

INVESTIA FINANCE SA
CUI: 18349667
ADRESA: Iasi, Calea Chisinaului, nr. 45

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI
privind activitatea de gestiune desfasurata in anul 2019

Subsemnatul MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN, administrator al INVESTIA FINANCE SA, firma inregistrata la Registrul Comertului sub nr J22/1087/2009, avand C.U.I. 18349667, mentionez ca societatea pe care o conduc isi desfasoara activitatea indeplinind conditiile prevazute de Legea contabilitatii nr. 82/1991.

Situatiile financiare individuale aferente anului 2019 sunt intocmite potrivit Reglementarilor Contabile conforme cu Directiva 2013/34 UE a Parlamentului European si Consiliului transpusa prin O.M.F.P 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare. Societatea se incadreaza in criteriile de marime pentru emitenti mici prevazute la pct. 9 alin.(2) din O.M.F.P. nr. 1.802/2014, pe baza indicatorilor determinati din Situatiile financiare aferente anului 2019.

1. Structura Bilantului la 31.12.2019

Situatiile financiare ce se transmit organului fiscal cuprind, conform pct. 451 corroborat cu pct.452, pct.463 si pct.468 din O.M.F.P. nr. 1.802/2014 si OMFP 123/2016:

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

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

S-au respectat principiile contabilitatii privind prudența, permanența metodelor, continuitatea activitatii, independenta exercitiului, intangibilitatea bilantului de deschidere, necompensarea, etc.

S-a urmarit inregistrarea corecta a documentelor privind exercitiul financiar inchis.

Regulile si metodele contabile prevazute de reglementarile in vigoare au fost respectate pe intreg parcursul exercitiului de raportare.

Bilanțul contabil a fost intocmit cu respectarea regulilor prevazute de normele metodologice in vigoare, asigurându-se concordanța între posturile din bilanț și soldurile conturilor sintetice din balanță de verificare, iar acestea sunt puse de acord cu situația reală a elementelor patrimoniale pe baza inventarului.

Contul de profit și pierdere reflectă fidel veniturile, cheltuielile și rezultatul exercitiului.

Inventarierea patrimoniului pentru exercitiul financiar inchis s-a efectuat cu respectarea prevederilor legale. Înregistrările contabile care stau la baza întocmirii situațiilor financiare sunt exprimate în moneda națională (LEI) și au la bază principiul costului istoric.

2. Structura actionariatului Societății

In data de 25.04.2018, actionarul FII Certinvest Green a cedonat catre MW Green Power Export un numar de 11.645 actiuni, cedunie inregistrata la Registrul Comertului in baza Cererii nr.68133/25.07.2018 prin Rezolutia nr.16103/25.07.2018.

Actionari	Capital social	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
	Total		
Avigo Invest S.A.	26.664.900	2.666.490	81,8851%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
Canacheu Constantin	1.606.760	160.676	4,9342%
MW Green Power Export SRL	116.450	11.645	
FIA Certinvest Green	4.171.760	417.176	12,8110%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

La data de 21.08.2018, Canacheu Constantin ceseioneaza catre Avigo Invest un numar de 160.676 actiuni, cesiune inregistrata la Registrul Comertului in baza Cererii nr.91686/14.11.2018 prin Rezolutia nr.24240/15.11.2018.

Actionari	Capital social Total	Nr. Actiuni detinute	Procent deținere din capitalul social
Avigo Invest S.A.	28.271.660	2.827.166	86,8193%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
MV Green Power Export SRL	116.450	11.645	
FIA Certinvest Green	4.171.760	417.176	12,8110%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

3. Situatia Creantelor si datorilor

CREANTE	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Dobanda plasamente in obligatiuni (partea mai mica de 1 an)	8,512	52,689	52,689		
Alte creante imobilizate	0	0	0		
Creante comerciale interne	184,954	589,686	589,686		
Avansuri de servicii catre furnizorii interni	280,598	135,630	135,630		
TVA de recuperat	316,136	341,543	341,543		
TVA neexigibila	157,757	34,754	34,754		
Alte creante	17,610	21,305	21,305		
Debitori diversi	8,026,688	6,411,066	6,411,066		
Sume in curs de clarificare	122	122	122		
Total	8,992,377	7,586,795	7,586,795		

Datorii si alte pasive	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Imprumuturi din obligatiuni	28,114,319	7,243,701	839,079	6,404,622	0
Dobanzi aferente imprumuturi din obligatiuni	2,313,234	156,527	156,527	0	0
Credite bancare	25,455,624	52,512,373	3,279,601	14,145,936	35,086,836
Contract de leasing	41,831	0	0	0	0
Garantii clienti	655,475	1,210,654	183,565	1,027,089	0
Garantii de buna executie	166,441	183,184	183,184	0	0
Furnizori	555,503	544,456	544,456	0	0
Furnizori de imobilizari	822,708	512,740	512,740	0	0
Furnizori facturi nesosite	112,837	103,481	103,481	0	0
Clienti creditori	630,963	36,636	36,636	0	0
Personal remuneratii datorate	24,171	27,223	27,223	0	0
Retineri personal	308	0	0	0	0
Asigurari sociale	15,061	20,425	20,425	0	0
Contributie asiguratorie pentru munca	942	1,259	1,259	0	0
Varsaminte de efectuat	0	0	0	0	0
Impozit salarii	1,794	2,708	2,708	0	0
Alte impozite, taxe si varaminte asimilate	5,213	217	217	0	0
Creditori diversi	0	584,830	584,830	0	0
TOTAL	58,916,424	63,140,414	6,475,931	21,577,647	35,086,836

4. Structura contului de profit si pierdere

Denumirea indicatorilor	Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
A	B	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	01	6,786,583	8,559,633
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	6,786,583	8,559,633
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	0	0
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	0	0
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766 ^a)	05	0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	0	0
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)		0	0
Sold C	07	0	0
Sold D	08	0	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	0	0
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	0	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	0	0
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	0	0
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	76,180	68,803
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	0	0
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	15	0	0
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	6,862,763	8,628,436
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	64,335	52,134
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	53,119	96,208
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	470,729	584,479
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20	0	0
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21	0	0
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	22	604,863	599,428
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23	587,309	575,974
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24	17,554	23,454
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	25	1,015,017	1,031,274
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26	1,015,017	1,031,274
a.2) Venituri (ct.7813)	27	0	0
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28	-856,435	138,988
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29	43,687	138,988
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30	900,122	0
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31	2,985,647	3,031,606
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	32	2,232,122	2,232,810
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 ^a)	33	727,809	760,399
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	34	0	0
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	35	0	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	36	0	0
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6588)	37	25,716	38,397
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666 ^a)	38	0	0
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	0	0

- Cheltuieli (ct.6812)	40	0	0
- Venituri (ct.7812)	41	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21 +22 + 25 + 28 + 31 + 39)	42	4,337,275	5,534,117
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			
- Profit (rd. 16 - 42)	43	2,525,488	3,094,319
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44		0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	0	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	0	0
13. Venituri din dobânzi (ct. 766*)	47	352,134	507,561
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	0	0
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	0	0
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	334,139	331,980
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51		0
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	686,272	839,541
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	1,649	0
- Cheltuieli (ct.686)	54	1,649	86,787
- Venituri (ct.786)	55	0	0
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56	2,618,298	3,005,562
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	363,750	1,054,078
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	2,983,697	4,146,427
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			
- Profit (rd. 52 - 59)	60	-2,297,425	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	0	3,306,886
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	7,549,035	9,467,977
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	7,320,972	9,680,544
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			
- Profit (rd. 62 - 63)	64	228,063	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	0	212,567
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	0	0
20.Impozitul specific unor activitati (ct.691)	67		
20. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	0	
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:			
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	69	228,063	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	70	0	212,567

5. Managementul riscului

(a) Riscul de piață

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

(i) Riscul de preț

Riscul ca valoarea unui instrument finanțier să fluctueze ca rezultat al schimbarii prețurilor pieței chiar dacă aceste schimbari sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afectează toate instrumentele tranzacționate pe piață.

(ii) Riscul de rată a dobânzii

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

La datele de 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, majoritatea activelor și datoriilor Societății sunt purtătoare de dobândă. Societatea nu utilizează instrumente finanțiere derivate pentru a se proteja față de fluctuațiile ratei dobânzii.

(iii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul înregistrării unor pierderi sau nerealizării profitului estimat ca urmare a fluctuațiilor nefavorabile ale cursului de schimb. Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar întrucât pasivele finanțare ale Societății reprezentând credite bancare la 31 decembrie 2019 sunt denuminate în euro.

(b) Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii de către contrapartidă a obligațiilor finanțare. Societatea este expusă riscului de credit ca urmare a conturilor curente, depozitelor bancare și a altor creațe.

(c) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ce rezultă din imposibilitatea de a onora în orice moment obligațiile de plată pe termen scurt, fără ca aceasta să implice costuri excesive sau pierderi ce nu pot fi suportate de către Societate.

(d) Riscul aferent impozitării

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

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

(e) Riscul operațional

Riscul operațional este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piață de capital, progrese tehnologice. Riscul operațional este inherent tuturor activităților Societății.

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

6. Conformitatea cu legislația și reglementările interne ale societății

Societatea are în vedere punerea în aplicare a măsurilor și procedurilor conforme cu OUG 1802/2014. Sistemul de control intern din cadrul Societății funcționează luând în considerare tipul, domeniul, complexitatea și nivelul de risc al activităților Societății.

Scopul controlului intern este să asigure coerența obiectivelor, să identifice factorii-cheie de reușită și să comunique conducătorilor entității, în timp real, informațiile referitoare la performanțe și perspective.

Procedurile de control intern din cadrul Societății vizează asigurarea:

- conformitatea cu legislația în vigoare

- aplicării deciziilor luate de conducerea Societății
- bunei funcționări a activității interne a Societății
- fiabilității informațiilor financiare
- eficacității operațiunilor entității
- utilizării eficiente a resurselor
- prevenirii și controlului riscurilor de a nu se atinge obiectivele fixate

Obiectivele procedurilor de control intern sunt urmărirea înscrierii activității Societății și a comportamentului personalului în cadrul definit de legislația aplicabilă, valorile, normele și regulile interne ale entității și, pe de altă parte, verificarea dacă informațiile contabile, financiare și de gestiune comunicate reflectă corect activitatea și situația Societății.

7. Activitatea Societății

Societatea a desfășurat în anul 2019 activitatea de închiriere a spațiilor din imobile detinute din Buzesti, nr.75-77, Sector 1 București, precum și din Muntii Tatra nr. 4-10 8, realizând o cifră de afaceri în valoare de 8.559.633 lei

În anul 2019 și 2018 Societatea a realizat, în proporție de 100%, cifră de afaceri din activitatea de închiriere a spațiilor din imobilele din Buzesti preluate prin Actul de adjudecare nr.770/2013/2016 și Contract 1267/2016 și din Muntii Tatra nr.4-10 sector 1, în baza actului de adjudecare nr.223/2014/20.01.2017 (Nota 1). În anul 2019 cifra de afaceri realizată este de 8.559.633 lei (2018: 6.786.583 lei).

Cifra de afaceri 2019	Buzesti		Muntii Tatra		Total
	“Corporate”	“Ready office”	“Corporate”	“Ready office”	
Venituri din chirii	3,427,544	1,583,272	1,708,137	0	6,718,953
Venituri din întreținere	755,438	0	462,420	0	1,217,858
Venituri din chirii locuri de parcare	202,471	33,175	9,711	0	245,357
Venituri din alte servicii	354,393	23,073	0	0	377,466
Total	4,739,846	1,639,520	2,180,268	0	8,559,633

În cursul anului 2020 Societatea va continua seria de investiții pentru modernizarea imobilelor, în urma cărora va crește gradul de ocupare, astfel societatea va putea să își continue activitatea în viitorul previzibil pe baza activității de închiriere.

CONCLUZII:

Având în vedere cele prezentate în acest raport, există premise de continuare a activității, propunem spre aprobare, următoarele:

- a) Situațiile financiare ale anului 2019, alcătuite din:
 - bilanțul prescurtat,
 - contul de profit și pierdere,
 - notele explicative.
- b) Pierderea contabilă înregistrată în exercițiul financiar 2019 în suma de 212.567 lei.

Administrator

MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.07
14:23:11 +03'00'

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

RAPORTUL ANUAL AL ADMINISTRATORULUI PENTRU ANUL 2019

1. DATE GENERALE:

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

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

Telefon/Fax: 021.5897888/021.5897630

Cod Unic de Înregistrare: RO18349667

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

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

Durata societății: nelimitată

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

Categoria Bonds-ATS;

Obiectul de activitate principal: cod CAEN 6619 - Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii; Cod CAEN al activității preponderente efectiv desfășurate în perioada de raportare: 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Capital Social subscris și versat: 32.563.790 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:

Emisiunea de obligațiuni INV22 este alcătuită din 10.000 de obligațiuni, negarantate, denuminate în lei, cu o valoare nominală de 50 Lei, în valoare totală de un 500.000 mii Lei. Rata anuală a dobânzii este de 7% pe an.

Emisiunea de obligațiuni INV23 este alcătuită din 22.540 de obligațiuni, negarantate, denuminate în lei, cu o valoare nominală de 100 Lei, în valoare totală de un 2.254.000 mii Lei. Rata anuală a dobânzii este de 7% pe an.

2. REGULI ȘI METODE CONTABILE

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

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

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

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

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014.

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datorilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

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

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

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Valorile de referinta pe grupe de imobilizari la 31.12.2019, sunt:

Elemente de activ	VALOARE DE INVENTAR	DEPRECIERI	AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE	VALOARE NETA
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Alte imobilizari necorporale	9,255	7,336	0	1,919
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	0	0	0	0
Imobilizari necorporale TOTAL	9,255	7,336	0	1,919
Terenuri	39,505,999	0	0	39,505,999
Constructii	49,076,108	1,802,788	0	47,273,320
Instalatii tehnice si masini	754,147	336,804	0	417,343
Alte instalatii, utilaje si mobilier	32,896	16,332	0	16,564
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	1,485,547	0	0	1,485,547
Imob. In curs	6,496,877	0	0	6,496,877
Imobilizari corporale TOTAL	97,351,574	2,155,925	0	95,195,650
Imobilizari financiare	8,194,718	0	3,706,137	4,488,581
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	105,555,547	2,163,260	3,706,137	99,686,150

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

a) Terenuri

Structura terenurilor si cladirilor detinute de catre SC INVESTIA FINANCE SA este redată în tabelul următor:

Mijloc fix	Valoarea de inventar	Suprafata - mp
TEREN MUNTII TATRA 4-10, SECT.1, BUCURESTI	23,239,491.00	2.587,84
TEREN BUZESTI NR.75 ,SECT.1, BUCURESTI	15,366,386.00	7.175,15
TEREN BUZESTI, NR.81, SECT.1, BUCURESTI	900,122.00	189,00

b) Construcții

În data de 03.10.2019, în baza Contractului de vânzare/cumpărare autentificat sub nr.1356/03.10.2019, Societatea a cumpărat următoarele imobile situate în București, str. Buzesti nr.75, sector 1, constând în spații cu destinație birouri situate la et.3 și et.4, în suprafața utilă de 443,43 mp, împreună cu cota indivizuală în suprafața de 67,92 mp, din terenul aferent, astfel :

Teren/Construcție	Suprafata
Etaj 3 împreună cu cota indivizuală din partile și dependințele comune ale imobilului și teren aferent	228,87 mp – construcție 34,54 mp - teren
Etaj 4 împreună cu cota indivizuală din partile și dependințele comune ale imobilului și teren aferent	214,56 mp – construcție 38,38 mp - teren

La data de 31.12.2019 situația investițiilor imobiliare este următoarea :

Locație	Valoarea de inventar 31.12.2019
TEREN MUNTII TATRA 4-10	
TEREN MUNTII TATRA 4-10	23,239,491
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	
TEREN BUZESTI NR.77-77A	
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	
TEREN BUZESTI NR.75	15,366,386
TEREN BUZESTI NR.81	900,122
TOTAL TEREN	39,505,999
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PATER)	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PATER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.3-4)	4,387,236
TOTAL CLADIRI	49,076,108
TOTAL IMOBILE	88,582,107

c) Instalații tehnice și mașini

La data de 31.12.2019 valoarea instalațiilor tehnice și mașinilor înregistrate în evidența contabilă a societății era de 754.147 ron lei. În cursul anului 2019 valoarea acestora a variat cu 42.678 ron, variație reprezentând achiziții în valoare de 67.381 ron și vânzări în valoare de 24.704 ron.

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

d) Alte instalatii, utilaje si mobilier

La data de 31.12.2019 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 32.896 ron fata de 28.982 ron la data de 31.12.2018. In cursul anului 2019 valoarea a crescut cu suma de 3914 ron, reprezentand achizitia de mobilier.

e) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale

La data de 31.12.2019 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 2.163.260 lei.

f) Imobilizari financiare

Creante imobilizate

La data de 31.12.2019 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 4.727.171 ron fata de 4.529.458 lei la data de 31.12.2018. In cursul anului 2019 valoarea creantelor a crescut cu suma de 197.713 ron, reprezentand :

-achizitia unor portofolii de titluri -1.203.376 ron

-valoare dobanzi de incasat aferent perioadei ianuarie-dec 2019 -729.468 ron, corespunzatoare plasamentelor in obligatiuni existente si dobanda preluata din contracte cesiune

-incasare aferente portofolii ajunse la scadenta – 1.735.131 ron

	Valori de inventar	Ajustari pentru depreciere	Valori nete
Creante imobilizate	8,507,816	3,780,644	4,727,171
Alte titluri imobilizate	105,288		105,288
Obligatiuni achizitionate cu ocazia emisiunilor efectuate de terzi	7,570,834	3,780,644	3,790,190
Dobanzi aferente altor creante imobilizate	831,693	0	831,693

La 31 decembrie 2019 Societatea detine plasamente in obligatiuni in quantum de 8.402.527 lei

Garantii

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

4. ACTIVE CIRCULANTE

Activele circulante inregistrate de societate la data de 31 decembrie 2019 (7.847.202 ron) au scazut fata de 31 decembrie 2018 (8.992.377 ron) cu suma de 1.145.175 ron, evolutie datorata scaderii avansurilor de furnizor si soldurilor de debitori diversi.

i) STOCURI

La data de 31.12.2019, societatea nu detine stocuri.

ii) CREANTE

CREANTE	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
Plasamente in obligatiuni (partea mai mica de 1 an)	0	0
Dobanda plasamente in obligatiuni (partea mai mica de 1 an)	8,512	52,689
Alte creante imobilizate	0	0

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

Creante comerciale interne	184,954	589,686
Avansuri de servicii către furnizorii interni	280,598	135,630
TVA de recuperat	316,136	341,543
TVA neexigibila	157,757	34,754
Alte creante	17,610	21,305
Debitori diversi	8,026,688	6,411,066
Sume in curs de clarificare	122	122
Total	8,992,377	7,586,795

Soldul creantelor comerciale a scazut fata de decembrie 2018 urmarea faptului ca, in anul 2019, au fost incasari/recuperari creante ale unor debitori diversi. La 31 decembrie 2019 creantele din sold sunt creante curente cu scadente in trimestrul I 2020.

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

5. INVESTITII PE TERMEN SCURT

La data de 31.12.2019, societatea detine investitii pe termen scurt in valoare de 262.407 lei, iar ajustarea aferenta este in suma de 74.507 ron.

6. CASA SI CONTURI LA BĂNCI

		lei
	Exercitiul financiar la 31 decembrie 2018	Exercitiul financiar la 31 decembrie 2019
Disponibilitati la banchi	612,413	488,284
- in lei	175,019	191,324
- in valuta	437,394	296,960
Casa in lei	888	96
Total disponibilitati la banchi si numerar in caserie	613,301	488,380

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

7. DATORII

Datorii si alte pasive	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019	Termen de exibilitate		
			Sub 1 an	Intre 1 si 5 ani	Peste 5 ani
Imprumuturi din obligatiuni	28,114,319	7,243,701	839,079	6,404,622	0
Dobanzi aferente imprumuturi din obligatiuni	2,313,234	156,527	156,527	0	0
Credite bancare	25,455,624	52,512,373	3,279,601	14,145,936	35,086,836
Contract de leasing	41,831	0	0	0	0
Garantii clienti	655,475	1,210,654	183,565	1,027,089	0
Garantii de buna executie	166,441	183,184	183,184	0	0
Furnizori	555,503	544,456	544,456	0	0
Furnizori de imobilizari	822,708	512,740	512,740	0	0
Furnizori facturi nesosite	112,837	103,481	103,481	0	0
Clienti creditori	630,963	36,636	36,636	0	0
Personal remuneratii datorate	24,171	27,223	27,223	0	0
Retineri personal	308	0	0	0	0
Asigurari sociale	15,061	20,425	20,425	0	0
Contributie asiguratorie pentru munca	942	1,259	1,259	0	0
Varsaminte de efectuat	0	0	0	0	0
Impozit salarii	1,794	2,708	2,708	0	0
Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	5,213	217	217	0	0
Creditori diversi	0	584,830	584,830	0	0
TOTAL	58,916,424	63,140,414	6,475,931	21,577,647	35,086,836

Nivelul datoriilor la data de 31.12.2019 a crescut fata de inceputul anului 2019 cu suma de 4.223.990 ron, in principal, datorita cresterii imprumuturilor bancare si a celor garantilor clientilor.

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

i) *Imprumuturi din obligatiuni*

La data de 31.12.2019 imprumuturile din obligatiuni au variat cu suma de 20.870.618 ron urmare a rambursarilor efectuate in anul 2020.

Imprumuturile din emisiunile de obligatiuni la 31 decembrie 2019 sunt in valoare de 7.400.228 ron.

ii) *Imprumuturi din credite bancare*

La data de 31.12.2019 imprumuturile din credite bancare au crescut urmare a tragerilor din creditului nou efectuat in semestrul II 2019.

Suma creditelor la data de 31.12.2019 este de 52.215.373 ron.

iii) *Clientii Creditori*

Sumele in sold la data de 31.12.2019, in valoare de 36.636 ron, se restituie conform clauzelor contractuale.

iv) *Datorile comerciale*

Datorile comerciale in sold la 31.12.2019 sunt datorii curente, inregistrandu-se doar la furnizori interni.

v) *Alte datorii*, reprezentand obligatii de personal, de bugete, creditori diversi in sold la 31.12.2019 in suma de 636.662 ron .

In cursul anului 2019 datorile si obligatiile catre bugetul de stat si bugetele locale au fost achitate la termenele scadente, iar in sold nu sunt datorii restante.

8. Venituri in avans

Denumire	Exercitiul financial	Exercitiul financial
	incheiat la	incheiat la
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Subventii pentru investitii in bunuri proprii puse in functiune	0	0
Subventii pentru investitii in curs de executie	0	0
Venituri in avans de reluat intr-o perioada de pana la un an	502,807	1.218.767
Venituri in avans de reluat intr-o perioada mai mare de un an	0	908,318
Total	502,807	2,127,085

ACTIVUL NET CONTABIL este in valoare de 42.877.780 ron la data de 31.12.2019. Fata de inceputul anului, activul net contabil a scazut cu 212.567 ron.

9. CAPITAL SI REZERVE

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2019 in suma de 42.877.780 ron au inregistrat o scadere fata de inceputul anului, cu 212.567 ron.

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2019 au urmatoarea componenta:

Denumire	Exercitiul financial incheiat la 31 decembrie 2018	Exercitiul financial incheiat la 31 decembrie 2019
Capital subscris versat	32,563,790	32,563,790
Prime de emisiune	238,240	238,240
Rezerve din reevaluare	39,434,603	39,328,733
Rezerve legale	12,526	12,526
Rezultatul reportat	-26,231,035	-25,897,103
Profit sau pierdere	228,063	-212,567
Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-3,155,840	-3,155,840

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

Total	43.090.347	42.877.780
--------------	-------------------	-------------------

a) Capital social

La data de 31.12.2019 Societatea avea un capital social de 32.563.790 lei format din 3.256.379 de actiuni cu o valoare nominala de 10 lei, toate avans acelasi drept de vot ; structura capitalului social era urmatoarea :

Actionari	Nr actiuni	Valoare nominala	Valoare capital (lei)	Participatie (%)
AVIGO INVEST	2,827,166	10	28,271,660	86.8193%
BEJAN IOAN	30	10	300	0.0009%
MW GREEN POWER EXPORT SA	11645	10	116,450	0.3576%
FII CERTINVEST GREEN	417,176	10	4,171,760	12.8110%
STRATUS INVESTCAPITAL SRL	362	10	3,620	0.0111%
TOTAL	3,256,379		32,563,790	100.0000%

b) Rezerve

	Exercițiu finanțiar	Exercițiu finanțiar
	încheiat la	încheiat la
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Rezerve legale	12.526	12.526
Rezerve din facilitati fiscale	0	0
Rezerve pentru dezvoltare	0	0
Surse cofinantare	0	0
TOTAL	12.526	12.526

c) Rezultat reportat

	Exercițiu finanțiar	Exercițiu finanțiar
	încheiat la	încheiat la
	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Rezultat reportat	-19,279,358	-19,157,166
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-6,951,677	-6,951,677
Surplus din reevaluare aferent reevaluari anterioare 2004	0	0
Surplus din reevaluare 2006 realizat la 30.04.2009	0	0
Surplus din reevaluare aferent reevaluari ulterioare 2004	0	211,740
TOTAL	-26,231,035	-25,897,103

10. Contul de profit si pierdere

Situatia evolutive a principalilor indicatori economic-financiari realizati in sem.II 2019 este redata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumirea indicatorilor	31.12.2018	31.12.2019
1	2	3	4
1	Cifra de afaceri netă	6,862,763	8,628,436
2	Producția vândută	6,786,583	8,559,633
3	Alte venituri din exploatare	76,180	68,803
4	VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	6,862,763	8,628,436
5	a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	64,335	52,134
6	Alte cheltuieli materiale	53,119	96,208
7	b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	470,729	584,479

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

8	<i>Cheltuieli cu personalul</i>	604,863	599,428
9	a) Salarii și indemnizații	587,309	575,974
10	b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	17,554	23,454
11	<i>Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale</i>	1,015,017	1,031,274
12	- Cheltuieli	1,015,017	1,031,274
13	<i>Ajustări de valoare privind activele circulante</i>	-856,435	138,988
14	- Cheltuieli	43,687	138,988
15	- Venituri	900,122	0
16	<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	2,985,647	3,031,606
17	Cheltuieli privind prestațiile externe	2,232,122	2,232,810
18	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte assimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	727,809	760,399
19	Alte cheltuieli	25,716	38,397
20	CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	4,337,275	5,534,117
21	PROFITUL SAU PIERDerea DIN EXPLOATARE:		
22	- Profit	2,525,488	3,094,319
23	Venituri din interese de participare	0	0
24	Venituri din dobânzi	352,134	507,561
25	Alte venituri financiare	334,139	331,980
26	VENITURI FINANCIARE – TOTAL	686,272	839,541
27	Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare	1,649	86,787
28	Cheltuieli privind dobânzile	2,618,298	3,005,562
29	Alte cheltuieli financiare	363,750	1,054,078
30	CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	2,983,698	4,146,427
31	PROFITUL SAU PIERDerea FINANCIAR(Ă):		
32	- Pierdere	2,297,426	3,306,886
33	VENITURI TOTALE	7,549,035	9,467,977
34	CHELTUIELI TOTALE	7,320,972	9,680,544
35	PROFITUL SAU PIERDerea BRUT(Ă):		
36	- Profit/Pierdere	228,063	-212,567
37	PROFITUL SAU PIERDerea NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:	228,063	-212,567
38	- Profit/Pierdere	228,063	-212,567

Rezultatul perioadei este pierdere in valoare de 212.567 ron .

Analiza rezultatului din exploatare

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

Compania prestează servicii numai pe teritoriul României.

Nr.Crt.	Indicatori	Exercitiul financial la 31 decembrie 2018	Exercitiul financial la 31 decembrie 2019
1	Cifra de afaceri neta	6,786,583	8,559,633
2	Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate (3+4+5)	4,337,275	5,534,117
3	Cheltuielile activitatii de baza	4,337,275	5,534,117
4	Cheltuielile activitatilor auxiliare		
5	Cheltuielile indirekte de producție		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri (1-2)	2,449,308	3,025,516
7	Cheltuieli de desfacere		

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

8	Cheltuielile generale de administartie			
9	Alte venituri de exploatare	76,180	68,803	
10	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	2,525,488	3,094,319	

Cifra de afaceri realizata in an 2019 este in valoare de 8.559.633 ron in crestere fata de perioada similara a anului precedent urmare a cresterii veniturilor din chirii cu suma de 1.773.080 ron

Din categoria "Alte venituri " acestea au scazut ca urmare a scaderii veniturilor din valorificare active imobilizate.

La capitolul Cheltuieli, acestea prezinta urmatoarea evolutie:

-Cheltuielile activitatii de baza, reprezinta cheltuielile cu materiale, cheltuielile de personal, cheltuielile cu utilitatile si cheltuielile cu materiale nestocate , cheltuielile cu prestatiiile externe, cu impozitele, taxele: acestea au crescut cu 1.196.842 ron.

Rezultatul din exploatare pt anul 2019 a inregistrat o crestere de 568.831 ron, crestere de 22.52% fata de rezultataul anului 2018

Analiza rezultatului financiar

INDICATOR	Exercitiul precedent - 31.12.2018	Exercitiul curent - 31.12.2019	Variatie- valori nete	Variatie- valori procentuale %
1.Venituri din interese de participare	0	0	0	0
2. Venituri din dobânci	352,134	507,561	155,428	44
3. Alte venituri financiare	334,139	331,980	-2,158	-1
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	686,272	839,541	153,269	22
4. Cheltuieli privind dobânzile	2,618,298	3,005,562	387,264	15
5.Alte cheltuieli financiare	363,750	1,054,078	690,327	190
6.Ajustări de valoare privind imobilările financiare și investițiile financiare	1,649	86,787	85,138	0
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	2,983,697	4,146,427	1,162,730	39
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARĂ:				
- Pierdere	-2,297,425	-3,306,886	-1,009,461	44

Veniturile financiare in anul 2019 au crescut fata de veniturile anului 2018 cu suma de 153.269 ron, urmare a creantelor din obligatiuni si a dobanzilor aferente plasamentelor detinute de companie.

Alte venituri si alte cheltuieli financiare cuprind veniturile si cheltuielile aferente diferentelor de curs valutar.

Diferenta dintre ele reprezinta o crestere a cheltuielilor din diferente din curs valutar cu o suma de 688.169 ron urmare a cresterii cursului valutar.

Cheltuielile cu dobanzile la imprumuturile din obligatiunile datorate au crescut urmare a cresterii capitalului imprumutat.

11. Litigii

In ceea ce priveste situatia litigiilor, societatea are unul singur, la Judecatoria Sect. 3 Bucuresti, in care partile sunt:

- Reclamant Coada Gica (contestatar)
- Parat : SCPEJ Dumitru, Iancu&Asociatii, Investia Finance SA, BT SA- Suc Victoria, Niculescu Mirela, in calitate de intimati

Obiectul dosarului este contestatie la executare.

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

12. Evaluarea activitatii de vanzari

Principalii clienti ai societatii sunt : Anima Speciality Medical Services, Advanced Retail System, Centrul Medical Unirea, Ready Office Rent S.A.;

Vechimi sold clienti principali (dupa data emitere factura)

Sold la ultima analiza	0-30 zile	31-60 zile	61-90 zile	91-120 zile	121-365 zile	peste 365 zile	TOTAL	% din sold
TOTAL	112,554	177,933	146,327	79,558	33,293	1,858	551,523	100.00%
% din total	20.41%	32.26%	26.53%	14.43%	6.04%	0.34%	100.00%	

13. Evaluarea activitatii de achizitie

Vechimi solduri furnizori principali:

Din totalul sumelor neachitate catre furnizori la data de 31.12.2019 in valoare de 1.057.195 ron, cea mai mare pondere o reprezinta sumele cu scadenta intre 0-30 de zile, si anume 95,55%.

Soldul cu scadenta cea mai mare este de 47.047 ron si are o pondere de 4,45%

Sold la ultima analiza	0-30 zile	31-60 zile	61-90 zile	91-120 zile	121-365 zile	peste 365 zile	TOTAL	% din sold
TOTAL	1.010.148	0	0	0	0	47,047	1.057.195	100.00%
% din total	95,55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.45%	100.00%	

14. Conducerea societatii comerciale

Administrarea societatii a fost asigurata in cursul sem.II 2019 de catre administrator , in persoana d-ului Mihai Alexandru-Cristian.

ADMINISTRATOR,
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura
Stampila unitatii

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.11
14:17:34 +03'00'

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

SCRISOARE DE CONFIRMARE A DECLARATIILOR

Stimati Domni,

Prin prezenta confirmam, in cunostinta de cauza si cu buna-credinta, dupa o consultare adekvata cu alti directori si reprezentanti ai companiei, asupra realitatii informatiilor cu privire la pozitia financiara, performanta financiara, precum si a altor informatii cuprinse in raportarea aferenta anului 2019.

- A. Recunoastem, in calitate de Administrator, respectiv Societate de contabilitate, responsabilitatile noastre, in baza legislatiei in vigoare, privind:
 - intocmirea situatiilor financiare pe baza reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, care trebuie sa prezinte o imagine fidela cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere;
 - efectuarea unor declaratii corecte catre dumneavoastra, precum si faptul ca toate tranzactiile efectuate de companie au fost reflectate si evidențiate corespunzator in inregistrarile contabile.
- B. Nu avem litigii in curs care ar putea afecta bun adesfasurare a activitatii entitatii noastre, nu se asteapta plata unor sume si nici nu exista si nu se anticipateaza alte litigii.
- C. Evenimentele postbilantiere au fost rezolvate in conformitate cu Ordinul 1802/2014, publicat in Monitorul Oficial 963 din 30 decembrie 2014, forma actualizata, pentru aprobarea reglementarilor conforme cu directivele europene.

Cu respect,

ADMINISTRATOR,

MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitaly signed by
Cristian-Alexandru Mihai
Date: 2020.05.11 14:18:42
+03'00'

SMART PROVIDER SRL

Marius-Cristian
Danaila

Digitaly signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.11
11:30:19 +03'00'

DECLARATIE

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

s-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2019 pentru :

INVESTIA FINANCE SA,

Adresa: IASI, Calea Chisinaului nr.45 birou 4

Numar din registrul comertului: J22/1087/2009

Forma de proprietate: SA

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

CAEN: 6820

Cod de identificare fiscala: RO 18349667

Administratorul societatii Investia Finance SA, dl Mihai Cristian Alexandru, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2019 si confirma ca:

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

Administrator

Mihai Cristian Alexandru

Cristian-
Alexandru
Mihai

 Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.11
14:13:55 +03'00'

DECLARATIE

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

s-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2019 pentru :

INVESTIA FINANCE SA,

Adresa: IASI, Calea Chisinaului nr.45 birou 4

Numar din registrul comertului: J22/1087/2009

Forma de proprietate: SA

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

CAEN: 6820

Cod de identificare fiscala: RO 18349667

Administratorul societatii Investia Finance SA, dl Mihai Cristian Alexandru, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31.12.2019 si confirma ca:

- a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile conforme cu Directiva a patra a Comunitatilor Economice Europene aprobată cu Ordinul ministrului finantelor nr. 1802 / 2014
- b) Situatiile financiare ofera o imagine fidela a pozitiei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata in anul 2019;
- c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Administrator

Mihai Cristian Alexandru

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2019

Situatie cod 10

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

FORMA DE PROPRIETATE: S.A.
 ACTIVITATEA PREPONDERENTĂ:
 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv
 activități de asigurari și fonduri de pensii
 COD CLASA CAEN: 6619
 COD DE INREGISTRARE FISCALA : 18349667

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019	LEI
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZĂRI NECOPORALE					
1. Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	1		-	-	
2. Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		-	-	
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	3		4,693	1,919	
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	4		-	-	
5. Active necorporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale (ct.206-2806-2906)	5		-	-	
6. Avansuri (ct.4094)	6		-	-	
TOTAL (rd.01 la 06)	7	1	4,693	1,919	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE					
1. Terenuri și construcții (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	8		-	-	
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	9		476,837	417,344	
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10		18,644	16,563	
4. Investiții imobiliare (ct. 215 -2815 - 2915)	11		82,400,971	86,779,319	
5. Imobilizari corporale în curs de executie (ct.231-2931)	12		5,129,235	6,496,877	
6. Investiții imobiliare în curs de executie (ct.235-2935)	13		-	-	
7. Active corporale de exploatare și ev.resurselor minerale (ct.216-2816-2916)	14		-	-	
8. Active biologice productive (ct.217+227-2817-2917)	15		-	-	
9. Avansuri (ct.4093)	16		273,340	1,485,547	
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	1	88,299,027	95,195,650	
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE					
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 261 - 2961)	18		-	-	
2. Împrumuturi acordate entităților afiliate (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19		-	-	
3. Interese de participare (ct.262+263-2962)	20		-	-	
4. Împrumuturi acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21		-	-	
5. Investiții deținute ca imobilizări (ct. 265+266 - 2963)	22		-	-	
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23		4,529,458	4,488,581	
TOTAL (rd. 18 la 23)	24		4,529,458	4,488,581	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	1	92,833,178	99,686,150	

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2019

Situatie cod 10

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301 + 321 + 302 + 322 + 303 + 323 +/- 308 + 351 + 358+ 381 + 328 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	26			
2. Producția în curs de execuție (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27			
3. Produse finite și mărfuri (ct. 345 + 346 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 +327 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3953 - 3954 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - 4428)	28			
4. Avansuri pentru cumpărări de stocuri (ct. 4091)	29			-
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	15		-
II. CREANȚE (Sumele care urmează să fie încasate după o perioadă mai mare de un an trebuie prezentate separat pentru fiecare element.)				
1. Creanțe comerciale (ct. 2675* + 2676 *+ 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 491)	31		474,064	778,005
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32		-	-
3. Sume de încasat de la entitățile de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 453 - 495*)	33		-	-
4. Alte creanțe (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 461 + 473** - 496 + 5187)	34		8,518,313	6,808,790
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35		-	-
6.Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercitiului financiar (ct.463)	35.1		-	-
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	5	8,992,377	7,586,795
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	37		-	-
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	38		-	187,900
TOTAL (rd. 37 + 38)	39	12		187,900
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)				
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30+36+39+40)	41		9,605,678	8,263,075
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioadă de pana la un an (din ct.471*)	43		24,437	48,077
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct.471*)	44		46,284	147,977

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2019

Situatie cod 10

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019	LEI
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN					
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezintându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	45		9,792,712	995,608	
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	46		1,832,267	3,279,601	
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	47		630,963	36,636	
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	48		1,491,047	1,160,676	
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	49		-	-	
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	50		-	-	
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663+1686+2692+ 453***)	51		-	-	
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437***+ 4381 + 441*** + 4423 +4428*** +	52		444,953	1,003,410	
TOTAL (rd.45 la 52)	53	5	14,191,942	6,475,931	
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43- 53-70-73-76)	54		(5,064,634)	616,454	
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	55		87,814,828	100,450,581	
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN					
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezintându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	56		20,634,841	6,404,621	
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	57		23,623,357	49,232,772	
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	58		-	-	
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	59		-	-	
5. Efecte de comerț de plătit (ct. 403 + 405)	60		-	-	
6. Sume datorate entităților afiliate (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	61		-	-	
7. Sume datorate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 453***)	62		-	-	
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale (ct.1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2693 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 437***+ 4381 + 441*** + 4423 +4428***	63		466,283	1,027,090	
TOTAL (rd. 56 la 63)	64		44,724,481	56,664,483	

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2019

Situatie cod 10

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2019	31 decembrie 2019
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru pensii și obligații similare (ct. 1515)	65		-	-
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	66		-	-
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	67		-	-
TOTAL (rd. 65 la 97)	68	2	-	-
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475) (rd.70+71)	69		-	-
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.475*)	70		-	-
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.475*)	71		-	-
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	72		502,807	2,127,085
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	73		502,807	1,218,767
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	74		-	908,318
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478) (rd76+77)	75		-	-
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct. 478*)	76		-	-
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct. 478*)	77		-	-
Fond comercial negativ (ct.2075)	78		-	-
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75+78)	79		502,807	2,127,085
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	80		32,563,790	32,563,790
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	81		-	-
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	82		-	-
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	83		-	-
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.1031)	84		-	-
TOTAL (rd. 80 la 84)	85	7	32,563,790	32,563,790
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	86		238,240	238,240
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	87		39,434,603	39,328,733
IV. REZERVE				
1. Rezerve legale (ct. 1061)	88		12,526	12,526
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	89		-	-
3. Alte rezerve (ct. 1068)	90		-	-
TOTAL (rd. 88 la 90)	91		12,526	12,526
Acțiuni proprii (ct. 109)	92		-	-
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	93		-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	94		3,155,840	3,155,840
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATĂ				
SOLD C (ct. 117)	95		-	-
SOLD D (ct. 117)	96		26,231,035	25,897,102
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	97		228,063	
SOLD D (ct. 121)	98			212,567
Repartizarea profitului (ct. 129)	99			
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	100		43,090,347	42,877,780
Patrimoniul public (ct. 1016)	101			
Patrimoniul public (ct. 1017)	102			
CAPITALURI - TOTAL (rd. 100+101+102) (rd.25+41+42-53-64-68-79)	103		43,090,347	42,877,780

ADMINISTRATOR,

Nume si prenume

MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN

Semnatura

Stampila unitat

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitaly signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.07
15:01:56 +03'00'

INTOCMIT,

Nume si prenume

SMART PROVIDER SRL

Semnatura

Marius-
Cristian
Danaila

Digitaly signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.07
09:38:05 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A.

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	2018	2019
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	1		6,786,583	8,559,633
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2		6,786,583	8,559,633
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	3			
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	4			
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au derulare contracte de leasing (ct.766)	5		-	
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	6		-	
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)	0			
Sold C	7		-	-
Sold D	8		-	-
3. Venituri din productia de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9		-	-
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.755)	10		-	-
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)	11		-	-
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct.7412+7413+7414+7415+7416+7417+7419)	12		-	-
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13		76,180	68,803
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		-	-
-din care, venituri din subvenții pentru investitii (ct.7584)	15		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10+ 11+12+13)	16		6,862,763	8,628,436
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17		64,335	52,134
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18		53,119	96,208
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19		470,729	584,479
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20			
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21			
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23 +24), din care:	22		604,863	599,428
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23		587,309	575,974
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24		17,554	23,454
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26- 27)	25		1,015,017	1,031,274
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26		1,015,017	1,031,274
a.2) Venituri (ct.7813) 23	27		-	-
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28		(856,435)	138,988
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29		43,687	138,988
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30		900,122	
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31		2,985,647	3,031,606
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624++625+626+627+628)	32		2,232,122	2,232,810
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct.635+6586*)	33		727,809	760,399
11.3. Alte cheltuieli (ct.652)	34		-	-
11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.655)	35		-	-
11.5. Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct.6587)	36		-	-
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+6581+6582+6583+6588)	37		25,716	38,397
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)	38		-	-

INVESTIA FINANCE S.A.

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	2018	2019
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39		-	-
- Cheltuieli (ct.6812)	40		-	-
- Venituri (ct.7812)	41		-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+39)	42		4,337,275	5,534,117
PROFITUL SAU PIERDAREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	4	2,525,488	3,094,319
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44		-	-
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45		-	-
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46		-	-
13. Venituri din dobânzi (ct.766*)	47		352,134	507,561
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		-	-
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobanda datorata (ct.7418)	49		-	-
15 .Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50		334,139	331,980
din care venituri din alte imobilizari financiare (ct.7615)	51		-	-
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45 + 47 + 49 + 50)	52		686,272	839,541
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		1,649	86,787
- Cheltuieli (ct.686)	54		1,649	86,787
- Venituri (ct.786)	55		-	-
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56		2,618,298	3,005,562
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		-	-
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58		363,749	1,054,078
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53 + 56 + 58)	59		2,983,697	4,146,427
PROFITUL SAU PIERDAREA FINANCIAR(Ă):	0			
- Profit (rd. 52 - 59)	60		-	-
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61		2,297,425	3,306,886
0				
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62		7,549,035	9,467,977
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63		7,320,972	9,680,544
18. PROFITUL SAU PIERDAREA BRUT(Ă):	0			
- Profit (rd. 62 - 63)	64		228,063	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65		-	212,567
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	10	-	-
20. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	67		-	-
21. PROFITUL SAU PIERDAREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	68		228,063	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	69		-	212,567

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

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.07
13:51:26 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-
Cristian
Danaila

Digitally signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.07
09:38:38 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A.

SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU

Nr. crt.	Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie 2019	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2019
				Total,	Prin transfer	Total,	Prin transfer	
				din care:		din care:		
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Capital subscris	7	32,563,790					32,563,790
2	Prime de capital		238,240					238,240
3	Rezerve din reevaluare		39,434,603			105,870	105,870	39,328,733
4	Rezerve legale		12,526					12,526
5	Rezerve statutare sau contractuale							
6	Alte rezerve							
7	Actiuni proprii							
8	Rezultatul reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita		(15,604,584)	228,063	228,063			(15,376,521)
8.1	Sold creditor			228,063	228,063			228,063
8.2	Sold debitor		15,604,586		0			15,604,586
9	Rezultatul reportat provenit din adoptarea prima data a IAS, mai putin a IAS 29 (ct. 1172)							
9.1	Sold creditor							
9.2	Sold debitor							
10	Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile (ct. 1174)		(10,732,321)					(10,732,321)
10.1	Sold creditor							
10.2	Sold debitor		10,732,321					6,951,677
11	Rezultatul reportat reprez. Surplus realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1175)		105,870	105,870	105,870			211,740
12	Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3	228,063	(212,567)		228,063	228,063	(212,567)
12.1	Sold creditor		228,063			228,063		
12.2	Sold debitor			212,567				212,567
13	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii		(3,155,840)					(3,155,840)
	TOTAL CAPITALURI PROPRIII		43,090,347	121,366	333,933	333,933	333,933	42,877,780

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
Mihai Alexandru-Cristian
Semnatura
Stampila unitatii

Cristian-
Alexandru
Mihai

Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.07
13:52:27 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-Cristian
Danaila

Digitally signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.07
09:39:02 +03'00'

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

Elemente de active	Valoarea bruta			Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru deprecier sau pierdere de valoare)				Total		
	Sold la 01.01.2019	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2019	Sold la 01.01.2019	Depreciere inregistrata in cursul anului	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2019	Sold la 01.01.2019	Sold la 31.12.2019
	1	2	3	4 = 1+2 - 3	5	6	7	8 = 5 + 6 - 7	9 = 1 - 5	10 = 4 - 8
A. IMOBILIZARI NECORPORALE										
1. Alte imobilizari necorporale	9,255			9,255	4,562	2,774		7,336	4,693	1,919
TOTAL	9,255	-	-	9,255	4,562	2,774	-	7,336	4,693	1,919
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Instalatii tehnice si masini	711,468	67,382	24,704	754,147	234,832	113,494	11,323	336,803	476,837	417,344
2. Alte instalatii, utilaje si mobilier	28,982	3,914		32,896	10,339	5,994		16,333	18,843	16,563
3. Investitii imobilizare (i)	83,294,748	5,287,359		88,582,107	893,777	909,011		1,802,788	82,400,971	86,779,319
4. Avarisuri si imobilizari corporale in curs (ii)	5,402,575	2,579,849		7,982,424					5,402,575	7,982,424
TOTAL	89,437,774	7,938,504	24,704	97,351,574	1,138,748	1,028,499	11,323	2,155,924	88,299,026	95,195,660
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Titluri financiare detinute (iii)		95,415		95,415					-	95,415
2. Obligatiuni detinute si dobanzi aferente (iv)	8,300,229	729,468	940,267	8,089,430	3,780,644		74,507	3,706,137	4,519,585	4,383,293
3. Alte imobilizari financiare (v)	9,873			9,873					9,873	9,873
TOTAL	8,310,102	824,883	940,267	8,194,718	3,780,644		74,507	3,706,137	4,529,458	4,488,581
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	97,757,131	8,763,387	964,971	105,555,547	4,923,954	1,031,273	85,830	5,869,397	92,833,177	99,686,150

INVESTIA FINANCE S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

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

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

Teren/Constructie	Suprafata	Carte funciara	Numar cadastral
Etaj 3 impreuna cu cota indiviza din partile si dependințele comune ale imobilului si teren aferent	228,87 mp – constructie 34,54 mp - teren	254517-C1-U21	254517-C1-U21
Etaj 4 impreuna cu cota indiviza din partile si dependințele comune ale imobilului si teren aferent	214,56 mp – constructie 38,38 mp - teren	254517-C1-U14	254517-C1-U14

Investitii imobiliare – terenuri detinute la 31.12.2018 si la 31.12.2019 la valoarea reevaluata la 31.12.2019

La data de 31.12.2018 situatia investitiilor imobiliare este urmatoarea :

Locatie	Carte funciara	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2018	Diferente reevaluare 31.12.2018
TEREN MUNTII TATRA 4-10	CF263399	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	507.00	2,082,486	23,239,491	20,779,120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	CF257542	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	92.00	377,885		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	254517-C1-U17	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34.54	170,710	15,366,386	13,467,858
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	CF 254517-C1-U9	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28.17	250,000		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	CF 254517-C1-U10	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28.17	250,000		
TEREN BUZESTI NR.77-77A	CF211955, CF204448	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	211.00	874,673		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	CF 254517-C1-U23	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	34.54	143,182		
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	CF 254517-C1-U19	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	26.40	109,439		
TEREN BUZESTI NR.75	CF 254517-C1-U18	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	24.25	100,524		
TOTAL TEREN				4,358,899	38,605,877	34,246,978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	CF257542-C1-U2,4,6,8,9,10	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	2,589.17	8,337,129	11,612,408	3,329,743
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	CF254517-C1-U17	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629,963	33,076,464	1,857,882
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	CF 254517-C1-U9, CF 254517-C1-U10	Ctr vz-cump 1267/04.10.2016	430.18	2,688,285		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	CF 254517-C1-U23	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	228.87	973,406		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PASTER)	CF 254517-C1-U19	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	174.95	1,619,193		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PASTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	CF 254517-C1-U18	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	6,313.79	25,322,058		
TOTAL CLADIRI				39,570,034	44,688,872	5,187,625
TOTAL IMOBILE				43,928,933	83,294,749	39,434,603

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

La data de 31.12.2019 situatia investitiilor imobiliare este urmatoarea :

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	507.00	2,082,486	23,239,491	20,779,120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	92.00	377,885		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34.54	170,710		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28.17	250,000		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28.17	250,000		
TEREN BUZESTI NR.77-77A	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	211.00	874,673		
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	34.54	143,182		
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	26.40	109,439		
TEREN BUZESTI NR.75	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	24.25	100,524	15,366,386	13,467,858
TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudicare 741/CD/2017/10.05.2019	189.00	900,122	900,122	0
TOTAL TEREN			5,259,021	39,505,999	34,246,978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudicare 223/2014/20.01.2017	2,589.17	8,337,129	11,612,408	3,261,790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629,963	33,076,464	1,819,966
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	430.18	2,688,285		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	228.87	973,406		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PASTER)	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	174.95	1,619,193		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PASTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	Act adjudicare 77/2013/05.01.2016	6,313.79	25,322,058		
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.3-4)	Ctr vz-cump 1356/03.10.2019	443.43	4,387,236	4,387,236	0
TOTAL CLADIRI			43,957,270	49,076,108	5,081,755
TOTAL IMOBILE			49,216,291	88,582,107	39,328,733

La 31.12.2018 Societatea detine investitii imobiliare la valoarea reevaluata la 31.12.2017 de 83.294.748 lei (44.688.872 lei + 38.605.877 lei).

La 31.12.2019 Societatea detine investitii imobiliare la valoarea reevaluata la 31.12.2017 de 88.582.108 lei (49.076.109 lei + 39.505.999 lei)

(ii) Imobilizari in curs

Amenajari pentru imobilul din Buzesti nr.75	Valoare amenajare	
	31.12.2018	31.12.2019
Etaj 1	0	43,604
Etaj 2	1,588,237	1,602,486
Etaj 3	54,956	54,956
Etaj 5	1,805,408	1,823,496
Etaj 6	0	309,810
Etaj 7	0	110,498
Etaj 10	92,143	92,143
Etaj 13	0	44,942
Etaj 14	535,334	535,334
Parter	15,865	128,194
Alte costuri distribuibile	1,037,293	1,751,415
Total	5.129.235	6,496,877

INVESTIA FINANCE S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

(iii) Alte titluri imobilizate

La 31 decembrie 2019 Societatea detine actiuni la Intercapital Invest SA, CUI 17187630, cu sediul in Bucuresti, Bulevardul Aviatorilor, nr.33, et.3, cam.3.3, sector 1, reprezentand 13.49% din capitalul social, in baza contractului de cesiune din 11.06.2019 la valoarea de cesiune de 95.415 lei si valoare nominala 204.823,92 lei (418008 actiuni x 0.49 lei/actiune). In legatura cu aceste detineri, la data de 31.12.2019, Societatea trebuie sa mai deconteze valoarea de 36.124 lei (Nota 5B).

(iv) Plasamente in obligatiuni

Nr crt	Tip instrument	Principal la 31.12.2018	Principal la 31.12.2019	Dobanda la 31.12.2018	Dobanda la 31.12.2019	Dobanda in 2019	Principal Achizitie/cesiune	Dobanda conform contracte cesiune	Incasarare principala 2019	Incasarare creante dobanda 2019
1	Obligatiuni corporative	155,011	155,011	9,839	17,676	7,837	0	0	0	0
2	Obligatiuni corporative	3,551,126	3,551,126	225,398	404,927	179,529	0	0	0	0
3	Obligatiuni corporative	74,507	74,507	8,512	15,293	6,780	0	0	0	0
4	Obligatiuni corporative	1,605,800	1,605,800	37,134	159,242	122,108	0	0	0	0
5	Obligatiuni corporative	2,305,000	1,996,540	53,303	197,158	155,406	0	0	308,460	11,551
6	Obligatiuni corporative	0	32,300	0	10,834	1,850	36,500	10,263	4,200	1,279
7	Obligatiuni corporative	0	153,600	0	26,522	8,026	256,900	34,283	103,300	15,788
8	Obligatiuni corporative	236,885	0	46,226	0	2,021	0	0	236,885	48,247
9	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	3,501	109,500	27,606	109,500	31,107
10	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	8,313	246,475	61,706	246,475	70,019
11	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	2,360	82,438	21,059	82,438	23,419
12	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	4,973	180,120	46,196	180,120	51,169
13	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	1,824	70,000	18,076	70,000	19,899
14	Obligatiuni corporative	0	0	0	0	2,958	219,493	2,631	219,493	5,589
15	Obligatiuni corporative	0	1,950	0	41	72	1,950	88	0	119
TOTAL		7,928,329	7,570,834	380,412	831,692	507,560	1,203,376	221,908	1,560,871	278,187

Caracteristicile obligatiunilor detinute la 31.12.2019

	1	2	3	4	5	6	7	8
Valoarea	155.011	3.551.126	74.507	1.605.800	1.996.540	153.600	32.300	1.950
Numar	155.011	3.551.126	29.803	160.580	199.654	1.536	12.920	195
Valoare nominala (Lei)	1	1	2,50	10	10	10	2,50	10
Rata dobanzii anuale	5,00%	5,00%	9,00%	7,50%	7,50%	7%	7%	6%
Scadenta finala	05.12.2021	05.12.2021	12.03.2020	11.09.2021	13.09.2021	26.07.2020	10.04.2020	26.08.2021
Rambursare principal	Anticipat prin notificare	Anticipat prin notificare	Anticipat prin notificare	10 zile de la data scadentei	10 zile de la data scadentei			26.08.2021
Scadenta dobanda	3 zile de la data scadentei	3 zile de la data scadentei	Anual	10 zile de la data scadentei	10 zile de la data scadentei			
			07.03.N+1					

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)****(iv) Plasamente in obligatiuni (continuare)**

Plasamentele in obligatiuni in valoare de 7.928.329 lei si dobanda in valoare de 380.412 lei au fost clasificate la 31.12.2018 in functie de scadentele din prospecte astfel:

- imobilizari financiare in valoare de 8.300.229 lei, din care principal 7.928.329 lei si 371.900 lei dobanda
- creante de 8.512 lei reprezentand dobanda

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

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

Pentru plasamentele in obligatiuni ajustarile pentru depreciere constituite sunt in valoare de 3.780.644 lei din care 74.507 lei aferente principalului din obligatiuni scadente in 2020 (diminuand valoarea inregistrata in investitii pe termen scurt) si 3.706.137 lei aferent principalului din obligatiunile cu scadenta mai mare de 1 an.

(v) Alte imobilizari financiare in valoare de **9.873 lei** reprezinta garantie pentru inchiriere parcare situata in str. Muntii Tatra nr.14 cu termen 30.06.2020.

NOTA 2. PROVIZIOANE

La 31 decembrie 2019 si la 31 decembrie 2018 Societatea nu figureaza cu provizioane.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

In exercitiul financiar 2019, Societatea a inregistrat pierdere in suma de 213.567 lei (2018 : profit de 228.063 lei lei).

Destinatia	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2019
Profit net de repartizat	288,063	(212,567)
- rezerva legala		
- acoperirea pierderii contabile	288,063	
- dividende		
Profit nerepartizat		

INVESTIA FINANCE S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2018 si 2019 se prezintă după cum urmează:

Lei

Nr. crt.	Indicatorul	Exercițiu finanțier Ia	
		31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
1.	Cifra de afaceri netă	6,786,583	8,559,633
2.	Costul bunurilor vândute și ale serviciilor prestate	(3+4+5)	4,337,275
3.	Cheltuielile activitații de bază		4,337,275
4.	Cheltuielile activităților auxiliare		5,534,117
5.	Cheltuielile indirecte de producție		5,534,117
6.	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete	(1-2)	2,449,308
7.	Cheltuielile de desfacere		3,025,516
8.	Cheltuieli generale de administrație		68,803
9.	Alte venituri din exploatare	76,180	
10.	Rezultatul din exploatare	(6-7-8+9)	2,525,488
			3,094,319

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

A. Situația creațelor la 31 decembrie 2019

CREAȚE	31 decembrie	31 decembrie	Termen de lichiditate		
	2018	2019	Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Creațe comerciale					
Clienti	184,954	589,686	589,686		
Avansuri prestari servicii	280,598	135,629	135,629		
Obligatiuni scadente pe termen scurt (Nota 1 iv)	8,512	52,690	52,690		
Dobanzi obligatiuni (Nota 1 iv)					
Subtotal	474,064	778,005	778,005		
Alte creațe, din care:					
Debitori diversi *)	20,203,073	18,726,439	18,726,439		
Ajustări pentru depreciere debitori diversi *)	(12,176,385)	(12,315,373)	(12,315,373)		
Sume in curs de clarificare	122	122	122		
TVA de recuperat	316,136	341,543	341,543		
TVA neexigibila	157,757	34,754	34,754		
Avansuri spre decontare	17,610	21,305	21,305		
Subtotal	8,518,313	6,808,790	6,808,790		
TOTAL	8,992,377	7,586,795	7,586,795		

***) Creațele de la debitori diversi in valoare de 18.726.439 la 31.12.2019 se compun din**

- sume preluate prin contracte de cesiune in valoare bruta de 18.617.068 lei (31.12.2018 : 19.378.202 lei) (Nota 12)
- sume ramase de incasat in valoare de 67.371 lei din divizarea societății MW Green Power Export S.A. efectuata in baza Adunarii Generale Extraordinara a Actionarilor din data de 20 octombrie 2016. Proiectul de divizare cu data de referinta 30.06.2016 a fost inregistrat la Registrul Comertului Ilfov in data de 12.01.2017 cu Rezolutia nr. 674 din data de 13.01.2017 si publicat in data de 26 ianuarie 2017 in Monitorul Oficial Partea a-IV-a nr.277 si inregistrat la Oficiul Registrului Iasi in data de 12.01.2017 cu Rezolutia nr.659 din data de 13.01.2017. Divizarea a fost aprobată de Adunarea Generală a Actionarilor societății MW Green Power Export S.A. și societății Investia Finance S.A. in data de 07.04.2017
- 42.000 lei, pret de achiziție 1.000 parti sociale emise de Estate Asset Management SRL J40/8180/2010 ; CUI 27326255 ; cedent CI Properties Holding RO LTD, in baza promisiunii de vanzare-cumpărare din data de 02.03.2018

B. Situația datorilor la 31 decembrie 2019

DATORII	31 decembrie	31 decembrie	Termen de exigibilitate		
	2018	2019	Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Inmprumuturi din emisiune obligatiuni					
Dobanzi imprumuturi din emisiune obligatiuni	28,114,319	7,243,701	839,080	6,404,621	
Inmprumuturi din emisiune obligatiuni**)	2,313,234	156,528	156,528		
Suma datorate institutiilor de credit - Nota 13	30,427,553	7,400,229	995,608	6,404,621	
Furnizori	25,455,624	52,512,373	3,279,601	14,145,935	35,086,837
Furnizori de imobilizari	668,339	647,936	647,936		
Subtotal Furnizori	822,708	512,740	512,740		
Clienti creditori	1,491,047	1,160,676	1,160,676		
Dobanzi aferente împrumut acordat parte afiliată	630,963	36,636	36,636		
Garantii contracte de inchiriere	655,476	1,210,654	183,564	1,027,090	
Garantii de buna executie	166,440	183,184	183,184		
Datorie din contract de leasing financiar	41,831				
Datorii si contributii salariale	42,276	51,615	51,615		
Alte impozite	5,213	217	217		
Creditori diversi		584,830	584,830		
Subtotal Alte datorii	911,236	2,030,500	1,003,410	1,027,090	
TOTAL	58,916,423	63,140,414	6,475,931	21,577,646	35,086,837

INVESTIA FINANCE S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 5. SITUATIA CREAMELOR SI DATORIILOR (CONTINUARE)

B. Situația datorilor la 31 decembrie 2019 (continuare)

**) Situatia imprumuturilor din emisiune de obligatiuni la 31 decembrie 2019 comparativ cu 31 decembrie 2018.In anul 2019 s-au subscris obligatiuni in valoare de 8.517.705 lei si s-au rascumparat obligatiuni in valoare de 29.398.592, iar valoarea primelor privind rambursarea obligatiunilor a fost in valoare de 86.787 lei.

NR CRT	Valoare Principal 31.12.2018	Valoare Principal 31.12.2019	Valoare Dobanda-Sold 31.12.2018	Valoare Dobanda-Sold 31.12.2019	Principal < 1 an 31.12.2019	Dobanda < 1 an 31.12.2019	Principal > 1 an 31.12.2019	Dobanda > 1 an 31.12.2019	Dobanda 2019	Dobanda rambursata 2019
1	220,000	0,00	58,263	0,00	0,00	0,00	0,00	0	4,235	62,498
2	400,000	0,00	113,067	0,00	0,00	0,00	0,00	0	16,689	129,756
3	456,199	456,198,79	32,745	32,744,94	456,198,79	32,744,94	0,00	0	38,368	38,368
4	4,755,000	0,00	923,262	0,00	0,00	0,00	0,00	0	41,606	964,869
5	5,450,000	0,00	407,388	0,00	0,00	0,00	0,00	0	364,001	771,389
6	2,753,250	0,00	202,364	0,00	0,00	0,00	0,00	0	195,364	397,728
7	607,350	0,00	137,582	0,00	0,00	0,00	0,00	0	34,366	171,948
8	540,000	540,000,00	16,470	16,470,00	0,00	16,470,00	540,000,00	0	32,850	32,850
9	820,000	0,00	42,891	0,00	0,00	0,00	0,00	0	46,398	89,289
10	700,000	500,000,00	13,475	9,625,00	200,000,00	9,625,00	300,000,00	0	42,253	46,103
11	1,017,120	792,528,00	2,260	1,761,17	182,880,00	1,761,17	609,648,00	0	74,433	74,932
12	2,254,000	2,254,000,00	40,322	40,321,00	0,00	40,321,00	2,254,000,00	0	159,971	159,971
13	4,245,400	0,00	240,573	0,00	0,00	0,00	0,00	0	274,536	515,108
14	3,896,000	0,00	82,574	1,114,24	0,00	1,114,24	0,00	0	220,449	301,908
15	0	968,000,00		24,662,83	0,00	24,662,83	968,000,00	0	331,929	307,266
16	0	556,788,45		7,784,51	0,00	7,784,51	553,868,20	0	18,559	10,775
17	0	1,128,392,73		21,180,53	0,00	21,013,53	1,121,336,60	0	54,462	33,448
18	0	47,793,00		863,39	0,00	863,39	47,500,00	0	863	0
19	0	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0	11,182	11,182
TOTAL	28,114,319	7,243,700,97	2,313,234	156,528,38	839,078,79	156,360,61	6,394,352,80	0	1,962,515	4,119,387

Caracteristicile emisiunilor de obligatiuni

Data scadenta emisiune	Valoare initiala emisiune	Moneda emisiune	Valoare Sold 31.12.2019
2019	7,220,000	RON	0
2020	100,000	EUR	456,198,79
2021	8,681,400	RON	540,000,00
2022	1,000,000	RON	500,000,00
2022	126,500 €	EUR	604,581,45
2023	9,415,000	RON	3,222,000,00
2024	235,100 €	EUR	1,128,392,73
2024	1,654,000	RON	792,528,00

2 din emisiunile de obligatiuni : simbol INV22 si INV23 sunt admise la tranzactionare pe piata alternativa a Bursei de Valori Bucuresti

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Bazele prezentarii

Situatiile financiare individuale aferente anului 2019 sunt intocmite potrivit Reglementarilor contabile conforme cu Directiva 2013/34 UE a Parlamentului European si Consiliului transpusa prin O.M.F.P 1.802/2014 cu modificarile si completarile ulterioare. Societatea se incadreaza in criteriile de marime pentru microentitati prevazute la pct. 9 alin.(2) din O.M.F.P. nr. 1.802/2014, pe baza indicatorilor determinati din Situatiile financiare aferente anului 2019.

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

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

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

Moneda functionala pentru inregistrarile contabile este leul romanesc.

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

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

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

Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile

Situatiile financiare sunt bazate pe inregistrarile contabile ale societatii, intocmite pe baza urmatoarelor principii si reguli contabile:

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

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

Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune faptul ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestui prezumtii administratorul analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

In exercitiul financial incheiat la 31 decembrie 2019, Societatea a inregistrat o pierdere in valoare 212.567 lei (31.12.2018: profit 228.063 lei). Activele circulante la 31.12.2019 depasesc datoriile curente cu suma de 616.454 lei (31.12.2018: activele circulante sunt depasite de datoriile curente cu suma de 5.064.634 lei).

Avand in vedere evenimentele ulterioare datei bilantului mentionate in Nota explicativa 10 lit.h) administratorul Societatii a analizat si evaluat efectele posibile asupra fluxurilor de lichiditati si a pregatit o serie de masuri in conditiile actuale.

Administratorul crede ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil deruland activitatea de inchiriere, tinand cont de amenajarile realizate in exercitiul financial 2018 si 2019, care vor fi puse in functiune in cursul anului 2020 si prin urmare aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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

Imobilizarile necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar, identificabil, fara suport material si detinut in scopul utilizarii in procesul de productie sau furnizare de bunuri sau servicii, pentru a fi inchiriat tertilor sau pentru scopuri administrative.

Un activ este recunoscut in bilant, daca:

- a) costul activului poate fi evaluat in mod credibil;
- b) se estimeaza ca va genera beneficii economice pentru entitate.

Un activ necoporal este recunoscut de societate daca si numai daca:

- este probabil ca societatea sa obtina beneficii economice viitoare care pot fi atribuite activului respectiv;
- costul activului poate fi masurat in mod corect

In cadrul imobilizarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare, cu exceptia celor create intern de entitate;
- alte imobilizari necorporale.

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

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

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

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

Imobilizarile corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

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

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

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidențiază în contabilitate în funcție de natura contractului de leasing, stabilită potrivit legii, cu respectarea principiului prevalenței economicului asupra juridicului.

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

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

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

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

Entitatea procedeaza la **reevaluarea imobilizarilor corporale**, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acestia, periodic (la un interval de 3 ani).

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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

Creșterea de valoare rezultata este înregistrată ca surplus de reevaluare (ct. 105), componenta a capitalurilor proprii. Conform O.M.F.P. nr. 1.802/2014 secțiunea 4.4, 8.2.5.1, pct. 236 «Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierii, atunci cand în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scadere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului «Capital și rezerve», cu minimul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență ramasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.» Societatea transferă surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii direct în rezerve (ct. 1065), atunci cand surplusul este realizat. Intregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

Investiții imobiliare

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

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

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

Imobilizari financiare

Imobilizările financiare cuprind parti sociale detinute la entitățile afiliate, obligațiuni corporatiste.

Pentru creantele imobilizate, cu scadenta mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizari financiare, este prezentată numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferența urmand să fie reflectată la creante.

Imobilizările financiare recunoscute ca activ se evaluatează la costul de achiziție.

Imobilizările financiare se prezintă în Bilanț la valoarea de intrare, mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Costurile indatorării

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

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

Stocuri

Stocurile sunt active circulante:

- a) detinute pentru a fi vândute pe parcursul desfasurării normale a activitatii ;
- b) în curs de producție în vederea vânzării în procesul desfasurării normale a activitatii; sau
- c) sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile care urmează să fie folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii.

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

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

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

Societatea nu detine stocuri la 31.12.2018 și la 31.12.2019

INVESTIA FINANCE S.A.**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)****Numerar si asimilate**

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

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

Conversii valutare

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

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

Valuta	Simbol	31.12.2018	31.12.2019
1 Euro	EUR	4.6639	4.7793
1 dolar SUA	USD	4.0736	4.2608

Creantele comerciale

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

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

Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni si sume datorate institutiilor de credit

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

Datorii comerciale

Datoriile totale pentru care s-au depus garantii, precum si informatiile privind natura acestor garantii sunt prezentate in notele explicative. Datorii incluse in bilant cu termen de plata dupa cinci ani de la data inchierii exercitiului financiar sunt mentionate in notele explicative.

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

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

Toate celelalte datorii sunt clasificate ca datorii pe termen lung.

Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

Active si datorii contingente (angajamente)

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

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

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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

Provizioane

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

Evenimente ulterioare datei bilantului

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

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

Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

Managementul riscului financiar

(a) Riscul de piata

Riscul de piata este definit ca riscul de a inregistra o pierdere sau de a nu obtine profitul asteptat, ca rezultat al fluctuatilor preturilor, ratelor de dobândă și a cursurilor de schimb ale valutelor.

(i) Riscul de pret

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

(ii) Riscul de rată a dobânzii

Societatea se confrunta cu riscul de rată a dobânzii datorită expunerii la fluctuatii nefavorabile ale ratei dobânzii. Schimbarea ratei dobânzii pe piata influentează în mod direct veniturile și cheltuielile aferente activelor și datorilor financiare purtătoare de dobânzi variabile, precum și valoarea de piata a celor purtătoare de dobânzi fixe.

La datele de 31 decembrie 2019 și 31 decembrie 2018, majoritatea activelor și datorilor Societății sunt purtătoare de dobândă. Societatea nu utilizează instrumente financiare derivate pentru a se proteja față de fluctuatii ratei dobânzii.

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

(iii) Riscul valutar

Riscul valutar este riscul înregistrării unor pierderi sau nerealizării profitului estimat ca urmare a fluctuațiilor nefavorabile ale cursului de schimb. Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar întrucât pasivele financiare ale Societății reprezentând credite bancare la 31 decembrie 2019 sunt denuminate în euro.

(b) Riscul de credit

Riscul de credit reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ca urmare a neîndeplinirii de către contrapartidă a obligațiilor financiare. Societatea este expusă riscului de credit ca urmare a conturilor curente, depozitelor bancare și a altor creațe.

(c) Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezintă riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate, ce rezultă din imposibilitatea de a onora în orice moment obligațiile de plată pe termen scurt, fără ca aceasta să implice costuri excesive sau pierderi ce nu pot fi suportate de către Societate.

(d) Riscul aferent impozitării

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

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

(e) Riscul operațional

Riscul operațional este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piața de capital, progrese tehnologice. Riscul operațional este inherent tuturor activităților Societății.

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

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL

In data de 22.02.2018, actionarul FII Certinvest Properties RO a cesionat catre Stratus Investcapital SRL un numar de 362 actiuni la valoarea nominala de 10 lei/actiune, cesiune inregistrata la Registrul Comertului in baza Cererii nr.68133/25.07.2018, prin Rezolutia nr.16103/25.07.2018.

ACTIONARI	Capital social	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
	Total		
Avigo Invest S.A.	26.664.900	2.666.490	81,8851%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
Canacheu Constantin	1.606.760	160.676	4,9342%
FIA Certinvest Green	4.288.210	428.821	13,1686%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

In data de 25.04.2018, actionarul FII Certinvest Green a cesionat catre MW Green Power Export un numar de 11.645 actiuni, cesiune inregistrata la Registrul Comertului in baza Cererii nr.68133/25.07.2018 prin Rezolutia nr.16103/25.07.2018.

ACTIONARI	Capital social	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
	Total		
Avigo Invest S.A.	26.664.900	2.666.490	81,8851%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
Canacheu Constantin	1.606.760	160.676	4,9342%
MW Green Power Export SRL	116.450	11.645	
FIA Certinvest Green	4.171.760	417.176	12,8110%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

La data de 21.08.2018, Canacheu Constantin ceseioneaza catre Avigo Invest un numar de 160.676 actiuni, cesiune inregistrata la Registrul Comertului in baza Cererii nr.91686/14.11.2018 prin Rezolutia nr.24240/15.11.2018.

ACTIONARI	Capital social	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
	Total		
Avigo Invest S.A.	28.271.660	2.827.166	86,8193%
Bejan Ioan	300	30	0,0009%
MW Green Power Export SRL	116.450	11.645	0,3576%
FIA Certinvest Green	4.171.760	417.176	12,8110%
Stratus InvestCapital SRL	3.620	362	0,0111%
TOTAL	32.563.790	3.256.379	100,00000%

In anul 2019 nu au fost modificari ale capitalului social.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

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

a) **Salariați**

La 31 decembrie 2019 numarul efectiv de salariati este de 8, iar nr mediu salariati la 31.12.2019 este de 6.

b) **Cheltuieli cu personalul**, realizate in anul 2019, comparativ cu anul 2018:

Cheltuieli cu personalul	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Fond de salarii	565.675	556.020
Cheltuieli cu tichetele de masa	21.634	19.954
Subtotal	587.309	575.974
Cheltuieli asigurari protectie sociala	17.654	23.454
TOTAL	604.963	599.428

Adunarea Generala a Actionarilor din data de 23.05.2016 a aprobat numirea administratorului Mihai Alexandru-Cristian. Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor fost inregistrata la Registrul Comertului prin Cererea nr.37860/03.06.2016, obtinandu-se Rezolutia 14478/06.06.2016. Indemnizația brută a administratorului Mihai Alexandru-Cristian în anul 2019 a fost de 289.236 lei (2018: 276.924 lei).

Nu exista obligații contractuale cu privire la plata pensiilor către foștii directori și administratori. În timpul exercițiului financiar 2018 și 2019, Societatea nu a acordat avansuri sau credite administratorilor.

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

Denumire indicator		31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
1 Lichiditate			
Lichiditate curentă	Active curente/Datorii curente	0.68	1.28
Lichiditatea imediată –testul acid	(Active curente-Stocuri)/Datorii curente	0.68	1.28
2 Indicatori de risc			
Gradul de indatorare(%)	Capital imprumutat/Capital angajat*100	0.38	0.57
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit înaintea platii dobanzii și impozitului pe profit/Cheltuieli cu dobanda	1.09	1.00
3 Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)			
Viteza de rotație a debitelor-clienti (zile)	Sold mediu clienti/Cifra de afaceri *365	10	17
Viteza de rotație a creditelor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori/Achiziții de bunuri și servicii *365	178	81
Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0.07	0.09
Viteza de rotație a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0.07	0.08
4 Indicatori de profitabilitate			
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit înaintea platii dobanzii și impozitului pe profit/Capital angajat	0.0243	0.0302
Marja bruta din vanzari	Profit brut din vanzari/Cifra de afaceri * 100	36.0904	35.3463

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 10. ALTE INFORMATII****(a) Informatii cu privire la prezentarea societatii**

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

Obiectul principal de activitate cod CAEN 6619 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii

(b) Contracte de leasing

In anul 2016 Societatea a incheiat un contract de leasing finantat pentru un autoturism cu o valoarea finantata de 48.729 Euro pe o perioada de trei ani. La 31 decembrie 2018 valoarea principalului datorat este de 41.831 lei echivalent a 8.969 euro, fiind scadent in anul 2019, contractul a fost finalizat.

(c) Baze de conversie

Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea in moneda nationala a elementelor de activ si pasiv, veniturilor si cheltuielilor evidențiate initial intr-o moneda strina sunt prezentate in Nota explicativa 6 Titlu « Conversii valutare».

(d) Cifra de afaceri

In anul 2019 si 2018 Societatea a realizat, in proportie de 100%, cifra de afaceri din activitatea de inchiriere a spatiilor din imobilele din Buzesti nr.75 preluate prin Actul de adjudecare nr.77/2013/2016, Contract 1267/2016, Contract 1356/03.10.2019 pentru Etajul 3 - 4 si din Muntii Tatra nr.4-10 sector 1, in baza actului de adjudecare nr.223/2014/20.01.2017 (Nota 1). In anul 2019 cifra de afaceri realizata este de 8.559.633 lei (2018: 6.786.583 lei), din care din exploatarea spatiilor valoarea de 8.559.633 lei.

Cifra de afaceri 2019	Buzesti		Muntii Tatra		Total
	“Corporate”	“Ready office”	“Corporate”	“Ready office”	
Venituri din chirii	3,427,544	1,583,272	1,708,137	0	6,718,953
Venituri din intretinere	755,438	0	462,420	0	1,217,858
Venituri din chirii locuri de parcare	202,471	33,175	9,711	0	245,357
Venituri din alte servicii	354,393	23,073	0	0	377,466
Total	4,739,846	1,639,520	2,180,268	0	8,559,633

Situatia inchirierii spatiilor din imobilele din strada Buzesti nr.75, strada Muntii Tatra nr.4-10 si gradul de ocupare la 31 decembrie 2019:

Locatie		Suprafata (mp)	Suprafata inchiriată (mp)	Grad de ocupare
Buzesti75	Parter	252,15	252,15	
Buzesti75	ET 1	439,00	439,00	
Buzesti75	ET 2	459,00	459,00	
Buzesti75	ET 3	461,00	461,00	
Buzesti75	ET 4	442,00	442,00	
Buzesti75	ET 5	461,00	461,00	
Buzesti75	ET 6	461,00	0,00	
Buzesti75	ET 7	461,00	461,00	
Buzesti75	ET 8	461,00	461,00	
Buzesti75	ET 9	461,00	461,00	
Buzesti75	ET 10	490,00	490,00	
Buzesti75	ET 11	461,00	0,00	
Buzesti75	ET 12	459,00	459,00	
Buzesti75	ET 13	459,00	459,00	
Buzesti75	ET 14	462,00	462,00	
	TOTAL	6689,15	5767,15	86,22%
Muntii Tatra nr.4-10	Parter	308,50	308,50	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 1	513,50	513,50	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 2	483,50	483,50	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 3	483,00	483,00	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 4	468,39	468,39	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 5	468,39	468,39	
Muntii Tatra nr.4-10	ET6	464,34	0,00	
	TOTAL	3189,62	2725,28	85,44%

INVESTIA FINANCE S.A.

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

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

	Exercitiul financial la 31 decembrie 2018	Exercitiul financial la 31 decembrie 2019
Rezultat brut	228.063	(212.567)
Elemente similare veniturilor	105.870	105.870
Venituri neimpozabile	(900.122)	
Costul indatorarii excedentar - art.40 ¹ Cod fiscal	2.686.864	
Cheltuieli nedeductibile	464.068	337.550
Pirderea fiscală de recuperat din anii precedenți	(7.388.718)	(4.803.975)
Profit impozabil/pierdere fiscală, de recuperat în anii urmatori	(4.803.975)	(4.573.122)

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

(f) Parti afiliate

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

Următoarele tranzacții cu părți afiliate au avut loc în cursul anului 2018 și următoarele solduri la finele anului au rezultat din tranzacții cu părți afiliate :

Denumire filiala	Creanță/ Datorie	Natura tranzacției	Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2018	Sold la 31 decembrie 2018	Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2019	Lei Sold la 31 decembrie 2019
Avigo Invest S.A	Plasamente	Obligatiuni	2,305,000	2,305,000		1,996,540
		Dobanda obligatiuni	53,303	53,303	155,406	197,158
Avigo Invest S.A	Creanță	Contravaloarea contract intermediere (Nota 5)		801,688		
FIA Certinvest Leader	Datorie	Imprumut emisiuni obligatiuni - principal		12,633,568		
		Imprumut emisiuni obligatiuni - dobanda	1,032,059	1,349,567	640,612	
FIA Certinvest Properties	Datorie	Imprumut emisiuni obligatiuni - principal		534,595	0	0
		Imprumut emisiuni obligatiuni - dobanda	27324	103,801	4,678	0
Stratus InvestCapital SRL	Datorie	Prestari servicii de administrare imobile detinute	386,483			

(g) Informatii cu privire la auditarea situatiilor financiare la 2019

Auditul situatiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2019 a fost asigurat de societatea 3B EXPERT AUDIT S.R.L., membra deplina a retelei RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL, cu sediul in Bucuresti, str. Aurel Vlaicu nr. 114, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/6669/1998, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (C.A.F.R.) cu autorizatia nr. 073/31.05.2001, cu experienta in domeniu, reprezentata de doamna Adriana Badiu, membru C.A.F.R., auditor financiar cu certificat C 77/2000, in baza contractului incheiat nr. 456/01.02.2016.

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

Onorariul aferent misiunii de audit financiar pentru auditarea Situatilor financiare la 31 decembrie 2019 este de 4.000 Euro la care se adauga TVA.

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

(h) Evenimente ulterioare datei bilantului

Societatea a identificat evenimente ulterioare de natura prezentarii in Notele explicative. In data de 11.03.2020 Organizatia mondiala a Sanatatii a decretat ca situatia generata de coronavirus este incadrata drept pandemie. Mai multe tari din Uniunea Europeana au luat masuri pentru neraspandirea acestoia.

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

Conform OUG nr. 29 / 18.03.2020, Art. X, publicat in Monitorul Oficial nr. 230 / 21.03.2020, intreprinderile mici si mijlocii care detin Certificatul de situatie de urgență emis de M.E.E. – M.A. ca urmare a intreruperii / suspendarii temporare a activitatii total sau parcial in baza deciziilor emise de autoritatile publice competente, precum si profesiile care indeplinesc servicii de interes public (notar public, avocat, executor judecatoresc) beneficiaza de amanarea la plata pentru serviciile de utilitati si de amanare la plata a chiriei pentru imobilul cu destinatie de sediu social si de sedii secundare. Avand in vedere aceste prevederi legale, Societatea se poate confrunta in perioadele urmatoare, cu solicitari de amanare la plata chiriei si a utilitatilor de aceste tipuri de chiriasi, ceea ce ar putea sa conduca la diminuarea incasarilor.

Clientii Societatii, interprinderile mici si mijlocii care detin Certificatul de situatie de urgență, pot invoca, de asemenea, si forta majora impotriva contractelor in derulare incheiate cu Societatea dupa incercarea dovedita cu inscrisuri, comunicate intre parti, de renegociere a contractelor. Cu privire la forta majora pe care orice parte contractanta o poate invoca, inclusiv in suspendarea / incetarea contractelor de inchiriere , Art. X alin. (3) din OUG nr. 29 / 18.03.2020 stipuleaza „*Se prezuma a constitui caz de forta majora, in sensul prezentei ordonante de urgență, imprejurarea imprevizibila, absolut invincibila si inevitabila la care se refera Art. 1351 alin. (2) din Codul civil, care rezulta dintr-o actiune a autoritatilor in aplicarea masurilor impuse de prevenirea si combaterea pandemiei determinate de infectia cu coronavirusul COVID-19, care a afectat activitatea intreprinderii mici si mijlocii, afectare atestata prin certificatul de situatie de urgență. Prezumptia poate fi răsturnată de partea interesată prin orice mijloc de probă. Caracterul imprevizibil se raportează la momentul nasterii raportului juridic afectat. Nu vor fi imprevizibile masurile luate de autorități în conformitate cu actul normativ care a instituit starea de urgență.*”

Societatea evalueaza evenimentele si factorii de incertitudine si potentialul impact financiar al pandemiei de COVID-19, in vederea identificarii masurilor necesare a fi implementate

Societatea dispune in prezent si continua sa ia masurile necesare pentru asigurarea unui flux de lichiditati suficiente pentru a-si achita obligatiile scadente, atat in conditii normale cat si in conditii de stres, fara a suporta pierderi inacceptabile sau a pune in pericol reputatia Societatii.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

	lei	31 decembrie 2018	31 decembrie 2019
Disponibilități la bănci		612,413	488,284
- în lei		175,019	191,324
- în valută		437,394	296,960
 Casa în lei		888	96
Total disponibilități la bănci și numerar în casierie		613,301	488,380

NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREAMTE

Contract cesiune	Nr BO	Valoare BO	Valoare creanta preluata	Pret cesiune lei	Creanta la 31.12.2019	Creanta la 31.12.2018	Ajustare deprecire 31.12.2019	Ajustare deprecire 31.12.2018
421489/24-09-2013	7619872	9,392,525	9,392,525	9,389,349	6,301,696	6,301,696	0	0
421489/24-09-2013	0041971	3,623,143	3,623,143	3,621,142	3,621,142	3,621,142	3,621,142	3,621,142
		13,015,668	13,015,668	13,010,491				
401493/24.09.2013	7971420	1,373,984	1,373,506	1,373,506	1,373,506	1,373,506	1,373,506	1,373,506
401493/24.09.2013	7739418	1,107,208	1,107,208	1,107,208	1,107,208	1,107,208	1,107,208	1,107,208
401493/24.09.2013	64444527	1,405,535	1,405,535	1,405,535	1,405,535	1,405,535	1,405,535	1,405,535
		3,886,727	3,886,249	3,886,249				
02.10.2015		4,452,373.19 euro	3,500,000 euro	4,807,981	5,569,115	4,807,981	4,668,993	
		39,858.22 usd						
		6,276,597.67 lei						
TOTAL					18,,617,068	19,378,202	12,315,372	12,176,385

Pentru creanta din **Contractul de cesiune 421489/24.09.2013**, Societatea nu a constituit ajustare de depreciere, existand o garantie imobiliara instituita prin contractul de garantie imobiliara autentificat sub nr. 339/16.04.2015. Garantie imobiliara este reprezentata de imobilul situat in str. Parintele Galeriu nr.13, sector 2, identificat prin numar cadastral 207488 si Cartea funciara 207.488, compus din: teren intravilan in suprafata de 399,69 mp si constructiile CL1 si CL2 cu subsol in suprafata utila totala de 169,56 mp si parter in suprafata utila totala de 212,80 mp. La data de 19 aprilie 2018 s-a efectuat o evaluare de catre un evaluator independent rezultand o valoare justa de 1.390.000 euro. S-a deschis dosarul de executare silita nr. 835/CD/2019 care vizeaza urmatoarele bunuri imobile :

- casa si teren, cu numar CF 207488 situat in sector 2, str. Parintele Galeriu nr.13;
- apartament cu numar CF 227711-C1-U1 situat in sector 2, str. Parintele Galeriu nr.13, et.1, ap.2;
- casa si teren cu numar CF 218672 situat in sector 2, str. Elena nr.70.

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREAMTE (CONTINUARE)**

Creamantele cedionate in baza **Contractului nr. 4014493 / 24.09.2013** au fost garantate integral de garant-fideiusor Phoenix International Co Exim prin contractul de fideiusiune nr. 1325/19.07.2013 si de defunctul Vasile Gheorghe prin contractul de fideiusiune nr. 1324/19.07.2013. Garantul fideiusor Phoenix International Co Exim este in insolventa cu plan de reorganizare in Dosarul nr.34160/3/2013 Sectia a VII a Civila.

Detalii privind contractul de cesiune incheiat cu Banca Transilvania in data de 24.03.2015

Cesionar	Investia Finance
Cedent	Banca Transilvania S.A.
Debitor	mostenitorii defunctului Vasile Gheorghe –
Obiectul cesiunii	creanta in valoare totala de 4.452.373,19 Euro, 39.859,22 USD si 6.276.597,67 lei rezultate din contracte de credit incheiate de debitorul defunct Vasile Gheorghe
Pretul cesiunii	3.500.000 Euro achitat din creditul de investitii contactat sub nr.611/25.11.2015 de la Banca Transilvania.
Alte prevederi ale contractului de cesiune	Banca Transilvaniat a convenit acordarea unui al doilea credit de investitii nr. 612/25.11.2015 in valoare de 1.500.000 euro pentru finantarea reabilitarii, amenajarii imobilelor preluate in contul creantei (Nota 13).
Executarea debitorului	Pentru creanta ramasa de incasat de la debitorul Vasile Gheorghe (mostenitor) este deschis dosarul nr.9801/300/2017 la Tribunalul Bucuresti Sectia a III-a Civila in care s-a dispus, in data de 10.05.2017, deschiderea executarii silite prin dosarul nr.741/CD/2017, prin care la licitatie din data de 19.03.2019 s-a adjudecat imobilul din Bucuresti, sector 1, str.Buzesti nr. 81 compus din teren in suprafata de 189 mp, inscris in cartea funciara cu nr.209545, avand numar cadastral 209545, in valoare de 900.122 lei (Nota 1).
Creanta la 31.12.2019	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981
Ajustare pentru depreciere la 31.12.2019	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981

NOTA 13. CREDITE BANCARE**Situatia creditelor la 31 decembrie 2019**

Contract	Valoare la 31.12.2018		Valoare la 31.12.2019		Datorie curenta Lei	Datorii >1an Lei
	EUR	Echivalent in LEI	EUR	Echivalent in LEI		
611/25.11.2015	3,086,000	14,392,795	2,800,000	13,382,040	1,385,997	11,996,043
612/25.11.2015	1,411,395	6,582,606	1,341,395	6,410,929	344,110	6,066,820
425/03.07.2018	960,617	4,480,223	1,160,327	5,545,551	450,236	5,095,315
8192904/03.10.2019	0	0	5,685,739	27,173,852	990,143	26,183,709
Total	5,458,012	25,455,624	10,987,461	52,512,373	3,170,486	49,341,887

INVESTIA FINANCE S.A.**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 13. CREDITE BANCARE (CONTINUARE)**

Contract de credit	611/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	achizitia creantei BT rezultata din creditarea clientului Vasile Gheorghe
Valoarea creditului	3.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 30.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.02.2016
Scadenta	01.11.2025
Garantii	- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10, sector 1, compus din teren intravilan in suprafata de 599 mp si constructie cu regi S+P+4E in suprafata utila de 2.589,17 mp - ipoteca imobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10; - bilet la ordin in alb stipulat fara protest, avalizat de catre Avigo Invest S.A. - ipoteca imobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77 - ipoteca imobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la BT - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 2, compus din cladire in suprafata de 228,87 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 34,54 mp, numar cadastral 254517-C1-U17, CF 254517-C1-U17 - ipoteca imobiliara de rang I imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77A, sector 1, compus din teren intravilan liber de constructie in suprafata de 170mp (161.31mp conform masuratorilor), numar cadastral 204448, CF 204448 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77, sector 1, compus din teren intravilan, curti constructii in suprafata de 50mp (50.40 mp conform masuratorilor), numar cadastral 211955, CF 2011955 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, compus din cladire in suprafata de 6,313,79 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 24,25 mp, numar cadastral 254517-C1-U18, CF 254517-C1-U18 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, parter, compus din cladire in suprafata de 174,95 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 26,40 mp, numar cadastral 254517-C1-U19, CF 254517-C1-U19 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 5, compus din cladire in suprafata de 228,87 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 34,54 mp, numar cadastral 254517-C1-U23, CF 254517-C1-U23
Sold la 31.12.2018	3.086.000 EUR echivalent a 14.392.795 lei
Sold la 31.12.2019	2.800.000 EUR echivalent a 13.382.040 lei
Rate scadente in 2020	290.000 EUR echivalent a 1.385.997 lei
 Contract de credit	 612/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea unor investitii efectuate din surse proprii legate de imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77 privind achizitia etajelor jumata din etaj 1 si jumata din etaj 6 din cladirea din str. Buzesti amenajarea a trei etaje din cladirea din str.Buzesti
Valoarea creditului	1.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 01.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.08.2016; prin AA 1/29.07.2016 pana la 30.06.2017
Scadenta	01.11.2025
Garantii	- ipoteca imobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la BT - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10, sector 1, compus din teren intravilan in suprafata de 599 mp si constructie cu regi S+P+4E in suprafata utila de 2.589,17 mp - ipoteca imobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10; - bilet la ordin in alb stipulat fara protest, avalizat de catre Avigo Invest S.A. - ipoteca imobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77; - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 2, compus din cladire in suprafata de 228,87 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 34,54 mp, numar cadastral 254517-C1-U17, CF 254517-C1-U17 - ipoteca imobiliara de rang II imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77A, sector 1, compus din teren intravilan liber de constructie in suprafata de 170mp (161.31mp conform masuratorilor), numar cadastral 204448, CF 204448 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77, sector 1, compus din teren intravilan, curti constructii in suprafata de 50mp (50.40 mp conform masuratorilor), numar cadastral 211955, CF 2011955 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, compus din cladire in suprafata de 6,313,79 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 24,25 mp, numar cadastral 254517-C1-U18, CF 254517-C1-U18 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, parter, compus din cladire in suprafata de 174,95 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 26,40 mp, numar cadastral 254517-C1-U19, CF 254517-C1-U19 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 5, compus din cladire in suprafata de 228,87 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 34,54 mp, numar cadastral 254517-C1-U23, CF 254517-C1-U23 - ipoteca imobiliara de rang I imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 1, in suprafata de 225,34 mp, numar cadastral 254517-C1-U9, CF 254517-C1-U9 imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 6, in suprafata de 225,34 mp, numar cadastral 254517-C1-U10, CF 254517-C1-U10
Sold la 31.12.2018	1.411.395,06 EUR echivalent a 6.582.605 Lei
Sold la 31.12.2019	1.341.395 Eur echivalent a 6.410.929 Lei
Rate scadente 2020	72.000 EUR echivalent a 344.110 lei

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019****NOTA 13. CREDITE BANCARE (CONTINUARE)**

Contract de credit	425/03.07.2018
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea investitiilor efectuate la imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77
Valoarea creditului	1.200.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	12 luni de la data primei trageri
Perioada de utilizare	03.07.2018 - 02.07.2019
Scadenta	01.07.2028
Garantii	<ul style="list-style-type: none">- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania- bilet la ordin in alb stipulat fara protest, avalizat de catre Avigo Invest S.A.- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77;- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77A, sector 1, compus din teren intravilan liber de constructie in suprafata de 170mp (161.31mp conform masuratorilor), numar cadastral 204448, CF 204448- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.77, sector 1, compus din teren intravilan, curti constructii, in suprafata de 50mp (50.4mp conform masuratorilor), numar cadastral 21955, CF 21955- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, compus din cladire in suprafata de 6,313,79 mp impreuna cu teren aferent in suprafata de 24,25 mp, numar cadastral 254517-C1-U18, CF 254517-C1-U18- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, parter, in suprafata utila de 174,95 mp, numar cadastral 254517-C1-U19, CF 254517-C1-U19- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 5, in suprafata utila de 228,87 mp, numar cadastral 254517-C1-U23, CF 254517-C1-U23- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 1, in suprafata utila de 201,31 mp, numar cadastral 254517-C1-U9, CF 254517-C1-U9- ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 6, in suprafata utila de 227,09 mp, numar cadastral 254517-C1-U10, CF 254517-C1-U10imobil situat in Bucuresti, str.Buzesti nr.75, sector 1, etaj 2, in suprafata utila de 228,87 mp, numar cadastral 254517-C1-U17, CF 254517-C1-U17- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10, sector 1, compus din teren intravilan in suprafata de 599 mp si constructie cu regi S+P+4E in suprafata utila de 2.589,17 mp
Sold la 31.12.2018	960.617,39 EUR - 4.480.223 lei
Trageri 2019	238.961,80 EUR
Rambursari 2019	39.252,30 EUR
Sold la 31.12.2019	1.160.327 EUR echivalent a 5.545.551 lei
Rate scadente 2019	94.205,52 EUR echivalent a 450.236 lei
Contract de credit	8192904/03.10.2019
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea parciala a imobilului din str. Buzesti nr. 75 et. 3 si 4
Valoarea creditului	5.750.000 EUR
Perioada	72 luni
Perioada de utilizare	03.10.2019-02.11.2019
Scadenta	11.2025; lunar principalul are scadenta pana la data de 01.L; rata fixa 19.167 Eur/luna
Garantii	<ul style="list-style-type: none">- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la Banca Transilvania-ipoteca mobiliara asupra tuturor creantelor- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Bucuresti, Str. Buzesti nr. 75 etaj 3 si 4- ipoteci imobiliare asupra imobilelor care constituie garantii din celelalte contracte de credit incheiate cu Banca Transilvania
Valoare tragere	5.743.239 EUR
Rambursare principal 2019	57.500 EUR
Dobanda achitata 2019	38.502,77 EUR
Comision achitat 2019	1.208,54 EUR
Sold principal la 31.12.2019	5.685.739 EUR echivalent a 27.173.852 lei
Rate scadente 2020	230.004 EUR echivalent a 1.099.258,12 lei

NOTA 14. CONTINGENTE

a) Actiuni in instanta

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

b) Contingente legate de mediu

Reglementarile privind mediul inconjurator sunt in dezvoltare in Romania, iar Societatea nu a identificat nici un fel de obligatii la 31 decembrie 2019, pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice si de consultanta, studii ale locului sau de implementarea unor planuri de remediere privind elemente de mediu inconjurator. Administratorul Societatii nu a identificat cheltuieli asociate cu eventuale probleme de mediu.

c) Pretul de transfer

Legislatia fiscală din Romania contine reguli privind pretul de transfer intre persoane afiliate inca din anul 2000. Cadrul legislativ curent defineste principiul «valorii de piata» pentru tranzactiile intre persoane afiliate, precum si metodele de stabilire a preturilor de transfer. Ca urmare, este de asteptat ca autoritatile fiscale sa initieze verificari amanunte ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca rezultatul fiscal nu este distorsionat de efectul preturilor practicate in relatiile cu persoane afiliate. Valoarea tranzactiilor cu filiala nu intra sub incinta pretului de transfer pana la 31 decembrie 2019.

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

Cristian-
Alexandru
Mihai
Digitally signed by
Cristian-Alexandru
Mihai
Date: 2020.05.07
13:59:38 +03'00'

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

Marius-Cristian
Danaila
Digitally signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.07
10:51:16 +03'00'

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: Acționarii societății INVESTIA FINANCE S.A.

Opinie

Am auditat situațiile financiare anexate aparținând Societății INVESTIA FINANCE S.A. ("Societatea"), cu sediul în județ Iași, Calea Chișinăului nr.45, birou 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J22/1087/2009, cod de înregistrare fiscală: RO 18349667, cod de înregistrare fiscală: RO 28995126, care cuprind bilanțul la data de **31 decembrie 2019**, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situările financiare individuale la **31 decembrie 2019** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	42.877.780 lei
Rezultatul exercițiului finanțier - pierdere	212.567 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2019**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul finanțier încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează OMFP 1802 / 2014).

Bază pentru opinie

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

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

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

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 București
020098 Romania

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

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

Evidențierea unor aspecte – evenimente ulterioare

Atragem atenția asupra Notei 10 (h) la situațiile financiare, care descrie modul în care conducerea evaluează impactul posibil al efectelor COVID – 19 asupra Societății. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

Aspecte cheie de audit

Aspectele de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional au avut cea mai mare importanță în efectuarea auditului situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestor situații financiare și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte. În plus față de aspectul descris în secțiunea *Baza cu opinie cu rezerve*, am determinat ca aspectele descrise mai jos reprezintă aspecte cheie de audit ce trebuie comunicate în raportul nostru.

Recunoașterea veniturilor din chirii

În exercițiu finanțiar 2019 Societatea a realizat venituri din chirii în valoare de 8.182.167 lei (2018: 6.462.518 lei).

A se vedea Nota 10 (d) "Cifra de afaceri"

Aspect semnificativ	Cum am abordat acest aspect în cursul auditului
Potrivit Notei 10 (d) de la situațiile financiare Societatea a înregistrat în exercițiu finanțiar 2019 venituri din inchirierea spațiilor din imobilele deținute și a locurilor de parcare și din întreținere în valoare de 8.182.167 lei (2018: 6.642.518). Valoarea veniturilor din chirii reprezentând 95,59% din valoarea cifrei de afaceri de 8.559.633 lei (2018: 95,28% din cifra de afaceri de 6.782.479 lei), numărul mare de contracte de închiriere care necesită o gestionare adecvată fac ca acest aspect să constituie un aspect cheie de audit.	<p>Am evaluat elaborarea, implementarea și eficiența funcțională a controalelor interne cheie și ne-am axat pe</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ datele din sistem pentru facturarea chiriei conform prevederilor contractelor de chirii și actelor adiționale; ✓ actualizarea în sistem a suprafetelor închiriate, a modificării valorii chiriei, a închiderii unor contracte. <p>Am efectuat urmatoarele proceduri de audit cu privire la veniturile din chirii:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ am evaluat tratamentul contabil aplicat de Societate referitor la veniturile din chirii și veniturile înregistrate în avans pentru a stabili dacă metodologia a respectat cerințele contabile aplicabile (OMFP 1802/2014); ✓ am evaluat dacă prevederile contractuale folosite pentru facturarea chiriei sunt corect interpretate; ✓ am aplicat proceduri analitice pentru efectuarea propriei estimări a valorii totale a veniturilor din chirii înregistrate în exercițiu finanțiar 2019 în conformitate cu valoarea chirilor exprimate în Euro specificată în contracte sau acte adiționale și cu perioada de valabilitate a contractelor.

Alte informații – Raportul administratorilor

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

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

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiu finanțiar încheiat la **31 decembrie 2019**, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvențe cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

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

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiu finanțiar 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 Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802 / 29.12.2014 Anexa, Capitolul 7, punctele 489 - 492 din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acestuia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiu finanțiar încheiat la data de 31 decembrie 2019, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatele conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

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

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

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

Responsabilitatele auditorului într-un audit al situațiilor financiare

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

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

- Identificăm și evaluăm risurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarări false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fară a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții

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

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

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

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

Raport cu privire la alte dispozitii legale și de reglementare

Am fost numiți prin contractul nr.501 / 26.02.2019 să audităm situațiile financiare ale Societății **INVESTIA FINANCE S.A.** pentru exercițiul finanțier încheiat la **31 decembrie 2019**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de cinci ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

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

Alte aspecte

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

Badiu Dan-Andrei



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

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditator finanțier: Badiu Andrei
Registrul Public Electronic: AF4426

Pentru și în numele 3B Expert Audit S.R.L.:

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

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)

Auditator finanțier: 3B Expert Audit S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA73

București, România

30 Aprilie 2020

Bifati numai dacă este cazul:	<input type="checkbox"/> Mari Contribuabili care depun bilanțul la București
	<input type="checkbox"/> Sucursala
	<input type="checkbox"/> GIE - grupuri de interes economic
	<input type="checkbox"/> Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An Semestru Anul **2019**

Precizări MFP

Suma de control

32.563.790

Versiuni: Atenție!

Entitatea: INVESTIA FINANCE SOCIETATE PE ACTIUNI

Adresa

Judet	Iasi	Sector		Localitate	Iasi
-------	------	--------	--	------------	------

Strada	Calea Chisinaului	Nr.	45	Bloc		Scara		Ap.		Telefon	
--------	-------------------	-----	----	------	--	-------	--	-----	--	---------	--

Număr din registrul comerțului	J22/1087/2009	Cod unic de înregistrare	1	8	3	4	9	6	6	7	
--------------------------------	---------------	--------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	--

Forma de proprietate

34-Societăți pe acțiuni

Activitatea preponderentă (cod și denumire clasa CAEN)

6619 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii

Activitatea preponderentă efectiv desfasurată (cod și denumire clasa CAEN)

6820 Închiriere și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu finanțiar coincide cu anul calendaristic)

Raportări anuale

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

 Entități de interes public
 ?

- 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu finanțiar 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 apartinând Spațiului Economic European**

Situatiile financiare anuale incheiate la **31.12.2019** de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementarile contabile, aprobată prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu finanțiar corespunde cu anul calendaristic

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

DEBLOCARE
ANULARE
LISTARE

Import fisier XML - F10,F20 an precedent

VALIDARE

Import 'balanta.txt'

Import fisier XML creat cu alte aplicații

ADMINISTRATOR,**Atenție!****INTOCMIT,**

Numele și prenumele

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

Numele și prenumele

SMART PROVIDER SEL

?

Calitatea

22-PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional

0011440

Marius-Cristian Danaila
Digitally signed by
Marius-Cristian Danaila
Date: 2020.05.12
17:12:56 +03'00'

Semnătura electronică

Formular VALIDAT

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?

 DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?

 DA NUSituatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii **AUDITOR**

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

3B EXPERT AUDIT SRL

Nr.de înregistrare în Registrul ASPAAS

073/2001

CIF / CUI

1 0 7 6 7 7 7 0

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2019

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMFP nr.3781 / 2019	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2019	31.12.2019
A	B	1	2	
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	4.693	1.919
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	88.299.027	95.195.650
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	4.529.458	4.488.581
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	92.833.178	99.686.150
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	8.992.377	7.586.795
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	8.992.377	7.586.795
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		187.900
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	613.301	488.380
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	9.605.678	8.263.075
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	70.721	196.054
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	24.437	48.077
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	46.284	147.977
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	14.191.942	6.475.931
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-5.064.634	616.454
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	87.814.828	100.450.581
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	44.724.481	56.664.483
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	502.807	2.127.085
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	502.807	2.127.085

Sume de reluat într-o perioada de până la un an (ct. 472*)	25	23	502.807	1.218.767
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	26	24		908.318
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	32.563.790	32.563.790
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	32.563.790	32.563.790
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	238.240	238.240
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	39.434.603	39.328.733
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	12.526	12.526
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40	3.155.840	3.155.840
V. PROFITUL SAU PIERDAREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	0
	SOLD D (ct. 117)	44	42	26.231.035
VI. PROFITUL SAU PIERDAREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	228.063
	SOLD D (ct. 121)	46	44	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	43.090.347	42.877.780
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) ¹⁾	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	43.090.347	42.877.780

Suma de control F10 : 1208568527 / 2364406171

*}) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1)Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind 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 si prenumele

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMART PROVIDER SEL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0011440

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2019

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr. rd. Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2018	2019
A	B	1	2	
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	6.786.583	8.559.633
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	02	02	6.786.583	8.559.633
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	03	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	04	04		
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)	05	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	06	07		
Sold D	07	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	08	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	09	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	10	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	11	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	12	13	76.180	68.803
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	13	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	15	16	6.862.763	8.628.436
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	16	17	64.335	52.134
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	17	18	53.119	96.208
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	18	19	470.729	584.479
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	19	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	20	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	21	22	604.863	599.428
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	22	23	587.309	575.974
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	23	24	17.554	23.454
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	24	25	1.015.017	1.031.274
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	25	26	1.015.017	1.031.274
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	26	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	27	28	-856.435	138.988

b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	28	29	43.687	138.988
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	29	30	900.122	0
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	30	31	2.985.647	3.031.606
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	31	32	2.232.122	2.232.810
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*)	32	33	727.809	760.399
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	33	34		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct.655)	34	35		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	35	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	36	37	25.716	38.397
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Reședința generală și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	37	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	38	40		
- Venituri (ct.7812)	39	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+39)	40	42	4.337.275	5.534.117
PROFITUL SAU PIERDerea DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	41	43	2.525.488	3.094.319
- Pierdere (rd. 42 - 16)	42	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	43	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	44	46		
13. Venituri din dobânci (ct. 766)	45	47	352.134	507.561
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	48		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	47	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	48	50	334.138	331.980
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	49	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	50	52	686.272	839.541
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	51	53	1.649	86.787
- Cheltuieli (ct.686)	52	54	1.649	86.787
- Venituri (ct.786)	53	55		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	54	56	2.618.298	3.005.562
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	55	57		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	56	58	363.750	1.054.078
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	57	59	2.983.697	4.146.427
PROFITUL SAU PIERDerea FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	58	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	59	61	2.297.425	3.306.886

VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	60	62	7.549.035	9.467.977
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	61	63	7.320.972	9.680.544
19. PROFITUL SAU PIERDAREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	62	64	228.063	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	63	65	0	212.567
20. Impozitul pe profit (ct.691)	64	66		
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	65	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	66	68		
23. PROFITUL SAU PIERDAREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	67	69	228.063	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	68	70	0	212.567

Suma de control F20 : 139946246 / 2364406171

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 22 (cf.OMFP 3781/2019)- 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 32 (cf.OMFP 3781/2019)- 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

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMART PROVIDER SEL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0011440

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2019

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se referă la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMFP nr.3781/ 2019	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
			A	B	1	2
Unități care au înregistrat profit	01	01				
Unități care au înregistrat pierdere	02	02			1	212.567
Unități care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curentă	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				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sănătate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alți creditori	16	16				
Impozite, contributii și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2018		31.12.2019	
A		B	1	2		
Numar mediu de salariati	20	19		7	6	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20		7	8	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creațe 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				

Revenirea 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		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	35	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	36	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	37	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	38	37	19.954	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	39	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare ***)		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	40	38		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	41	39	0	0
- din fonduri publice	42	40		
- din fonduri private	43	41		
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)	44	42	0	0
- cheltuieli curente	45	43		
- cheltuieli de capital	46	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	47	45		
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	48	46		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	49	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	50	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	51	47	273.340	1.485.547
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	52	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	53	47b (306)		

Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48	0	95.415
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	55	49	0	95.415
- acțiuni necotate emise de rezidenti	56	50	0	95.415
- părți sociale emise de rezidenti	57	51		
- actiuni si parti sociale emise de nerezidenti,din care:	58	52		
- detineri de cel putin 10%	59	52a (307)		
- obligatiuni emise de nerezidenti	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	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:	64	57	465.551	725.316
- 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)	65	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)	66	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	67	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	68	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	69	61	473.893	376.297
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	70	62		
- creante fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	71	63	473.893	376.297
- subvenții de incasat(ct.445)	72	64		
- fonduri speciale - taxe și varșaminte asimilate (ct.447)	73	65		
- alte creante in legatura cu bugetul statului(ct.4482)	74	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	75	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	76	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	77	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	78	70		

Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), (rd.72 la 74)	79	71	20.220.804	18.747.866
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	80	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)	81	73	20.203.194	18.726.561
- 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)	82	74	17.610	21.305
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	83	75		
- de la nerezidenti	84	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	85	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	86	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), (rd.79 la 82)	87	78		2.000
- acțiuni necotate emise de rezidenti	88	79		2.000
- părți sociale emise de rezidenti	89	80		
- actiuni emise de nerezidenti	90	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	91	82		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	92	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	93	84	888	96
- în lei (ct. 5311)	94	85	888	96
- în valută (ct. 5314)	95	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	96	87	612.413	488.284
-în lei (ct. 5121), din care:	97	88	175.019	191.324
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	98	89		
-în valută (ct. 5124), din care:	99	90	437.394	296.960
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	100	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	101	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	102	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	103	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	104	95	3.536.053	5.354.897
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica</u> de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	105	96		
- în lei	106	97		
- în valută	107	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)	108	99		
- în lei	109	100		

- în valută	110	101		
Credite de la trezoreria statului și dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	111	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	112	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	113	104		
- în valută	114	105		
Alte împrumuturi și datorii assimilate (ct. 167), din care:	115	106	863.747	1.393.838
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	116	107		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi assimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	117	108	2.122.010	1.197.312
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi assimilate, 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)	118	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi assimilate, în sume brute în relație cu afiliatii nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	119	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi assimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	120	110	24.479	27.223
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	121	111	23.010	24.609
- datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	122	112	15.061	20.425
- datorii fiscale în legătură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	123	113	7.949	4.184
- fonduri speciale - taxe și varșaminte assimilate (ct.447)	124	114		
- alte datorii în legătură cu bugetul statului (ct.4481)	125	115		
Datoriiile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	126	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	127	117		
- cu scadență inițială mai mare de un an	128	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	129	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	130	119		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	131	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	132	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509) (rd.123 la 127)	133	122	502.807	2.711.915
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	134	123		
-alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	135	124	502.807	2.711.915

- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	136	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	137	126				
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	138	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	139	128				
- către nerezidenți	140	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	141	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	142	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	143	130	32.563.790	32.563.790		
- acțiuni cotate 4)	144	131				
- acțiuni necotate 5)	145	132	32.563.790	32.563.790		
- părți sociale	146	133				
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	147	134				
Brevete și licente (din ct.205)	148	135				
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	149	136				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	150	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	151	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	152	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	153	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2018	31.12.2019		
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	154	141	32.563.790	X	32.563.790	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	155	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	156	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	157	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	158	145				
- cu capital integral de stat	159	146				
- cu capital majoritar de stat	160	147				
- cu capital minoritar de stat	161	148				

- deținut de regii autonome	162	149						
- deținut de societăți cu capital privat	163	150	28.391.730	87,19	28.391.730	87,19		
- deținut de persoane fizice	164	151	300	0,00	300	0,00		
- deținut de alte entități	165	152	4.171.760	12,81	4.171.760	12,81		
			Nr. rd.			Sume (lei)		
A		B	2018		2019			
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:	166	153						
- către instituții publice centrale;	167	154						
- către instituții publice locale;	168	155						
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	169	156						
			Nr. rd.			Sume (lei)		
A		B	2018		2019			
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	170	157						
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	171	158						
- către instituții publice centrale	172	159						
- către instituții publice locale	173	160						
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	174	161						
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	175	162						
- către instituții publice centrale	176	163						
- către instituții publice locale	177	164						
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	178	165						
XV. Dividende distribuite actionarilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)					
A		B	2018		2019			
Dividende distribuite actionarilor în perioada de raportare din profitul reportat	179	165a (312)						
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)		2019			
A		B						
- dividendele interimare repartizate 8)	180	165b (315)						
XVII. Creațe preluate prin cessionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)					
A		B	2018		2019			

Creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	181	166		
- creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice afiliate	182	167		
Creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	183	168		
- creanțe preluate prin cessionare de la persoane juridice afiliate	184	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2018	2019
Venituri obținute din activități agricole	185	170		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

Semnatura _____

**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

SMART PROVIDER SEL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0011440

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomericilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vîrstă 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 parțial sau de acordare a pensiei pentru limita de vîrstă, 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. Cheltuielile se vor completa conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, serie L, nr. 299/27.10.2012.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare conform Regulamentului 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, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, serie L, nr. 299/27.10.2012.

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

*****) Pentru creațiile preluate prin cessionare 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 politiciei 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.

Venituri obținute din prelucrare 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 neagrile.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile 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 chiriile 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 scadență 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 persoane fizice și persoanele juridice, altele decât datorile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie 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 inventarizării, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vârsat' la rd. 155 - 165 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vârsat înscris la rd. 154.

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 cooperăiei. Nu se raportează dividendele prezentate la rd. 166.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2019

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Alte imobilizari	02	9.255			X	9.255
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	03				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	9.255			X	9.255
II.Imobilizari corporale						
Terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	711.469	67.381	24.703		754.147
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	28.982	3.914			32.896
Investitii imobiliare	10	83.294.748	5.287.359			88.582.107
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14	5.129.235	1.367.642			6.496.877
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15	273.340	1.212.207			1.485.547
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	89.437.774	7.938.503	24.703		97.351.574
III.Imobilizari financiare	17	8.310.102	824.883	940.267	X	8.194.718
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	97.757.131	8.763.386	964.970		105.555.547

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilzarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Alte imobilizari	20	4.562	2.774		7.336
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	21				
TOTAL (rd.19+20+21)	22	4.562	2.774		7.336
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	234.632	113.494	11.323	336.803
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	10.338	5.995		16.333
Investitii imobiliare	27	893.777	909.011		1.802.788
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	1.138.747	1.028.500	11.323	2.155.924
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	1.143.309	1.031.274	11.323	2.163.260

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	32				
Alte imobilizari	33				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	34				
TOTAL (rd.32 la 34)	35				
II.Imobilizari corporale					
Terenuri	36				
Constructii	37				
Instalatii tehnice si masini	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	39				
Investitii imobiliare	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	41				
Active biologice productive	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	44				
TOTAL (rd. 36 la 44)	45				
III.Imobilizari financiare					
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	46	3.780.644		74.507	3.706.137
	47	3.780.644		74.507	3.706.137

Suma de control F40 : 649023206 / 2364406171

ADMINISTRATOR,**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

Numele si prenumele

SMART PROVIDER SEL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

0011440

**Formular
VALIDAT**

ATENTIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMFP nr. 3781/2019, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercițiului finanțier 2019 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, fizibil".

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 finanțier;

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

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

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Finanțieră, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu finanțier 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 finanțier de raportare:

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

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 finanțier diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu finanțier 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 exercițiu finanțier de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu finanțier¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului finanțier curent²⁾, respectiv exercițiului finanțier precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiu finanțier diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2020, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2019 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2020 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455³⁾ „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) Aceasta se referă la primul exercițiu finanțier pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Aceasta reprezintă primul exercițiu finanțier care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2020 se referă la data de 1 ianuarie 2020, respectiv 31 decembrie 2020, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului finanțier curent (2020), respectiv exercițiului finanțier precedent celui de raportare (2019).

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

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

Atentie! Selectati mai intai tipul entitatii (mari si mijlocii/ mici/ micro)!

Conturi entitati mici

1011 SC(+)**F10S.R31**

OK

?

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

1

(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)

Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt