

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

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

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

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

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

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	LEI	
			1 ianuarie 2020	31 decembrie 2020
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
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			-
<b>TOTAL (rd. 26 la 29)</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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		778.005	2.759.844
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate (ct. 451** - 495*)	32		-	-
3. Sume de încasat de la entitățile de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 453 - 495*)	33		-	-
4. Alte creanțe (ct. 425 + 4282 + 431** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + 4428** + 444** + 445 + 446** + 447** + 4482 + 4582 + 461 + 473** - 496 + 5187)	34		6.808.790	6.500.946
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35		-	-
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercitiului financiar (ct.463)	35.1		-	-
<b>TOTAL (rd. 31 la 35)</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>7.586.795</b>	<b>9.260.790</b>
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 501 - 591)	37		-	-
2. Alte investiții pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	38		187.900	3.797.460
<b>TOTAL (rd. 37 + 38)</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>187.900</b>	<b>3.797.460</b>
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	40	11	488.380	1.088.368
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30+36+39+40)</b>	<b>41</b>		<b>8.263.075</b>	<b>14.146.618</b>
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)</b>	<b>42</b>		<b>196.054</b>	<b>168.121</b>
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct.471*)	43		48.077	49.382
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct.471*)	44		147.977	118.739

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

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

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

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

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

INTOCMIT,  
Nume si prenume  
SMART PROVIDER SRL  
Semnatura

**INVESTIA FINANCE S.A.**
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

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

**INVESTIA FINANCE S.A.**
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

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

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

INTOCMIT,  
Nume si prenume  
SMART PROVIDER SRL  
Semnatura

**INVESTIA FINANCE S.A.**
**SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU**

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

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

INTOCMIT,  
Nume si prenume  
SMART PROVIDER SRL  
Semnatura

**INVESTIA FINANCE S.A.**
**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**
**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE**

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

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

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

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



**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)**

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

La data de 31.12.2019 situatia investitiilor imobiliare este urmatoarea :

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

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

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

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019	Valoare amenajari/modernizari date in folosinta 2020	Valoarea de inventar 31.12.2020	Diferente reevaluare 31.12.2020
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	507	2.082.486	23.239.491	20.779.120		23.239.491	20.779.120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	92	377.885					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34,54	170.710	15.366.386	13.467.858		15.366.386	13.46.858
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.1)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	28,17	250.000					
TEREN BUZESTI NR.77-77A	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	211	874.673					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	34,54	143.182					
TEREN BUZESTI NR.75 174,95 MP	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	26,4	109.439					
TEREN BUZESTI NR.75	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	24,25	100.524					
TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudecare 741/CD/2017/10.05.2019	189	900.122	900.122	0		900.122	0
<b>TOTAL TEREN</b>			<b>5.259.021</b>	<b>39.505.999</b>	<b>34.246.978</b>		<b>39.505.999</b>	<b>34.246.978</b>
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	2.589.17	8.337.129	11.612.408	3,261,790	1.828.055	13.440.463	3.261.790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629,963	37.463.700	1.819.966	4.359.012	41.822.712	1.714.096
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.1, ET.6)	Ctr vz-cump 167/04.10.2016	430.18	2.688.285					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.5)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	228.87	973,406					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (PARTER)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	174.95	1,619,193					
IMOBIL BUZESTI NR.75 (SUBSOL, PARTER, ET.1-6 PARTIAL, ET.7-11)	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016	6.313.79	25.322.058					
IMOBIL BUZESTI NR.75 ( ET.3-4 )	Ctr vz-cump 1356/03.10.2019	443.43	4,387,236					
<b>TOTAL CLADIRI</b>			<b>43.957.270</b>	<b>49.076.108</b>	<b>5.081.755</b>	<b>6.187.067</b>	<b>55.263.175</b>	<b>4.975.885</b>
<b>TOTAL IMOBILE</b>			<b>49.216.291</b>	<b>88.582.107</b>	<b>39.328.733</b>	<b>6.187.067</b>	<b>94.769.174</b>	<b>39.222.863</b>

## NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

### (ii) Investitii imobiliare in curs de executare in curs

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

### (iii) Alte titluri immobilizate

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

### (iv) Plasamente in obligatiuni

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

### Caracteristicile obligatiunilor detinute la 31.12.2020

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

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

---

**NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)**

**(iv) Plasamente in obligatiuni (continuare)**

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

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

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

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

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

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

**NOTA 2. PROVIZIOANE**

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

**NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI**

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

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

#### **NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE**

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

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

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

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

## 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

### A. Situația creanțelor la 31 decembrie 2020

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

\*) Creantele de la debitori diverși in valoare de 18.726.439 la 31.12.2020 se compun din

- sume preluate prin contracte de cesiune in valoare bruta de **18.617.068 lei** (31.12.2019 : 18.617.068 lei) (Nota 12)
- sume ramase de incasat in valoare de **67.371 lei** din divizarea societatii 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 aprobata de Adunarea Generala a Actionarilor societatii MW Green Power Export S.A. si societatii Investia Finance S.A. in data de 07.04.2017
  - **42.000 lei**. pret de cesiune 1.000 parti sociale emise de Estate Asset Management SRL J40/8180/2010 ; CUI 27326255 ;

**NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR (CONTINUARE)**

**B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2020**

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

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

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

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

**NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR (CONTINUARE)**

**B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2020 (continuare)**

**Caracteristicile emisiunilor de obligațiuni**

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

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

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



## **NOTA 6. PRINCIPII. POLITICI SI METODELE CONTABILE**

### **Bazele prezentarii**

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

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

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

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

Moneda functionala pentru inregistrările contabile este leul romanesc.

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

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

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

### **Bazele contabilitatii si a raportarilor contabile**

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

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

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

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

### **Bazele prezentarii**

#### **Continuitatea activitatii**

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

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

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

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

### **Imobilizarile necorporale**

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

Un activ este recunoscut în bilanț, dacă:

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

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

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

În cadrul imobilizărilor necorporale se cuprind:

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

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

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

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

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

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

### **Imobilizarile corporale**

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Investiții imobiliare**

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

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

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

### **Imobilizari financiare**

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

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

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

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

### **Costurile indatorarii**

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

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

### **Stocuri**

Stocurile sunt active circulante:

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

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

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

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

Societatea nu deține stocuri la 31.12.2019 și la 31.12.2020

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

### **Numerar si asimilate**

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

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

### **Conversii valutare**

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

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

<b>Valuta</b>	<b>Simbol</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
1 Euro	<b>EUR</b>	4.7793	4.8694
1 dolar SUA	<b>USD</b>	4.2608	3.9660

### **Creantele comerciale**

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

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

### **Imprumuturi din emisiuni de obligatiunii si sume datorate institutiilor de credit**

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

### **Datorii comerciale**

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

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

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

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

Toate celelalte datorii sunt clasificate ca datorii pe termen lung.

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

### **Recunoasterea veniturilor si cheltuielilor**

Veniturile si cheltuielile sunt recunoscute potrivit contabilitatii de angajamente.

### **Active si datorii contingente (angajamente)**

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

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

### **Provizioane**

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

Un provizion este o datorie cu exigibilitate sau valoare incerta.

Un provizion este recunoscut numai in momentul in care:

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

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

### **Evenimente ulterioare datei bilantului**

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

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

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

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

### Relatiile cu entitatile afiliate

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

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

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

### Managementul riscului financiar

#### **(a) Riscul de piață**

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

#### **(i) Riscul de preț**

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

#### **(ii) Riscul de rată a dobânzii**

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

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

#### **(iii) Riscul valutar**

Riscul valutar este riscul înregistrării unor pierderi sau nerealizării profitului estimat ca urmare a fluctuațiilor nefavorabile ale cursului de schimb. Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar întrucât pasivele financiare ale Societății reprezentand credite bancare la 31 decembrie 2020 sunt 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 neîncasării creanțelor din chirii . În anul 2020 creanțele restante s-au dublat față de cele existente la 31.12.2019 și ca urmare a stării de urgență și stării de alertă determinate de COVID-19.

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

### (c) Riscul de lichiditate

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

### (d) Riscul aferent impozitării

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

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

### (e) Riscul operațional

Riscul operațional este definit ca riscul înregistrării de pierderi sau al nerealizării profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvată a unor activități interne, existența unui personal sau a unor sisteme necorespunzătoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi condițiile economice, schimbări pe piața de capital, progrese tehnologice. Riscul operațional este inerent tuturor activităților Societății. Societatea s-a confruntat în 2020 precum și în 2021 cu riscul operațional determinat de factorul extern pandemia COVID-19, care a afectat segmentul de piață reprezentând chiriile. Societatea nu a realizat cifra de afaceri preconizată pentru 2020 în condițiile în care în ianuarie 2020 a recepționat amenajările, modernizările efectuate în imobilul din Str. Buzesti nr.75. Acest aspect a determinat solicitarea aplicării prevederilor OUG nr.37/2020 către banca, rezultând capitalizarea dobânzilor în suma de 288.674 euro. Politicile definite pentru administrarea riscului operațional au luat în considerare fiecare tip de evenimente ce poate genera riscuri semnificative și modalitățile de manifestare a acestora, pentru a elimina sau diminua pierderile de natură financiară sau reputațională.



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

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL**

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

<b>Acționari</b>	<b>Capital social Total</b>	<b>Nr. Acțiuni deținute</b>	<b>Procent deținere din capitalul social</b>
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%
<b>TOTAL</b>	<b>32.563.790</b>	<b>3.256.379</b>	<b>100.00000%</b>

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

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

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

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

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

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

**a) Salariați**

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

**b) Cheltuieli cu personalul**, realizate în anul 2020, comparativ cu anul 2019:

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

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

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

## NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

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

## NOTA 10. ALTE INFORMATII

### (a) Informatii cu privire la prezentarea societatii

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

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

### (b) Contracte de leasing

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

### (c) Baze de conversie

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

**NOTA 10. ALTE INFORMATII (continuare)**

**(d) Cifra de afaceri**

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

Cifra de afaceri 2020			Total
	"Corporate"	"Ready office"	
Venituri din chirii	6.348.824	551.229	6.900.053
Venituri din intretinere	1.223.499	0	1.223.499
Venituri din chirii locuri de parcare	206.701	10.226	216.927
Venituri din alte servicii	193.732	13.038	206.770
<b>Total</b>	<b>7.972.756</b>	<b>574.493</b>	<b>8.547.249</b>

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

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

**NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)**

**(d) Cifra de afaceri (continuare)**

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

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

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

**(f) Parti afiliate**

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

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

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

**NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)**

**(f) Parti afiliate (continuare)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)**

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

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

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

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

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

### **i) Evenimente ulterioare datei bilantului**

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

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

## NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

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

## NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE

Contract cesiune	Nr BO	Valoare BO	Valoare creanta preluata	Pret cesiune lei	Creanta la 31.12.2020	Creanta la 31.12.2019	Ajustare depreciere 31.12.2020	Ajustare depreciere 31.12.2019
421489/24-09-2013	7619872	9.392.525	9.392.525	9.389.349	6.301.696	6.301.696	0	0
421489/24-09-2013	0041971	3.623.143	3.623.143	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142
		<b>13.015.668</b>	<b>13.015.668</b>	<b>13.010.491</b>	<b>9.922.838</b>	<b>9.922.838</b>	<b>3.621.142</b>	<b>3.621.142</b>
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
		<b>3.886.727</b>	<b>3.886.249</b>	<b>3.886.249</b>	<b>3.886.249</b>	<b>3.886.249</b>	<b>3.886.249</b>	<b>3.886.249</b>
02.10.2015			4.452.373.19 euro 39.859.22 usd 6.276.597.67 lei	3.500.000 eur	<b>4.807.981</b>	<b>4.807.981</b>	<b>4.807.981</b>	<b>4.807.981</b>
<b>TOTAL</b>					<b>18.617.068</b>	<b>18.617.068</b>	<b>12.315.372</b>	<b>12.315.372</b>

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

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

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



## NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE (CONTINUARE)

### Detalii privind contractul de cesiune din data de 24.03.2015

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

## NOTA 13. CREDITE BANCARE

### Situatia creditelor la 31 decembrie 2020

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

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

---

**NOTA 13. CREDITE BANCARE (CONTINUARE)**

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

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

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

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

---

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

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

---

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

## **NOTA 14. CONTINGENTE**

### **a) Actiuni in instanta**

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

### **b) Contingente legate de mediu**

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

### **c) Pretul de transfer**

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

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

INTOCMIT,  
Nume si prenume  
SMART PROVIDER SRL  
Semnatura