



QUALIS

RAPORT ANUAL 2022

Raport anual conform Reg. 5/2018

Pentru exercițiul financiar: 2022

Data raportului: 28.04.2023

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.....	9
2. Actiunile corporale ale emitentului	9
3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent.....	10
4. Conducerea emitentului.....	10
5. Situatia financiar contabilă.....	10
Poziția financiară - Bilantul societatii Qualis Properties S.A. de la înființare și până la 31.12.2022:	11
Contul de profit si pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la infiintare si pana la 31.12.2022: ...	14
Declarația persoanelor responsabile din cadrul QUALIS PROPERTIES S.A.....	15



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 2022 Dezvoltare (promovare) imobiliară (cod CAEN 4110), realizând următorii indicatori:

Elemente	Valori
Venituri totale	96.422.982 lei
Cheltuieli totale	87.321.174 lei
Profit brut	9.101.808 lei
Impozit pe profit	679.660 lei
Impozit retinut pe veniturile din dobanzi acordate detinatorilor de obligatiuni	83.395 lei
Profit net	8.338.753 lei
Disponibil in cont la 31.12.2022	1.531.111 lei

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Denumire activitate	2020		2021		2022	
	Cifra de afaceri	Ponderea din cifra de afaceri	Cifra de afaceri	Ponderea din cifra de afaceri	Cifra de afaceri	Ponderea din cifra de afaceri



QUALIS

Dezvoltare imobiliara si administrarea imobilelor construite (din 2022 societatea obtine venituri si din inchirieri hale construite in regie proprie)	19.956.106 lei	100%	37.302.948 lei	100%	51.739.215 lei	100%
---	----------------	------	----------------	------	----------------	------

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico – materială

Principalii furnizori:

HOLCIM ROMANIA S.A.	Beton
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 hpl
BAUROM CONSTRUCT	Beton
SMART POWER CONSULTING S.R.L.	Instalatii termice si electrice
OLIN S.R.L.	Balustrada sticla, oglinzi
MUNTEANU CONSTRUCT SRL	Servicii de structura

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.



QUALIS

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, ce însumează 744 de unități locative și 2.500 mp de spații comerciale situate la parterul blocurilor. Parcul industrial – “Modulis” are o suprafață închiriabilă de 19.880 mp. Cele 10 hale au o structură modulară, iar suprafețele disponibile sunt de la 660 mp la 2.000 mp.

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. Suprafața totală de teren alocată dezvoltării este de 2.7 hectare, iar proiectul va fi finalizat integral până în iunie 2024. Peste 98% dintre noile unități disponibile sunt deja rezervate, 60% dintre acestea fiind rezervate încă din faza de proiect. Conceptul integrează și o zonă de relaxare cu loc de joacă pentru copii și pistă de alergare pentru rezidenți. 50% dintre locurile de parcare sunt acoperite, iar cele deschise sunt situate în proximitatea clădirilor.

Valoarea de piață a întregului proiect este estimată la 30 milioane de euro.

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.

Valoarea de piață a proiectului este estimată de către societate la aproximativ 24 milioane de euro, iar cele 5 blocuri sunt vândute integral.

Modulis: Cel mai recent proiect al nostru a fost finalizat în anul 2022 și se concretizează sub forma unui parc logistic pentru depozitare ce include multiple elemente de sustenabilitate,



QUALIS

Întregul proiect este amenajat în municipiul Brașov, pe un teren de 45.675 mp. MODULIS va fi dezvoltat pe strada Narciselor, la numărul 54, artera fiind bine conectată la infrastructura orașului. Parcul industrial are o suprafață închiriabilă de 19.880 mp. Cele 10 hale au o structură modulară, iar suprafețele disponibile au de la 660 mp la 2.000 mp.

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.

Investiția în proiectul MODULIS se ridică la 10 milioane de euro, iar valoarea de piață este estimată de dezvoltator la 14 milioane de euro.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personal

Numărul de angajați ai S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. este de 31, iar raporturile dintre manager și angajați sunt stabilite prin contractul colectiv de muncă. 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 2022 societatea nu a avut activitate de cercetare.



QUALIS

1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Riscul de lichiditate poate apărea din posibilitatea neonorării obligațiilor față de societate de către client. Însă în această situație, compania Qualis Properties S.A. restituie întreaga sumă achitată de client până la momentul respectiv, se emite actul de reziliere la antecontract și apartamentul se vinde ulterior, de regulă la un preț mai mare deoarece a trecut o perioadă de timp de la încheierea precedentului antecontract, iar stadiul în care se regăsește acum construcția este mult mai avansat decât era în faza incipientă, când s-a contractat inițial. Nu au fost situații cu care compania s-a confruntat, iar rezultatul acestora să fie unul de neincasare al creanțelor.

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 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 prețul anumitor materiale și servicii utilizate în activitatea de construcție precum și prețul 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 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:



QUALIS

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.

Riscuri legate de litigii sau obtinerea de autorizatii si aprobari:

Proiectele imobiliare ale emitentului care sunt în faza de autorizare pot înregistra întâzieri datorate litigiilor cu diversi terti sau întâzieri în obtinerea autorizatiilor din partea autoritatilor care sunt necesare inceperii sau finalizarii lucrarilor de constructie.



QUALIS

Aceste intarzieri pot duce la ingreunarea procesului de incasare 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.

1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea emitentului

Qualis Civiq: QUALIS își extinde portofoliul cu un nou proiect imobiliar modern, care la acest moment este în etapa de proiectare și avizare, acesta va fi un proiect rezidențial care va însuma aproximativ 700 apartamente într-o zonă centrală a Brașovului.

2. Activele corporale ale emitentului

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	26.877.363 lei
Constructii	55.796.446 lei



QUALIS

Echipamente tehnologice	6.404.133 lei
Mobilier, aparatura birotica	23.599 lei
Investitii imobiliare terenuri	9.472.328 lei

3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent

Obligațiunile S.C. QUALIS PROPERTIES S.A. au fost admise la tranzacționare pe piața SMT într-un număr de 20.937 obligațiuni cu o valoare nominală de 100 euro.

4. Conducerea emitentului

Echipa managerială a QUALIS PROPERTIES S.A. este compusă din trei persoane, astfel:

- **Mândru Cătălin Dumitru – CEO** în cadrul societății, are studii superioare în 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.**

- **Violeta Ene – Expert Contabil**

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

- **Adrian Andronic – Director Tehnic**

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

5. Situația financiar contabilă



QUALIS

Poziția financiară - Bilantul societatii Qualis Properties S.A. de la înfiintare și până la 31.12.2022:

Elemente	Exercitii financiare					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A. ACTIVE IMOBILIZATE						
Imobilizari necorporale	1.565 lei	0 lei	0 lei	704 lei	94.452 lei	56.618 lei
Imobilizari corporale	1.572.549 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	3.704.806 lei	30.263.052 lei	98.701.293 lei
Imobilizari financiare	0 lei	0 lei	0 lei	15.328 lei	100.215 lei	15.328 lei
Total active imobilizate	1.574.114 lei	4.214.834 lei	18.484.256 lei	3.720.838 lei	30.457.719 lei	98.773.239 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	60.943.629 lei
Creante	4.305.444 lei	857.484 lei	1.643.864 lei	2.792.996 lei	2.097.745 lei	5.038.696 lei
Casa si conturi la banci	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei	5.360.251 lei	1.628.786 lei
Active circulante total	6.642.588 lei	10.964.082 lei	18.543.084 lei	67.667.731 lei	91.560.945 lei	67.611.111 lei
C. CHELTUIELI IN AVANS	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
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	84.677.809 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	- 17.075.928 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	81.697.311 lei



QUALIS

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	60.071.979 lei
H. PROVIZIOANE	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
I. VENITURI IN AVANS	0 lei	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	90.000 lei
Rezerve	0 lei	40 lei	40 lei	35.729 lei	35.729 lei	4.413.210 lei
Profitul sau pierderea reportata	0 lei	-703.191 lei	2.507.264 lei	4.645.331 lei	6.760.072 lei	13.160.850 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	8.338.753 lei
Repartizarea profitului	0 lei	40 lei	0 lei	35.689 lei	0 lei	4.377.481 lei
CAPITALURI PROPRII TOTAL	-702.991 lei	2.507.504 lei	6.009.176 lei	6.904.959 lei	13.286.579 lei	21.625.332 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 2022 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.

Dupa cum se poate observa analizand pozitia financiara a companiei pe cei 6 ani de analiza, aceasta este intr-o continua crestere.

Totalul **activelor imobilizate** a crescut de la 30.457.719 lei la 98.773.239 lei crestere datorata finalizarii proiectului Modulis, construit in regie proprie de catre societate.

Referitor la **activele circulante**, valoarea predominanta se regaseste in categoria stocurilor, care este reprezentata de contul 331 *Produse in curs de executie*, in debitul caruia se reflecta valoarea blocurilor in curs de constructie, care la sfarsitul anului 2022 a atins valoarea de



QUALIS

41.839.856 lei, iar valoarea blocurilor finalizate si pentru care inca nu s-a semnat contractul de vanzare cumparare la notar se regaseste in debitul contului 345 *Produse finite*, si anume 18.690.097 lei, cresterea produselor finite datorandu-se finalizarii blocului 5 aferent proiectului Qualis 2.

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, 75% 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 63.626.620 lei la sfarsitul anului 2022, se vor storna si se vor concretiza in venituri mai mult de 50%, deoarece pe parcursul anului 2023 se vor semna contracte de vanzare cumparare pentru proiectul Qualis 1.

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 are valoarea de 8.388.571 din care 470.020 lei, valoare care reprezinta un contract de leasing financiar pentru achizitia unui utilaj manitou. In anul 2021, valoarea este de 17.765.921 lei, compusa din restul de plata aferent leasingului financiar si din contractele de imprumut pe care societatea le are incheiate cu KRON BUILD S.R.L. In anul 2022 valoarea acestora este de 60.071.979 lei, formata din contractele de imprumut intre QUALIS PROPERTIES S.A. si KRON BUILD S.R.L., valoarea obligatiunilor si anume 10.10.254 lei care au maturitate in ianuarie 2024, si din credite in valoare de 41.147.526 lei care figureaza in creditul contului 1621, credit utilizat pentru constructia parcului logistic Modulis.

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, la 6.760.072 lei la sfarsitul anului 2021 si respectiv la 8.338.753 lei la sfarsitul anului 2022.



QUALIS

Referitor la **profitul sau pierderea exercițiului financiar**, in anul 2022 societatea a obtinut profit in valoare de 8.338.753 lei, fiind cea mai mare valoare inregistrata a profitului de la infiintarea societatii.

Contul de profit si pierdere al companiei Qualis Properties S.A. de la infiintare si pana la 31.12.2022:

Elemente	Exercitii financiare					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Cifra de afaceri neta	231.679 lei	6.012.143 lei	14.798.060 lei	19.956.106 lei	37.302.948 lei	51.739.215 lei
Venituri totale	2.152.775 lei	16.084.648 lei	31.779.135 lei	42.231.928 lei	66.040.249 lei	96.422.982 lei
Cheltuieli totale	2.849.940 lei	12.513.527 lei	27.705.857 lei	39.797.986 lei	58.579.366 lei	87.321.174 lei
Profitul brut	0 lei	3.571.121 lei	4.073.278 lei	2.433.942 lei	7.460.883 lei	9.101.808 lei
Profitul net	0 lei	3.210.495 lei	3.501.672 lei	2.169.588 lei	6.400.778 lei	8.338.753 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 cifra de afaceri a companiei este de 51.739.215 lei.

Disponibilități bănești si alte lichidități:

Elemente	Exercitii financiare					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Disponibilitati banesti	397.368 lei	2.004.519 lei	1.143.803 lei	957.823 lei	5.360.251 lei	1.531.111 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 31.12.2022, prezinta in mod corect si fidel, din toate punctele de vedere semnificative, pozitia financiara a QUALIS PROPERTIES S.A. la 31.12.2022 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 31.12.2022 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 2022, si auditate de catre auditorul financiar DECRESO CONSULT SRL, au fost aprobate de catre Administratorul Societatii.

**ADMINISTRATOR,
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU**

**DIRECTOR ECONOMIC,
ENE OANA VIOLETA**

S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.

Brasov, Strada Transilvaniei nr. 21, judetul Brasov

J08/271/2017

RO37056671

ADUNAREA GENERALA ORDINARA A ACTIONARILOR

HOTĂRÂRE Nr.1/28.04.2023

Având în vedere 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 28.04.2023 (prima convocare) în Brasov, str. Transilvaniei nr.21, ora 09,00 în prezență acționarilor care dețin un număr de 90.000 acțiuni adică 100% din capitalul social al societății emite următoarea:

HOTARÂRE

[1] Aprobă situațiile financiare anuale individuale aferente anului 2022, pe baza raportului anual al Administratorului și al raportului de audit asupra situațiilor financiare anuale individuale.

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 2022.

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

[3] Aprobă descărcarea de gestiune a administratorilor pentru activitatea desfășurată în cursul anului 2022.

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

[4] Aprobă: (i) rezultatul global net aferent activității desfășurate de Societate pe parcursul anului 2022 .

Repartizarea profitului net se va efectua după cum urmează:

- alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de Legea 237/2015 privind Codul fiscal, profitul investit în echipamente tehnologice-mașini, utilaje și instalații de lucru, calculatoare electronice și echipamente periferice, mașini și aparate de casă, de control și de facturare, precum și în programe informatice, produse și/sau achiziționate și puse în funcțiune, folosite în scopul desfășurării activității

- **4.377.481 Lei**

economice,

Suma de 3.961.272,77 lei urmează să fie repartizată printr-o altă hotărâre AGA.

Voturi exprimate: **Voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abtineri: 0**

[5] Aprobă bugetul de venituri si cheltuieli al Societatii pentru anul 2023.

Voturi exprimate: **Voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abtineri: 0**

[6] Aprobă planul de investitii pentru anul 2023.

Voturi exprimate: **Voturi pentru: 90.000, împotriva: 0, abtineri: 0**

[7] 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, abtineri: 0**

ACTIONARI

KRON BUILD SRL
Prin Mândru Cătălin Dumitru

MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU



DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilitatii nr. 82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale individuale la **31/12/2022** pentru :

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

Judetul: 08 –BRASOV

Adresa: localitatea Brasov str. Transilvaniei, nr. 21

Numar din registrul comertului: 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

Preşedintele Consiliului de Administratie al societatii, **CĂTĂLIN MÂNDRU**, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale individuale la 31/12/2022 si confirma ca:

a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

PREŞEDINTE C.A.
CĂTĂLIN MÂNDRU



S.C. QUALIS PROPERTIES S.A.

Brasov, Strada Transilvaniei nr. 21, judetul Brasov

J08/271/2017

RO37056671

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 recunoascute pana la data inchiderii exercitiului financiar; s-a tinut seama de toate obligatiile previzibile si pierderile potentiale si au fost facute ajustari de valoare tinand seama de toate deprecierea 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.

Politici contabile semnificative: Situatiile financiare sunt intocmite si exprimate in lei.

Cheltuielile cu reparatia sau intretinerea mijloacelor fixe au fost efectuate pentru a restabili sau a mentine valoarea acestor active, ele au fost recunoscute in contul de profit si pierdere la data

efectuării lor, în timp ce cheltuielile efectuate în scopul îmbunătățirii performanțelor tehnice au fost capitalizate și amortizate pe perioada rămasă.

Stocurile sunt exprimate la costul istoric (de achiziție). Costul stocurilor se bazează pe principiul FIFO.

Conturile de creanțe și datorii sunt exprimate la valoarea lor recuperabilă, respectiv, de plată.

Provizioanele sunt recunoscute în bilanț atunci când apare pentru societate o obligație legală sau constructivă, legată de un eveniment trecut și este probabil că în viitor să fie necesară consumarea unor resurse economice pentru a stinge această datorie.

Dividendele sunt recunoscute ca datorie în perioada în care este aprobată repartizarea lor.

ADMINISTRATOR
MÂNDRU CĂTĂLIN DUMITRU



QUALIS PROPERTIES S.A.

SITUATI 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 2022**

CUPRINS:	Pagina
Situatii financiare	
Bilantul	1 - 5
Contul de profit si pierdere	6 - 9
Note explicative la situatiile financiare	10 - 56
Raportul Anual al administratorului unic	57 - 66

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.

Bifati numai dacă este cazul:	<input type="checkbox"/> Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti	S1002_A1.0.0 /08.03.2023	Tip situație financiară : BL
	<input type="checkbox"/> Sucursala	<input checked="" type="radio"/> An <input type="radio"/> Semestru	Anul 2022
	<input type="checkbox"/> GIE - grupuri de interes economic	Suma de control	90.000
	<input type="checkbox"/> Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		

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

Adresa	Județ	Sector	Localitate			
	Brasov		BRASOV			
	Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
	TRANSILVANIEI	21				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 Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442): 7 8 7 2 0 0 Z 6 A Q R G I 9 P C 3 V 1 1

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)

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public

Raportări anuale

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 de către entitățile de interes public si de entitățile prevazute la pct.9 alin.(4) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile și completarile ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT
F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE
F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Indicatori :	Capitaluri - total	21.625.332
	Capital subscris	90.000
	Profit/ pierdere	8.338.753

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele: **MANDRU CATALIN**

Semnătura:

INTOCMIT,

Numele si prenumele: **ENE OANA VIOLETA**

Calitatea: **11-DIRECTOR ECONOMIC**

Semnătura:

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit: **S.C. DECRESO CONSULT S.R.L.**

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS: **FA39** CIF/ CUI: **6884704**

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

ENE OANA-VIOLETA Semnat digital de ENE OANA-VIOLETA Data: 2023.04.28 09:57:45 +03'00'

Semnătura electronica

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori? DA NU

Formular VALIDAT

BILANT
la data de 31.12.2022

Cod 10

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.4268 /2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2022	31.12.2022
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	01	01	0	0
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	02	02	0	0
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	03	03	94.452	56.618
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	04	04	0	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2906)	05	05	0	0
6. Avansuri (ct.4094 - 4904)	06	06	0	0
TOTAL (rd.01 la 06)	07	07	94.452	56.618
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE				
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	08	08	404.496	82.673.809
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	09	09	730.041	6.404.133
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	10	18.549	23.599
4. Investiții imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	11	7.963.605	7.963.605
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct. 231-2931)	12	12	0	0
6.Investiții imobiliare în curs de execuție (ct. 235-2935)	13	13	19.685.269	1.508.723
7.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	14	14	0	0
8.Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15	15	0	0
9. Avansuri (ct. 4093 - 4903)	16	16	1.461.092	127.424
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	17	30.263.052	98.701.293
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261 - 2961)	18	18	0	0
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19	19	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun (ct. 262+263 - 2962)	20	20	0	0
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	21	0	0
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	22	0	0
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	23	100.215	15.328
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	24	100.215	15.328
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	25	30.457.719	98.773.239
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				

1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 +321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26	26	64.208	148.931
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	27	78.977.150	41.839.857
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/-368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	28	28	3.008.302	18.690.097
4. Avansuri (ct. 4091- 4901)	29	29	2.053.289	264.744
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	30	84.102.949	60.943.629
II. CREANȚE				
1. Creanțe comerciale 1) (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902- 491)	31	31	699.212	3.274.256
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	32	0	0
3. Sume de încasat de la entitățile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453** - 495*)	33	33	0	0
4. Alte creanțe (ct. 425+4282+431**+436** + 437**+ 4382+ 441**+4424+ din ct.4428**+ 444**+445+446**+447**+4482+4582+4662+ 461 + 473** - 496 + 5187)	34	34	1.398.533	1.764.440
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35	35	0	0
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	36	35a (301)	0	0
TOTAL (rd. 31 la 35 +35a)	37	36	2.097.745	5.038.696
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	38	37	0	0
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	39	38	0	0
TOTAL (rd. 37 + 38)	40	39	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI				
(din ct. 508+ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	40	5.360.251	1.628.786
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 36 + 39 + 40)	42	41	91.560.945	67.611.111
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	43	0	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	44	0	0
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	46	45	0	0
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	47	46	0	7.243.712
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	48	47	77.923.873	63.626.620
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	48	11.376.227	10.658.209
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	50	49	0	0
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	50		0
7. Sume datorate entităților asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+2693+ 453***)	52	51	0	0

8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	53	52	1.666.064	3.149.268
TOTAL (rd. 45 la 52)	54	53	90.966.164	84.677.809
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	55	54	594.781	-17.075.928
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	56	55	31.052.500	81.697.311
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE 1 AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	57	56	10.102.254	10.102.254
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	57	0	38.130.023
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	59	58	0	0
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	60	59	0	0
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	61	60	0	0
6. Sume datorate entităților din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	62	61	0	0
7. Sume datorate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	63	62	0	0
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	64	63	7.663.667	11.839.702
TOTAL (rd.56 la 63)	65	64	17.765.921	60.071.979
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru beneficiile angajaților (ct. 1515+1517)	66	65	0	0
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	66	0	0
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	67		0
TOTAL (rd. 65 la 67)	69	68	0	0
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475)(rd. 70+71)	70	69	0	9.230
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	71	70	0	9.230
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	72	71	0	0
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	73	72	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	74	73	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	75	74	0	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)(rd.76+77)	76	75	0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	77	76	0	0
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	78	77	0	0
Fond comercial negativ (ct.2075)	79	78	0	0
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75 + 78)	80	79	0	9.230
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	81	80	90.000	90.000

2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	82	81			
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	83	82			
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	84	83			
5. Alte elemente de capitaluri proprii (1031)	85	84			
TOTAL (rd. 80 la 84)	86	85	90.000	90.000	
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	87	86			
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	88	87			
IV. REZERVE					
1. Rezerve legale (ct. 1061)	89	88	35.729	18.000	
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	90	89			
3. Alte rezerve (ct. 1068)	91	90		4.395.210	
TOTAL (rd. 88 la 90)	92	91	35.729	4.413.210	
Acțiuni proprii (ct. 109)	93	92			
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	93			
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	94			
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	96	95	6.760.072	13.160.850
	SOLD D (ct. 117)	97	96	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR					
	SOLD C (ct. 121)	98	97	6.400.778	8.338.753
	SOLD D (ct. 121)	99	98	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	99	0	4.377.481	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	101	100	13.286.579	21.625.332	
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	101			
Patrimoniul privat (ct. 1017) 2)	103	102			
CAPITALURI - TOTAL (rd.100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	104	103	13.286.579	21.625.332	

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Sumele înscrise la acest rând și preluate din contul 2675 la 2679 reprezintă creanțele aferente contractelor de leasing financiar și altor contracte asimilate, precum și alte creanțe imobilizate, scadente într-o perioadă mai mică de 12 luni.

2) 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 întocmirea 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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Nr. de înregistrare în organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.4268/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2021	2022
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	37.302.948	51.739.215
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	37.302.948	51.739.215
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	37.322.910	51.783.549
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	0	0
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	19.962	44.334
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	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	9.205.929	5.326.144
Sold D	08	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		38.280.442
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11	19.045.530	0
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	338.270	1.052.671
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	65.892.677	96.398.472
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	15.447.679	21.340.469
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	36.883	13.279
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	228.649	962.837
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	131.662	878.297
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	96.987	84.540
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	30.789	9.659
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	1.223.715	1.610.934
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	1.197.114	1.575.740
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	26.601	35.194

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	27	25	287.456	1.919.647
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	28	26	287.456	1.919.647
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	29	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	30	28	0	0
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	31	29	0	0
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	32	30	0	0
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	33	31	40.686.044	59.508.258
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	34	32	38.941.859	57.606.391
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*)	35	33	1.002.417	865.172
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	36	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	37	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	38	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	39	37	741.768	1.036.695
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)	40	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	41	40		
- Venituri (ct.7812)	42	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	43	42	57.879.637	85.345.765
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	44	43	8.013.040	11.052.707
- Pierdere (rd. 42 - 16)	45	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	46	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	47	46		
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	48	47		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	49	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	50	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	51	50	147.572	24.510
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	52	51		
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 45+47+49+50)	53	52	147.572	24.510
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	54	53		
- Cheltuieli (ct.686)	55	54		
- Venituri (ct.786)	56	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	57	56	649.294	1.746.217
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	58	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	59	58	50.435	229.192
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 53+56+58)	60	59	699.729	1.975.409

PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):					
- Profit (rd. 52 - 59)	61	60	0	0	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	62	61	552.157	1.950.899	
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	63	62	66.040.249	96.422.982	
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	64	63	58.579.366	87.321.174	
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):					
- Profit (rd. 62 - 63)	65	64	7.460.883	9.101.808	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	66	65	0	0	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	67	66	1.018.509	679.660	
20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	68	66a (304)			
21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	69	66b (305)			
22. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	70	67			
23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	71	68	41.596	83.395	
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	72	69	6.400.778	8.338.753	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	73	70	0	0	

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 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.4268/ 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,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

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.4268 /2022	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A		B	1		2
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		8.338.753
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.	31.12.2021		31.12.2022
A		B	1		2
Numar mediu de salariatii	20	19	22		31
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	22		31
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.	31.12.2021	31.12.2022
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.	31.12.2021	31.12.2022
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.	31.12.2021	31.12.2022
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	100.215	15.328
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 parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	100.215	15.328
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	100.215	15.328
- 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	763.452	3.274.256
- 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 de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	1.334.293	1.764.440
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	1.334.293	1.764.440
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(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 de stat 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		
- 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 rezidenți	92	79		
- părți sociale emise de rezidenți	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	80.153	96.281
- în lei (ct. 5311)	99	85	80.153	96.281
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	5.280.098	1.531.911
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	4.769.154	563.690
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	510.944	968.221
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
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	108.732.085	144.749.788
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 dobânzile 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	55.475.989
- 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	55.475.989
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	346.654	0
- 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	89.302.447	74.284.829
- 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	76.470	199.737
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	22.434	190.717
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	20.345	44.188
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	2.089	146.529
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (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	8.884.173	14.598.516
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120	132.496	
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121	8.751.677	14.598.516

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 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+467)		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 si licente (din ct.205)		154	135	2.199	14.344		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii			Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
A			B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		155	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului			Nr. rd.	31.12.2021	31.12.2022		
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.	31.12.2021	31.12.2022		
A			B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)		159	140				
XII. Capital social vărsat			Nr. rd.	31.12.2021		31.12.2022	
				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	2021	2022		
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:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
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:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2021	2022		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor 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	2021	2022
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	31.12.2022
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 _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11-DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

***) 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 reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

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

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

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de 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 înscrice 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.4268/26.01.2022) 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.4268/26.01.2022).

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 31.12.2022

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01	118.687	12.546		X	131.233
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03				X	
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	118.687	12.546		X	131.233
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08		26.877.363		X	26.877.363
2.Constructii	09	467.913	56.480.733			56.948.646
3.Instalatii tehnice si masini	10	996.869	7.197.797	1.090.949		7.103.717
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	34.253	36.162			70.415
5.Investitii imobiliare	12	7.855.316	442.512	334.223		7.963.605
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	19.793.558	38.280.442	56.565.277		1.508.723
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	1.461.092		1.333.668		127.424
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	30.609.001	129.315.009	59.324.117		100.599.893
III.Imobilizari financiare	19	100.215		84.887	X	15.328
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	30.827.903	129.327.555	59.409.004		100.746.454

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	24.235	50.380		74.615
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	24.235	50.380		74.615
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	63.417	1.088.783		1.152.200
3.Instalatii tehnice si masini	29	272.599	766.430	309.192	729.837
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	9.933	6.630		16.563
5.Investitii imobiliare	31				
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	345.949	1.861.843	309.192	1.898.600
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	370.184	1.912.223	309.192	1.973.215

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de immobilizari	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					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MANDRU CATALIN

Semnătura _____

Numele si prenumele

ENE OANA VIOLETA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul 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;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

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 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – 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 reintocmesc 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 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

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) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1		Alege cont	
			-
			+

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 ROGTMW0Y67, 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 2022 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 2022 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 SITUATI FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Principiul permanentei metodelor

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

Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea s-a realizat pe o baza prudenta si, in special:

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

Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente au fost recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele s-au produs (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau a fost încasat sau platit) si au fost inregistrate 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 incasarii sau efectuarii platii.

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

Principiul intangibilitatii

Bilantul de deschidere al exercitiului financiar corespunde cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si pasiv

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

Principiul necompensarii

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

Contabilizarea si prezentarea elementelor din situatiile financiare tinand cont de fondul economic al tranzactiei 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 evaluarii 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 respectarii lor sunt nesemnificative.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 2022 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 2022 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
RON/USD	4,6346	4,3707
RON/EUR	4,9474	4,9481

2.8. Imobilizari necorporale

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

2.9. Imobilizari corporale

Costul

Costul initial al imobilizarilor corporale achizitionate consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale identificabile reprezinta venituri in avans (contul 475, Subventii pentru investitii »), fiind reluate in contul de profit si pierdere pe durata de viata ramasa a imobilizarilor respective. Reducerile comerciale primite ulterior facturarii unor imobilizari corporale si necorporale care nu pot fi identificabile reprezinta venituri ale perioadei (contul 758, Alte venituri din exploatare »). Reducerile comerciale inscrise pe factura de achizitie care acopera in totalitate contravaloarea imobilizarilor achizitionate se inregistreaza in contabilitate la valoarea justa, pe seama veniturilor in avans (contul 475, Subventii pentru investitii »), veniturile in avans aferente acestor imobilizari reluandu-se in contul de profit si pierdere pe durata de viata a imobilizarilor respective.

Costul unei imobilizari corporale construite in regie proprie este determinat folosind aceleasi principii ca si pentru un activ achizitionat. Astfel, daca entitatea produce active similare, in scopul comercializarii, in cadrul unor tranzactii normale, atunci costul activului este de obicei acelasi cu costul de construire a acelui activ destinat vanzarii. Prin urmare, orice profituri interne sunt eliminate din calculul costului acestui activ. In mod similar, cheltuiala reprezentand rebuturi, manopera sau alte resurse peste limitele acceptate ca fiind normale, precum si pierderile care au aparut in cursul constructiei in regie proprie a activului nu sunt incluse in costul activului. Costurile îndatorarii atribuibile activelor cu ciclu lung de fabricatie (definite ca active care solicita in mod necesar o perioada substantiala de timp, respectiv mai mare de un an, pentru a fi gata in vederea utilizarii sale prestabilite sau pentru vanzare) sunt incluse în costurile de productie ale acestora, in masura in care sunt legate de perioada de productie. In costurile indatorarii se include dobanda la capitalul imprumutat pentru finantarea achizitiei, constructiei sau productiei de active cu ciclu lung de fabricatie. Cheltuielile reprezentand diferente de curs valutar constituie cheltuiala a perioadei.

In costul initial al unei imobilizari corporale se includ si costurile estimate initial cu demontarea si mutarea acesteia la scoaterea din evidenta, precum si cu restaurarea amplasamentului pe care este pozitionata imobilizarea, atunci cand aceste sume pot fi estimate credibil si Societatea are o obligatie legata de demontare, mutare a imobilizarii corporale si de refacere a amplasamentului. Costurile estimate cu demontarea si mutarea imobilizarii corporale, precum si cele cu restaurarea amplasamentului, se recunosc in valoarea activului imobilizat, in corespondenta cu un cont de provizioane.

In cazul in care o cladire este demolata pentru a fi construita o alta, cheltuielile cu demolarea si cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a cladirii demolate sau costul activului respectiv, atunci cand acesta este evidentiat ca stoc, sunt recunoscute dupa natura lor, fara a fi considerate costuri de amenajare a amplasamentului.

O imobilizare corporala trebuie prezentata in bilant la valoarea de intrare, mai puțin amortizarea cumulata si orice pierderi din depreciere cumulate.

Cheltuielile ulterioare efectuate in legatura cu o imobilizare corporala sunt cheltuieli ale perioadei in care au fost efectuate sau majoreaza valoarea imobilizarii respective, in functie de beneficiile economice aferente acestor cheltuieli, potrivit criteriilor generale de recunoastere. Sunt recunoscute ca o componenta a activului, sub forma cheltuielilor ulterioare, investitiile efectuate la imobilizari corporale care au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ale

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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

Terenuri

Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asamblului 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 fac 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.

Imobiliarizari detinute în 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.

Celelalte contracte de leasing sunt clasificate ca si leasing operational.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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. Investițiile efectuate la imobilizarile corporale utilizate în baza unui contract de închiriere, locație 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 evidentiate 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 partiale 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.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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.

Terenurile achizitionate spre dezvoltare imobiliara in scopul vanzarii asamblului 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”.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 dezvoltarii 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 eventuale evenimente care nu sunt in controlul societatii, precum si datorita perioadei de timp lungi de recuperare (3 ani); ca urmare a acestor incertitudini privind restituirea 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 prelucrarii, 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 inechitate, 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.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar si conturi la banci.

2.15. Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Onorariile si comisioanele bancare achitate in vederea obtinerii de imprumuturi 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 imprumuturilor respective.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor 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 datoriile 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.

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

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 afaceri 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.

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.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

2.23. *Dividende*

Dividendele sunt recunoscute ca datorie 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 urmat 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 urmat 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 bilantului, acestea se inregistreaza la data bilantului in contul 418 „Clienti – facturi de intocmit”, si se reflecta in situatiile financiare ale exercitiului pentru care se face raportarea daca sumele respective se cunosc la data bilantului.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 in 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 dobanzi, 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 în 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 greseala 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;
- b) ar fi putut fi obtinute in mod rezonabil si luate in considerare la intocmirea si prezentarea acelor situatii financiare anuale.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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. În 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 terrei entitati;
- (iv) 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;
- (v) 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.
- (vi) 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);
- (vii) 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 acei 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;
 - 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 aceluiasi grup.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 3: ACTIVE IMOBILIZATE

3.1. Imobilizari necorporale

Activele intangibile sunt formate din programe informatice, licențe necesare functionarii activitatii si domenii web pentru site-ul Societatii. Durata de amortizare este de un an pentru programe informatice si licente si de zece ani pentru domeniile web.

3.2. Imobilizari corporale

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta						Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabila neta		
	Sold la 1 ian 2022	Cresteri	Cedari	Reclasi ficare	Tran sfer	Sold la 31 dec 2022	Sold la 1 ian 2022	Amortizare	Cedari	Tran sfer	Sold la 31 dec 2022	Sold la 1 ian 2022	Sold la 31 dec 2022
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
a) Imobilizari necorporale													
Concesiuni, brevete, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	118.687	12.546				131.233	24.235	50.380			74.615	94.452	56.618
Total imobilizari necorporale	118.687	12.546				131.233	24.235	50.380			74.615	94.452	56.618
b) Imobilizari corporale													

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Terenuri si amenajari teren	0	26.877.363																	0	26.877.363
Constructii	467.913	56.480.733																	404.496	55.796.446
Instalatii tehnice si masini	996.869	7.197.797	1.090.949																724.270	6.373.880
Alte instalatii, utilaje si mobilier	34.253	36.162																	24.320	53.852
Investitii imobiliare – terenuri	7.855.316	442.512	334.223																7.855.316	7.963.605
Investitii imobiliare – constructii (prin venituri din productia de investitii imobiliare)	19.793.558	38.280.442	56.565.277																19.793.558	1.508.723
Imobilizari corporale in curs de executie																				
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	1.461.092		1.333.668																1.461.092	127.424
Total imobilizari corporale	30.609.001	129.315.009	59.324.117																30.263.052	98.701.293
d) Imobilizari financiare																				
Alte titluri imobilizate	100.215		84.887																100.215	15.328
Total imobilizari financiare	100.215		84.887																100.215	15.328

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 2022 este de 26.877.363 lei.

Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare la 31 decembrie 2022 includ 2 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 1.508.723 lei. Proiectul are termen de finalizare in cursul anului 2023.

Active detinute in leasing financiar sau achizitionate in rate

La 31 decembrie 2022, Societatea nu detine mijloace fixe achizitionate prin leasing.

Pierderi din depreciere

La 31 decembrie 2022, Societatea nu inregistreaza pierderi din depreciere pentru imobilizari corporale.

3.3. Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare la data de 31 decembrie 2022 sunt in suma de 15.328 lei (2021: 100.215 lei).

NOTA 4: STOCURI

	1 ianuarie 2022			31 decembrie 2022		
	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total
Materii prime si materiale consumabile	-	-	-	-	-	-
Productie in curs de executie	78.977.150	-	78.977.150	41.839.857	-	41.839.857
Produse finite si marfuri	3.008.302	-	3.008.302	18.690.097	-	18.690.097
Ambalaje	64.208	-	64.208	148.931	-	148.931
Avansuri	2.053.289	-	2.053.289	264.744	-	264.744
Total	84.102.949	-	84.102.949	60.943.629	-	60.943.629

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

La 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, terenurile pe care se va desfasura dezvoltare imobiliara cu scopul vanzarii au fost prezentate ca si Productie in curs de executie. Stocurile se vor majora in 2023 cu valoarea de 26.877.363 lei, valoarea aferenta terenului pentru viitorul proiect Civiq, proiect care va fi demarat in cursul acestui an. Pana in prezent au fost inregistrate cheltuieli de proiectare si organizare de santier. Momentan terenul aferent este ilustrat in categoria de imobilizari corporale.

La 31 decembrie 2022, 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 2022, proiectele din Productia in curs de executie si Produse finite au fost:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Productie in curs de executie Qualis I Extins	31.943.271	6.620.656
Productie in curs de executie Qualis II	0	33.493.908
Proiect Civiq	3.202.165	1.159.503
Terenuri Capitalizate aferente proiectelor in curs	6.694.421	37.703.083
Total Productie in curs	41.839.857	78.977.150
Produse finite Qualis I	-	-
Produse finite Qualis II	16.449.690	2.632.733
Terenuri capitalizate aferente proiectelor finalizate	2.240.407	375.569
Total Produse finite	18.690.097	3.008.302
Total	60.529.954	81.985.452

Primul proiect rezidential, Qualis I, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 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 amplasat pe strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente si 1.000 mp de spatii comerciale în urmatorii doi ani. Suprafata totala de teren alocata dezvoltarii este de 2.7 ha., iar proiectul este estimat a fi finalizat integral pana in 2024.

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 spații comerciale. Proiectul a fost finalizat in anul 2022, iar pentru apartamentele ramase nevandute la 31.12.2022 urmeaza sa se semneze contractele de vanzare-cumparare pana la sfarsitul anului 2023.

Un al treilea proiect demarat in 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2022 este in etapa de proiectare. Acesta va fi un proiect rezidential amplasat in zona centrala a Brasovului, care va insuma 700 de apartamente, 1.000 de parcare, 4.000 mp de birouri si 9.000 mp de spatii comerciale.

La 31 decembrie 2022, Societatea nu a inregistrat pierderi din diminuarea valorii stocurilor.

La 31 decembrie 2022, Societatea nu are stocuri primite spre prelucrare sau reparare si nici stocuri in custodie.

NOTA 5: CREANTE

La 31 decembrie 2022 creantele Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Creante	1 ianuarie 2022	31 decembrie 2022	Termen de lichiditate pentru soldul de la 31 decembrie 2022	
				Sub 1 an	Peste 1 an
1	Creante comerciale – terti	735.976	3.311.020	3.311.020	-
2	Creante comerciale - alte parti legate	-	-	-	-
3	Total creante comerciale	735.976	3.311.020	3.311.020	-
4	Ajustari de depreciere pentru creante comerciale	(36.764)	(36.764)	(36.764)	-
5=4-3	Creante comerciale, net	699.212	3.274.256	3.274.256	-
6	Sume de incasat de la entitatile afiliate	-	-	-	-
7	Sume de incasat de la entitati asociate	-	-	-	-

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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	1.398.533	1.764.440	1.764.440	-
13	Ajustari de depreciere pentru alte creante	-	-	-	-
14=12-13	Alte creante, net	1.398.533	1.764.440	1.764.440	-
15	Capital subscris si nevarsat	-	-	-	-
16= 5+11+14+15	Total creante comerciale si alte creante	2.097.745	5.038.696	5.038.696	-

Linia de *Alte creante, net* este formata in principal din TVA-ul de recuperat in valoare de 1.693.622 lei la 31 decembrie 2022.

NOTA 6: INVESTITII PE TERMEN SCURT

Societatea nu detine investitii pe termen scurt.

NOTA 7: CASA SI CONTURI LA BANCII

	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022
Conturi la banci in lei	4.769.155	563.690
Conturi la banci in valuta	510.944	968.221
Numerar in casa	80.152	96.280
Alte echivalente de numerar	0	595
Total	5.360.251	1.628.786

NOTA 8: CHELTUIELI IN AVANS

Societatea nu are inregistrate cheltuieli in avans.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 9: DATORII

La 31 decembrie 2022 datoriile Societatii sunt dupa cum urmeaza:

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
1	Avansuri incasate in contul comenzilor	77.923.873	63.626.620	63.626.620	-	-
2	Datorii comerciale - furnizori terti	11.376.225	10.658.209	10.658.209	-	-
3	Total datorii comerciale	89.300.098	74.284.829	74.284.829	-	-
4	Efecte de comert de platit	-	-	-	-	-
5	Sume datorate entitatilor din grup – datorii comerciale	-	-	-	-	-
6	Sume datorate entitatilor din grup – imprumuturi	8.884.173	14.598.518	2.758.816	11.839.702	-
7	Alte datorii	10.547.812	55.866.441	7.634.164	48.232.277	-
8	Total	108.732.083	144.749.788	84.677.809	60.071.979	-

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

Sume datorate entitatilor din grup – imprumuturi in suma de 14.598.518 lei reprezinta imprumuturi parti legate si afiliate si sunt prezentate la nota 18.

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

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
Leasing financiar	346.654	-	-	-	-
Salarii si datorii asimilate	74.136	199.737	199.737	-	-
Datorii privind asigurarile sociale	24.768	190.717	190.717	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	-	-	-	-	-
Alte datorii (obligatiuni, credite)	10.102.254	55.475.987	7.243.710	48.232.277	-
Total	10.547.812	55.866.441	7.634.164	48.232.277	-

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 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.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 2022	31 decembrie 2022
	Numar	Numar
Capital subscris parti sociale / actiuni ordinare	90.000	90.000
	<i>Lei</i>	<i>Lei</i>
Valoare nominala parte sociala / actiuni ordinare	1	1
	<i>Lei</i>	<i>Lei</i>
Valoare capital social subscris	90.000	90.000

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2022.

Structura actionariatului

	Sold la 1 ianuarie 2022	%	Sold la 31 decembrie 2022	%
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	2021	2022
Rezultat reportat de repartizat la inceputul exercitiului financiar	6.779.190	13.160.850
Corectii de erori contabile	(19.118)	0
Profit net de repartizat	6.400.778	8.338.753
Repartizarea profitului	0	(4.413.210)
- rezerva legala	0	18.000
- alte rezerve	0	4.395.210
Profit nerepartizat, rezultat reportat nerepartizat la sfarsitul exercitiului financiar	13.160.850	21.499.603

Repartizarea rezultatului anului incheiat la 31 decembrie 2022 va fi decisa in adunarea generala a actionarilor din 2023.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 13: CIFRA DE AFACERI NETA

Vanzari pe arii geografice:

	2021	2022
Vanzari la intern	37.302.948	51.739.215
Total vanzari	37.302.948	51.739.215

Vanzari pe activitati:

	2021	2022
Vanzare apartamente	36.231.042	49.568.079
Marfuri	-	-
Servicii	1.071.906	2.171.136
Total vanzari	37.302.948	51.739.215

La 31 decembrie 2022, Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate in suma de 569.209 lei (2021: 602.244 lei) precum si servicii de administrare a imobilelor in suma de 1.070.960 lei (2021: 469.662 lei) .

NOTA 14: ALTE VENITURI

14.1: Alte venituri din exploatare

La 31 decembrie 2022, Alte venituri din exploatare in valoare de 1.052.671 lei (2021: 338.270 lei) cuprind in principal venituri din cedarea de active (995.577 lei).

14.2: Venituri din productia de investitii imobiliare

Societatea nu a inregistrat venituri din productia de investitii imobiliare in anul 2022.

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 2022, Societatea nu a avut cheltuieli cu indemnizatiile membrilor C.A. si comisiei cenzorilor.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Salariati

Numarul mediu al salariatilor a evoluat dupa cum urmeaza :

	2021	2022
Personal conducere	1	2
Personal administrativ	9	13
Personal productie	12	16

Cheltuielile cu salariile si taxele aferente inregistrate in cursul anilor 2021 si 2022 sunt urmatoarele:

	2021	2022
Cheltuieli cu salariile	1.197.114	1.506.508
Cheltuieli cu asigurarile sociale	26.601	33.638
Total	1.223.715	1.540.146

NOTA 16: ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

		2021	2022
1	Cheltuieli privind transportul	92.039	28.578
2	Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile	107.249	184.441
3	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	19.717	272.905
4	Cheltuieli cu primele de asigurare	5.397	40.341
5	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	593.843	627.220
6	Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	38.536	34.937
7	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	8.763	9.740
8	Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	293.217	284.917
9	Cheltuieli cu serviciile executate de terti	37.783.098	56.123.312
10 (rd 1-9)	Cheltuieli privind prestatii externe – total	38.941.859	57.606.391
11	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	1.002.417	865.172
12	Alte cheltuieli	741.768	1.036.695
13 (rd 10-12)	Total	40.686.044	59.508.258

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

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 17: VENITURI SI CHELTUIELI FINANCIARE

		2021	2022
Venituri financiare			
1	Venituri din diferente de curs valutar	147.572	24.510
2	Venituri financiare, total	147.572	24.510

		2021	2022
Cheltuieli financiare			
1	Cheltuieli privind dobanzile – entitati afiliate	-	-
2	Cheltuieli privind dobanzile – institutii de credit	649.294	1.746.217
3=1+2	Cheltuieli privind dobanzile, total	649.294	1.746.217
4	Cheltuieli din diferente de curs valutar	50.435	229.192
5=3+4	Cheltuieli financiare, total	699.729	1.975.409

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
Mandru Catalin Dumitru	Finantare	Parte afiliata
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 2022 si 31 decembrie 2021, Societatea nu are creante de la partile legate.

18.2.2. Datorii catre partile legate

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Entitati legate		
- Kron Trans Premier SRL	0	352.102
- DTI Retail COM SRL	0	59.500
Total	0	411.602

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

18.3. Informatii cu privire la tranzactiile cu partile legate

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

	2021	2022
Societatea –mama		
Kron Build SRL	0	0
Entitati legate		
- Kron Trans Premier SRL	0	65.450
Total	0	65.450

18.3.2. Achizitii de bunuri si servicii

	2021	2022
Entitati LEGATE		
- Kron Trans Premier SRL	564.500	544.402
- DTI Asset Management SRL	121.380	0
- DTI Retail COM SRL	110.000	328.618
Total	795.880	873.020

18.3.3. Sponsorizari

	2021	2022
Entitati LEGATE		
- Asociatia QUALIS PERFORMANCE	270.000	50.000
Total	270.000	50.000

18.4. Imprumuturi primite de la partile afiliate

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Moneda	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 2023	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
Kron Studio Premier SRL - Kron Build SRL	finantare activitate	4 iulie 2019	4 iulie 2021	Lei	10.000	-

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATHI FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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	-

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 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

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Descriere	Tip imprumut	Data contract	Scadenta	Moneda	Principal	Soldul creditului la 31 decembrie 2022 -lei-
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Lei	40.000	34.316
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Lei	30.000	30.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	30 mai 2019	30 mai 2023	Lei	874.500	874.500
Kron Build SRL	Finantare activitate	31 mai 2019	31 mai 2023	Lei	90.000	90.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iunie 2019	4 iunie 2023	Lei	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 iunie 2019	6 iunie 2023	Lei	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	7 iunie 2019	6 iunie 2023	Lei	150.000	150.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	4 iulie 2019	4 iulie 2023	Lei	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	5 iulie 2019	5 iulie 2023	Lei	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Lei	55.000	55.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 iulie 2019	9 iulie 2023	Lei	45.000	45.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	12 iulie 2019	12 iulie 2023	Lei	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2023	Lei	10.000	10.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	15 iulie 2019	15 iulie 2023	Lei	20.000	20.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Lei	120.000	120.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	16 iulie 2019	16 iulie 2023	Lei	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 decembrie 2019	9 decembrie 2023	Lei	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 iulie 2020	1 iulie 2023	Lei	220.000	220.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	2 iulie 2020	2 iulie 2023	Lei	300.000	300.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	23 decembrie 2020	22 decembrie 2024	Lei	3.400.000	3.400.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	10 iunie 2021	9 iunie 2024	Lei	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	10 iunie 2021	9 iunie 2024	Lei	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	14 iunie 2021	13 iunie 2024	Lei	400.000	400.000

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Kron Build SRL	Finantare activitate	19 aprilie 2022	19 aprilie 2026	Lei	950.000	950.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	10 mai 2022	10 mai 2026	Lei	1.000.000	1.000.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	19 mai 2022	19 mai 2025	Lei	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	25 mai 2022	25 mai 2025	Lei	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	20 iunie 2022	20 iunie 2024	Lei	50.000	50.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	29 iunie 2022	28 iunie 2025	Lei	400.000	400.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	8 iulie 2022	7 iulie 2025	Lei	430.000	430.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	18 iulie 2022	17 iulie 2025	Lei	500.000	500.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	18 iulie 2022	17 iulie 2025	Lei	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	1 septembrie 2022	31 august 2025	Lei	629.700	629.700
Kron Build SRL	Finantare activitate	6 septembrie 2022	5 septembrie 2025	Lei	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	9 septembrie 2022	8 septembrie 2025	Lei	400.000	400.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	12 septembrie 2022	11 septembrie 2025	Lei	280.000	280.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	23 septembrie 2022	22 septembrie 2025	Lei	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	17 octombrie 2022	16 octombrie 2025	Lei	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	17 octombrie 2022	16 octombrie 2016	Lei	1.000.000	1.000.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	28 octombrie 2022	27 octombrie 2025	Lei	200.000	200.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	10 noiembrie 2022	9 noiembrie 2025	Lei	100.000	100.000
Kron Build SRL	Finantare activitate	11 noiembrie 2022	11 noiembrie 2025	Lei	100.000	100.000
Total					14.604.200	14.598.516

In anul 2022 Societatea a rambursat in totalitate soldul imprumuturilor acordate de catre Mandru Catalin Dumitru.

Imprumuturile acordate nu sunt purtatoare de dobanda.

NOTA 19: 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 ofera asistența 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 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.

NOTA 20: ELEMENTE EXTRAORDINARE

Nu există situații semnificative care să fie prezentate.

NOTA 21: CORECTAREA ERORILOR CONTABILE

Nu este cazul.

NOTA 22: CONTINGENTE

22.1 Taxare

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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 31 Martie 2022.

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)

Societatea nu este implicata in litigii in curs de solutionare. Intarzieri datorate litigiilor cu diversi terti sau intarzieri in obtinerea autorizatiilor din partea autoritatilor care sunt necesare inceperii sau finalizarii lucrarilor de constructie. Aceste intarzieri pot duce la ingreunarea procesului de incasare a sumelor aferente contractelor de vanzare cumparare si uneori la scaderea increderii clientilor in societate.

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

Majoritatea furnizorilor societății sunt din Romania. Riscul de curs valutar este mitigat prin faptul ca tranzactiile imobiliare sunt incheiate avand ca reper cursul valutar valabil pentru moneda euro.

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.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

NOTA 23 ANGAJAMENTE

23.1 Giruri si garantii acordate tertilor

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

Societatea a accesat de la Banca Transilvania SA un credit de investitii in valoare de 8.317.000 euro pentru finantarea proiectului Modulis – un ansamblu de 10 hale modulare de productie si depozitare de proximitate care se concretizeaza sub forma unui parc logistic, finalizat in anul 2022. Garantiile acordate aferente imprumutului, catre banca au fost:

Garantie 1: Ipoteca imobiliara asupra imobil situat in Mun. Brasov, Str. Narciselor, nr. 54, Jud. Brasov, nr. C.F. 171969, sub nr. cad. 171969, constituit din teren intravilan arabil in suprafata totala de 44.495 mp;

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:

- 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 de asemenea garant in cadrul contractului.

Societatea a accesat de la Banca Transilvania SA un credit pe termen scurt, acordat in doua transe a caror valoare insumeaza 200.000 euro pentru achizitia unor utilaje de constructii moderne. Garantiile acordate aferente imprumutului, catre banca au fost:

Garantie 1: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania SA, la valoarea facilitatii;

Garantie 2: 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.

Asociatul majoritar este de asemenea garant in cadrul contractului.

Societatea a accesat de la Banca Transilvania SA un credit pe termen scurt, cu un plafon de 300.000 euro, din care a fost efectuata o tragere de 287.612 euro, pentru achizitia unor utilaje de constructii moderne. Garantiile acordate aferente imprumutului, catre banca au fost:

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

Garantie 1: Ipoteca de rang I in favoarea Bancii Transilvania SA asupra terenului in suprafata de 57.628 mp, nr. C.F. 175349;

Garantie 2: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania SA, la valoarea facilitatii;

Garantie 3: 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.

Asociatul majoritar este de asemenea garant in cadrul contractului.

Societatea a accesat de la Banca Transilvania SA un credit pe termen scurt, cu un plafon de 600.000 euro, pentru finantare TVA. Din aceasta valoare, Societatea a accesat 476.227 euro, iar garantiile acordate aferente imprumutului, catre banca au fost:

Garantie 1: : Ipoteca de rang I in favoarea Bancii Transilvania SA asupra terenului in suprafata de 57.628 mp, nr. C.F. 175349;

Garantie 2: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania SA, la valoarea facilitatii;

Garantie 3: 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.

Asociatul majoritar este de asemenea garant in cadrul contractului.

Societatea a accesat de la Banca Transilvania SA un credit pe termen scurt, cu un plafon de 400.000 euro, din care nu existat inca trageri, cu scopul finantarii achizitiei de panouri fotovoltaice pentru parcul industrial Modulis. Pentru aceasta, garantiile au fost:

Garantie 1: Ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldului contului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania SA, la valoarea facilitatii;

Garantie 2: 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.

Asociatul majoritar este de asemenea 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 2021 si 31 decembrie 2022 nu exista alte angajamente.

QUALIS PROPERTIES S.A.
NOTE LA SITUATII FINANCIARE
pentru exercitiul financiar incheiat la 31 DECEMBRIE 2022

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

01.01.2022 – 31.12.2022

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 31.12.2022 se prezinta astfel:

Venituri totale 96.422.982 lei (2021: 66.040.249 lei si 2020: 42.231.928 lei)

Cheltuieli totale 87.321.174 lei (2021: 58.579.366 lei si 2020: 39.797.986 lei)

Profit brut 9.101.808 lei (2021: 7.460.883 lei si 2020: 2.433.942 lei)

Impozit pe profit 679.660 lei (2021: 1.018.509 lei si 2020: 264.354 lei)

Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (impozit pe veniturile din dobanzi acordate) 83.395 lei (2021: 41.596 lei si 2020: 0 lei)

Profit net 8.338.753 lei (2021: 6.400.778 lei si 2020: 2.169.588 lei)

In perioada de raportare, societatea a realizat o **cifra de afaceri** conform datelor prezentate in bilant, in valoare de 51.739.215 lei.

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

Perioada:	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
Cifra de afaceri:	19.596.106 lei	37.302.948 lei	51.739.215 lei

	2020 (lei)	2021 (lei)	2022 (lei)
Vanzare apartamente	18.760.615	36.231.042	49.568.079
Marfuri	-	-	
Servicii	835.491	1.071.906	2.171.136
Total vanzari	19.596.106	37.302.948	51.739.215

La 31 decembrie 2022, societatea are in derulare urmatoarele proiecte:

	31 decembrie 2022	31 decembrie 2021
Poductie in curs de executie Qualis I Extins	31.943.271	6.620.656
Productie in curs de executie Qualis II	0	33.493.908
Proiect Civiq	3.202.165	1.159.503
Terenuri Capitalizate aferente proiectelor in curs	6.694.421	37.703.083
Total Productie in curs	41.839.857	78.977.150
Produse finite Qualis I	-	-
Produse finite Qualis II	16.449.690	2.632.733
Terenuri capitalizate aferente proiectelor finalizate	2.240.407	375.569
Total Produse finite	18.690.097	3.008.302
Total	60.529.954	81.985.452

Primul proiect rezidential, Qualis I, situat în cartierul Tractorul, a fost demarat în 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 amplasat pe strada Ioan Popasu nr. 46-50 cu alte 276 de apartamente si 1.000 mp de spatii comerciale în urmatorii doi ani. Suprafata totala de teren alocata dezvoltarii este de 2.7 ha., iar proiectul este estimat a fi finalizat integral pana in 2024. In acest moment, se regaseste in contabilitate in productie in curs de executie, iar valoarea la 31.12.2022 aferenta contului 331 este de 31.943.271 lei.

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. Proiectul a fost finalizat in anul 2022, iar pentru apartamentele ramase nevandute la 31.12.2022 urmeaza sa se semneze contractele de vanzare-cumparare pana la sfarsitul anului 2023, valoarea contabila a contului 345 la 31.12.2022 este de 16.449.690 lei.

Un al treilea proiect demarat in 2021 al companiei, este Civiq, care la 31 decembrie 2022 este in etapa de proiectare. Acesta va fi un proiect rezidential amplasat in zona centrala a Brasovului, care va insuma 700 de apartamente, 1.000 de parcare, 4.000 mp de birouri si 9.000 mp de spatii comerciale.

Tot in anul 2022 s-a finalizat constructia proiectului Modulis, proiect ce a presupus constructia a 10 hale de depozitare, care sunt inchiriate tertilor, a caror valoare contabila cont 212 la 31.12.2022 = 56.456.988 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.

Veniturile din servicii reprezinta in principal servicii aditionale solicitate de clientii societatii aferent imobilelor achizitionate (lucrari suplimentare), sau venituri din chirii (inchirieri hale proiect Modulis), sau venituri din administrarea imobilelor vandute (taxa de administrare).

Investitiile imobiliare la 31 decembrie 2022 includ 2 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 1.508.723 lei. Poiectul are termen de finalizare in cursul anului 2023.

Cele mai semnificative cheltuieli ale societatii sunt cheltuielile cu prestatiile externe in suma de 57.606.391 lei (2021: 38.941.859 lei).

Repartizarea profitului

Profitul societatii din anul 2022 in suma de 8.338.753 lei va fi lasat nerepartizat pana la o viitoare hotarare privind distribuirea acestuia.

Datele esentiale ale **Bilantului** incheiat la 31.12.2022 se prezinta astfel:

Activele imobilizate au crescut de la 30.457.719 lei in 2021 la 98.773.239 lei in 2022, in special datorita proiectului Modulis, a carui valoare este de 56.456.988 lei, regasita in debitul contului 212.

Stocurile societatii s-au diminuat de la 84.102.949 lei la 60.943.629 lei, datorita finalizarii proiectelor si vanzarii apartamentelor:

	1 ianuarie 2022			31 decembrie 2022		
	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total	Cost	Ajustari pentru depreciere	Total
Materii prime si materiale consumabile	-	-	-	-	-	-
Productie in curs de executie	78.977.150	-	78.977.150	41.839.857	-	41.839.857
Produse finite si marfuri	3.008.302	-	3.008.302	18.690.097	-	18.690.097
Ambalaje	64.208	-	64.208	148.931	-	148.931
Avansuri	2.053.289	-	2.053.289	264.744	-	264.744
Total	84.102.949	-	84.102.949	60.943.629	-	60.943.629

Datoriile ce trebuiesc platite intr-o perioada de un an s-au diminuat de la 90.966.164 lei la 84.677.809 lei, iar cele ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an, au crescut de la 17.765.921 lei la 60.071.979 lei.

	Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
				Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani
2	Avansuri incasate in contul comenzilor	77.923.873	63.626.620	63.626.620	-	-
3	Datorii comerciale - furnizori terti	11.376.225	10.658.209	10.658.209	-	-
4	Total datorii comerciale	89.300.098	74.284.829	74.284.829	-	-
6	Sume datorate entitatilor din grup – datorii comerciale	-	-		-	-
7	Sume datorate entitatilor din grup – imprumuturi	8.884.173	14.598.518	2.758.816	11.839.702	-
8	Alte datorii	10.547.812	55.866.441	7.634.164	48.232.277	-
9	Total	108.732.083	144.749.788	84.677.809	60.071.979	-

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

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

Datorii	Sold la 1 ianuarie 2022	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2022		
			Sub 1 an	1 - 5 ani	Peste 5 ani

Leasing financiar	346.654		-	-	-
Salarii si datorii asimilate	74.136	199.737	199.737		-
Datorii privind asigurarile sociale	24.768	190.717	190.717		-
Alte datorii (obligatiuni, credite)	10.102.254	55.475.987	7.243.710	48.232.277	-
Total	10.547.812	55.866.441	7.634.164	48.232.277	-

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 ROGTMLWT0Y67, cu simbol de piata „QUAL24E, subscribe, 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 fiecărei 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 Romania. Riscul de curs valutar este mitigat prin faptul ca tranzactiile imobiliare sunt incheiate avand 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, inasa cu toate acestea vanzarile de apartamente se fac in baza unui precontract de vanzare cumparare iar o evolutie nefavorabila a pietei imobiliare ar putea bloca unele tranzactii de vanzare ale Qualis Properties si ar genera un blocaj din punct de vedere al lichiditatii.

Riscuri legate de litigii sau obtinerea de autorizatii si aprobari:

Qualis nu este implicat in litigii in curs de solutionare. Intarzieri datorate litigiilor cu diversi terti sau intarzieri in obtinerea autorizatiilor din partea autoritatilor care sunt necesare inceperii sau finalizarii lucrarilor de constructie.

Aceste intarzieri pot duce la ingreunarea procesului de incasare a sumelor aferente contractelor de vanzare cumparare si uneori la scaderea increderii clientilor in societate.

Riscuri privind insolvența

În ipoteza în care Societatea va fi supusa 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 societății au fost subordonate contractual emisiunii de obligațiuni, tratamentul acestei subordonări în cazul insolvenței Societatea 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 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.

Dezvoltarea previzibilă a entității: societatea comercială își va axa activitatea în continuare pe aceleași domenii ca în trecut, continuând dezvoltările Qualis 1 Extins precum și următoarele proiecte:

- Proiectul din Zona Harmanului, cu o suprafață totală construită de 113.573 mp, inclusiv o suprafață pentru spații comerciale de 13.198 mp. Data estimativă pentru începerea lucrărilor este anul 2023. Termenul estimativ pentru predarea integrală este trimestrul 3 din 2025;
- Proiectul Qualis 1, blocurile 6,7 și 8. Suprafața utilă construită a apartamentelor va fi de 15.250 mp și 1.009 mp spații comerciale. Proiectul a început în anul 2021, iar termenele de predare sunt luna iulie 2023 pentru blocul 6, decembrie 2023 pentru blocul 7 și mai 2024 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 are în vedere intocmirea Regulamentului Intern al Consiliului
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	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		Da	
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:		Nu	
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



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ			membru CAFR	
<small>AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR 039/01.06.2004</small>				
<small>CFR: 6884704</small>	<small>Brasov, Bd. Grivinei nr.86 sc.4' ap.2</small>			
<small>Telefon: 0746 171778</small>	<small>Fax: 0368 427080</small>	<small>email: decreso.a@gmail.com</small>		

Raportul auditorului independent

Către acționarii :
 QUALIS PROPERTIES SA
 Str Transilvaniei nr 21 Brasov Romania

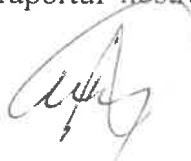
Opinia: OPINIE FARA REZERVE

- 1 Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale QUALIS PROPERTIES SA (“Societatea”), cu sediul social în Brasov Str Transilvaniei nr 21 Romania, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 37056671, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2022 contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și notele explicative.

Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:

- Total capitaluri proprii: 21.625.332 lei
- Profitul net al exercițiului financiar:
8.338.753 lei

- 2 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internationale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		 membru CAFR	
<small>AUTORIZAȚIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR. 039/01.06.2001</small>			
<small>CIF: 6884704</small>		<small>Brașov, Bd. Griviței nr. 86 sc. C ap. 2</small>	
<small>Telefon: 0746 171778</small>	<small>Fax: 0368 427080</small>	<small>e-mail: decreso@gnimil.com</small>	



Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

3 Evidențierea unor aspecte

3.1 Întrucât volumul stocurilor de materiale și producție în curs de execuție este foarte mare participarea la inventarierea integrală a acestora ar fi necesitat un volum de timp și resursa umană importantă, am participat fizic la inventarierea unui esanțion de stocuri și am procedat la verificarea scriptică a documentelor întocmite cu ocazia efectuării acestei operațiuni. Astfel nu am putut obține probe de audit suficiente și adecvate cu privire la cantitățile de stocuri existente la 31 decembrie 2022 prin efectuarea de proceduri alternative de audit. Întrucât nu a fost respectate prevederile normelor de aplicare a prevederilor OMFP 2861/2009, actualizate privind efectuarea inventarierii producției în curs de execuție, respectiv „art 25. - (1) Materiile prime, materialele, piesele de schimb, semifabricatele etc., aflate în stoc în secțiile de producție și nesupuse prelucrării, nu se consideră produse în curs de execuție. Acestea se inventariază separat și se repun în conturile din care provin, diminuându-se cheltuielile, iar după terminarea inventarierii acestora se evidențiază în conturile inițiale de cheltuieli. Un alt aspect constatat asupra caruia atragem atenția, este necorelare dintre documentele justificative ce stau la baza emiterii facturii fapt ce în opinia noastră poate constitui în risc fiscal.

3.2 De asemenea menționăm faptul că având în vedere situația economico-financiară prezentată (principalii indicatori financiari se situează în afara parametrilor normali existând astfel un risc financiar), concluzionăm faptul că activitatea entității va trebui să urmeze un trend crescător atât din punct de vedere al situației economico-financiare cât și din punct de vedere al patrimoniului, pentru a evita creșterea gradului de risc financiar cu impact în timp asupra riscului de continuitate a activității.



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		 membru CAFR	
AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR.039/01.06.2001			
CIF: 6884704	Braşov, Bd. Gîrăuței nr.86 sc.C'ap.2		
Telefon: 0746 171778	Fax: 0368 427080	email: decreso@gmail.com	

4 Aspecte cheie

Recunoașterea veniturilor

Cifra de afaceri netă: la 31 decembrie 2022- 51.739.215 lei (37.302.948 la 31 decembrie 2021)

Creanțe comerciale clienți: la 31 decembrie 2022-5.038.696 lei (2.097.745 lei la 31 decembrie 2021)

Avansuri încasate în contul comenzilor: la 31 decembrie 2022-63.626.620 lei (77.923.873 lei la 31 decembrie 2021)

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

Aspecte cheie de audit

În exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, veniturile Societății includ în principal venituri din vânzări de bunuri imobile


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.

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 eșantion 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 eșantion de tranzacții de vânzare din cursul anului, inspectarea documentației justificative, inclusiv dovada încasărilor avansurilor de la clienți și descărcarea stocului;



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		
AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR.039/01.06.2001		
CIF: 6884704 Telefon: 0746 171778	Braşov, Bd. Grivitei nr.86 sc.C' ap.2 Fax: 0368 427080	email: decreso@gmail.com

- Pentru un eşantion de tranzacții de vânzare în jurul sfârşitului exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 și începutul exercițiului financiar următor, inspectarea documentelor justificative (facturi, contracte de vânzare, încasari) pentru a evalua recunoaşterea acestora în exercițiul financiar corect;
- Evaluarea gradului de rezonabilitate a soldului avansurilor încasate de la clienți la 31 decembrie 2022, prin dezvoltarea unei aşteptări independente, pe baza informațiilor privind vânzările din cursul anului și intrările de numerar;
- Evaluarea măsurii în care informațiile referitoare la recunoaşterea veniturilor Societății prezentate în situațiile financiare includ și descriu în mod adecvat informațiile cantitative și calitative relevante cerute de cadrul de raportare financiară aplicabil.

Potrivit evaluării esantionului verificat entitatea a procedat corect la înregistrare în evidența contabilă a veniturilor dar existând totuși un oarecare risc în acest sens.

Producția în curs de execuție, Produse finite și Investiții imobiliare

Producția în curs de execuție: la 31 decembrie 2022-41.839.857 lei (78.977.150 lei la 31 decembrie 2021)

Produse finite: la 31 decembrie 2022-18.690.097 lei (3.008.302 lei la 31 decembrie 2021)


Investiții imobiliare – costuri capitalizate: la 31 decembrie 2022-7.963.605 lei (7.963.605 lei la 31 decembrie 2021)



Aspecte cheie de audit

Producția în curs de execuție, Produsele finite și investițiile imobiliare finalizate la 31 decembrie 2022 reprezintă o parte semnificativă a activelor Societății.

Aplicarea principiilor de capitalizare a costurilor conform cadrului relevant de raportare financiară este complexă. În mod specific, complexitatea deosebită este asociată cu următorii factori:

- Alocarea costurilor pe proiectele corespunzătoare;
- Criterii de capitalizare care trebuie îndeplinite;



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ			membru CAFR	
<small>AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR.039/01.06.2004</small>				
<small>CIF: 6884704</small>		<small>Brayov, Bd.Grăditei nr.86 sc.C ap.2</small>		
<small>Telefon: 0746 171778</small>	<small>Fax: 0368 427080</small>	<small>email: decreso@ gmail.com</small>		

-Momentul capitalizării costurilor.

În plus, un anumit grad de complexitate este asociat cu evaluarea producției în curs de execuție și a produselor finite la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Producția în curs de execuție, Produsele finite și Investițiile imobiliare în curs de execuție sunt indicatorii financiari cheie în situațiile financiare , astfel ar putea influența percepția utilizatorilor situațiilor financiare .



În baza factorilor de mai sus, am considerat că Producția în curs de execuție, Produsele finite și Investițiile imobiliare în curs de execuție sunt asociate 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 capitalizare a Producției în curs de execuție, Produselor finite și Investițiilor imobiliare ale Societății în raport cu cerințele relevante ale cadrului de raportare financiară;
- Inspectarea planurilor de dezvoltare și a autorizațiilor de construcție pentru proiectele de dezvoltare imobiliară în scopul evaluării existenței acestora;
- Pentru un eșantion de furnizori, inspectarea contractelor și evaluarea dacă cheltuielile aferente îndeplinesc criteriile de capitalizare;
- Pentru un eșantion de cheltuieli capitalizate, inspectarea alocării pe proiectele corespunzătoare și evaluarea dacă au fost îndeplinite criteriile de capitalizare;
- Inspectarea documentației justificative pentru achizițiile de terenuri (de exemplu, contracte, facturi de achiziție, extrase de carte funciară) și evaluarea recunoașterii inițiale și a clasificat în raport cu cerințele cadrului de raportare financiară relevant;
- Pentru un eșantion de stocuri descărcate din gestiune, evaluarea momentului descărcării pe baza documentației relevante (de exemplu, contracte de vânzare , facturi de vânzare, procese verbale de recepție);



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ			membru CAFR	
<i>AUTORIZATIE CAMERA DE CONTABILITATE SI AUDIT DIN ROMANIA NR. 039/01.06.2001</i>				
<i>CFR: 6884704</i>		<i>Brayov, Bd. Grivitei nr. 86 sc. C ap. 2</i>		
<i>Telefon: 0746 171778</i>		<i>Fax: 0368 427080</i>		<i>email: decreso@gmail.com</i>

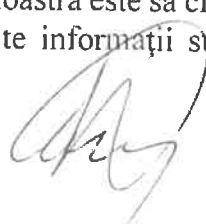
- Pentru un eșantion de tranzacții de cumpărare în jurul sfârșitului exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 și începutul următorului exercițiu financiar , evaluarea recunoașterii în exercițiul financiar corect;
- Pentru un eșantion de furnizori, obținerea de confirmări ale datoriilor la 31 decembrie 2022 și ale achizițiilor din cursul anului încheiat la 31 decembrie 2022;
- Evaluarea dacă producția în curs de execuție și produsele finite sunt înregistrate la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă. În acest scop, pentru producția în curs de execuție, am comparat prețurile de vânzare cu cosul de construcție bugetat, estimat de către conducerea Societății , iar pentru produse finite cu costul efectiv de construcție. În plus, cu asistența specialistului nostru în evaluare, am evaluat rezonabilitate costului de construcție de metru pătrat, estimat de către conducerea Societății pentru producția în curs, inclusiv costurile de finalizare a proiectului, prin compararea acestuia cu cele mai recente date publice ajustate la condițiile pieței la finalul exercițiului financiar. Evaluarea măsurii în care notele explicative referitoare la Producția în curs de execuție, Produsele finite și Investițiile imobiliare în curs de execuție ale Societății din situațiile financiare includ și descriu în mod corespunzător informațiile cantitative și calitative relevante solicitate de cadrul de raportare financiară aplicabil.

5. Alte informații

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ			membru CAFR	
AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FIN INCLARI DIN ROMANIA NR.039/01.06.2001				
CIF: 6884704		Braşov, Bd. Griviței nr.86 sc.C ap.2		
Telefon: 0746 171778	Fax: 0368 427080	email: decreso@gmail.com		

situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

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

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu ORDINUL nr. 1.802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

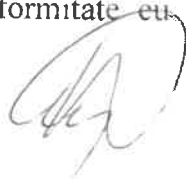
În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:



- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu ORDINUL nr. 1.802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

6 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Legea Contabilitatii nr.82/1991, și



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		 membru CAFR		
AUTORIZAȚIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR.039/01.06.2001				
CIF: 6884704		Braşov, Bd. Griviței nr.86 sc. C' ap. 2		
Telefon: 0746 171778		Fax: 0368 427080		email: decreso-a@gmail.com

ORDINUL nr. 1.802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și pentru acel control intern (control financiar preventiv și control financiar de gestiune impuse de legislația în vigoare) pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

7 În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea în baza principiului continuității activității, prezentând, după caz, aspecte legate de continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea nu intenționează să lichideze societatea sau să înceteze operațiunile acesteia sau nu are altă variantă realistă în afara acestora.

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


Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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

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

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		 membru CAFR		
<small>AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR. 039/01.06.2003</small>				
<small>CF: 6884704</small>		<small>Braşov, Bd. Griviței nr.86 sc. C' ap. 2</small>		
<small>Telefon: 0746 171778</small>	<small>Fax: 0368 427080</small>	<small>email: decreso@gmail.com</small>		

pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

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



DECRESO CONSULT SRL CABINET DE AUDIT FINANCIAR, CONTABILITATE SI CONSULTANȚĂ FISCALĂ		 membru CAFR	
<small>AUTORIZATIE CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN ROMANIA NR 039/01.06.2001</small>			
<small>CIF: 6884704</small>	<small>Braşov, Bd.Grivitei nr.86 sc.C ap.2</small>		
<small>Telefon: 0246 171778</small>	<small>Fax: 0368 427080</small>	<small>email: decreso@gmail.com</small>	

Brasov, 24.04.2023

În numele

DECRESO CONSULT SRL

Braşov, Bd.Grivitei, nr.86, sc.C, ap.2

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România
 cu numărul 039 / 01.06.2001

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS) Firma de audit: DECRESO CONSULT SRL Registrul Public Electronic: FA 39

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică
 a Activitatii de Audit Statutar cu nr. FA39 E viza -134.493/2022

Auditor:

Bajan Nicolae

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România
 cu numărul 79/15.10.2000

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS) Auditor financiar: BAJAN NICOLAE Registrul Public Electronic: AF 79
--

Înregistrat la Autoritatea pentru Supravegherea Publică
 a Activitatii de Audit Statutar cu nr. AF79 E viza -134032/2022