Economic

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.
Strada Transilvaniei nr. 21, Brasov, judetul Brasov
J08/271/2017
RO37056671

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI UNIC

pentru perioada

01.01.2021 – 31.12.2021

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A., cu sediul in strada Transilvaniei nr. 21, judetul Brasov, localitatea Brasov, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J08/271/2017, avand cod unic de inregistrare RO37056671, functioneaza in conformitate cu Legea nr. 31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Capitalul social al S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. este de 90.000 lei, impartit in 90.000 actiuni nominative, valoarea nominala a unei actiuni fiind de 1 leu/actiune, subscris si varsat integral de catre cei doi actionari:

MANDRU CATALIN DUMITRU detine un numar de 85.500 de actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune si in valoare totala de 85.500 lei, reprezentand 95% din capitalul social.

S.C. KRON BUILD S.R.L. detine un numar de 4.500 de actiuni nominative, cu o valoare nominala de 1 leu/actiune si in valoare totala de 4.500 lei, reprezentant 5% din capitalul social.

Activitatea principala a societatii este de Dezvoltare (promovare) imobiliara cod CAEN 4110.

Pe data de 6 Aprilie 2021, obligatiunile Societatii in suma de 2.093.700 EUR (echivalent a 10.102.254 lei), cu o maturitate de 3 ani, au fost admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E”.

La intocmirea situatiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementarilor contabile in vigoare, ale Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de intocmirea si depunerea situatiilor financiare anuale si a raportarilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitatile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice si pentru reglementarea unor aspecte contabile.



SITUATIA FINANCIARA SI ASPECTE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETATII

Datele esentiale ale contului de profit si pierdere incheiat la 31.12.2021 se prezinta astfel:

Venituri totale 66.040.249 lei (2020: 42.231.928 lei)

Cheltuieli totale 58.579.366 lei (2020: 39.797.986 lei)

Profit brut 7.460.883 lei (2020: 2.433.942 lei)

Impozit pe profit 1.018.509 lei (2020: 264.354 lei)

Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (impozit pe veniturile din dobanzi acordate) 41.596 lei (0 lei)

Profit net 6.400.778 lei (2020: 2.169.588 lei)

In perioada de raportare, societatea a realizat o cifra de afaceri conform datelor prezentate in bilant, in valoare de 37.302.948 lei, cu aproximativ 90% mai mare comparativ cu anul 2020.

Structura cifrei de afaceri este prezentata in tabelul de mai jos:

Perioada:	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Cifra de afaceri:	19.596.106 lei	37.302.948 lei

	2020	2021
Vanzare apartamente	18.760.615	36.231.042
Marfuri	-	-
Servicii	835.491	1.071.906
Total vanzari	19.596.106	37.302.948



La 31 decembrie 2021, societatea are in derulare proiectele Qualis 1 si Qualis 2, proiectul Modulis ce presupune constructia a 10 hale si inchirierea lor in anul 2022 si proiectul Civiq care va fi unul rezidential cu aproximativ 700 apartamente, care la 31.12.2021 este in faza de proiectare.

Primul proiect rezidențial Qualis, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 2017 și cuprinde 170 de unități locative. Acestea au fost date în folosință în perioada 2018 – 2020. QUALIS PROPERTIES a luat decizia să extindă ansamblul rezidențial din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente și 1.000 mp de spații comerciale în următorii doi ani. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 ha. iar proiectul va fi finalizat integral până în 2023.

Complexul Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafață de teren de 1,1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiază de un concept arhitectural modern, iar proiectul însumează 298 de unități locative situate în cinci clădiri, cu regim de înălțime de 9 etaje și 1.500 mp de spații comerciale. 60% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate la câțiva metri de cele cinci imobile.

Ansamblul Qualis II este într-un stadiu avansat, atât de vânzare cât și de construcție. Toate cele 5 blocuri sunt vândute integral. Lucrările la cele 5 clădiri sunt avansate, primul bloc a fost livrat la finalul anului 2020, al 2 lea bloc in mai 2021, iar cel de-al 3lea in ianuarie 2022.

Un al treilea proiect demarat in 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2021 este in etapa de proiectare, acesta va fi un proiect rezidential care va insuma 700 apartamente in zona centrala a Brasovului.

Apartamentele se predau la cheie, complet finisate, cu băi mobilate și iluminate ambiental.

La 31 decembrie 2021, Societatea a recunoscut in Productia in curs de executie respectiv in Produse finite si marfuri valoarea proiectelor rezidentiale aflate in constructie la finalul anului, respectiv construite si nevandute. La 31 Decembrie 2021, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Productie in curs de executie Qualis 1 Extins	6.620.656	483.548
Productie in curs de executie Qualis II	33.493.908	20.214.830
Proiect Civiq	1.159.503	-
Terenuri Capitalizate aferente proiectelor in curs	37.703.083	16.144.683
Total Productie in curs	78.977.150	36.843.061
Produse finite Qualis 1	-	-
Produse finite Qualis 2	2.632.733	9.899.258
Terenuri capitalizate aferente proiectelor finalizate	375.569	909.491
Total Produse finite	3.008.302	10.808.749



Total Stocuri	81.985.452	47.651.810
Investitii imobiliare – terenuri Modulis	7.855.315	2.417.687
Investitii imobiliare - in curs Modulis	19.793.558	-
Total investitii imobiliare	27.648.873	2.417.687

Majoritatea clientilor pe care Qualis Properties ii are sunt persoane fizice care doresc sa achizitioneze locuinte fie in scopul de a locui, fie in scopul de a investi in proprietati rezidentiale. Structura de clienti este omogena astfel neexistand clienti care sa cumpere un numar ridicat, semnificativ de unitati locative.

Proiectul Modulis, descris mai sus este destinat inchirierii, si este prezentat ca investitii imobiliare.

Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate in suma de 602.244 lei precum si servicii de administrare a imobilelor in suma de 469.662 lei.

Venituri din productia de investitii imobiliare in suma de 19.045.530 lei (2020: 0 lei) conducerea societatii a investit in cursul anului 2021 in dezvoltarea proiectului Modulis destinate inchirierii.

Cele mai semnificative cheltuieli ale societatii sunt **cheltuielile cu prestatiile externe** in suma de 38.941.859 lei (2020: 19.728.726 lei), crestere datorata in principal sumelor facturate de catre dezvoltatori imobiliari pentru proiectul Modulis descries mai sus dar si datorita scaderii unor costuri cu agentii imobiliare care au fost inlocuite cu angajati care se ocupa de marchetarea apartamentelor catre clienti. Aceste costuri salariale au ofst la 31 decembrie 2021 de 1.223.715 lei (2020: 804.144 lei).

Repartizarea profitului

Profitul societatii din anul 2021 in suma de 6.400.778 lei va fi lasat nerepartizat pana la o viitoare hotarare privind distribuirea acestuia.

Datele esentiale ale **Bilantului** incheiat la 31.12.2021 se prezinta astfel:

Activele imobilizate au crescut de la 3.720.838 lei la 30.457.719 lei in principal datorita cresterii investitiilor imobiliare in proiectul Modulis destinate inchirierii de la 2.417.687 lei la 27.648.873 lei:

Descriere	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Investitii imobiliare – terenuri Modulis	7.855.315	2.417.687
Investitii imobiliare - in curs Modulis	19.793.558	-
Total investitii imobiliare	27.648.873	2.417.687



Stocurile societatii au crescut de la la 63.916.912 lei la 84.102.949 lei:

	1 ianuarie 2021			31 decembrie 2021		
	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total
Materii prime si materiale consumabile	-	-	-	-	-	-
Productie in curs de executie	36.843.061	-	36.843.061	78.977.150	-	78.977.150
Produse finite si marfuri	10.808.749	-	10.808.749	3.008.302	-	3.008.302
Ambalaje	60.450	-	60.450	64.208	-	64.208
Avansuri	16.204.652	-	16.204.652	2.053.289	-	2.053.289
Total	63.916.912	-	63.916.912	84.102.949	-	84.102.949

La 31 decembrie 2021, societatea are in derulare proiectele Qualis 1 si Qualis 2, proiectul Modulis ce presupune constructia a 10 hale si inchirierea lor in anul 2022 si proiectul Civiq care va fi unul rezidential cu aproximativ 700 apartamente, care la 31.12.2021 este in faza de proiectare.

Primul proiect rezidențial Qualis, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 2017 și cuprinde 170 de unități locative. Acestea au fost date în folosință în perioada 2018 - 2020. QUALIS PROPERTIES a luat decizia să extindă ansamblul rezidențial din strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente și 1.000 mp de spații comerciale în următorii doi ani. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 ha. iar proiectul va fi finalizat integral până în 2023.

Complexul Qualis II, cu acces din strada 13 Decembrie, cartier Tractorul, este dezvoltat pe o suprafață de teren de 1,1 hectare. Ansamblul Qualis II beneficiază de un concept arhitectural modern, iar proiectul însumează 298 de unități locative situate în cinci clădiri, cu regim de înălțime de 9 etaje și 1.500 mp de spații comerciale. 60% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate la câțiva metri de cele cinci imobile.

Ansamblul Qualis II este într-un stadiu avansat, atât de vânzare cât și de construcție. Toate cele 5 blocuri sunt vândute integral. Lucrările la cele 5 clădiri sunt avansate, primul bloc a fost livrat la finalul anului 2020, al 2 lea bloc in mai 2021, iar cel de-al 3lea in ianuarie 2022.

Un al treilea proiect demarat in 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2021 este in etapa de proiectare, acesta va fi un proiect rezidential care va insuma 700 apartamente in zona centrala a Brasovului.

Apartamentele se predau la cheie, complet finisate, cu băi mobilate și iluminate ambiental.

5



La 31 decembrie 2021, Societatea a recunoscut in Productia in curs de executie respectiv in Produse finite si marfuri valoarea proiectelor rezidentiale aflate in constructie la finalul anului, respectiv construite si nevandute. La 31 Decembrie 2021, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
Productie in curs de executie Qualis I Extins	6.620.656	483.548
Productie in curs de executie Qualis II	33.493.908	20.214.830
Proiect Civic	1.159.503	-
Terenuri Capitalizate aferente proiectelor in curs	37.703.083	16.144.683
Total Productie in curs	78.977.150	36.843.061
Produse finite Qualis 1	-	-
Produse finite Qualis 2	2.632.733	9.899.258
Terenuri capitalizate aferente proiectelor finalizate	375.569	909.491
Total Produse finite	3.008.302	10.808.749
Total Stocuri	81.985.452	47.651.810
Investitii imobiliare - terenuri Modulis	7.855.315	2.417.687
Investitii imobiliare - in curs Modulis	19.793.558	-
Total investitii imobiliare	27.648.873	2.417.687

Datoriile ce trebuiesc platite intr-o perioada de un an au crescut de la 56.095.039 lei la 90.966.164 lei, iar cele ce trebuiesc platite intr-o perioada mai mica de un an au crescut de la 8.388.571 lei la 17.765.921 lei.

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2021		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	49.858.628	77.923.873	77.923.873	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori terti	5.532.452	11.376.225	11.376.225	-	-
4	Total datorii comerciale	55.391.080	89.300.098	89.300.098	-	-
6	Sume datorate entitatilor din grup - datorii comerciale	99.365	-	-	-	-



7	Sume datorate entitatilor din grup – imprumuturi	8.427.336	8.884.173	1.439.673	7.444.500	-
8	Alte datorii	565.829	10.547.812	226.392	10.321.420	-
9	Total	64.483.610	108.732.083	90.966.163	17.765.920	-

Datoriile comerciale au crescut in principal datorita proiectului Modulis, descris mai sus, construit prin subcontractori.

Linia de „Alte datorii” este detaliata in tabelul urmatoar:

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2021	Sold la 31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2021		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Leasing financiar	470.020	346.654	127.489	219.165	-
Salarii si datorii asimilate	71.403	74.136	74.136		-
Datorii privind asigurarile sociale	22.071	24.768	24.768		-
Alte datorii (obligatiuni)	2.335	10.102.254		10.102.254	-
Total	565.829	10.547.812	226.393	10.321.419	-

Alte datorii (obligatiuni) reprezinta obligatiunile emise de Societate in cursul anului 2021, care sunt admise la tranzactionare la BVB, segment MTS, categorie AeRO Standard, cod ISIN ROGTMW0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E, subscrise, in suma de 10.102.254 lei, emise pe 16 martie 2021 cu maturitate de 3 ani, purtatoare de dobanda de 9%.

Controlul intern

Controlul intern si sistemele de gestionare a riscurilor in relatie cu procesul de raportare financiara au ca principale obiective:

- Conformitatea cu legislatia financiar-contabila in vigoare



- Aplicarea instructiunilor elaborate de conducere in legatura cu informatiile financiare
- Asigurarea fiabilitatii informatiilor financiare (i.e. verificarea daca informatiile contabile, financiare si de gestiune comunicate respectiv publicate sunt complete si reflecta corect activitatea si situatia entitatii)
- Prevenirea si detectarea fraudelor si neregulilor contabile si financiare

Atingerea acestor obiective este sustinuta prin:

- Recrutarea de personal cu un nivel de competenta adecvat, in conformitate cu necesitatile societatii, si existenta unui plan de formare continua care sa permita o actualizare a cunostiintelor privind legislatia contabila si fiscala (*conform politicii de personal aprobata*)
- Definirea clara a responsabilitatilor aferente fiecarei persoane implicate in procesul de raportare financiara (*conform fiselor de post*), respectiv separarea atributiilor privind efectuarea de operatiuni intre persoane, astfel incat atributiile de aprobare, control si inregistrare sa fie, intr-o masura adecvata, incredintate unor persoane diferite (*conform organigramei societatii*)
- Conceperea si implementarea unor proceduri interne privind contabilizarea si controlul operatiunilor financiar-contabile, stabilirea circuitelor de informatii si a controalelor aferente asupra acestora, care sa asigure centralizarea rapida, corecta si completa a informatiilor financiare (*conform manualului de proceduri interne si a sistemului financiar de control preventiv*)
- Existenta unui manual de politici contabile intocmit potrivit cerintelor legislatiei in vigoare, aprobat de catre Consiliul de Administratie
- Existenta unui calendar si a unui proces bine definit privind elaborarea de informatii contabile si financiare conforme cu cerintele de raportare (financiar-contabile, ale pietei de capital) si verificarea si aprobarea corespunzatoare a acestora de catre Consiliul de Administratie in vederea publicarii acestora.

Riscurile aferente activitatii:

Riscul de preț:

Riscul de preț este dat de riscul ca prețul de piață al unitatilor locative vândute de societate să fluctueze atât de mult încât să facă neprofitabile contractele existente. Riscul de preț are două componente: riscul fluctuației prețului aferent elementelor de cost fix, respectiv riscul fluctuației de preț aferent costurilor variabile ale societății. Riscul de preț al societății are ca sursă prețul apartamentelor precum si pretul anumitor materiale si servicii utilizate in activitatea de constructie precum si pretul energiei si a consumabilelor utilizate in activitatea curenta.



Riscul de curs valutar

În mod direct legat de riscul de preț este și riscul legat de cursul valutar respectiv de fluctuația acestuia. Majoritatea furnizorilor societății sunt din România. Riscul de curs valutar este mitigat prin faptul ca tranzacțiile imobiliare sunt încheiate având ca reper cursul valutar valabil pentru moneda euro.

Riscul de lichiditate:

Riscul de lichiditate este asociat deținerii de active imobilizate respectiv financiare.

Riscul de lichiditate este diminuat, însă cu toate acestea vânzările de apartamente se fac în baza unui precontract de vânzare cumpărare iar o evoluție nefavorabilă a pieței imobiliare ar putea bloca unele tranzacții de vânzare ale Qualis Properties și ar genera un blocaj din punct de vedere al lichidității.

Riscuri operationale:

Risc de incapacitate temporară de lucru a salariaților societății sau a furnizorilor cu care acesta lucrează datorat efectelor Pandemiei Covid 19.

Deși emitentul a implementat măsuri de siguranță pentru limitarea riscurilor de răspândire a virusului Covid 19 în rândul salariaților, există totuși riscul ca o parte din angajați să fie în incapacitate temporară de muncă. Acest fapt poate îngreuna activitatea operațională și implicit întârzieri în respectarea termenelor de realizare a proiectelor.

Riscuri legate de litigii sau obținerea de autorizații și aprobări:

Qualis nu este implicat în litigii în curs de soluționare. Întârzieri datorate litigiilor cu diversi terți sau întârzieri în obținerea autorizațiilor din partea autorităților care sunt necesare începerii sau finalizării lucrărilor de construcție.

Aceste întârzieri pot duce la îngreunarea procesului de încasare a sumelor aferente contractelor de vânzare cumpărare și uneori la scăderea încrederii clienților în societate.

Riscuri privind insolvența

În ipoteza în care Societatea va fi supusă procedurilor de insolvență, deținătorii de obligațiuni vor avea poziția unui creditor chirografar în cadrul procedurii, ceea ce le va asigura un rang de prioritate la plată superior numai acționarilor Societății și creditorilor care au creanțe subordonate față de Societate. Deși o parte dintre creanțele împotriva Societate au fost subordonate contractual emisiunii de obligațiuni, tratamentul acestei subordonări în cazul insolvenței Societate poate comporta anumite riscuri generate de încadrarea tuturor creditorilor respectivi în aceeași clasă de



creditori (chirografari) având un tratament nediferențiat din partea organelor care aplică procedura insolvenței.

Evenimente ulterioare

În data de 21 februarie 2022, Federația Rusă a recunoscut oficial două regiuni separatiste din estul Ucrainei și a autorizat utilizarea forței militare în aceste teritorii. Pe 24 februarie 2022, trupele ruse au invadat Ucraina și au inițiat operațiuni militare în mai multe locații. Aceste operațiuni în curs de desfășurare au condus la victime, la relocarea semnificativă a populației, la deteriorarea infrastructurii și la perturbarea activității economice în Ucraina. Ca răspuns, mai multe jurisdicții, inclusiv UE, Regatul Unit, Elveția, SUA, Canada, Japonia și Australia au anunțat tranșe inițiale de sancțiuni economice asupra Rusiei (și, în anumite cazuri, Belarus).

Impactul economic global mai larg al conflictului ar putea include: perturbări semnificative ale entităților care își desfășoară activitatea în Ucraina, Rusia și Belarus, provocări legate de lichiditate, creșteri semnificative ale prețurilor produselor de bază, inclusiv țiței și gaze naturale; ale metalelor, inclusiv nichel, minereu de fier, aluminiu și paladiu; ale produselor minerale, cum ar fi potasiu, și culturilor agricole, în special grâu (Rusia și Ucraina împreună producând aproximativ 30% din aprovizionarea globală cu grâu); creșterea incertitudinii economice mondiale și suspendarea tranzacționării titlurilor de valoare rusești, creșterea costurilor de împrumut și a primelor de risc, creșterea inflației și creșterea ratelor dobânzilor; și perturbări ale activității economice cauzate de atacuri cibernetice comise împotriva Rusiei, precum și asupra jurisdicțiilor care au impus sancțiuni sau care oferă asistență Ucrainei sau Rusiei/Belarusului.

Qualis Properties este un dezvoltator imobiliar care nu are o expunere pe niciuna dintre cele două piețe aflate în conflict neavând deschise filiale în aceste țări. De asemenea societatea nu a semnat niciun contract cu furnizori sau clienți direcți care provin din Rusia și Ucraina și prin urmare efectele generate asupra activității societății sunt mult diminuate nedepășind în niciun caz efectele perturbatoare, generale, respectiv creșterea prețurilor la anumite materiale și energie cu efecte directe asupra creșterii inflației.

Pentru Qualis, declanșarea conflictului armat din Ucraina s-a produs la momentul în care din punct de vedere al veniturilor, compania avea deja semnate antecontracte de vânzare-cumpărare pentru aprox 90% din apartamentele pe care le construiește în cadrul proiectului Qualis 1 și 100% pentru cele din proiectul Qualis 2. Prin urmare, cash flow-ul este asigurat de aceste contracte, care au diferite termene de plată în funcție de stadiul lucrărilor.

Din punct de vedere al costurilor, compania a bugetat parțial creșterile de preturi la anumite categorii de materiale (cele cu pondere mai mare), având în vedere tendința inflaționistă manifestată încă din a doua parte a anului 2021, precum și negocierea din timp și stabilirea unor prețuri fixe pentru materiale.



Din punct de vedere al riscului valutar conducerea societatii a avut în vedere păstrarea politicii din ultimii ani, respectiv negocierea și contractarea imobilelor in euro și stabilirea unor prețuri pentru prestatorii de servicii sau furnizori în lei.

Concluzionând, efectele situației din Ucraina nu sunt semnificative asupra desfășurării în continuare a activității companiei.

La data de 27.01.2022 Qualis Properties S.A. a accesat de la Banca Transilvania S.A. un credit de investiții în valoare de 6.991.000 EUR pentru finanțarea proiectului Modulis – un ansamblu de 10 hale modulare de producție și depozitare de proximitate care se concretizează sub forma unui parc logistic ce va fi finalizat în luna iunie 2022. Garanțiile acordate aferente împrumutului, catre banca, au fost:

Garantie 1: Teren liber intravilan, Nr C.F. (nou): 171969, Nr Topo (cadastral): 171969, Localitate: BRASOV (MUNICIPIUL BRASOV), in suprafata teren (mp): 44495;

Garantie 2: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din contracte de constructie incheiate de QUALIS PROPERTIES S.A. pentru dezvoltarea Proiectului "Modulis", impreuna cu garantiile de buna executie, conturile de retentie si alte garantii acordate Imprumutatului;

Garantie 3: Ipoteca reala mobiliara asupra tuturor creantelor prezente si viitoare rezultate din ante-contractele/contractele de inchiriere, si garantiilor aferente acestor contracte cu notificarea debitorilor cedati si inscrierea in RNPM;

Garantie 4: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise de debitor la Banca Transilvania, la valoarea facilitatii, cu inregistrare la Registrul National de Publicitate Mobiliara;

Garantie 5: Contract de fideiusiune incheiat cu MANDRU CATALIN-DUMITRU, cu valabilitate pe toata perioada facilitatii acordate pentru garantarea tuturor obligatiilor rezultate din contractul de credit incheiat intre Banca Transilvania S.A. si QUALIS PROPERTIES S.A.

Garantie 6: Ipoteca asupra constructiilor viitoare:

- HALA DEPOZITARE CORP C6-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C5-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C3-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C2-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C10-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C8-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C4-P, 20 locuri de parcare



- HALA DEPOZITARE CORP C9-P, 20 locuri de parcare
- HALA DEPOZITARE CORP C7-P, 20 locuri de parcare

Dezvoltarea previzibila a entitatii: societatea comerciala isi va axa activitatea in continuare pe aceleasi domenii ca in trecut, continuand dezvoltarile Qualis 2 precum si urmatoarele proiecte:

- Proiectul din Zona Harmanului, cu o suprafata totala construita de 113.573 mp, inclusiv o suprafata pentru spatii comerciale de 13.198 mp. Data estimativa pentru inceperea lucrarilor este anul 2022. Termenul estimativ pentru predarea blocului 1 este trimestrul 2 din 2023, iar termenul estimativ pentru predarea integrala este trimestrul 3 din 2025;
- Proiectul industrial Modulus va avea un cost de constructie de 9.540.000 euro iar finantarea se va face 40% din fonduri propria si 60% din credit acordat de Banca Transilvania pentru o perioada de 7 ani, cu primul an termen de gratie.
- Proiectul Qualis 1, blocurile 6,7 si 8. Suprafata utila construita a apartamentelor va fi de 15.250 mp si 1.009 mp spatii comerciale. Proiectul a inceput in anul 2021, iar termenele de predare sunt luna octombrie 2022 pentru blocul 6, februarie 2023 pentru blocul 7 si decembrie 2023 pentru blocul 8.



ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.
Sediul: str. Transilvaniei nr. 21, Brasov, jud. Brasov
Cod unic de inregistrare RO37056671
J08/271/2017

Anexa la raportul Consiliului de Administratie, conform reglementarilor
Codului de Guvernanta Corporativa AeRO

Declaratie privind Guvernanta Corporativa

Contine autoevaluarea gradului de respectare a „prevederilor de indeplinit” precizate in documentul „Principii de Guvernanta Corporativa pentru AeRO: piata de actiuni a BVB” intrat in vigoare la data de 04.01.2016, precum si a masurilor adoptate sau care urmeaza a fi adoptate in scopul de a se ajunge la indeplinirea tuturor acestora.

Preambul

Principiile de Guvernanta Corporativa ale Bursei de Valori Bucuresti aplicate de S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. au scopul de a creste nivelul de transparenta si incredere pentru actionarii prezenti si viitori ai Societatii si de a crea o legatura mai stransa cu actionarii si o deschidere mai mare catre toti investitorii potentiali.

O buna guvernanta corporativa este un instrument puternic de crestere a competitivitatii afacerilor, iar S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. urmareste indeplinirea tuturor acestor recomandari, contribuind la cresterea eficientei activitatii, pentru succesul pe termen lung al Societatii.

Orice schimbare semnificativa fata de aceasta Declaratie anuala privind Guvernanta Corporativa va fi prezentata intr-un raport curent.

Tabel privind conformitatea cu principiile de Guvernanta Corporativa:

Prevederile codului		Respecta	Nu respecta / respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A1	Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliul si la functiile de conducere cheie ale societatii Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului		Nu	Societatea este administrata in sistem unitar. Administrarea societatii este incredintata administratorului unic ales de Adunarea Generala a Actionarilor si isi desfasoara activitatea pe baza competentelor si raspunderilor stabilite de Adunarea Generala a Actionarilor, in conformitate cu hotararile luate de aceasta si prevederile actului constitutiv.
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului		Nu	La momentul modificării Actului constitutiv și constituirii Consiliului de Administrație societatea va întocmi un regulament și va avea în vedere implementarea recomandărilor

A3	Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.		Nu	
A4	Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc evaluarea Consiliului sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului		Nu	
A5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti va contine cel putin urmatoarele:		Nu	Nu este aplicabil societatii
A 5.1	Persoana de Legatura cu Consultantul Autorizat		Nu	Nu este aplicabil societatii
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice, astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.		Nu	Nu este aplicabil societatii
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita Consultantul Autorizat sau este necesara Consultantului Autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.		Nu	Nu este aplicabil societatii

A 5 4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.		Nu	Nu este aplicabil societății
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu		Nu	Se va avea in vedere la momentul modificarii Actului constitutiv
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o Structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General		Nu	Se va avea in vedere angajarea unei persoane.
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a onorariilor compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.		Nu	Se va avea in vedere includerea in raportul anual a unei secțiuni in acest sens
D1	Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile dedicate Relatiei cu investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori. incluzand:			
D1.1	Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele inteme ale organelor statutare		Nu	Se va avea în vedere

D 1.2	CV-urile membrilor organelor statutare		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D 1.3	Rapoartele curente si rapoartele periodice		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D 1.4	Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor, ordinea de zi si materialele aferente: hotararile adunarilor Generale		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D 1.5	Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D 1.6	Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara / modificarea / terminarea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea / reinnoirea / terminarea unui acord cu un Market Maker		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D 1 7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare		Nu	Se va avea in vedere conformarea.
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividende a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta Principiile politicii de dividende trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii		Nu	Se va analiza si va fi adoptata o politica de dividend a societatii cand va fi cazul.

D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze) Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii		Nu	Se va avea in vedere, se va analiza si vor fi adoptate masuri.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari	Da		Societatea are un număr de 2 acționari
D5	Rapoartele financiare vor include formatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant	Da partial		Rapoartele financiare includ informatii cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant, in limba romana.
D6	Societatea va organiza cel putin o intalnire / conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice	Da		Se are in vedere organizarea unor conferințe telefonice.

**Administrator
CATALIN MANDRU**





KPMG Audit SRL
B-dul. Take Ionescu nr. 50
ISHO Offices, Cladirea A, Etaj 7
Timisoara 300124
Romania
Tel: +40 372 377 999
Fax: +40 372 377 977
www.kpmg.ro

Raportul auditorului independent

Catre Actionarii Qualis Properties S.A.

Strada Transilvaniei, nr. 21, Brasov, Romania
Cod unic de inregistrare: 37056671

Opinie

1. Am auditat situatiile financiare ale societatii Qualis Properties S.A. ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2021, contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, si note, cuprinzand politicile contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 13.286.579 lei
 - Profitul net al exercitiului financiar: 6.400.778 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2021 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza opiniei

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesioniștii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta) emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre.

Aspecte cheie de audit

5. Aspectele cheie 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 furnizăm o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie de audit.

Recunoașterea veniturilor

Cifra de afaceri netă: 37.302.948 lei la 31 decembrie 2021 (19.596.106 lei la 31 decembrie 2020);

Creanțe comerciale clienți: 699.228 lei la 31 decembrie 2021 (415.630 lei la 31 decembrie 2020);

Avansuri încasate în contul comenzilor: 77.923.873 lei la 31 decembrie 2021 (49.858.628 lei la 31 decembrie 2020).

A se vedea Nota 5, Nota 9 și Nota 13 (Note explicative) și Nota 2.26 (politici contabile) la situațiile financiare.

Aspect cheie de audit

În exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, veniturile Societății includ în principal venituri din vânzări de bunuri imobiliare de 36.231.042 lei.

Veniturile sunt un indicator financiar cheie în situațiile financiare, astfel ar putea influența percepția utilizatorilor situațiilor financiare.

În plus, în legătură cu aplicarea politicilor contabile de recunoaștere a veniturilor, un anumit grad de complexitate este asociat cu momentul recunoașterii veniturilor, în special din cauza riscului ca veniturile să fie recunoscute în momentul încasării avansurilor, înainte de transferul riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sau la încasarea onorariilor din taxa de rezervare, în loc de momentul încheierii contractelor finale de vânzare și a recepțiilor / livrărilor imobilelor de către / către clienți.

În baza factorilor de mai sus, am considerat că recunoașterea veniturilor este asociată cu un risc semnificativ de denaturare în situațiile financiare. Prin urmare, această arie a necesitat o atenție sporită a noastră în cadrul auditului și, ca atare, am considerat că este un aspect cheie de audit.

Modul de abordare în cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit în această arie au inclus, printre altele:

- Obținerea unei înțelegeri și evaluarea procesului de recunoaștere a veniturilor Societății. Ca parte a acestei proceduri, am inspectat prevederile contractuale pentru un esanșion de contracte cu clienții încheiate în cursul anului;
- Evaluarea politicii de recunoaștere a veniturilor Societății pentru respectarea prevederilor relevante din standardele de raportare financiară;
- Pentru un esanșion de tranzacții de vânzare din cursul anului, inspectarea documentației justificative, inclusiv dovada încasărilor avansurilor de la clienți și descarcarea stocului;
- Pentru un esanșion de tranzacții de vânzare în jurul sfârșitului exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2021 și începutul exercitiului financiar următor, inspectarea documentelor justificative (facturi, contracte de vânzare, încasări) pentru a evalua recunoașterea acestora în exercitiul financiar corect;
- Evaluarea gradului de rezonabilitate a soldului avansurilor încasate de la clienți la 31 decembrie 2021, prin dezvoltarea unei așteptări independente, pe baza informațiilor privind vânzările din cursul anului și intrările de numerar;
- Evaluarea măsurii în care informațiile referitoare la recunoașterea veniturilor Societății prezentate în situațiile financiare includ și descriu în mod adecvat informațiile cantitative și calitative relevante cerute de cadrul de raportare financiară aplicabil.

Productia in curs de executie, Produse finite si Investitii imobiliare in curs de executie

Productia in curs de executie: 78.977.150 lei la 31 decembrie 2021 (36.843.061 lei la 31 decembrie 2020);

Produse finite: 3.008.302 lei la 31 decembrie 2021 (10.808.749 lei la 31 decembrie 2020);

Investitii imobiliare in curs de executie – costuri capitalizate: 19.793.558 lei la 31 decembrie 2021 (0 lei la 31 decembrie 2020)

A se vedea Nota 3, 4 (Note explicative) si Nota 2.9 si 2.13 (politici contabile) la situatiile financiare.

Aspect cheie de audit

Productia in curs de executie, Produsele finite si Investitiile imobiliare in curs de executie la 31 decembrie 2021 reprezinta o parte semnificativa a activelor Societatii.

Aplicarea principiilor de capitalizare a costurilor conform cadrului relevant de raportare financiara este complexa. In mod specific, complexitatea deosebita este asociata cu urmatoorii factori:

- Alocarea costurilor pe proiectele corespunzatoare;
- Criterii de capitalizare care trebuie indeplinite;
- Momentul capitalizarii costurilor.

In plus, un anumit grad de complexitate este asociat cu evaluarea productiei in curs de executie si a produselor finite la cea mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta.

Productia in curs de executie, Produsele finite si Investitiile imobiliare in curs de executie sunt indicatorii financiari cheie in situatiile financiare, astfel ar putea influenta perceptia utilizatorilor situatiilor financiare.

In baza factorilor de mai sus, am considerat ca Productia in curs de executie, Produsele finite si Investitiile imobiliare in curs de executie sunt asociate cu un risc semnificativ de denaturare in situatiile financiare. Prin urmare, aceasta arie a necesitat o atentie sporita a noastra in cadrul auditului si, ca atare, am considerat ca este un aspect cheie de audit.

Modul de abordare in cadrul misiunii de audit

Procedurile noastre de audit in aceasta arie au inclus, printre altele:

- Obtinerea unei intelegerii si evaluarea procesului de capitalizare a Productiei in curs de executie, Produselor finite si Investitiilor imobiliare in curs de executie ale Societatii in raport cu cerintele relevante ale cadrului de raportare financiara;
- Inspectarea planurilor de dezvoltare si a autorizatiilor de constructie pentru proiectele de dezvoltare imobiliara in scopul evaluarii existentei acestora;
- Pentru un esantion de furnizori, inspectarea contractelor si evaluarea daca cheltuielile aferente indeplinesc criteriile de capitalizare;
- Pentru un esantion de cheltuieli capitalizate, inspectarea alocarii pe proiectele corespunzatoare si evaluarea daca au fost indeplinite criteriile de capitalizare;
- Inspectarea documentatiei justificative pentru achizitiile de terenuri (de exemplu, contracte, facturi de achizitie, extrase de carte funciara) si evaluarea recunoasterii initiale si a clasificarii in raport cu cerintele cadrului de raportare financiara relevant;
- Pentru un esantion de stocuri descarcate din gestiune, evaluarea momentului descarcarii pe baza documentatiei relevante (de exemplu, contracte de vanzare, facturi de vanzare, procese verbale de receptie);
- Pentru un esantion de tranzactii de cumparare in jurul sfarsitului exercitiului financiar incheiat la 31 decembrie 2021 si inceputul urmatorului exercitiu financiar, evaluarea recunoasterii in exercitiul financiar corect;
- Pentru un esantion de furnizori, obtinerea de confirmari ale datoriilor la 31 decembrie 2021 si ale achizitiilor din cursul anului incheiat la 31 decembrie 2021;
- Evaluarea daca productia in curs de executie si produselor finite sunt inregistrate la cea mai mica valoare dintre cost si valoarea realizabila neta. In acest scop, pentru productia in curs de executie, am comparat preturile de vanzare cu costul de constructie bugetat, estimat de catre conducerea Societatii, iar pentru produse finite cu costul efectiv de constructie. In plus, cu asistenta specialistului nostru in evaluare, am evaluat rezonabilitatea costului de constructie pe metru patrat, estimat de catre conducerea Societatii pentru productia

in curs, inclusiv costurile de finalizare a proiectului, prin compararea acestuia cu cele mai recente date publice ajustate la conditiile pietei la finalul exercitiului financiar.

- Evaluarea masurii in care notele explicative referitoare la Productia in curs de executie, Produsele finite si Investitiile imobiliare in curs de executie ale Societatii din situatiile financiare includ si descriu in mod corespunzator informatiile cantitative si calitative relevante solicitate de cadrul de raportare financiara aplicabil.

Alte informatii

6. Administratorul este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorului si informatiile incluse in Raportul anual, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

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

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Alte responsabilitati de raportare cu privire la alte informatii – Raportul administratorului

In ceea ce priveste Raportul administratorului am citit si raportam daca Raportul administratorului este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

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

- a) Informatiile prezentate in Raportul administratorului pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul administratorului a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul administratorului. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidelă in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru controlul intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
8. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alternativa realista in afara acestora.

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

Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate de frauda sau de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit efectuat in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si ne mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza baza opiniei noastre. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune complicitate, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si eludarea controlului intern.
 - Obtinem o intelegere a controlului intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie cu privire la eficacitatea controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare al politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor de informatii aferente realizate de catre conducere.
 - Concluzionam cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea pune in mod semnificativ la indoiala capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor de informatii aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidelă.
12. Comunicam cu persoanele responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, cu privire la aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
13. De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie ca am respectat cerintele de etica profesionala relevante privind independenta si ca le-am comunicat toate relatiile si alte aspecte despre care s-ar putea presupune, in mod rezonabil, ca ne-ar putea afecta independenta si, acolo unde este cazul, masurile luate pentru a elimina amenintarile la adresa independentei sau masurile de protectie aplicate.
14. Dintre aspectele comunicate cu persoanele responsabile cu guvernanta, stabilim care sunt aspectele cele mai importante pentru auditul situatiilor financiare din perioada curenta si care reprezinta, prin urmare, aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul auditorului, cu exceptia cazului in care legile sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile pentru interesul



public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Partenerul misiunii de audit in baza careia s-a intocmit acest raport al auditorului independent este STRUSEVICI DANIELA.

Pentru si in numele KPMG Audit S.R.L.:

STRUSEVICI DANIELA

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul AF2687

inregistrat in registrul public electronic al auditorilor financiari si firmelor de audit cu numarul FA9

Timisoara, 29 aprilie 2022

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: STRUSEVICI DANIELA
Registrul Public Electronic: AF2687

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: KPMG AUDIT S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA9