

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

RAPORTUL ANUAL AL ADMINISTRATORULUI PENTRU ANUL 2021

1.DATE GENERALE:

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

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

Telefon/Fax: 021.5897888/021.5897630

Cod Unic de Inregistrare: RO18349667

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

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

Durata societatii: nelimitata

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

Categoria Bonds-ATS;

Obiectul de activitate principal: 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate; Cod CAEN al activității preponderente efectiv desfășurate în perioada de raportare: 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

.

Capital Social subscris si varsat: 32.563.790 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:

Emisiunea de obligatiuni INV22 este alcătuită din 10.000 de obligațiuni, negarantate, denuminate în lei, cu o valoare nominală de 100 Lei, în valoare totală de 1.000.000 lei. Rata anuală a dobânzii este de 7% pe an.

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

2. REGULI ȘI METODE CONTABILE

La întocmirea raportărilor contabile s-a avut în vedere Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 85/2022 din 26 ianuarie 2022 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, precum și pentru reglementarea unor aspecte contabile și Reglementările Contabile privind situațiile financiare anuale individuale aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 (“OMF 1802”).

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.

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

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

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

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

3. ACTIVE IMOBILIZATE

Valorile de referinta pe grupe de imobilizari la 31.12.2021, sunt:

Elemente de active	Valoarea bruta				Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Total	
	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Depreciere inregistrata in cursul anului	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021
	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		4,013	5,242	9,255		4013	5,242	-	-
TOTAL	9,255	-	4,013	5,242	9,255	-		5,242	-	-
B. IMOBILIZARI CORPORALE										
1. Instalatii tehnice si masini	761,127			764,236	428,019	75,184		503,203	333,108	261,033
		3,109								
2. Alte instalatii, utilaje si mobilier	32,896		5,615	30,386	21,636	4,404	5,615	20,425	11,260	9,961
		3,105								
3. Investitii imobiliare (i)	94,769,174			94,769,174	2,916,546	1,113,758		4,030,304	91,852,628	90,738,870
4. Avansuri si investitii imobiliare in curs (ii)	2,317,293		449,131	2,208,373	-			-	2,317,293	2,208,373
TOTAL	97,880,490	340,211	454,746	97,772,169	3,366,201	1,193,346		4,553,932	94,514,289	93,218,237
		346,425								
C. IMOBILIZARI FINANCIARE										
1. Titluri financiare detinute (iii)	95,415		1945	93,470					95,415	93,470
2. Obligatiuni detinute si dobanzi aferente (iv)	-			-	-			-	-	-
3. Alte imobilizari financiare (v)	9,873			9,873					9,873	9,873
TOTAL	105,288	-	1,945	103,343	-			-	105,288	103,343
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	97,995,033	346,425	460,704	97,880,754	3,375,456	1,193,346		4,559,174	94,619,577	93,321,580

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

a) Terenuri – Investitii imobiliare

Structura terenurilor si cladirilor detinute de catre SC INVESTIA FINANCE SA este redata in tabelul urmatoar:

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
TOTAL	39,505,999.00	

b) Constructii - Investitii imobiliare

Situatia Imobilelor existente la 30.06.2021 este conform tabel.

IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	13,440,463
IMOBIL BUZESTI NR.75	41,822,712
TOTAL CLADIRI	55,263,175

a) Instalatii tehnice si masini

La data de 31.12.2020 valoarea instalatiilor tehnice si masinilor inregistrate in evidenta contabila a societatii era de 764.236 ron lei. In cursul anului 2021 valoarea acestora a variat cu 3109 ron, variatie reprezentand achizitii in valoare de 3109 ron.

b) Alte instalatii, utilaje si mobilier

La data de 31.12.2021 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 30.386 ron , valoare ce a scazut fata de data de 31.12.2020 cu 3.105 ron – scoatere din evidenta bunuri casate.

c) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale

La data de 31.12.2021 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 4.559.174 lei.

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

f) Imobilizari financiare

Creante imobilizate

La data de 31.12.2021 valoarea inregistrata in evidenta contabila a societatii era de 103.343 ron fata de 105.288 lei la data de 31.12.2020. In cursul anului 2021 valoarea creantelor a scazut cu suma de 11.818 ron, reprezentand incasare creante.

	Valori de inventar	Ajustari pentru depreciere	Valori nete
Creante imobilizate	103,343	0	103,343
Alte titluri imobilizate	103,343		103,343

La 31 decembrie 2021, Societatea detine plasamente in obligatiuni in cuantum de 9.237.845 lei, incadrate in categoria active circulante.

Garantii

Societatea a inregistrat in contul 2678 Alte creante imobilizate o garantie in valoare de 9.873 lei

4. ACTIVE CIRCULANTE

Activele circulante inregistrate de societate la data de 31 decembrie 2021 (10.250.099 ron) au scazut fata de 31 decembrie 2020 (14.146.618 ron) cu suma de 3.896.519 ron, evolutie datorata in cea mai mare parte constituirii de ajustari pentru active circulante.

i) STOCURI

La data de 31.12.2021, societatea nu detine stocuri.

ii) CREANTE

CREANȚE	-RON-	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Creanțe comerciale		
Cienti	1,456,580	934,830
Avansuri prestari servicii si alte creante	231	0
Obligatiuni scadente pe termen scurt *)	1,303,033	0

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

Subtotal	2,759,844	934,830
Alte creanțe, din care:		
Decontari intre entitatile afiliate	0	2,452,417
Debitori diverși	18,726,439	25,511,866
Ajustări pentru depreciere debitori diverși	(12,315,373)	-19,056,938
Alte creante sociale	5,436	0
TVA neexigibila	79,499	27,173
Avansuri spre decontare	4,944	8,191
Subtotal	6,500,946	8,942,709
TOTAL	9,260,790	9,877,539

Soldul creantelor comerciale a crescut fata de decembrie 2020 urmare a faptului ca, in anul 2021, au fost solduri restante genrate de efectele pandemiei de Covid 19, dar si urmare a faptului ca au crescut dobanzile de incasat din plasamentele in obligatiuni, creante ce au scadenta in 2021. Ponderea cea mai mare a creantelor in total este detinuta de debitorii diverși, ce reprezinta sume de incasat preluate prin contracte de cesiune creanta . Acestea sunt ajustate cu depreciere in proportie de 74,70%.

5. INVESTITII PE TERMEN SCURT

La data de 31.12.2020, societatea detine investitii pe termen scurt in valoare de 7.578.104 lei. I anul 2021 acestea au ajuns la valoarea de 2.000 lei, urmare a reclassificarii plasamnetelor in obligatiuni in active circulante

6. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

	LEI	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Disponibilități la bănci	1,087,557	370,301
- în lei	1,077,277	102,625
- în valută	10,280	267,676
Casa în lei	811	259
Total disponibilități la bănci și numerar în casierie	1,088,368	370,560

Fluxurile de numerar au scazut in perioada anului 2021 urmare a achitarii de datorii.

7. DATORII

DATORII	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	Termen de exigibilitate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
			LEI		
Imprumuturi din emisiune obligatiuni	7,501,119	7,664,300	1,194,671	6,469,629	
Dobanzi imprumuturi din emisiune obligatiuni	188,425	202,310	202,310		
Imprumuturi din emisiune obligatiuni**)	7,689,544	7,866,610	1,396,980	6,469,629	
Sume datorate institutiilor de credit - Nota 13	53,797,450	52,556,148	2,058,531	47,628,534	2,869,083
Furnizori	642,819	372,482	372,482		
Furnizori de imobilizari	157,423	0	0		
Subtotal Furnizori	800,242	372,482	372,482		
Clienți creditori	4,785	4,060	4,060		
Dobanzi aferente împrumut acordat parte afiliată					
Garantii contracte de inchiriere	892,385	882,674	92,483	790,191	
Garantii de buna executie	59,019	20,653	20,653		
TVA de plata	61,090	52,063	52,063		
Datorii si contributii salariale	38,739	36,519	36,519		
Alte impozite	330	0	0		
Creditori diversi	633,406	583,527	521,327	62,200	
Subtotal Alte datorii	1,684,969	1,575,436	723,045	852,391	
TOTAL	63,976,990	62,374,735	4,555,098	54,950,554	2,869,083

Nivelul datoriilor la data de 31.12.2021 a scazut fata de inceputul anului 2020 cu suma de 1.602.255 ron, in principal, datorita rambursarilor din imprumuturile bancare.

i) Imprumuturi din obligatiuni

La data de 31.12.2020 imprumuturile din obligatiuni au variat cu suma de 177.066 ron urmare a unei emisiuni noi efectuate in anul 2021.

Imprumuturile din emisiunile de obligatiuni la 31 decembrie 2021 sunt in valoare de 7.866.610 ron.

ii) Imprumuturi din credite bancare

La data de 31.12.2021 imprumuturile din credite bancare au scazut urmare a rambursarilor de capital cu scadente in perioada ianuarie-decembrie 2021.

Suma creditelor la data de 31.12.2021 este de 52.556.148 ron

iii) Clientii Creditori

Sumele in sold la data de 31.12.2021 , in valoare de 4.060 ron, se restituie conform clauzelor contractuale.

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

iv) *Datoriile comerciale*

Datoriile comerciale in sold la 31.12.2021 sunt datorii curente, inregistrandu-se doar la furnizori interni.

v) *Alte datorii*, reprezentand obligatii de personal, de bugete, creditorii diversi in sold la 31.12.2021 in suma de 1.575.436 ron .

In cursul anului 2021 datoriile si obligatiile catre bugetul de stat si bugetele locale au fost achitate la termenele scadente, iar in sold nu sunt datorii restante.

8. Venituri in avans

Denumire	Exercițiul financiar	Exercițiul financiar
	încheiat la	încheiat la
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Venituri in avans de reluat intr-o perioada de pana la un an	769.864	720.470
Venituri in avans de reluat intr-o perioada mai mare de un an	625.177	353.925
Total	1.395.041	1.074.395

ACTIVUL NET CONTABIL este in valoare de 40.262.328 ron la data de 31.12.2021. Fata de inceputul anului, activul net contabil a scazut cu 3.299.957 ron, cauza principala fiind constituirea de ajustari pentru active circulante.

9. CAPITAL SI REZERVE

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2021 in suma de 40.262.328 ron au inregistrat o scadere fata de inceputul anului, cu 3.299.957 ron, cauza principala fiind constituirea de ajustari pentru active circulante.

Capitalurile proprii ale societatii la 31.12.2021 au urmatoarea componenta:

Denumire	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
Capital subscris varsat	32,563,790	32,563,790
Prime de emisiune	238,240	238,240
Rezerve din reevaluare	39,222,863	39,116,994
Rezerve legale	12,526	12,526
Rezultatul reportat	-26,003,800	-25,202,058
Profit sau pierdere	684,506	-3,311,324
Alte pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-3,155,840	-3,155,840
Total	43,562,285	40,262,328

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

a) Capital social

La data de 31.12.2021 Societatea avea un capital social de 32.563.790 lei format din 3.256.379 de actiuni cu o valoare nominala de 10 lei, toate avans acelasi drept de vot ; structura capitalului social era urmatoarea :

Acționari	Capital social Total	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Toro Impex Investment SA	28,271,660	2,827,166	86.8193%
Avigo Invest S.A.	4,140	414	0.0127%
Bejan Ioan	300	30	0.0009%
MW Green Power Export SRL	164,960	16,496	0.5066%
FIA Certinvest Green	4,119,110	411,911	12.6494%
Stratus InvestCapital SRL	3,620	362	0.0111%
TOTAL	32,563,790	3,256,379	100.00000%

b) Rezerve

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021
Rezerve legale	12.526	12.526
TOTAL	12.526	12.526

c) Rezultat reportat

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar încheiat la 30 iunie 2021
Rezultat reportat	-15,589,088	-14,904,583
Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-10,732,321	-10,720,955
Surplus din reevaluare aferent reevaluării ulterioare 2004	317,610	423.480
TOTAL	-26,003,800	-25,202.058

10. Contul de profit si pierdere

Situatia evolutive a principalilor indicatori economic-financiari realizati in anul 2021 este redata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumirea indicatorilor	31.12.2020	31.12.2021	Variatie- valori nete	Variatie- valori procentuale %
1	2	3	4	5	6
1	Cifra de afaceri netă	8,547,249	7,040,097	-1,507,152	-17.63%
2	Producția vândută	8,547,249	7,040,097	-1,507,152	-17.63%
3	Alte venituri din exploatare	306590	0	-306,590	-100.00%
4	Venituri din subvenții de exploatare	38,530	22,380	-16,150	-41.92%
5	VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	8,892,369	7,062,477	-1,829,892	-20.58%
6	a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	31,818	36,217	4,399	13.83%

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

7	<i>Alte cheltuieli materiale</i>	64,718	6,916	-57,802	-89.31%
8	<i>b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)</i>	458,893	423,611	-35,282	-7.69%
9	<i>Cheltuieli cu personalul</i>	626,054	438,123	-187,931	-30.02%
10	a) Salarii și indemnizații	612,524	426,441	-186,083	-30.38%
11	b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	13,530	11,682	-1,848	-13.66%
12	<i>Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale</i>	1,212,197	1,193,346	-18,851	-1.56%
13	- Cheltuieli	1,212,197	1,193,346	-18,851	-1.56%
14	<i>Ajustări de valoare privind activele circulante</i>	0	2,960,921.00	2,960,921.00	100.00%
15	- Cheltuieli	0	2,960,921.00	2,960,921.00	100.00%
16	- Venituri	0	0	0	
17	<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	2,856,935	2,374,549	-482,386	-16.88%
18	Cheltuieli privind prestațiile externe	1,914,359	1,641,879	-272,480	-14.23%
19	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	785,331	715,910	-69,421	-8.84%
20	Alte cheltuieli	157,245	16,760	-140,485	-89.34%
21	CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	5,250,615	7,433,683	2,183,068	41.58%
22	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:			0	
23	- Profit	3,641,754	-371,206	-4,012,960	-110.19%
24	Venituri din interese de participare	0	0	0	
25	Venituri din dobânzi	471,203	367,117	-104,086	-22.09%
26	Alte venituri financiare	194,613	151,530	-43,083	-22.14%
27	VENITURI FINANCIARE – TOTAL	665,816	518,647	-147,169	-22.10%
28	Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare	0	0	0	
29	Cheltuieli privind dobânzile	2,390,770	2,407,699	16,929	0.71%
30	Alte cheltuieli financiare	1,232,294	1,051,066	-181,228	-14.71%
31	CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	3,623,064	3,458,765	-164,299	-4.53%
32	PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			0	
33	- Pierdere	2,957,248	2,940,118	-17,130	-0.58%
34	VENITURI TOTALE	9,558,185	7,581,124	-1,977,061	-20.68%
35	CHELTUIELI TOTALE	8,873,679	10,892,448	2,018,769	22.75%
36	PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):			0	
37	- Profit/Pierdere	684,506	-3,311,324	-3,995,830	-583.75%
38	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:	684,506	-3,311,324	-3,995,830	-583.75%
39	- Profit/Pierdere	684,506	-3,311,324	-3,995,830	-583.75%

Rezultatul perioadei este pierdere in valoare de 3.311.324 ron .

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

Analiza rezultatului din exploatare

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

Compania prestează servicii numai pe teritoriul României.

Nr. crt.	Indicatorul	LEI	
		Exercițiul financiar la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar la 31 decembrie 2021
1.	Cifra de afaceri netă	8,547,249	7,040,097
2.	Costul bunurilor vandute și al serviciilor prestate (3+4+5)	5,250,615	4,472,762
3.	Cheltuielile activității de bază	5,250,615	4,472,762
4.	Cheltuielile activităților auxiliare		
5.	Cheltuielile indirecte de producție		
6.	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	3,296,634	2,567,335
7.	Cheltuielile de desfacere		
8.	Cheltuieli generale de administrație		2,960,921
9.	Alte venituri din exploatare (*)	345,120	22,380
10.	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	3,641,754	(371,206)

Cifra de afaceri realizată în anul 2021 este în valoare de 7.040.097 ron în scădere față de aferența anului precedent

Alte venituri din exploatare în suma de 22.380 lei reprezintă :

- decontarea unei părți din cheltuielile cu utilități (energie electrică și gaz) aferente lunilor noiembrie și decembrie 2021 – compensare conform OUG118/2021, înregistrată pe seama veniturilor din subvenții

Cheltuielile generale de administrație de 2.960.921 lei pentru exercitiul financiar 2021 reprezintă ajustările pentru depreciere a creanțelor rezultate din reclassificarea obligațiilor (principal + dobândă) cu termen de maturitate expirat.

La capitolul Cheltuieli, acestea prezintă următoarea evoluție:

-Cheltuielile activității de bază, reprezintă cheltuielile cu materiale, cheltuielile de personal, cheltuielile cu utilitățile și cheltuielile cu materiale nestocate, cheltuielile cu prestațiile externe, cu impozitele, taxele: acestea au scăzut cu 773.853 ron.

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

Rezultatul din exploatare pt anul 2021 a inregistrat o scadere de 4.012.960 ron, scadere de 110 % fata de rezultataul anului 2020

Analiza rezultatului financiar

Venituri din dobânzi	471,203	367,117	-104,086	-22.09%
Alte venituri financiare	194,613	151,530	-43,083	-22.14%
VENITURI FINANCIARE – TOTAL	665,816	518,647	-147,169	-22.10%
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare	0	0	0	
Cheltuieli privind dobânzile	2,390,770	2,407,699	16,929	0.71%
Alte cheltuieli financiare	1,232,294	1,051,066	-181,228	-14.71%
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	3,623,064	3,458,765	-164,299	-4.53%
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):			0	
- Pierdere	2,957,248	2,940,118	-17,130	-0.58%

Veniturile financiare in anul 2021 au scazut fata de veniturile anului 2020 cu suma de 147.169 ron, urmare a diminuarii 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 138.145 ron urmare a cresterii cursului valutar.

Cheltuielile cu dobanzile la imprumuturile din obligatiunile datorate au inregistrat o usoara crestere urmare a cresterii cursurilor valutare.

11. Conducerea societatii comerciale

Administrarea societatii a fost asigurata in cursul anului 2021 de catre administrator , in persoana d-ului Mihai Alexandru-Cristian.

ADMINISTRATOR,

MIHAI ALEXANDRU CRISTIAN

Semnatura

Stampila unitatii



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

SCRISOARE DE CONFIRMARE A DECLARATIILOR

Stimati Domni,

Prin prezenta confirmam, in cunostinta de cauza si cu buna-credinta, dupa o consultare adecvata cu alti directori si reprezentanti ai companiei, asupra realitatii informatiilor cu privire la pozitia financiara, performanta financiara, precum si a altor informatii cuprinse in raportarea aferenta anului 2021.

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

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

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

Cu respect,

ADMINISTRATOR,

MIHAI CRISTIAN ALEXANDRU



SMART PROVIDER SRL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Muz'.

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2021**Situatie cod 10**

JUDEȚ: BUCUREȘTI
 PERSOANĂ JURIDICĂ: INVESTIA FINANCE S.A.
 ADRESA: Calea Chisinaului nr.45 birou 4, judet Iasi

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

NR. REGISTRUL COMERȚULUI: JJ22/1087/2009

LEI

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE				
1.Cheltuieli de constituire (ct.201-2801)	1		-	-
2.Cheltuielile de dezvoltare (ct.203-2803-2903)	2		-	-
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și				
alte immobilizări necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	3		-	-
4. Fond comercial (ct.2071-2807)	4		-	-
5. Active necorporale de exploatare si evaluare a resurselor minerale (ct.206-2806-2906)	5		-	-
6.Avansuri (ct.4094)	6		-	-
TOTAL (rd.01 la 06)	7	1	-	-
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		333,108	261,033
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10		11,260	9,961
4. Investiții imobiliare (ct. 215 -2815 - 2915)	11		91,852,628	90,738,870
5. Immobilizari corporale in curs de executie (ct.231-2931)	12			
6. Investiții imobiliare in curs de executie (ct.235-2935)	13		1,830,839	2,171,050
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		486,454	37,323
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	1	94,514,289	93,218,237
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE				
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate (ct. 261 - 2961)	18		-	-
2. Împrumuturi acordate entităților afiliate (ct. 2671 + 2672 - 2964)	19		-	-
3. Interese de participare (ct.262+263-2962)	20		-	-
4. Împrumuturi acordate entităților de care compania este legată în virtutea intereselor de participare (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21		-	-
5. Investiții deținute ca immobilizări (ct. 265+266 - 2963)	22		-	-
6. Alte împrumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23		105,288	103,343
TOTAL (rd. 18 la 23)	24		105,288	103,343
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	1	94,619,577	93,321,580

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2021**Situatie cod 10**

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021
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 -	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		2,759,844	934,830
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		6,500,946	8,942,709
5. Capital subscris și nevărsat (ct. 456 - 495*)	35		-	-
6. Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar (ct.463)	35.1		-	-
TOTAL (rd. 31 la 35)	36	5	9,260,790	9,877,539
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		3,797,460	2,000
TOTAL (rd. 37 + 38)	39	12	3,797,460	2,000
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	40	11	1,088,368	370,560
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30+36+39+40)	41		14,146,618	10,250,099
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.43+44)				
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an (din ct.471*)	43		49,382	50,277
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an (din	44		118,739	89,502

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2021**Situatie cod 10**

LEI

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN			-	-
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	45		1,102,161	1,396,980
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	46		4,053,533	2,058,531
3. Avansuri încasate în contul comenzilor (ct. 419)	47		4,785	4,060
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	48		800,242	372,482
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		747,441	723,045
TOTAL (rd.45 la 52)	53	5	6,708,162	4,555,098
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 41+43-53-70-73-76)	54		6,717,974	5,024,808
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25+44+54)	55		101,456,290	98,435,890
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN				
1. Împrumuturi din emisiunea de obligațiuni, prezentându-se separat împrumuturile din emisiunea de obligațiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	56		6,587,383	6,469,629
2. Sume datorate instituțiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	57		49,743,917	50,497,617
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		937,528	852,391
TOTAL (rd. 56 la 63)	64		57,268,828	57,819,637

BILANT LA DATA 31 DECEMBRIE 2021**Situatie cod 10**

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	1 ianuarie 2021	31 decembrie 2021
H. PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru pensii și obligații similare (ct. 1515)	65		-	-
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	66		-	-
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	67		-	-
TOTAL (rd. 65 la 97)	68	2	-	-
I. VENITURI ÎN AVANS				
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475) (rd.70+71)	69		-	-
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct.475*)	70		-	-
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct.475*)	71		-	-
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.73 + 74)	72		1,395,041	1,074,395
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 472*)	73		769,864	720,470
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 472*)	74		625,177	353,925
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct.478) (rd76+77)	75		-	-
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		-	-
TOTAL (rd. 69 + 72 + 75+78)	79		1,395,041	1,074,395
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	80		32,563,790	32,563,790
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	81		-	-
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	82		-	-
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	83		-	-
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.1031)	84		-	-
TOTAL (rd. 80 la 84)	85	7	32,563,790	32,563,790
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	86		238,240	238,240
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	87		39,222,863	39,116,994
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. 86 la 90)	91		39,473,629	39,367,760
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 REPORTAT(Ă)				
SOLD C (ct. 117)	95		-	-
SOLD D (ct. 117)	96		26,003,800	25,202,058
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	97		684,506	
SOLD D (ct. 121)	98			3,311,324
Repartizarea profitului (ct. 129)	99			
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 85+86+87+91-92+93-94+95-96+97-98-99)	100		43,562,285	40,262,328
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		43,562,285	40,262,328

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

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

INVESTIA FINANCE S.A.
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Denumirea indicatorilor	Nr.Rd	Nota	2020	2021
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+05+06)	1		8,547,249	7,040,097
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2		8,547,249	7,040,097
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	3			
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	4			
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au derulare contracte de leasing (ct.766)	5		-	
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	6		-	
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)	0			
Sold C	7		-	-
Sold D	8		-	-
3. Venituri din 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 subventii de exploatare (ct.7412+7413+7414+7415+7416+7417+7419)	12		38,530	22,380
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13		306,590	-
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	14		-	-
-din care, venituri din subventii pentru investitii (ct.7584)	15		-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+ 07 - 08 + 09 + 10+ 11 +12 +13)	16		8,892,369	7,062,477
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17		31,818	36,217
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18		64,718	6,916
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19		458,893	423,611
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	20			
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	21			
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23 +24), din care:	22		626,054	438,123
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	23		612,524	426,441
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645)	24		13,530	11,682
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26-27)	25		1,212,197	1,193,346
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817)	26		1,212,197	1,193,346
a.2) Venituri (ct.7813) 23	27		-	-
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	28		-	2,960,921
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	29		-	2,960,921
b.2) Venituri (ct.754+7814)	30			
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 38)	31		2,856,935	2,374,549
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624++625+626+627+628)	32		1,914,359	1,641,879
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate (ct.635+6586*)	33		785,331	715,910
11.3. Alte cheltuieli (ct.652)	34		-	-
11.4. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct.655)	35		-	-
11.5. Cheltuieli privind calamitățile si alte evenimente similare (ct.6587)	36		-	-
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+6581+6582+6583+6588)	37		157,245	16,760
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	2020	2021	
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39		-	-	
- Cheltuieli (ct.6812)	40		-	-	
- Venituri (ct.7812)	41		-	-	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+39)	42		5,250,615	7,433,683	
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:					
- Profit (rd. 16 - 42)	43	4	3,641,754	-	
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44		-	371,206	
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		471,203	367,117	
- 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		194,613	151,530	
din care venituri din alte imobilizari financiare (ct.7615)	51		-	-	
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45 + 47 + 49 + 50)	52		665,816	518,647	
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53		-	-	
- Cheltuieli (ct.686)	54		-	-	
- Venituri (ct.786)	55		-	-	
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666*)	56		2,390,770	2,407,699	
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57		-	-	
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58		1,232,294	1,051,066	
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53 + 56 + 58)	59		3,623,064	3,458,765	
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):					
- Profit (rd. 52 - 59)	60		-	-	
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61		2,957,248	2,940,118	
	0				
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62		9,558,185	7,581,124	
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63		8,873,679	10,892,448	
18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):					
- Profit (rd. 62- 63)	64		684,506	-	
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65		-	3,311,324	
19. Impozitul pe profit (ct.691)	66	10	-	-	
20. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	67		-	-	
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:					
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67)	68		684,506	-	
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 - 64)	69		-	3,311,324	

ADMINISTRATOR,
Nume si prenume
MIHAI ALEXANDRU-CRISTIAN
Semnatura

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

INVESTIA FINANCE S.A.
SITUATIA MODIFICARII CAPITALULUI PROPRIU

Stampila unitatii

Nr. Crt.	Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie 2021	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2021
				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		39,222,863			105,869	105,869	39,116,994
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		(15,589,089)	684,506	684,506	0	0	(14,904,584)
8.1	Sold creditor				-			
8.2	Sold debitor		15,589,089	-684,506	-684,506			14,904,584
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)			(11,368)		(10,720,953)
10.1	Sold creditor							
10.2	Sold debitor		10,732,321			11,368		10,720,953
11	Rezultatul reportat reprez. Surplus realizat din rezerve cin reevaluare (ct. 1175)		317,610	105,869	105,869			423,479
12	Profitul sau pierderea exercitiului financiar	3	684,506	(3,311,324)	0	684,506	684,506	(3,311,324)
12.1	Sold creditor		684,506	0		684,506	684,506	0
12.2	Sold debitor		0	3,311,324				3,311,324
13	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii		(3,155,840)					(3,155,840)
TOTAL CAPITALURI PROPRII			43,562,285	-2,520,950	790,375	779,008	790,375	40,262,328

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

 INTOCMIT,
 Nume si prenume
 SMART PROVIDER SRL
 Semnatura

INVESTIA FINANCE S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
NOTA 1. ACTIVE IMOBILIZATE

										Lei	
Valoarea bruta					Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)					Total	
Elemente de active	Sold la 01.01.2021	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Depreciere inregistrata in cursul	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Sold la 31.12.2021	
	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		4,013	5,242	9,255		4013	5,242	-	-	
TOTAL	9,255	-	4,013	5,242	9,255	-		5,242	-	-	
B. IMOBILIZARI CORPORALE											
1. Instalatii tehnice si masini	761,127	3,109		764,236	428,019	75,184		503,203	333,108	261,033	
2. Alte instalatii, utilaje si mobilier	32,896	3,105	5,615	30,386	21,636	4,404	5,615	20,425	11,260	9,961	
3. Investitii imobiliare (i)	94,769,174			94,769,174	2,916,546	1,113,758		4,030,304	91,852,628	90,738,870	
4. Avansuri si investitii imobiliare in curs	2,317,293	340,211	449,131	2,208,373	-			-	2,317,293	2,208,373	
TOTAL	97,880,490	346,425	454,746	97,772,169	3,366,201	1,193,346		4,553,932	94,514,289	93,218,237	
C. IMOBILIZARI FINANCIARE											
1. Titluri financiare detinute (iii)	95,415		1945	93,470					95,415	93,470	
2. Obligatiuni detinute si dobanzi	-			-	-			-	-	-	
3. Alte imobilizari financiare (v)	9,873			9,873					9,873	9,873	
TOTAL	105,288	-	1,945	103,343	-	-		-	105,288	103,343	
ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL	97,995,033	346,425	460,704	97,880,754	3,375,456	1,193,346		- 4,559,174	94,619,577	93,321,580	

In data de 31.12.2021 s-au scos din evidenta contabila, urmare a casarii 2 laptopuri in valoare de 5615 ron si imobilizari necorporale in valoare de 4.013 ron.

Investitii imobiliare – terenuri detinute la 31.12.2020 si la 31.12.2021 la valoarea reevaluată la 31.12.2017

In data de 07.01.2020 sunt date in folosinta amenajari ale imobilelor in valoare de 6.187.067 ron, iar valoarea investitiilor imobiliare la 31.12.2020, este urmatoarea :

Locatie	Document proprietate	Suprafata	Valoare intrare	Valoarea de inventar 31.12.2019	Diferente reevaluare 31.12.2019	Valoare amenajari/modernizari date in folosinta 2020	Valoarea de inventar 31.12.2020	Diferente reevaluare 31.12.2020
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	507	2,082,486	23,239,491	20,779,120		23,239,491	20,779,120
TEREN MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	92	377,885					
TEREN BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	34.54	170,710	15,366,386	13,467,858		15,366,386	13,467,858
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.75	Act adjudecare 77/2013/05.01.2016							

INVESTIA FINANCE S.A.**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

TEREN BUZESTI NR.81	Act adjudecare 741/CD/2017/10.05.2019	189	900,122	900,122	0		900,122	0
TOTAL TEREN			5,259,021	39,505,999	34,246,978		39,505,999	34,246,978
IMOBIL MUNTII TATRA 4-10	Act adjudecare 223/2014/20.01.2017	2,589.17	8,337,129	11,612,408	3,261,790	1,828,055	13,440,463	3,261,790
IMOBIL BUZESTI NR.75 (ET.2)	Ctr vz-cump 1464/25.10.2017	228.87	629,963	33,076,464	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	4,387,236	0			
TOTAL CLADIRI			43,957,270	49,076,108	5,081,755	6,187,067	55,263,175	4,975,885
TOTAL IMOBILE			49,216,291	88,582,107	39,328,733	6,187,067	94,769,174	39,222,863

La data de 31.12.2021 situatia investitiilor imobiliare a ramas neschimabata fata de 31.12.2020.

La 31.12.2021 Societatea detine investitii imobiliare la valoarea reevaluata la 31.12.2017 de 94.769.174 lei (31.12.2020 : 94.769.174 lei) , din care cladiri 55.263.175 lei si terenuri de 39.505.999 lei.

Valoarea rezervelor din reevaluare la 31.12.2021 este de 39.116.993 lei , rezultatul reportat din transferul rezervei din reevaluare pe durata de viata economica in anul 2021 este de 105.870 lei.

(ii) Imobilizari in curs si avansuri

In data de 07.01.2020 sunt date in folosinta amenajari ale imobilelor in valoare de 6.187.067 ron, iar in anul 2021 sunt efectuate alte noi amenajari in curs spre a fi date in folosinta in valoare de 340.211 ron

La 31.12.2021 investitii imobiliare in curs de executare in suma de 2.171.050 lei (31.12.2020: 1.830.840 lei) sunt aferente imobilelor detinute reprezentand amenajari nepuse inca in functiune.

(iii) Alte titluri imobilizate

La 31 decembrie 2021 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 93.470 lei si valoare nominala 204.823,92 lei (418008 actiuni x 0.49 lei/actiune). In legatura cu aceste detineri, la data de 31.12.2021, Societatea si-a achitat obligatiile finale in anul 2021.

(iv) Alte imobilizari financiare in valoare de **9.873 lei** reprezinta garantie pentru inchiriere parcare situata in str. Muntii Tatra nr.14 cu termen 30.06.2023.

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021****NOTA 2. PROVIZIOANE**

La 31 decembrie 2021 si la 31 decembrie 2020 Societatea nu figureaza cu provizioane.

NOTA 3. REPARTIZAREA PROFITULUI

In exercitiul financiar 2021, Societatea a înregistrat pierdere in suma de 3.211.324 lei (2020 : profit de 684.506 lei).

Destinatia	Sold la 31 decembrie 2020	Sold la 31 decembrie 2021
Profit net de repartizat	684,506	(3,211,324)
- rezerva legala		
- acoperirea pierderii contabile	684,506	
- dividende		
Profit nerepartizat		

NOTA 4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

Analiza rezultatului din exploatare aferent anilor 2020 si 2021 se prezintă după cum urmează:

Nr. crt.	Indicatorul	Exercițiul financiar la 31 decembrie 2020	Exercițiul financiar la 31 decembrie 2021
1.	Cifra de afaceri netă	8.547.249	7.040.097
2.	Costul bunurilor vandute și al (3+4+5) serviciilor prestate	5.250.615	4.472.762
3.	Cheltuielile activității de bază	5.250.615	4.472.762
4.	Cheltuielile activităților auxiliare		
5.	Cheltuielile indirecte de producție		
6.	Rezultatul brut aferent cifrei (1-2) de afaceri nete	3.296.634	2.567.335
7.	Cheltuielile de desfacere		
8.	Cheltuieli generale de administrație		2.960.921
9.	Alte venituri din exploatare (*)	345.120	22.380
10.	Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	3.641.754	(371.206)

*) Alte venituri din exploatare la data de 31.12.2020 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

*) Alte venituri din exploatare la data de 31.12.2021 in suma de 22.380 lei reprezinta :

- decontarea unei parti din cheltuielile cu utilitati (energie electrica si gaz) aferente lunilor noiembrie si decembrie 2021 – compensare conform OUG118/2021, inregistrata pe seamna veniturilor din subventii

Cheltuielile generale de administratie de 2.960.921 lei pentru exercitiul financiar 2021 reprezinta ajustarile pentru depreciere a creantelor rezultate din reclassificarea obligatiunilor (principal + dobanda) cu termen de maturitate expirat (Nota.5A)

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR

A. Situația creanțelor la 31 decembrie 2021

CREAȚE	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021	LEI		
			Termen de lichiditate		
			Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Creanțe comerciale					
Clienti	1.456.580	934.830	934.830		
Avansuri prestari servicii si alte creante	231	0	0		
Obligatiuni scadente pe termen scurt *)	1.303.033	0	0		
Subtotal	2.759.844	934.830	934.830		
Alte creanțe, din care:					
Decontari intre entitatile afiliate **)	0	2.452.417	2.452.417		
Debitori diverși *)	18.726.439	25.511.866	25.511.866		
Ajustări pentru depreciere debitori diverși *)	(12.315.373)	-19.056.938	(19.056.938)		
Alte creante sociale	5.436	0	-		
Sume in curs de clarificare	-	0	0		
TVA de recuperat	0	0	0		
TVA neexigibila	79.499	27.173	27.173		
Avansuri spre decontare	4.944	8.191	8.191		
Subtotal	6.500.946	8.942.709	8.942.709		
TOTAL	9.260.790	9.877.539	9.877.539		

***) Creantele de la debitori diversi in valoare de 25.511.866 lei la 31.12.2021 se compun din**

- sume preluate prin contracte de cesiune in valoare bruta de 18.617.068 lei (31.12.2020 : 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 achizitie 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-cumparare din data de 02.03.2018
- creante de 6.785.426 lei reprezentand reclassificarea plasamentelor in obligatiuni cu termen de maturitate expirat reprezentand principal in valoare de 5.572.344 Lei si dobanda in valoare de 1.213.083 lei, din care creante de la Properties Holding 6.555.231 lei, de la Optima Asset Management de 43.862 lei si de la Dante Prest SA de 186.333 lei

**) Decontari intre entitatile afiliate in valoare de 2.452.417 lei la 31.12.2021 reprezinta reclassificarea obligatiunilor cu maturitate expirata de la Toro Impex cu principal in suma de 1.996.540 lei si dobanda de 455.877 lei

INVESTIA FINANCE S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
NOTA 5. SITUATIA CREAŢELOR ŞI DATORIILOR (CONTINUARE)
B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2021

DATORII	LEI				
	31 decembrie	31 decembrie	Termen de exigibilitate		
	2020	2021	Sub 1 an	Peste 1 an	Peste 5 ani
Imprumuturi din emisiune obligatiuni	7,501,119	7,664,300	1,194,671	6,469,629	
Dobanzi imprumuturi din emisiune obligatiuni	188,425	202,310	202,310		
Imprumuturi din emisiune obligatiuni**)	7,689,544	7,866,610	1,396,980	6,469,629	
Sume datorate institutiilor de credit - Nota 13	53,797,450	52,556,148	2,058,531	47,628,534	2,869,083
Furnizori	642,819	372,482	372,482		
Furnizori de imobilizari	157,423	0	0		
Subtotal Furnizori	800,242	372,482	372,482		
Clienți creditori	4,785	4,060	4,060		
Dobanzi aferente împrumut acordat parte afiliată					
Garantii contracte de inchiriere	892,385	882,674	92,483	790,191	
Garantii de buna executie	59,019	20,653	20,653		
TVA de plata	61,090	52,063	52,063		
Datorii si contributii salariale	38,739	36,519	36,519		
Alte impozite	330	0	0		
Creditori diversi	633,406	583,527	521,327	62,200	
Subtotal Alte datorii	1,684,969	1,575,436	723,045	852,391	
TOTAL	63,976,990	62,374,735	4,555,098	54,950,554	2,869,083

**) Situatia imprumuturilor din emisiune de obligatiuni la 31 decembrie 2021 comparativ cu 31 decembrie 2020.

In anul 2021 s-au subscris obligatiuni in valoare de 1.039.425 lei si s-au rascumparat obligatiuni in valoare de 913.736 lei, iar din reevaluarea obligatiunilor s-a constituit o cheltuiala in valoare de 37.492 lei.

Nr.crt.	Valoare Principal 31.12.2020	Valoare Principal 31.12.2021	Valoare Dobanda-Sold 31.12.2020	Valoare Dobanda-Sold 31.12.2021	Principal < 1 an 31.12.2021	Dobanda < 1 an 31.12.2021	Principal > 1 an 31.12.2021	Dobanda > 1 an 31.12.2021	Dobanda 2021	Dobanda rambursata 2021
1	540,000	0	16,470	0	0	0	0	0	16,380	32,850
2	300,000	100,000	5,833	1,944	100,000	1,944	0	0	13,825	17,714
3	618,792	445,056	1,375	989	173,736	989	271,320	0	43,338	43,724
4	2,254,000	2,254,000	40,322	40,320	0	40,320	2,254,000	0	159,969	159,971
5	0	0	1,114	0	0	0	0	0	0	1,114
6	968,000	968,000	24,187	24,243	0	24,243	968,000	0	77,496	77,440
7	567,285	576,454	6,591	7,423	576,454	7,423	0	0	26,521	25,689
8	1,149,665	1,168,246	22,544	22,900	0	22,900	1,168,246	0	70,407	70,051
9	48,694	49,481	13	15.8689713	49,481	16	0	0	1,740	1,738
10	670,000	670,000	48,212	23,056	0	23,056	670,000	0	60,153	85,309
11	384,683	390,900	21,764	49,748	0	49,748	390,900	0	27,985	0
12	0	747,163	0	25,076	0	25,076	747,163	0	25,047	-29
13	0	295,000	0	6,595	295,000	6,595	0	0	6,595	0
TOTAL	7,501,119	7,664,300	188,425	202,310	1,194,671	202,310	6,469,629	0	529,456	515,571

NOTA 5. SITUAȚIA CREAȚELOR ȘI DATORIILOR (CONTINUARE)

B. Situația datoriilor la 31 decembrie 2021 (continuare)

Caracteristicile emisiunilor de obligațiuni existente la 31.12.2021

Nr crt	Data emisiune	Data scadenta emisiune	Cota dobanda	Valoare emisiune	Nr.obligatiuni
1	23.03.2017	23.03.2022 din 6 in 6 luni cate 10% din capital	7.00%	1,000,000	100,000
2	21.07.2017	21.07.2024 , lunar cate 14.478 lei capital	8.00%	1,200,000	12,000
3	30.03.2018	16.02.2023	7.00%	2,254,000	2,540
4	08.03.2019	08.03.2023	8.00%	6,341,000	6,341
5	08.03.2019	08.03.2022	4.50%	116,500 €	1,165
6	08.03.2019	08.03.2024	6.00%	236,100 €	2,361
7	28.06.2019	28.06.2022	3.50%	10,000 €	100
8	16.02.2020	16.02.2023	8.50%	670,000	6,700
9	11.03.2020	11.03.2023	7.00%	79,000 €	790
10	02.07.2021	09.07.2023	7.00%	151,000 €	1,510
11	14.09.2021	20.09.2022	8.00%	295,000	2,950

Data scadenta emisiune	Valoare initiala emisiune	Moneda emisiune	Valoare Sold 31.12.2021	Emisiune	Scadente in 2022 LEI	Scadente in 2023 LEI	Scadente in 2024 LEI
2022	1.000.000	RON	100.000	INV22	100.000		
2022	126.500 €	EUR	625.935	INVF22E si INVFE22	625.935		
2022	295.000	RON	295.000	INV22R	295.000		
2023	9.415.000	RON	3.892.000	INV23, INVF23 si INVN23		3.892.000	
2023	79.000 €	EUR	390.900	INVN23E		390.900	
2023	151.000 €	EUR	747.163	INVF2023E		747.163	
2024	236.100 €	EUR	1.168.246	INVF24E			1.168.246
2024	1.654.000	RON	445.056	INV24	173.736	173.736	97.584
Total			7.664.300		1.194.671	5.203.799	1.265.830

2 din emisiunile de obligațiuni : 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 2021

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Bazele prezentarii

Situatiile financiare individuale aferente anului 2021 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 2021.

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 6/2022:

- 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 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 inregistrarile 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.

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 acestei prezumtii administratorul analizeaza previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

In exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021, Societatea a inregistrat pierdere in valoare 3.311.324 lei (31.12.2020: profit in valoare de 684.506 lei). Activele circulante la 31.12.2021 depasesc datoriile curente cu suma de 5.024.808 lei (31.12.2020: 6.717.974 lei).

Avand in vedere masurile intreprinse pentru diminuarea efectelor pandemiei COVID-19 administratorul Societatii a analizat si evaluat efectele posibile asupra fluxurilor de lichiditati. Societatea a realizat o cifra de afaceri in anul 2021 de 7.040.097 lei , in scadere fata de cea a anului 2020 de 8.547.249 lei, deoarece gradul de ocupare (Nota 10 lit.d)) s-a diminuat fata de anul 2021 .

Administratorul considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil deruland activitatea de inchiriere, tinand cont de amenajarile realizate in exercitiul financiar, 2018 – 2021, si care parte din ele au fost puse in functiune in cursul anului 2020, iar altele vor fi puse in functiune in cursul anului 2022 si, prin urmare, aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

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 necorporal 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 imobiliarilor necorporale se cuprind:

- cheltuielile de constituire;
- cheltuielile de dezvoltare;
- concesiunile, brevetele, licentele, marcele 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, 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 imobiliarilor corporale**, grupa terenuri si cladiri, existente la sfarsitul exercitiului financiar, cu reflectarea in contabilitate a rezultatului acesteia, periodic (la un interval de 3 ani).

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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

Creșterea de valoare rezultata este înregistrata 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 «Daca rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scădere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului «Capital și rezerve», cu minimum dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.»

Societatea transferă surplusul din reevaluare inclus în capitalurile proprii direct în rezerve (ct. 1065), atunci când surplusul este realizat. Întregul surplus poate fi realizat prin casarea sau vânzarea activului.

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.

Imobilizări financiare

Imobilizările financiare cuprind părți sociale deținute la entitățile afiliate, obligațiuni corporatiste.

Pentru creanțele imobilizate, cu scadența mai mare de un an, în Bilanț, la poziția Imobilizări financiare, este prezentată numai partea cu scadența mai mare de 12 luni, diferența urmând a fi reflectată la creanțe.

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

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

Costurile îndatorării

Costurile îndatorării sunt cheltuielile 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) deținute pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității ;
- b) în curs de producție în vederea vânzării în procesul desfășurării normale a activității; 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 nerecuperabile, 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 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 desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului, atunci când este cazul, și costurile estimate necesare vânzării.

Societatea nu deține stocuri la 31.12.2020 și la 31.12.2021

NOTA 6. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (CONTINUARE)**Numerar si asimilate**

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

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

Conversii valutare

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

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

Valuta	Simbol	31.12.2020	31.12.2021
1 Euro	EUR	4.8694	4.9481
1 dolar SUA	USD	3.9660	3.3707

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.

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.

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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 evidentiata 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 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 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 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.

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 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 conturilor curente, depozitelor bancare și a altor creanțe.

(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 inerent tuturor activităților Societății.

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 DECEMBRIE 2021****NOTA 7. CAPITAL SOCIAL**

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 partiala a Societatii. Prin aceasta operatiune Avigo Invest preda catre Toro Impex Investment SA un numar de 2.827.166 actiuni detinute in Investia Finance SA.

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

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

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

In data de 25.01.2021, actionarul FIA Certinvest Green cesioneaza un numar de 4.400 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

La data de 31.12.2021, conform datelor de la oficiul registrului comertului, structura capitalului social al societatii este urmatoarea

Aționari	Capital social Total	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Toro Impex Investment SA	28,271,660	2,827,166	86.8193%
Avigo Invest S.A.	4,140	414	0.0127%
Bejan Ioan	300	30	0.0009%
MW Green Power Export SRL	164,960	16,496	0.5066%
FIA Certinvest Green	4,119,110	411,911	12.6494%
Stratus InvestCapital SRL	3,620	362	0.0111%
TOTAL	32,563,790	3,256,379	100.00000%

In anul 2021, s-au efectuat urmatoarele operatiuni, care nu s-au notat la oficiul registrului comertului pana la data incheierii exercitiului financiar 2021, respectiv pana la data aprobarii situatiilor financiare :

- In data de 10.03.2021, actionarul Bejan Ioan cesioneaza un numar de 300 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

INVESTIA FINANCE S.A.**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

-- In data de 10.03.2021, actionarul Avigo Invest SA cesioneaza un numar de 414 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

-- In data de 10.03.2021, actionarul Stratus Invest capital SA cesioneaza un numar de 362 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

- In data de 31.03.2021, FIA Certinvest Green cesioneaza un numar de 107.700 actiuni emise de Societate catre Toro Impex Investment SA.

- In data de 18.10.2021, Toro Impex Investment SA cesioneaza un numar de 1.465.371 actiuni emise de Societate catre DCRE Venture 3 SRL.

La data de 31.12.2021, conform datelor din registrul actionarilor, capitalului social al societatii este :

Accionari	Capital social Total	Nr. Actiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Toro Impex Investment SA	14,694,950	1,469,495	45.1267%
DCRE Venture 3 SRL	14,653,710	1,465,371	45.0000%
FIA Certinvest Green	3,042,110	304,211	9.3420%
MW Green Power Export SRL	173,020	17,302	0.5313%
TOTAL	32,563,790	3,256,379	100.00000%

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

La 31 decembrie 2021 numarul efectiv de salariați este de 7, iar nr mediu salariați la 31.12.2021 este de 2.

b) Cheltuieli cu personalul, realizate in anul 2021, comparativ cu anul 2020:

Cheltuieli cu personalul	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Fond de salarii	598.344	417.107
Cheltuieli cu tichetele de masa	14.180	9.334
Subtotal	612.524	426.441
Cheltuieli asigurari protectie sociala	13.530	11.682
TOTAL	626.054	438.123

Adunarea Generala a Actionarilor din data de 23.05.2016 a aprobat numirea administratorului Mihai Alexandru-Cristian. Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor a 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 2021 a fost de 300.782 lei (2020: 298.450 lei).

Nu exista obligații contractuale cu privire la plata pensiilor către foștii directori și administratori. In timpul exercițiului financiar 2020 și 2021, Societatea nu a acordat avansuri sau credite administratorilor.

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 9. CALCULUL SI ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

Denumire indicator		31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
1 Lichiditate			
Lichiditate curentă	Active curente/Datorii curente	2,12	2,26
Lichiditatea imediată –testul acid	(Active curente-Stocuri)/Datorii curente	2,12	2,26
2 Indicatori de risc			
Gradul de indatorare(%)	Capital imprumutat/Capital angajat*100	0,57	0,59
Rata de acoperire a dobanzilor	Profit înainte plăți dobanzii și impozitului pe profit/Cheltuieli cu dobanda	1,29	1,00
3 Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)			
Viteza de rotație a debitorilor-clienți (zile)	Sold mediu clienți/Cifra de afaceri *365	44	62
Viteza de rotație a creditorilor-furnizor (zile)	Sold mediu furnizori/Achiziții de bunuri și servicii *365	95	88
Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri/Active imobilizate	0,09	0,08
Viteza de rotație a activelor totale	Cifra de afaceri/Total active	0,08	0,07
4 Indicatori de profitabilitate			
Rentabilitatea capitalului angajat	Profit înainte plăți dobanzii și impozitului pe profit/Capital angajat	0,0305	N/A
Marja bruta din vanzari	Profit brut din vanzari/Cifra de afaceri * 100	38,5695	36,4673

N/A - Societatea a înregistrat pierdere inclusiv înainte de plata dobanzii și impozitului pe profit

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

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 pe o perioadă de trei ani. 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 ».

(d) Cifra de afaceri

În anul 2020 și 2021 Societatea a realizat, în proporție de 100%, cifra de afaceri din activitatea de închiriere a spațiilor 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 și din Muntii Tatra nr.4-10 sector 1, în baza actului de adjudecare nr.223/2014/20.01.2017 (Nota 1). În anul 2021 cifra de afaceri realizată este de 7.040.097 lei (2020: 8.547.249 lei), din care din exploatarea spațiilor valoarea de 7.040.097 lei.

Cifra de afaceri	2020	2021
Venituri din chirii	6,828,222	5.311.617
Venituri din intretinere	1,223,499	1.257.259
Venituri din chirii locuri de parcare	216,927	202.703
Venituri din alte servicii	278,601	268.518
Total	8,547,249	7.040.097

Situatia inchirierii spatiilor din imobilele din strada Buzesti nr.75, strada Muntii Tatra nr.4-10 si gradul de ocupare la 31 decembrie 2021:

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

INVESTIA FINANCE S.A
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Muntii Tatra nr.4-10	ET 1	485	266.75	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 2	521	521	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 3	483	483	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 4	469.38	0	
Muntii Tatra nr.4-10	ET 5	485	485	
Muntii Tatra nr.4-10	ET6	485	0	
	TOTAL	3239.53	1913.75	59.07%

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 inchirziata (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 2021

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

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

	LEI	
	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2020	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2021
Profit brut / Pierdere	684,506	(3,311,324)
Elemente similare veniturilor	105,870	105,870
Deduceri		(807,662)
Cheltuieli nedeductibile - altele	157,544	4,236,060
Pierdere fiscala din anii precedenti	(4,573,122)	(3,625,202)
Pierdere fiscala de recuperat in anii urmatoari	(3,625,202)	(3,402,258)

(f) Parti afiliate

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

Prin HAGEA societatii Avigo Invest SA din 27.07.2019 si respectiv din 20.11.2019, (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 emise de Investia Finance SA si un numar de 199.654 de obligatiuni detinute de Investia Finance la Avigo Invest SA .

Următoarele tranzacții cu părți afiliate au avut loc în cursul anului 2021 și următoarele solduri la finele anului au rezultat din tranzacții cu părți afiliate :

Denumire filiala	Creanța/ Datorie	Natura tranzacției	Lei			
			Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2020	Sold la 31 decembrie 2020	Volumul tranzacțiilor desfășurate în 2021	Sold la 31 decembrie 2021
Avigo Invest S.A	Plasamente	Obligatiuni - cesiune	1,996,540	0	0	0
		Dobanda obligatiuni cesiune	197,158	0	0	0
Toro Impex Investment SA	Plasamente	Obligatiuni	1,996,540	1,996,540		1,996,540
		Dobanda obligatiuni	349,394	349,394	106,482	455,877
FIA Certinvest Leader	Datorie	Imprumut emisiuni obligatiuni - principal		17,369		12,493
		Imprumut emisiuni obligatiuni - dobanda	1,617	39	1,216	28

INVESTIA FINANCE S.A

NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 10. ALTE INFORMATII (CONTINUARE)

(g) Informatii cu privire la auditarea situatiilor financiare la 2021

Auditul situatiilor financiare incheiate la 31 decembrie 2021 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 Situatiilor financiare la 31 decembrie 2021 este de 4.000 Euro la care se adauga TVA.

(h) Evenimente ulterioare datei bilantului

1. In anul 2021, s-au efectuat urmatoarele operatiuni, care nu s-au notat la oficiul registrului comertului pana la data incheierii exercitiului financiar 2021, respectiv pana la data aprobarii situatiilor financiare :

- In data de 10.03.2021, actionarul Bejan Ioan ceseaza un numar de 300 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

-- In data de 10.03.2021, actionarul Avigo Invest SA ceseaza un numar de 414 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

-- In data de 10.03.2021, actionarul Stratus Invest capital SA ceseaza un numar de 362 actiuni emise de Societate catre MW Green Power Export SRL.

- In data de 31.03.2021, FIA Certinvest Green ceseaza un numar de 107.700 actiuni emise de Societate catre Toro Impex Investment SA.

- In data de 18.10.2021, Toro Impex Investment SA ceseaza un numar de 1.465.371 actiuni emise de Societate catre DCRE Venture 3 SRL.

La data de 31.12.2021, conform datelor din registrul actionarilor, capitalului social al societatii este :

Acționari	Capital social Total	Nr. Acțiuni deținute	Procent deținere din capitalul social
Toro Impex Investment SA	14,694,950	1,469,495	45.1267%
DCRE Venture 3 SRL	14,653,710	1,465,371	45.0000%
FIA Certinvest Green	3,042,110	304,211	9.3420%
MW Green Power Export SRL	173,020	17,302	0.5313%
TOTAL	32,563,790	3,256,379	100.00000%

2. Ulterior sfarsitului exercitiului financiar , in februarie 2022 , a izbucnit un conflict armat intre Rusia si Ucraina, care a afectat economiile celor doua tari si a avut ca rezultate, printre altele, un flux semnificativ de refugiati din Ucraina inspre tarile vecine (inclusiv Romania) , precum si o serie de sanctiuni impuse de comunitatea internationala Rusiei si unora dintre companiile de origine rusa. Impactul pe termen mediu si lung al acestui conflict al sanctiunilor impuse Rusiei nu pot fi anticipate in acest moment cu suficienta acuratete. Tinand cont ca Societatea nu are activitati dependente semnificativ de zona aflata in conflict sau afectata de sanctiuni (in special Rusia, Ucraina, Belarus) , nici in ceea ce priveste achizițiile , nici in ceea ce priveste exploatarea spatiilor destinate inchirierii, consideram ca abilitatea Societatii de a-si continua activitatea in viitorul previzibil nu va fi afectata semnificativ , prin urmare aceste situatii financiare nu sunt afectate de acest eveniment ulterior datei bilantului.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021
NOTA 11. TREZORERIE SI ECHIVALENTE DE TREZORERIE

	LEI	
	31 decembrie 2020	31 decembrie 2021
Disponibilități la bănci	1,087,557	370,301
- în lei	1,077,277	102,625
- în valută	10,280	267,676
Casa în lei	811	259
Total disponibilități la bănci și numerar în casierie	1,088,368	370,560

NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE

Contract cesiune	Nr BO	Valoare BO	Valoare creanta preluata	Pret cesiune lei	Creanta la 31.12.2021	Creanta la 31.12.2020	Ajustare depreciere 31.12.2021	Ajustare depreciere 31.12.2020
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	41971	3.623.143	3.623.143	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142	3.621.142
		13.015.668	13.015.668	13.010.491	9.922.838	9.922.838	3.621.142	3.621.142
401493/24.09.2013	7971420	1.373.984	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506	1.373.506
401493/24.09.2013	7739418	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208	1.107.208
401493/24.09.2013	64444527	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535	1.405.535
		3.886.727	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249	3.886.249
24.03.2015			4.452.373.19 euro 39.859.22 usd 6.276.597.67 lei	3.500.000 eur	4.807.981	4.807.981	4.807.981	4.807.981
TOTAL					18.617.068	18.617.068	12.315.372	12.315.372

Pentru creanta din Contractul de cesiune 421489/24.09.2013, 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 2021
NOTA 12. CONTRACTE DE CESIUNE DE CREANTE (CONTINUARE)

Creantele cesionate in baza Contractului nr. 4014493 / 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.

Detalii privind contractul de cesiune din data de 24.03.2015

Obiectul cesiunii	creanta in valoare totala de 4.452.373.19 Euro. 39.859.22 USD si 6.276.597.67 lei rezultate din contracte de credit
Pretul cesiunii	3.500.000 Euro achitat din creditul de investitii contactat sub nr.611/25.11.2015
Executarea debitorului	Pentru creanta ramasa de incasat de la debitor este deschis dosarul nr.9801/300/2017 la Tribunalul Bucuresti Sectia a III-a Civila in care s-a dispus. in data de 10.05.2017. deschiderea executarii silite prin dosarul nr.741/CD/2017. prin care la licitatie din data de 19.03.2019 s-a adjudecat imobilul din Bucuresti. sector 1. str.Buzesti nr. 81 compus din teren in suprafata de 189 mp.. in valoare de 900.122 lei (Nota 1).
Creanta la 31.12.2021	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981
Ajustare pentru depreciere la 31.12.2021	1.006.001 Eur echivalent in Lei 4.807.981

NOTA 13. CREDITE BANCARE
Situatia creditelor la 31 decembrie 2021

Contract	Valoare la 31.12.2020		Valoare la 31.12.2021		D		G	
	EUR	Echivalent in LEI	EUR	Echivalent in LEI	Datorie curenta	Datorii >1an	Dobanda la 31.12.2021	
					Lei	Lei	Lei	
611/25.11.2015	2.764.936	13.463.579	2.595.217	12.841.395	749.256	12.092.139	32.624,00	
612/25.11.2015	1.352.114	6.583.986	1.311.255	6.488.223	183.353	6.304.870	19.276,00	
425/03.07.2018	1.161.265	5.654.664	1.107.699	5.481.007	224.315	5.256.692	17.700,00	
8192904/03.10.2019	5.769.750	28.095.218	5.573.589	27.578.676	734.745	26.843.932	97.247,00	
Total	11.048.065	53.797.447	10.587.761	52.389.301	1.891.669	50.497.632	166.847,00	

Dobanzi cu scadenta la 31.12.2021 in valoare de 33.719,50 Euro echivalent a 166.847,45 Lei.

Total datorii aferente creditelor bancare 52.556.148 Lei din care 2.058.516 Lei cu scadenta in 2022.

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

NOTA 13. CREDITE BANCARE (CONTINUARE)

Contract de credit	611/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Valoarea creditului	3.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 30.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.02.2016
Scadenta	31.08.2026
Act Adititional 13 / 06.08.2021	Se capitalizeaza ratele de principal restante aferente 07. – 08.2021 de 51.137,28 Eur ; perioada de gratie 07 – 10.2021 , datorandu-se doar dobanda ; ratele de principal 11.2021 – 10.2022 diminuate ; rata de dobanda Euribor 6M + 2,95% , minim 2,95%
Garantii	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1 - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10; - bilet la ordin in alb stipulat fara protest - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77 - ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la BT - ipoteca imobilira asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2. - ipoteca imobiliara de rang I -imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1. -imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1. -imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. -imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. parter. -imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5.
Sold capital la 31.12.2020	2.764.936 EUR echivalent a 13.463.579 lei
Rambursari capital 2021	169.727 eur
Sold capital 31.12.2021	2.595.217,24 EUR echivalent a 12.841.394 lei
Capital scadent in 2022	151.423 EUR echivalent a 749.256 lei
Dobanda restanta la 31.12.2021	Dobanda cu scadenta 31.12.2021 : 6.593,26 Euro echivalent 32.624,11 Lei

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

Contract de credit	612/25.11.2015
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea unor investitii efectuate din surse proprii legate de imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77 privind achizitia etajelor jumatare din etaj 1 si jumatare din etaj 6 din cladirea din str. Buzesti amenajarea a trei etaje din cladirea din str.Buzesti
Valoarea creditului	1.500.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	pana la 01.06.2017
Perioada de utilizare	25.11.2015-24.08.2016; prin AA 1/29.07.2016 pana la 30.06.2017
Scadenta	31.08.206
Act Additional 15 / 06.08.2021	Se capitalizeaza ratele de principal restante aferente 07. – 08.2021 de 12.317,70 Eur ; perioada de gratie 07 – 10.2021 , datorandu-se doar dobanda ; ratele de principal 11.2021 – 10.2022 diminuate ; rata de dobanda Euribor 6M + 3,45% , minim 3,45%
Garantii	<ul style="list-style-type: none">- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si subconturilor deschise la banca- ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1.- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10- bilet la ordin in alb stipulat fara protest..- ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77;- ipoteca imobilira asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2.- ipoteca imobiliara de rang II-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1.-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1.-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1.-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1.-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5.- ipoteca imobiliara de rang I-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 1-imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 6.
Sold capital la 31.12.2020	1.352.114 Eur echivalent a 6.583.986 Lei
Rambursari capital 2021	40.859 eur
Sold capital 31.12.2021	1.311.255,39 Eur echivalent a 6.488.222,80 Lei
Rate scadente in 2022	37.055,26 EUR echivalent a 183.353 lei
Dobanda restanta la 31.12.2021	Dobanda cu scadenta 31.12.2021 : 3.895,72 Euro echivalent 19.276,41 Lei

INVESTIA FINANCE S.A.
NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE
PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

Contract de credit	425/03.07.2018
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea investitiilor efectuate la imobilele din str.Muntii tatra nr.4-10 si str.Buzesti nr.75-77
Valoarea creditului	1.200.000 EUR
Perioada	120 luni
Perioada gratie	12 luni de la data primei trageri
Perioada de utilizare	03.07.2018 - 02.07.2019
Scadenta	30.04.2029
Act Additional 08 / 06.08.2021	Se capitalizeaza ratele de principal restante aferente 07. – 08.2021 de 16.153,84 Eur ; perioada de gratie 07 – 10.2021 , datorandu-se doar dobanda ; ratele de principal 11.2021 – 10.2022 diminuate ; rata de dobanda Euribor 6M + 3,75% , minim 3,75%
Garantii	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la banca - bilet la ordin in alb stipulat fara protest. - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultae din inchirierea imobilului din str. Buzesti nr.75-77; - ipoteca mobiliara asupra creantelor rezultate din inchirierea imobilului din str. Muntii Tatra nr.4-10 - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77A. sector 1. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.77. sector 1. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. parter. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 5. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 1. - ipoteca imobiliara asupra imobilului situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 6. imobil situat in Bucuresti. str.Buzesti nr.75. sector 1. etaj 2. - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Muntii Tatra nr.4-10. sector 1.
Sold capital la 31.12.2020	1.161.265 EUR echivalent a 5.654.664 lei
Rambursari capital 2021	53.568 EUR
Sold capital la 31.12.2021	1.107.699,25 EUR echivalent a 5.481.006,66 lei
Capital scadent 2022	45.333,50 EUR echivalent a 224.314,69 lei
Dobanda restanta la 31.12.2021	Dobanda cu scadenta 31.12.2021 : 3.577,22 Euro echivalent 17.700,44 Lei

INVESTIA FINANCE S.A**NOTE LA SITUATIILE FINANCIARE****PENTRU EXERCITIUL INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021**

Contract de credit	8192904/03.10.2019
Tip credit	Credit de investitii
Scopul creditului	finantarea partiala a imobilului din str. Buzesti nr. 75 et. 3 si 4
Valoarea creditului	5.750.000 EUR
Perioada	72 luni
Perioada de utilizare	03.10.2019-02.11.2019
Scadenta	31.08.2026
Act Additional 06 / 06.08.2021	Se capitalizeaza ratele de principal restante aferente 07. – 08.2021 de 59.024,13 Eur ; perioada de gratie 07 – 10.2021 , datorandu-se doar dobanda ; ratele de principal 11.2021 – 10.2022 diminuate ; rata de dobanda Euribor 3M + 3,75% , minim 3,75%
Garantii	- ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor deschise la banca -ipoteka mobiliara asupra tuturor creantelor - ipoteca imobiliara asupra imobilului din Bucuresti. Str. Buzesti nr. 75 etaj 3 si 4 - ipoteci imobiliare asupra imobilelor care constituie garantii din celelalte contracte de credit incheiate cu banca
Valoare tragere	5.743.239 EUR
Sold capital la 31.12.2020	5.769.750 EUR echivalent a 28.095.218 lei
Rambursari capital 2021	196.035 EUR
Sold capital la 31.12.2021	5.573.589,13 EUR echivalent a 27.578.676,37 lei
Capital scadent in 2022	148.490,24 EUR echivalent a 734.744,55 lei
Dobanda restanta la 31.12.2021	Dobanda cu scadenta 31.12.2021 : 15.397,60 Euro si 4.378,40 Euro restanta aferenta rata 08. – 09.2021 echivalent 97.246,49 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 2021, 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 2021.

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

INTOCMIT,
Nume si prenume
SMART PROVIDER SRL
Semnatura

DECLARATIE

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

s-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2021 pentru :

INVESTIA FINANCE SA,

Adresa: IASI, Calea Chisinaului nr.45 birou 4

Numar din registrul comertului: J22/1087/2009

Forma de proprietate: SA

Activitatea preponderanta: 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 31.12.2021 si confirma ca:

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

Administrator
Mihai Cristian Alexandru



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 2021**, contul de profit și pierdere, situația fluxului de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii pentru exercițiul încheiat la aceasta dată și notele la situațiile financiare, inclusiv un sumar al politicilor contabile semnificative.

Situațiile financiare individuale la **31 decembrie 2021** se identifică astfel:

Activ net / Total capitaluri proprii:	40.262.328 lei
Rezultatul exercițiului financiar – pierdere	3.311.324 lei

În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de **31 decembrie 2021**, precum și a performanței financiare și a fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice Nr. 1802 / 29.12.2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare (în cele ce urmează **OMFP 1802 / 2014**).

Bază pentru opinie

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

3B EXPERT AUDIT
J40/6669/1998
RO10767770

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

Aurel Vlaicu nr. 114
Sector 2 Bucuresti
020098 Romania

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

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

Evidențierea unor aspecte

Asa cum este prezentat in Nota explicativa 1 „Active imobilizate” , Societatea figureaza cu plasamente in obligatiuni in valoare de 7.568.884 lei din care 5.386.444 lei aferente obligatiunilor simbol PRH01, PRH02, PRH06, PRHL02 cu scadenta in 2020 de 74.507 lei si in 2021 de 5.311.937 lei pentru care Societatea are constituit ajustari pentru pierdere de valoare de 5.386.444 lei, in proportie de 100% . Cu toate ca emitentul acestor obligatiuni a confirmat atat principalul cat si dobanda determinata la 31.12.2021, precum si scadentele, nu am putut verifica, prin alte mijloace alternative, gradul de indatorare a entitatii emitente. Drept rezultat al acestor aspecte, nu am putut stabili daca ar fi fost necesara constituirea de ajustari suplimentare de pierdere de valoare care ar fi determinat modificarea rezultatului exercitiului. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu aceste aspecte.

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

Aspecte cheie de audit

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

Recunoașterea veniturilor din chirii

In exercițiul financiar 2021 Societatea a realizat venituri din chirii în valoare de 5.514.320 lei (2020: 7.116.980 lei) .

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

Aspect semnificativ

Potrivit Notei 10 (d) de la situațiile financiare Societatea a înregistrat în exercițiul financiar 2021 venituri din inchirierea spațiilor din imobilele deținute și a locurilor de parcare și din întreținere în valoare de 5.514.320 lei (2020: 7.116.980 lei).

Valoarea veniturilor din chirii reprezentând 78,33 % din valoarea cifrei de afaceri de 7.040.097 lei (2020: 83,36 % din cifra de afaceri de 8.547.249 lei), si numărul mare de contracte de închiriere care necesită o gestionare adecvată fac ca acest aspect să constituie un aspect cheie de audit.

Cum am abordat acest aspect în cursul auditului

Am evaluat elaborarea, implementarea și eficiența funcțională a controalelor interne cheie și ne-am axat pe

- ✓ datele din sistem pentru facturarea chiriei conform prevederilor contractelor de chirii și actelor adiționale;
- ✓ actualizarea în sistem a suprafețelor închiriate, a modificării valorii chiriei, a reducerilor acordate in 2021 in contextul pandemiei COVID-19, a închiderii unor contracte.

Am efectuat următoarele proceduri de audit cu privire la veniturile din chirii:

- ✓ am evaluat tratamentul contabil aplicat de Societate referitor la veniturile din chirii și veniturile înregistrate în avans pentru a stabili dacă metodologia a respectat cerințele contabile aplicabile (OMFP 1802/2014);
 - ✓ am evaluat dacă prevederile contractuale folosite pentru facturarea chiriei sunt corect interpretate;
 - ✓ am aplicat proceduri analitice pentru efectuarea propriei estimări a valorii totale a veniturilor din chirii înregistrate în exercițiul financiar 2021 în conformitate cu valoarea chiriilor exprimate în Euro specificată în contracte sau acte adiționale și cu perioada de valabilitate a contractelor.
-

Alte informații – Raportul administratorilor

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

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

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2021**, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

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

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

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

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

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

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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

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

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

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, 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 guvernanta 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 dispoziții legale și de reglementare

Am fost numiți prin contractul nr.501 / 26.02.2019 să audităm situațiile financiare ale Societății **INVESTIA FINANCE S.A.** pentru exercițiul financiar încheiat la **31 decembrie 2021**. Durata totală neîntreruptă a angajamentului nostru este de cinci ani, acoperind exercițiile financiare încheiate la 31 decembrie 2018 până la 31 decembrie 2022.

Confirmăm că:

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

Alte aspecte

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

Badiu Dan-Andrei



Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul 4426 / 2012

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **Badiu Andrei**
Registrul Public Electronic: **AF4426**

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

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

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: **3B Expert Audit S.R.L.**
Registrul Public Electronic: **FA73**

București, România

Data

14.04.2022