

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro

**RAPORT ANUAL****Conform Legii nr. 24/2017 și a Regulamentului A.S.F. nr. 5/2018 emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață**

Pentru exercitiul financiar:	2021
Denumirea societății comerciale:	IMOCREDIT IFN S.A.
Sediul social:	400174, Cluj-Napoca, str. Horea nr. 3, jud. Cluj
Numărul de telefon/fax:	0264.565.675/ 0264.595.676
Mail:	office@imogrup.ro
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului:	RO 15697373
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J12/2387/2003
Inregistrare BNR:	RG-PJR-13-110092/11.08.2011 RS-PJR-13-110051/ 11.08.2011
Cod LEI:	Cod LEI: 315700TJ5KGDWN9TZL93
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise	Bursa de Valori București (BVB) –Piața reglementată – Obligațiuni Corporative (www.bvb.ro)
Capitalul social subscris și vărsat:	32.321.225 lei
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent	1.875.000 obligațiuni cu valoarea nominală de 8 RON/ obligațiune, simbol bursier IMO12 (ISIN ROIMOCDBC017)

Cap.I. RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU ANUL 2021

SCURTA PREZENTARE A SOCIETATII:

Societatea are ca obiect principal de activitate acordare de credite ipotecare, credite de consum, leasing financiar.

In prezent isi desfasoara activitatea la sediul central din Cluj-Napoca si la punctele de lucru situate in Cluj-Napoca Regele Ferdinand, Oradea, Baia Mare, Brasov, Bucuresti.

Societatea are un capital social de 32.321.225 lei, impartit in 6.464.245 numar de actiuni, fiecare cu o valoare nominala de 5 lei.

Actiunile societatii sunt nenominative, nematerializate, evidentiata prin înscriere în Registrul Actionarilor.

Structura actionariatului la 31.12.2021 a fost

Tip actionar	Numar actiuni	Procent detinere
Persoane fizice	5.817.861	90,001%
Persoana juridica	646.384	9,999%
Total	6.464.245	100%

Societatea a adoptat sistemul unitar de administrare al societatii, conducerea societatii fiind asigurata de catre Consiliul de Administratie si Conducerea executiva.

Functionarea, atributiile, rolul si responsabilitatile fiecarui organism de conducere este stabilita prin actul constitutiv.

Adunarea Generala a Actionarilor

Principalele atributii ale adunarii generale sunt:

- a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de consiliul de administrație, sau, după caz, de auditorul financiar, și să fixeze dividendul;
- b) să aleagă și să revoce prin vot secret administratorii; sa stabileasca valoarea politei de asigurare a administratorilor societatii;
- c) să numească și să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar, precum și să revoce auditorul financiar;
- d) sa numeasca si sa revoce membrii comitetului de audit;
- e) să fixeze remunerația convenită pentru exercițiul in curs administratorilor;
- f) să se pronunțe asupra gestiunii administratorilor;
- g) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și, după caz, programul de activitate, pentru exercițiul financiar următor;
- h) să hotarască gajarea, inchirierea sau desființarea uneia sau a mai multor active/unitati ale societății.
- i) schimbarea formei juridice a societății;
- j) mutarea sediului societatii;
- k) schimbarea obiectului principal de activitate al societății;
- l) prelungirea duratei societății;
- m)majorarea capitalului social;
- n) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiune de noi acțiuni;
- o) fuziunea cu alte societăți sau divizarea societății;

- p) dizolvarea anticipată a societății;
- q) conversia acțiunilor ordinare în acțiuni preferențiale sau a acțiunilor preferențiale în acțiuni ordinare;
- r) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni;
- s) emisiunea de obligațiuni prin ofertă publică adresată investitorilor calificați, în înțelesul legii privind piața de capital;
- t) înființarea sau desființarea unor sedii secundare;
- u) oricare altă modificare a actului constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea adunării generale extraordinare, conform legislației în vigoare.

Adunarea generală ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 4 luni de la încheierea exercițiului financiar.

Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie are următoarele competențe de bază:

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și dezvoltare a societății;
- b) aprobarea reglementărilor interne ale societății;
- c) organizarea administrării patrimoniului, stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
- d) numirea și revocarea motivată a directorilor și stabilirea remunerației lor;
- e) supravegherea activității directorilor;
- f) pregătirea raportului anual, organizarea adunării generale a acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- g) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.
- h) îndeplinirea oricărui alt atribut prevăzut de reglementările interne, orice alt atribut prevăzut de lege în competența sa exclusivă sau delegată de adunarea generală a acționarilor;

Consiliul de Administratie este format din 7 membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor pentru un mandat de 4 ani, cu posibilitatea de realegere.

La data de 31.12.2021 componenta Consiliului de Administratie a fost:

Nume prenume	Varsta	Calitate	Expirare mandat
Ster Radu Voicu	66	Presedinte al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Ghite Sorin Voicu	63	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Ilea Vasile Mircea	62	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Martin Miron	80	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Aldea Iacob	69	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Sabau Vasile	66	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil	40	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022

În decursul anului 2021 au avut loc 25 sedințe ale Consiliului de Administratie din care 1 sedință a avut loc cu prezență fizică, iar restul au avut loc prin poșta electronică ca urmare a menținerii măsurilor de protecție în cadrul pandemiei COVID-19. În cadrul acestor sedințe, Consiliul de Administratie a analizat, în principal, următoarele subiecte:

- a) adoptarea bugetului de venituri și cheltuieli aferent anului 2021;
- b) analiza situațiilor financiare lunare/trimestriale/semestriale/anuale;
- c) analiza rapoartelor lunare/trimestriale/semestriale/anuale;
- d) analiza rapoartelor aferente Comitetului de Administrare a Riscurilor;

- e) analiza rapoartelor aferente Comitetului de Audit;
- f) aprobarea normelor de creditare, procedurilor, politicilor si regulamentelor modificate sau elaborate in cursul anului 2021;
- g) aprobarea finantarilor necesare desfasurarii activitatii;

Comitetele infiintate la nivelul Consiliului de Administratie sunt:

- a) Comitetul de Administrare a Riscurilor;
- b) Comitetul de Audit,

Comitetul de Administrare al Riscurilor

Comitetul de Administrare a Riscurilor este un comitet permanent, format dintr-un numar de cel putin 3 membri, avand ca atributii principale de a:

- a) asigura informarea Consiliului de Administratie asupra problemelor si evolutiilor semnificative care ar putea influenta profilul de risc si rezultatele institutiei financiare nebancaire;
- b) dezvolta proceduri adecvate pentru identificarea, evaluarea, monitorizarea si controlul riscurilor semnificative;
- c) prezenta Consiliului de Administratie informari suficiente de detaliate si oportune, care sa permita acestuia sa cunoasca si sa evalueze performanta conducerii in monitorizarea si controlul riscurilor semnificative, potrivit procedurilor aprobate, precum si performanta de ansamblu a institutiei financiare nebancaire;
- d) informa regulat Consiliul de Administratie asupra situatiei expunerilor institutiei financiare nebancaire la riscuri si imediat, in cazul in care intervin schimbari semnificative in expunerea curenta sau viitoare a institutiei financiare nebancaire la riscurile respective.

Membrii Comitetului de Administrare a Riscurilor sunt:

Nume prenume	Calitate	Expirare mandat
Ster Radu Voicu	Presedinte al Consiliului de Administratie	nelimitat
Buia Raluca Florina	Director General	nelimitat
Cimpan Alin Ciprian	Director general adjunct	nelimitat
Hudea Marius	Sef Departament IT	nelimitat
Giurgiu Livia	Sef Departament Financiar Contabil	nelimitat
Moisa Emilia Mariana	Consilier Juridic	nelimitat
Lung Angela Raluca	DPO	nelimitat
Susca Luiza	Reprezentant trezorerie&resurse umane	nelimitat
Campion Corina Maria	Sef Departament Vanzari si Marketing	nelimitat

In decursul anului 2021 au existat 4 sedinte ale Comitetului de Administrare a Riscurilor

In cadrul sedintelor desfasurate in anul 2021 au fost efectuate, in principal, urmatoarele actiuni:

- a) Analiza riscurilor caracteristice activitatilor urmatoarelor structuri organizatorice: Auditul intern, Comitetul de credit si risc, Conducerea executiva, Departamentul Financiar Contabil, Departamentul de trezorerie, Departamentul administrare credite, Departamentul IT, Departamentul Juridic si Departamentul de Vanzari si Marketing, pentru intervalul de referinta si a rezultatelor actiunilor initiale de catre echipele executive.
- b) Evolutii semnificative (in anul 2021) - in materie de riscuri - care ar putea influenta profilul de risc si rezultatele societatii in anul 2021.
- c) Evolutia indicatorilor de risc de credit au inregistrat un trend pozitiv comparativ cu anul 2020;
- d) Nu am inregistrat fraude si efecte ca urmare a riscurilor operationale, reputationale, securitate;

- e) In ceea ce priveste riscul de lichiditate respectam regula de aur si anume "limitarea cresterii plasamentelor in credite la nivelul surselor de finantare".

Comitetul de Audit

Societatea dispune de un comitet de audit format din 2 membri numiti de Adunarea Generala a Actionarilor, pentru o perioada de 4 ani.

Atributiile comitetului de audit sunt urmatoarele, fara a fi limitative:

- informeaza membrii consiliului de administratie cu privire la rezultatele auditului statutar si explica in ce mod a contribuit auditul statutar la integritatea raportarii financiare si care a fost rolul comitetului de audit in acest proces;
- monitorizeaza procesul de raportare financiara si transmite recomandari sau propuneri pentru a asigura integritatea acestuia;
- monitorizeaza eficacitatea sistemelor controlului intern de calitate și a sistemelor de management al riscului si, dupa caz, a auditului intern în ceea ce privește raportarea financiara a entitatii auditate, fara a incalca independenta acestuia;
- monitorizează auditul situatiilor financiare anuale si al situatiilor financiare anuale consolidate, in special efectuarea acestuia;
- evaluează si monitorizeaza independenta auditorilor financiari sau a firmelor de audit;
- răspunde de procedura de selecție a auditorului financiar sau a firmei de audit și recomandă adunării generale a acționarilor/membrilor organului de administrație auditorul financiar sau firma/firmele de audit.

Membrii Comitetului de Audit sunt:

Nume prenume	Calitate	Expirare mandat
Aldea Iacob	Membru CA neexecutiv	26.04.2022
Pasztor Csaba	Membru independent cu experienta in audit	26.04.2022

In cadrul sedintelor desfasurate in anul 2021 au fost efectuate, in principal, urmatoarele actiuni:

- Analiza rapoartelor de audit intern intocmit de auditorul intern;
- Analiza normelor, procedurilor si regulamentelor modificate in cursul anului 2021;

Comitetul de Credit si Risc

Rolul Comitetului de Credite si Risc este unul cu o acoperire diversa, cum ar fi:

- aprobarea sau respingerea cererilor de creditare venite din partea clientilor;
- restructurarea, rescadentarea si reesalonarea creditelor acordate;
- modificarea conditiilor de creditare aprobate anterior;
- modificarea structurii garantiilor constituite la credite;
- stabilirea masurilor ce se impun in cazul aparitiei de abateri / nerespectari, din partea clientilor, in ceea ce priveste conditiile si termenii de creditare conveniti prin contract;
- analizarea propunerilor de intrare in executare silita a debitorilor rau platnici, a propunerilor de stopare a calculului de penalitati, a propunerilor de valorificare a garantiilor executate silit si a oricaror alte propuneri ale departamentului de colectare-recuperare cu privire la dosarele aflate in gestiunea acestuia;
- propunerea de masuri, adresate Consiliului de Administratie al societății in vederea îmbunatatirii activitatii de creditare, a metodelor si metodologiilor de lucru, inclusiv a programelor informatice;
- prezentarea, in cadrul fiecărei sedinte a situatiei restantelor la plata creditelor, a situatiei verificarii faptice a garantiilor constituite si a situatiei debitorilor care prezinta risc de provizionare;

Competenta de aprobare a creditelor este stabilita prin decizie interna.

Conducerea executiva:

Atributiile de conducere sunt delegate de catre Consiliul de Administratie catre conducerea executiva.

Structura conducerii executive la 31.12.2021 a fost:

Nume prenume	Varsta	Calitate
Buia Raluca Florina	39	Director general
Cimpan Alin Ciprian	45	Director general adjunct
Giurgiu Livia	66	Sef Departament Financiar Contabil

Exercitarea atributiilor de conducere la nivel de directori se realizeaza in baza unui contract de management pe o perioada determinata de 4 ani, contract ce stipuleaza foarte clar drepturile si obligatiile partilor contractante.

Reprezentarea institutiei in relatiile cu tertii se face prin semnatura Directorului General/ Directorului General Adjunct (in lipsa Directorului General) si Sef Departament Financiar Contabil.

Auditul intern

Activitatea de audit intern se desfasoara in baza planului anual de audit, aprobat de Consiliul de Administratie.

Rapoartele aferente sunt transmise Consiliului de Administratie, Comitetului de Audit, Comitetului de Administrare a Riscurilor, conducerii executive.

Auditul financiar

Situatiile financiare ale societatii sunt auditate de o societate de audit financiar numita de Adunarea Generala a Actionarilor, pentru un mandat de 4 ani.

Situatiile financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 au fost auditate de catre CRETU ELENA AUDITOR FINANCIAR.

1. MODUL DE REALIZARE A HOTARARILOR AGOA, AGEA precedente

Hotararile AGOA si AGEA din 2021 au fost puse in practica, producand efecte (atat cele din februarie, cat si cele din aprilie), dupa cum urmeaza:

Hotararea AGOA Imocredit IFN SA 09.02.2021	Rezolutie	Observatii
Se aproba rezultatele la zi a activitatii societatii IMOCREDIT IFN SA, in raport cu bugetul aprobat pe anul 2020, a indicatorilor preliminari privind rezultatele anuale de bilant, precum si a propunerilor privind destinatia profitului estimat pentru 2020 si stabilirea valorii de activ net/actiune, estimat la 31.12.2020.	Nu a necesitat implementare	
Se aproba acordarea sumei de 1.880.310,09 lei din rezultatul reportat, sub forma de dividend.	Indeplinita	Conform aprobarii, in perioada mai - iulie 2021 Imocredit IFN SA a platit actionarilor sai dividende, calculate in functie de numarul de actiuni detinute de catre fiecare actionar in parte, cu retinerea impozitului aferent. Soldul ramas neachitat este 8,4 mii lei din care 7,7 mii lei apartine unui actionar care nu poate fi contactat prin nicio modalitate, iar restul sunt sume foarte mici de care actionarii nu au fost interesati sau mosteniri nedezbate.
Se aproba data de maxim 01.08.2021 ca termen pentru plata dividendelor.	Indeplinita	Imocredit IFN SA a respectat termenul de plata a dividendelor.

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Hotararea AGOA Imocredit IFN SA 09.02.2021	Rezolutie	Observatii
Se aproba analiza Adunarii Generale a Actionarilor asupra gestiunii si administrarii societatii sub toate aspectele administrarii curente.	Nu a necesitat implementare	
Se aproba revocarea din functia de administrator, membru al Consiliului de Administratie, a dl. Oprea Paul-Nicolae, ca urmare a demisiei acestuia.	Indeplinita	S-au efectuat formalitatile de radiere din Registrul Comertului.
Se aproba numirea domnului Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil in calitate de membru al Consiliului de Administratie pentru perioada ramasa din mandatul predecesorului sau – Oprea Paul-Nicolae, incepand cu data prezentei hotarari si pana in 26.04.2022.	Indeplinita	S-au efectuat formalitatile de inregistrare la Registrul Comertului.
Se aproba mandatarea Preşedintelui Consiliului de Administraţie să semneze în numele şi pentru toţi acţionarii societăţii Hotărârea AGOA ce va fi adoptată.	Indeplinita	Preşedintele Consiliului de Administraţie a semnat Hotărârea AGOA ce a fost adoptată.
Se aproba imputernicirea consilierilor juridici să efectueze formalităţile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate precum si pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate si executarea hotărârii adoptate.	Indeplinita	Consilierii juridici au efectuat formalităţile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate.

Hotararea AGEA Imocredit IFN SA 09.02.2021	Rezolutie	Observatii
Se aproba actualizarea actului constitutiv al societatii ca urmare a desemnarii domnului Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil in calitate de membru al Consiliului de Administratie, in locul membrului demisionar, conform voturilor exprimate in cadrul punctului 6 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor.	Indeplinita	Actul constitutiv al societatii a fost actualizat si depus spre mentionare la Registrul Comertului.
Se aproba Informarea privind situatia emisiunii de obligatiuni, facuta prin oferta publica si adresata investitorilor calificati, in raport cu cerintele pietei de capital si cu legislatia aferenta ei.	Nu a necesitat implementare	
Nu se aproba Informarea privind motivele ridicarii dreptului de preferinta din Actul Constitutiv al Imocredit IFN, supusa votului prin corespondenta la AGEA Extraordinara din data de 07.05.2020.	Nu a necesitat implementare	
Se aproba mandatarea Presedintelui Consiliului de Administratie să semneze în numele şi pentru toţi acţionarii societăţii Hotărârea AGEA ce va fi adoptată	Indeplinita	Preşedintele Consiliului de Administraţie a semnat Hotărârea AGEA ce a fost adoptată.
Se aproba mandatarea consilierilor juridici să îndeplinească toate formalităţile privind înregistrarea Hotărârii AGEA ce va fi adoptată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Cluj şi publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, precum şi să obţină documentele aferente eliberate de ORC.	Indeplinita	Consilierii juridici au efectuat formalităţile necesare privind înregistrarea hotărârii adoptate la Registrul Comertului si publicarea acesteia in Monitorul Oficial.
Nu se aproba mandataria unei echipe formata din 3 actionari in vederea analizarii oportunitatii vanzarii societatii Imocredit IFN SA catre investitori interesati, cu respectarea cerintelor de eligibilitate prevazute in reglementarile BNR pentru IFN-uri.	Nu a necesitat implementare	

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Hotararea AGOA Imocredit IFN SA 21.04.2021	Rezolutie	Observatii
Se aproba situatiile financiare anuale ale societății pentru anul financiar 2020, insotite de Raportul administratorilor pentru anul 2020 si raportul auditorului financiar extern cu privire la situatiile financiare ale societății pentru anul 2020.	Indeplinita	Situatiile financiare aferente anului 2020 au fost depuse la institutiile de supraveghere (BNR, ASF, BVB, ANAF)
Se aproba modul de repartizare pe destinatii a profitului net obținut în exercițiul financiar 2020, in suma totala de 2.278.438 LEI, astfel: 132.224 lei rezerve legale, 2.146.214 LEI profit nerepartizat.	Indeplinita	S-a repartizat pe destinatii profitului net obținut în exercițiul financiar 2020, in suma totala de 2.278.438 LEI, astfel: 132.224 lei rezerve legale, 2.146.214 LEI profit nerepartizat.
Se aproba Bugetul de venituri și cheltuieli și programul de investiții pentru anul 2021.	Indeplinita	A se vedea datele din Raportul Administratorilor aferente anului 2021.
Se aproba descărcarea de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2020.	Nu a necesitat implementare	
Se aproba alegerea auditorului financiar independent CRETU T. ELENA – Expert Contabil, Auditor Financiar CUI 19257154, pentru perioada 2021-2025, respectiv pentru exercitiile financiare aferente 2021, 2022, 2023 si 2024.	Indeplinita	Dna. CRETU T. ELENA este auditorul financiar al societatii pentru perioada 2021-2025, respectiv pentru exercitiile financiare aferente 2021, 2022, 2023 si 2024.
Se aproba mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGOA ce va fi adoptată.	Indeplinita	Președintelui Consiliului de Administrație a semnat Hotărârea AGOA ce a fost adoptată.
Se aproba imputernicirea consilierilor juridici să efectueze formalitățile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate precum si pentru înregistrare, publicitate, opozabilitate si executarea hotărârii adoptate.	Indeplinita	Consilierii juridici au efectuat formalitățile necesare legate de aducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate.
Nu se aproba modul de repartizare pe destinatii a profitului net obtinut in anul financiar 2020, in suma totala de 2.278.438 lei, astfel: 132.224 lei pentru rezerve legale, 2.146.214 lei pentru dividende, cu data de maxim 01.09.2021 ca termen de plata a dividendelor.	Nu a necesitat implementare	
Nu se aproba Strategia de relansare a activitatii, astfel ca societatea IMOCREDIT sa ajunga la active de peste 300.000.000 lei, in perioada 2021-2023.	Nu a necesitat implementare	

Hotararea AGEA Imocredit IFN SA 22.04.2021	Rezolutie	Observatii
Se aproba mandatarea Consiliului de Administrație pentru atragerea de resurse din aporturi de capital, imprumuturi bancare, emisiuni de obligatiuni, cotarea la bursa, in acord cu planurile de afaceri aprobate, precum si pentru a lua decizii legate de participarea la majorarea de capital social la alte companii, respectiv achizitia de parti sociale sau actiuni la alte companii.	In aplicare permanenta	Pe parcursul mandatului Consiliului de Administratie, in functie de necesitatile societatii si in acord cu planurile de afaceri aprobate, se aplica aceasta hotarare.
Se aproba mandatarea Consiliului de Administratie pentru a încheia acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic.	In aplicare permanenta	
Se aproba mandatarea Consiliului de Administratie pentru mutarea sediului societatii, schimbarea	In aplicare permanenta	Nu s-a facut uz de mandatul acordat pentru mutarea sediului societatii si schimbarea

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Hotararea AGEA Imocredit IFN SA 22.04.2021	Rezolutie	Observatii
obiectului secundar de activitate si infiintarea/radierea sediilor secundare ale societatii, în vederea semnării Actelor Aditionale la Actul Constitutiv, a semnării Actului Constitutiv actualizat și îndeplinirea tuturor formalităților necesare la Registrul Comerțului		obiectului secundar de activitate. In iunie 2021 s-a infiintat un punct de lucru la Cluj-Napoca.
Se aproba actualizarea Actului Constitutiv al societatii – art. 29 alin. 2, ca urmare a alegerii auditorului financiar independent, conform pct. 5 de pe ordinea de zi AGOA.	Indeplinita	Actul consitutiv al societatii a fost actualizat si depus spre mentionare la Registrul Comertului.
Se aproba mandatarea Presedintelui Consiliului de Administratie să semneze în numele și pentru toți acționarii societății Hotărârea AGEA ce va fi adoptată.	Indeplinita	Președintelui Consiliului de Administrație a semnat Hotărârea AGEA ce a fost adoptată.
Se aproba mandatarea consilierilor juridici să îndeplinească toate formalitățile privind înregistrarea Hotărârii AGEA ce va fi adoptată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj și publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, precum și să obțină documentele aferente eliberate de ORC.	Indeplinita	Consilierii juridici au efectuat formalitățile necesare privind înregistrarea hotărârii adoptate la Registrul Comertului si publicarea acesteia in Monitorul Oficial.
<p>Nu se aproba modificarile aduse Actului Constitutiv al societatii conform propunerilor si mandatarea Consiliului de Administratie și, individual, a membrilor acestuia si a juristilor societatii in vederea mentionarii la Registrul Comertului a modificarilor intervenite, si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Introducerea la art. 12 Cesiunea actiunilor a unor noi alineate (alin. 3-6) cu urmatorul continut: “(3) În cazul în care un acționar dorește să vândă acțiunile sale, ceilalți acționari au un drept de preemțiune; în acest sens acționarul va anunța oferta sa de vânzare consiliului de administrație care va dispune afișarea ei la sediul societății. Ceilalți acționari au un termen de 30 de zile în care își vor putea exercita dreptul de preemțiune. Fiecare acționar are dreptul de a dobândi, prin exercitarea dreptului de preemțiune, un număr de acțiuni direct proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă. Numai daca la expirarea perioadei de exercitare a dreptului de preemțiune acțiunile cedate nu au fost subscrise integral de către acționari, potrivit regulii proporționalității, va fi permisă cedarea lor numai acționarilor interesați. Cesiunea, și in acest ultim caz, se va face direct proporțional cu numărul de acțiuni pe care le posedă fiecare acționar interesat. Daca la expirarea perioadei de exercitare a dreptului de preemțiune acțiunile cedate nu au fost integral subscrise de către ceilalți acționari, actionarul va putea vinde liber actiunile, oricui acceptă oferta sa. <p>(4) Dreptul de proprietate asupra acțiunilor nominative se transmite prin declarație făcută în registrul acționarilor emitentului, subscrisă de cedent și cesionar.</p> <p>(5) Transmiterea acțiunilor, proprietatea persoanelor fizice, prin convenție către descendenți, ascendenți, soți, se face fără nici o restricție ori avizare prealabilă, cu respectarea prevederilor alineatului precedent, acționarii obligându-se la recunoașterea acestora ca acționari, fără a mai funcționa dreptul de</p>	Nu a necesitat implementare	

Hotararea AGEA Imocredit IFN SA 22.04.2021	Rezolutie	Observatii
preemțiune al celorlalți acționari. (6) Adunarea generala extraordinară a acționarilor poate hotari tranzactionarea actiunilor pe o piata organizata a valorilor mobiliare sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, in conformitate cu legislația pieței de capital si cu prevederile art. 18 al.(4) si art. 19 din Legea nr. 93/2009 privind institutiile financiare nebankare.”		

2. MANAGEMENTUL RISCULUI

2.1 Riscul de credit

Riscul de credit reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate ca urmare a neindeplinirii de catre contrapartida a obligatiilor contractuale.

Riscul de credit in societate este administrat prin:

- Adoptarea unor norme, politici si proceduri de creditare care sa asigure dezvoltarea unui portofoliu de credite sanatos;
- Dezvoltarea unor sisteme de rating pentru solicitantii de credit;
- Stabilirea preturilor in functie de categoria de performanta a clientilor;
- Existenta unui sistem informatic de gestiune a creditelor;
- Aplicarea unui mecanism trimestrial de monitorizare a creditelor ipotecare acordate pentru constructia de imobile;
- Aplicarea metodologiei de provizionare a riscului de credit;
- Imbunatatirea colectarii creditelor restante;

Profilul de risc general asumat de societate este unul mediu.

Riscul de credit a fost diminuat printr-un grad de acoperire cu garantii, dupa cum urmeaza:

Categorie	Total expunere bruta principal (mii lei)	Total provizion principal (mii lei)	Total garantii (mii lei)	Gradul de acoperire cu provizioane	Gradul de acoperire cu garantii
Standard	51.035	0	165.636	0%	325%
In observatie	227	0	406	0%	179%
Substandard	2.741	0	7.661	0%	279%
Indoielnic	1.501	0	4.586	0%	305%
Pierdere	3.088	2.904	34.894	94,03%	1130%
Total	58.593	2.904	213.183	4,96%	364%

Evolutia ratei creditelor neperformante este:

Perioada	Indicatori	
	Credite neperformante din total credite	Provizioane credite la total credite
31.12.2016	5,6%	4,9%
31.12.2017	4,8%	4,2%
31.12.2018	14,1%	1,6%
31.12.2019	12,2%	1,7%
31.12.2020	10,9%	1,5%
31.12.2021	5,22%	4,96%

Rata creditelor neperformante la nivel bancar pentru 31.12.2021: 3,35%;

2.2 Riscul de piata

Riscul de piata reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al neutralizarii profiturilor estimate, care apare din fluctuatiile pe piata ale preturilor, ratei dobanzii si cursului valutar.

Ca regula generala, pentru acoperirea riscurilor aferente ratei dobanzii societatea acorda creditele indexate la acelasi indice si in aceiasi valuta in care se finanteaza.

2.3 Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate reprezinta riscul potential de a nu fi indeplinite obligatiile scadente de plata, respectiv de acoperire a necesarului de fonduri pentru finantarea activitatii curente.

Imocredit IFN SA analizeaza trimestrial gestiunea maturitatilor, GAP-urilor, rambursarilor si dispersiei resurselor.

2.4 Riscul operational

Riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, care este determinat de factori interni (derularea neadecvata a unor activitati interne, existenta unui personal sau a unor sisteme necorespunzatoare, etc) sau de factori externi (conditii economice, schimbari in mediul bancar, progrese tehnologice, etc)

Riscul operational se monitorizeaza trimestrial, in anul 2021 nu au fost inregistrate pierderi din aceasta cauza.

2.5 Riscul reputational

Riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ca urmare a lipsei de incredere a publicului in integritatea institutiei de credit.

Riscul reputational se monitorizeaza trimestrial, in anul 2021 nu au fost inregistrate pierderi din aceasta cauza.

3. REZULTATELE ACTIVITATII SOCIETATII IN 2021

3.1 Conjunctura anului 2021

Aspecte de macromediu inregistrate la nivelul anului 2021:

In ceea ce priveste aspectele cu caracter general, anul trecut a fost influentat in mod semnificativ de pandemia COVID 19 si accentuarea tensiunilor pe piata energiei, concretizata prin urmatoorii indicatori economici:

- rata anuală a inflației IPC a încheiat anul 2021 semnificativ peste limita superioară a intervalului țintei, urcând la 8,19 la sută, cea mai ridicată valoare din ultimii 10 ani. Avansul față de finele trimestrului III a fost de 1,9 puncte procentuale, jumătate din acesta datorându-se componentei energetice. Evoluția inflației din România se înscrie în tendința pronunțat ascendentă a dinamicii prețurilor de consum evidențiată pe plan global în 2021.
- rata medie anuală a inflației IPC și-a continuat traiectoria ascendentă în ultimul trimestru al anului 2021, accelerând la 5,1 la sută în luna decembrie 2021 pentru indicatorul determinat pe baza metodologiei naționale.
- rata șomajului în luna decembrie 2021 a crescut cu 0,2 puncte procentuale față de cea înregistrată în luna precedentă, ajungând la 5,4%.
- indicele Robor 6M a avut o tendința de creștere de la 2,09 % la începutul anului 2021 la 3,13% la sfârșitul anului 2021;

- indicele Euribor 6M a avut o tendinta de scadere de la -0,532% la inceputul anului 2021 la -0,541% la sfarsitul anului 2021;
- presiunea creditelor neperformante a continuat să se diminueze, rata NPL coborând în 2021 sub 4%. Cel mai scăzut nivel al ratei NPL din 2021 și din ultimul deceniu, de 3,52%, a fost înregistrat în octombrie.
- activitatea economică și-a temperat rata de creștere în trimestrul III 2021

In ceea ce priveste activitatea de creditare la 31.12.2021 se poate constata ca:

- s-a pastrat trendul de creditare in moneda nationala in detrimentul creditarii in valuta;
- creditarea a fost sustinuta in zona imobiliara;

3.2 Pozitia financiara

Imocredit IFN SA a incheiat anul financiar 2021 cu un activ total in suma de 67.931 mii lei, in crestere cu 4,1% fata de anul precedent.

Activ (mii lei)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Procent in bilant (%)	Δ 2021 2020
Disponibilitati	195	434	2.499	3,7%	475,5%
Creante asupra clientelei	58.083	61.511	55.823	82,2%	-9,2%
Acțiuni si alte titluri cu venit variabil	1.273	1.273	1.273	1,9%	0,0%
Imobilizari corporale si necorporale	83	43	215	0,3%	401,3%
Alte active	2.180	1.714	7.853	11,6%	358,1%
Cheltuieli înregistrate în avans si venituri angajate	276	294	268	0,4%	-9,0%
Total	62.091	65.270	67.931	100,0%	4,1%

Creantele asupra clientelei reprezinta 82,2% din total active, in scadere cu 9,2% fata de anul precedent, pe seama adjudecarii in contul creantei a unor bunuri imobile aflate in procedura de recuperare fortata.

Acțiunile si alte titluri cu venit variabil reprezinta 1,9% din total active, la acelasi nivel cu anul precedent, sunt formate din actiunile detinute la IMOINVEST SA reprezentand o detinere de 3,94% din capitalul social.

Alte active reprezinta 11,6% din total active, in scadere cu 358,1% fata de anul precedent, fiind formate, in principal, din bunurile adjudecate in contul creantelor.

Cheltuieli înregistrate în avans si venituri angajate cuprind, in principal, valoarea dobanzilor la credite neajunse la scadenta.

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



De-ai casei

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Procent in bilant (%)	Δ 2021 2020
Pasiv (mii lei)					
Datorii privind institutiile de credit	9.737	11.280	13.004	19,1%	15,3%
Datorii privind clientela	584	129	185	0,3%	43,5%
Datorii constituite prin titluri	15.000	15.000	15.000	22,1%	0,0%
Alte datorii	138	220	358	0,5%	62,7%
Venituri înregistrate în avans si datorii angajate	1.043	773	624	0,9%	-19,3%
Alte provizioane:	26	27	19	0,0%	-28,1%
Capitaluri proprii	35.562	37.841	38.740	57,0%	2,4%
	62.091	65.270	67.931	100,0%	4,1%

Datorii privind institutiile de credit reprezinta 19,1% din total pasiv, in crestere cu 15,3% fata de anul precedent, pe seama suplimentarii finantarii pe Banca Transilvania SA.

Datorii constituite prin titluri reprezinta 22,1% din total pasiv, la acelasi nivel cu anul precedent si cuprind obligatiunile emise in anul 2015.

Structura datoriilor obligatari, la 31.12.2021, a fost:

NUME	Total obligatiuni	Valoare obligatiuni	%
Banca Transilvania	1.235.000	9.880.000	65,87%
FDI BT CLASIC admin. SAI BT Asset Management S.A.	185.000	1.480.000	9,87%
FDI BT Obligatiuni admin. SAI BT Asset Management S.A.	185.000	1.480.000	9,87%
FDI TRANSILVANIA admin. SAI Globinvest S.A.	150.000	1.200.000	8,00%
FII FONDUL PRIVAT COMERCIAL admin. SAI Globinvest S.A.	100.000	800.000	5,33%
FDI FIX INVEST admin SAI BROKER	14.000	112.000	0,75%
FDI Propser Invest	5.998	47.984	0,32%
Altii persoane fizice	2	16	0,00%
Total	1.875.000	15.000.000	100,00%

Venituri înregistrate în avans si datorii angajate reprezinta 0,9% din total pasiv, in scadere cu 19,3% fata de anul precedent, pe seama comisiunilor deferabile.

Capitalurile proprii reprezinta 57,0% din total pasiv, in crestere cu 2,4% fata de anul precedent, pe seama inregistrarii de profit.

Capitalurile proprii la 31.12.2021 sunt formate din:

- ✓ Capital social subscris 32.321 mii lei
- ✓ Rezerve legale 1.657 mii lei
- ✓ Rezultatul reportat 2.146 mii lei
- ✓ Rezultatul exercitiului financiar 2.779 mii lei
- ✓ Repartizarea profitului - 164 mii lei

3.3 Rezultatele financiare

Contul de profit si pierdere (mii lei)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Δ 2021 2020
Venituri nete din dobanzi	2.968	3.350	7.420	121,5%
Venituri nete din comisioane	523	550	639	16,3%
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	437	303	268	-11,4%
Alte venituri din exploatare	7	954	5	-99,5%
Cheltuieli generale, din care	1.823	2.616	2.205	-15,7%
- Cheltuieli cu personalul	1.425	1.650	1.545	-6,3%
- Alte cheltuieli administrative:	398	966	659	-31,7%
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	57	44	36	-17,1%
Alte cheltuieli de exploatare	59	57	121	111,4%
Costul net al riscului de credit:	119	-205	2.690	-1412,2%
Rezultat brut	1.876	2.644	3.281	24,1%
Impozit pe profit	287	366	502	37,2%
Rezultat net	1.589	2.278	2.779	22,0%

Veniturile nete din dobanzi in suma de 7.420 mii lei au crescut cu 121,5% si pe seama veniturilor din dobanzi aferente creditelor in litigiu.

Venituri nete din comisioane in suma de 639 mii lei au crescut cu 16,3% pe seama acordarii de noi credite.

Profitul net din operatiuni financiare in suma de 268 mii lei a scazut cu 11,4% pe seama diferentelor de curs valutar.

Alte venituri din exploatare in suma de 5 mii lei au scazut cu peste 99,5% pe seama nevanzarii bunurilor imobile proconizate a fi vandute (bunuri imobile adjudecate in contul creantei in cadrul procedurilor de executare/insolventa).

Cheltuieli generale in suma de 2.205 mii lei au scazut cu 15,7%, in principal, pe seama scaderii cheltuielilor salariale si administrative.

Alte cheltuieli de exploatare in suma de 121 mii lei au crescut cu peste 100% pe seama cheltuielilor cu taxele si impozitele.

Costul net al riscului de credit in suma de 2.690 mii lei, a crescut cu 1.142% pe seama provizionarii suplimentare a unui credit aflat in litigiu (societate in procedura falimentului).

Rezultatul net este profit in suma de 2.779 mii lei, in crestere cu 22% fata de anul precedent.

3.4 Indicatori economico-financiar

Indicator	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Lichiditate	241%	286%	108%
Solvabilitate	240%	238%	238%
ROE	4,47%	6,02%	7,17%
ROA	2,56%	3,49%	4,09%

3.5 Gradul de realizare a indicatorilor

-mii lei -	BVC 2021	31.12.2021	(%)
Sold Plasamente	82.518	58.593	71%
Venituri nete din dobanzi	3.743	7.420	198%
Venituri nete din comisioane	624	639	102%
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	53	268	506%
Alte venituri din exploatare	1.899	5	0%
Cheltuieli generale, din care	2.335	2.205	94%
- Cheltuieli cu personalul	1.729	1.545	89%
- Alte cheltuieli administrative:	606	659	109%
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	63	36	57%
Alte cheltuieli de exploatare	1.108	121	11%
Costul net al riscului de credit:	69	2.690	3898%
Rezultat brut	2.745	3.281	120%
Impozit pe profit	439	502	114%
Rezultat net	2.306	2.779	121%

4. BUGETUL PROGNOZAT PENTRU 2022

CPP (mii lei)	Realizat 2021	Propus 2022	Δ 2022 2021
Sold Plasamente	58.593	79.062	35%
Venituri nete din dobanzi	7.420	4.116	-45%
Venituri nete din comisioane	639	443	-31%
Profit sau pierdere neta din operatiuni financiare	268	50	-81%
Alte venituri din exploatare	5	6.500	>1.000%
Cheltuieli generale, din care	2.205	2.479	12%
- Cheltuieli cu personalul:	1.545	1.808	17%
- Alte cheltuieli administrative:	659	671	2%
Corectii asupra valorii imobilizarilor necorporale si corporale	36	68	88%
Alte cheltuieli de exploatare	121	4.983	>1.000%
Costul net al riscului de credit:	2.690	-605	-122%
Rezultat brut	3.281	4.184	27%
Impozit pe profit	502	669	33%
Rezultat net	2.779	3.515	26%

Bugetul prognozat pentru 2022 a avut la baza urmatoarele ipoteze:

- Volumul de plasamente estimat: 6.750 mii eur;
- Accesarea de finantari estimate la: 6.400 mii eur;
- Ecartul intre marja dobanzii medii active si marja dobanzii medii pasive intre 1-3%;
- Vanzarea unor active imobilizate (bunuri adjudecate in contul creantei);

5. PLAN INVESTITII

Bugetul de investitii pentru 2022 cuprinde:

	-mii lei-
Investitii IT (soft), pentru achizitionarea unui nou soft informatic integrat de gestiune a creditelor	150
Total (fara TVA)	150

6. PROPUNERE DE REPARTIZARE A PROFITULUI PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2021 SI REZULTATULUI REPORTAT

Consiliul de Administratie supune spre aprobarea Adunarii Generale a Actionarilor propunerea de repartizare a profitului net aferent 2021, dupa cum urmeaza:

1. Suma de 164.069,00 lei la rezerve legale;
2. Suma de 2.615.117,10 lei la profit nerepartizat.

7. PROPUNERE DE STABILIRE A INDEMNIZATIEI MEMBRILOR CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU MANDATUL 2022 –2026 SI MENTINEREA VALORII SUMELOR ASIGURATE PENTRU RASPUNDEREA PROFESIONALA A ADMINISTRATORILOR SI DIRECTORILOR.

7.1 Consiliul de Administratie supune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor stabilirea unei indemnizatii lunare de 2.000 lei/net/membru pentru mandatul 2022-2026.

7.2 Consiliul de Administratie supune spre aprobare Adunarii Generale a Actionarilor mentinerea neschimbata a sumelor asigurate pentru raspunderea profesionala a administratorilor la 50.000 lei.

8. PROPUNERILE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

- 8.1 Aprobarea situatiilor financiare anuale pentru exercitiul financiar incheiat la 31.12.2021;
- 8.2 Aprobarea repartizarii profitului net aferent exercitiului financiar incheiat la 31.12.2021;
- 8.3 Descarcarea de gestiune a Consiliului de Administratie pentru activitatea desfasurata in exercitiul financiar incheiat la 31.12.2021;
- 8.4 Aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul 2022;
- 8.5 Aprobarea programului de investitii pentru anul 2022;
- 8.6 Aprobarea indemnizatiei membrilor CA pentru mandatul 2022-2026;
- 8.7 Aprobarea mentinerii valorii sumelor asigurate pentru raspunderea profesionala a administratorilor si directorilor.

CONSILUL DE ADMINISTRATIE

Presedinte

STER RADU VOICU

Cap.II. ÎN MĂSURA ÎN CARE NU SUNT PRECIZATE LA CAP. I, INFORMAȚII DETALIATE PRIVIND

1. Analiza activității emitentului

1.1. a) Descrierea activității de bază a emitentului

OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE – 6492 – Alte activități de creditare

(Acordare de credite ipotecare).

OBIECTUL SECUNDAR DE ACTIVITATE

- 6491 – Leasing financiar;
- 6492 – Alte activități de creditare (Acordare de credite de consum, credite imobiliare, microcredite, finanțarea tranzacțiilor comerciale;etc)
- 6499 - Alte intermediieri financiare n.c.a. - (Operațiuni de factoring; emitere de garantii, asumare de angajamente de garantare, asumarea de angajamente de finanțare;)
- 6612 - Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare - (Operațiuni de schimb valutar aferente activităților permise cu respectarea Regulamentului BNR nr.6/2012).
- 6619 - Activitati auxiliare intermediierilor financiare, exclusiv activități de asigurari si fonduri de pensii - (administrarea de portofolii de credite ipotecare si imobiliare proprii si respectiv achizitionate de la terti; executarea sau valorificarea creanțelor ipotecare si imobiliare ori privilegiate, respectiv a bunurilor ce fac obiectul garantiilor sau privilegiilor aferente; evaluarea garantiilor aferente creditelor acordate, prin personal propriu sau terti; alte activități conexe și auxiliare legate de realizarea activităților de creditare sau de funcționarea entității: servicii de consultanta in legatura cu activitatea de creditare;);
- 6622 – Activitati ale agentilor si brokerilor de asigurari (desfasurarea de activitati de asigurare aferente creditelor acordate, in calitate de agent de asigurare subordonat, activitati de bancassurance, aferente creditelor aferente).
- 6630 – Activitati de administrare a fondurilor (Administrare de fonduri publice acordate drept fonduri pentru microcredite de agentii guvernamentale, cu respectarea conditiilor legale in materie).
- 6810 - Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii (Operațiuni de cumpărare și vânzare de bunuri imobile dobândite ca urmare a executării silite a creanțelor societății, numai în măsura în care sunt legate de activitatea de creditare din obiectul principal de activitate).
- 6820 - Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (Operațiuni de închiriere și subînchiriere de bunuri imobile dobândite ca urmare a executării silite a creanțelor societății, numai în măsura în care sunt legate de activitatea de creditare din obiectul principal de activitate;)
- 7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management (Servicii de consultanță aferente activităților de creditare înscrise în obiectul de activitate - servicii de consultanta aferente acordarii de credite, credite de consum, credite ipotecare, credite imobiliare, finanțarea tranzacțiilor comerciale).
- 7711 – Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare;
- 7712 - Activitati de inchiriere si leasing cu autovehicule rutiere grele;
- 7721 - Activitati de inchiriere si leasing cu bunuri recreationale si echipament sportiv;
- 7729 – Activitati de inchiriere si leasing cu alte bunuri personale si gospodaresti n.c.a.
- 7731 - Activitati de inchiriere si leasing masini si echipamente agricole;
- 7732 - Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii;
- 7733 - Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare);
- 7734 - Activitati de inchiriere si leasing cu echipamente de transport pe apa;
- 7735 - Activitati de inchiriere si leasing cu echipamente de transport aerian;
- 7739 - Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a.

- 8291 - Activități ale agențiilor de colectare și ale birourilor (oficiilor) de raportare a creditului (Prestare de servicii privind furnizarea de date și referințe în domeniul creditării - aferenta activității de creditare, proprii societății).

Activitățile înscrise în obiectul secundar, altele decât cele de creditare, vor fi efectuate numai în măsura în care sunt legate de activitatea de creditare din obiectul de activitate.

b) Precizarea datei de înființare a emitentului

Imocredit IFN S.A. este înregistrată în cadrul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunal Cluj sub numărul J12/2387/2003, având Cod Unic de Identificare 15697373. Pana la 11.08.2011 a fost înscrisă în Registrul general și special sub nr.RG-PJR-13-020092/ 26.03.2007, respectiv nr. RS-PJR-13-020051/14.08.2008. De la 05.11.2013 a fost radiată din RS, cu nr.RS-PJR-13-110051/11.08.11, pana la 15.02.2016, cand a fost din nou înscrisă în Registrul special al BNR.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, în timpul exercițiului financiar

Pe parcursul anului 2021 nu au avut loc fuziuni sau reorganizări semnificative.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În cursul anului 2021 au avut loc următoarele achiziții de active:

- achiziție autoturism Skoda, în baza unui contract de leasing în suma de 64.569,19 echiv.lei;
- licențe anuale antivirus în suma de 3.026 lei;
- platforma online în suma de 14.724 lei;
- tehnica de calcul în suma de 17.720 lei

În cursul anului 2021 au avut loc casări de active în suma de 10.967 lei constând din licențe expirate și tehnica de calcul cu amortizare integrală.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității emitentului

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

Indicator	31.12.2021
Rezultat brut	3.281 mii lei
Rezultat net	2.779 mii lei
Lichiditate	108%
Solvabilitate	238%
ROE	7,17%
ROA	4,09%

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate:

a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție;

Piata pe care IFN-ul își desfășoară activitatea este piata romaneasca reprezentata de:

A. **Persoane fizice**, rezidente în România sau în străinătate care investesc în:

- **achiziția** de apartamente case, vile, case de vacanță, cabane de agrement, destinate locuinței;
- **achiziția** de terenuri intravilane sau extravilane destinate construcției de locuințe;
- **construcția** de case, vile, apartamente, case de vacanță, cabane pentru agrement;
- **amenajarea/consolidarea/extinderea/modernizarea** de apartamente, case, vile, case de vacanțe.
- **construcția** de imobile sau ansambluri rezidențiale sau comerciale destinate vânzării sau închirierii;
- **achiziția** de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje, echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicală etc. în sistem leasing.

B. Profesii liberale:

-achizitie, constructie sau amenajare/extindere/modernizare a unor imobile care vor deservi patrimoniul profesiei liberale.

-achizitia de terenuri pentru investitii viitoare;

-achizitia de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje , echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicala etc. in sistem leasing.

C. Persoane juridice:

-achizitia sau **constructia in folosul propriu**, de imobile rezidentiale sau comerciale, achizitia de terenuri pentru constructie sau constructia de locuinte pentru salariati;

-constructia, consolidarea si extinderea de imobile sau ansambluri rezidentiale, comerciale sau industriale destinate vanzarii.

-achizitia de bunuri imobiliare, bunuri mobile, utilaje , echipamente, autoturisme, echipamente, aparatura medicala etc. in sistem leasing.

-finantarea cheltuielilor generale de incepere a unei afaceri, achizitia de utilaje, echipamente, scule, diverse alte tehnologii, autoturisme, amenajare spatii de lucru, constituirea stocurilor de marfa, achizitia de materii prime si materiale necesare desfasurarii activitatii etc.

- b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale emitentului pentru ultimii 3 ani;

Moneda credit	2019	2020	2021
EUR	32%	24%	57%
RON	68%	76%	43%

- c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar, precum și stadiul de dezvoltare a acestor produse.

Nu este cazul.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Acest element nu este semnificativ pentru companie.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

- a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung;

-lei-

An/valuta	2019	2020	2021
Lei	30.921.057	12.973.902	15.237.847
Eur	291.656	672.685	194.976
Total	31.212.714	13.646.588	15.432.823

- b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al emitentului, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor emitentului și a principalilor competitor;

Cota de piata <1%.

- c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a emitentului față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății emitentului;

Nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul emitentului

- a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților emitentului, precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă;

Compania avea la 31 Decembrie 2021 un numar total de 18 angajati, cu urmatoarea structura pe niveluri de pregatire profesionala:

cu studii superioare: 100%

Politica de resurse umane a companiei pune un accent deosebit pe pregatirea continua a angajatilor, prin oferirea de programe de instruire specific pentru fiecare angajat. Pana la data prezentului raport, angajatii nu au organizat un sindicat

- b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați, precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Raporturile dintre manageri si angajati si a oricaror elemente conflictuale sunt reglementate prin Regulamentul intern al companiei, precum si legislatia aplicabila.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător:

In ceea ce priveste mediul inconjurator si impactul activitatii companiei asupra acestuia, Imocredit IFN S.A. in primul rand asigura respectarea legislatiei in vigoare referitoare la acest aspect, neexistand litigii (actuale sau preconizate) cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator in care compania sa fie implicata

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

In anul 2021 societatea nu a înregistrat cheltuieli cu activitatea de cercetare și dezvoltare, iar pentru anul 2021 nu își propune efectuarea de astfel de cheltuieli.

1.1.8. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Descrierea expunerii emitentului față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow

Riscul de credit

Riscul de credit este legat de calitatea creditelor acordate de IFN și de probabilitatea de neplata. Incalcarea de catre un debitor, persoana fizica sau juridica, a obligațiilor care îi revin în temeiul unui acord ferm, va avea efect asupra castigurilor bancii sau capitalului.

Riscul este aferent oricarui act prin care IFN-ul acorda un imprumut, angajează sau investește fonduri sau este expusa în vreun fel prin prevederi contractuale explicite sau implicite.

Lipsa supravegherii adecvate a activitatilor legate de imprumuturi prezinta pentru IFN riscuri legate de acorduri de imprumut.

Obiectivele principale ale IFN-ului în ceea ce priveste riscul de credit este de a mentine un echilibru rezonabil între randament și expunerea la riscul de credit, considerand volatilitatea marjelor de piață, precum și efortul de a maximiza profiturile.

Pornind de la istoricul plasamentelor și obiectivele strategice urmărite pentru a evita concentrarea riscului de credit, IFN-ul a stabilit limite/coordonate de expunere, în funcție de: marimea activității agentilor economici, tipuri de activitate, tipuri de credite, tipuri de valute, expunere de credit în raport cu totalul activelor, structura garanțiilor.

Principalele reguli stabilite conform strategiei interne sunt: tratare, control și monitorizare a creditelor; riscul de credit.

Riscul de lichiditate

Riscul de lichiditate se referă la riscul actual și potențial pentru câștigurile și capitalul actionarilor, in cazul in care IFN-ul nu poate satisface toate obligatiile de plata sau decontare la timp și în mod eficient, atunci când astfel de obligatii devin scadente.

Riscul include, de asemenea, lipsa capacitatii de a gestiona toate scaderile sau modificările neașteptate ale resurselor de finantare, sau de a percepe și face fata fluctuatiilor pietei care pot

afecta capacitatea bancii de a lichida rapid activele, avand cea mai mică pierdere de valoare posibilă.

Strategia IFN-ului de gestionare a lichidității se concentrează asupra problemelor principale (principii, nivelurile indicatorilor, tehnici de administrare etc.) referitoare la acestea, în scopul de a obține niveluri așteptate ale rentabilității activelor, în condițiile unei gestionari a lichidității adecvate și prudente, asumate și ajustate în mod inteligent la condițiile pieței și cele de dezvoltare ale grupului, și, cel mai important, la contextul curent al cadrului legislativ. Managementul lichidității are 3 componente:

- ✓ Componenta strategică, care constă în aprobarea structurii bilanțului și a strategiei anuale de gestionare a lichidităților, stabilirea optimă a nivelurilor de lichiditate asumate de către IFN pentru anul în curs;
- ✓ Componenta de management, responsabilă cu urmărirea și aprobarea acțiunilor pe termen scurt și mediu - săptămânal, lunar, trimestrial;
- ✓ Componenta operațională, care se concentrează pe luarea de măsuri zilnice, în limita competenței.

Riscul de Piață

Riscul de piață se referă la riscul curent și potențial pentru câștigurile și capitalul acționarilor, în cazul în care ratele pieței sau prețurile sunt supuse unor tendințe negative.

Obiectivele în ceea ce privește gestionarea riscurilor de piață au scopul de a realiza venituri mai mari din portofoli, în condițiile unui risc de piață destul de scăzut, în mod inteligent asumat și adaptat condițiilor de dezvoltare ale pieței.

Strategia de gestionare a riscului de piață este concepută în funcție de ajustările la cadrul legislativ intern și internațional legat de gestionarea acestor riscuri, ca urmare a crizei financiare internaționale.

De asemenea, se referă la cele mai recente experiențe ale IFNului și cele de pe piețele financiare, în general, și de pe piața bancară, în special. IFN-ul este angajată în permanentă în îmbunătățirea tehnicilor, metodelor și practicilor curente de gestionare a riscurilor pieței.

Riscul Operational

Obiectivele privind riscul operational sunt de a controla evenimentele de risc operational care pot apărea în activitatea IFN-ului, pentru a menține un nivel scăzut al incidentelor legate de riscul operational și a contracara aceste categorii de riscuri care nu se afla exclusiv sub controlul grupului.

Managementul riscului operațional este o condiție premergătoare la toate nivelurile organizatorice, în timp ce politicile de gestionare a acestor riscuri sunt compatibile cu specificitatea liniilor de business.

Identificarea, evaluarea și monitorizarea riscurilor de exploatare este un proces continuu, realizat prin: formală/supravegherea financiară) și instrucțiuni specifice pentru riscuri de exploatare (de ex. colectarea și monitorizarea pierderilor operationale);

Strategia de micșorare a expunerii la risc operațional se bazează pe: conformarea permanentă a reglementărilor interne cu reglementările legale și condițiile de piață, instruirea personalului, actualizări IT și consolidarea sistemelor de securitate, luarea de măsuri pentru a limita/reduce efectele incidentelor de risc operational, aplicarea recomandărilor și concluziilor rezultate din controalele menționate anterior și actualizarea planurilor de continuitate.

Pentru a limita efectele de riscul operational, IFN-ul a luat în considerare de asemenea încheierea de polite specifice de asigurare.

Riscul Reputational

Riscul reputational este riscul curent sau viitor ca profitul sau capitalul IFN-ului să fie afectat în mod negativ, ca urmare a percepției nefavorabile asupra renumelui IFN-ului de către clienți, parteneri contractuali, actionari, investitori sau organe de reglementare.

Obiectivul privind managementul riscului reputational este de a asigura întreținerea/consolidarea bunei imagini a numelui IFN-ului, în concordanță cu strategia și valorile sale.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea emitentului

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea emitentului comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior

Perspectivile anului 2022:

Considerăm că în anul 2022 există posibilitatea realizării de venituri comparabile cu cele din anul 2021 în condițiile creșterii costului față de nivelul anului precedent, estimăm un profit realizabil de 3.515 mii lei, din următoarele considerente:

-paleta serviciilor oferite;

-actualizarea prețurilor serviciilor prestate de societate în raport cu creșterea relativă a costurilor și îmbunătățirea calitativă a serviciilor oferite;

-gestionarea eficientă a costurilor;

-diversificarea canalelor de vanzare.

c) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a emitentului comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Situația modificărilor capitalului propriu în an 2021 se prezintă astfel:

Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie	Creșteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie
			Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris		32.321.225	50.200	50.200	50.200	50.200	32.321.225
Prime de capital		3					3
Rezerve legale		1.493.017	164.069				1.657.086
Rezerve statutare sau contractuale							
Rezerve din reevaluare							
Acțiuni proprii (-)							
Alte rezerve							
Rezultatul reportat							
Profit nerepartizat		1.880.310	2.146.214		1.880.310		2.146.214
Pierdere neacoperită							
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare							
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul exercițiului financiar							

Sold creditor		2.278.438	2.779.186		2.278.438		2.779.186
Sold debtor		132.224	164.069		132.224		164.069
TOTAL		37.840.769	4.975.600	50.200	4.076.724	50.200	38.739.645

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază
Nu este cazul.

2. Activele corporale ale emitentului

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea emitentului.

Compania nu detine in proprietate active corporale de tipul cladirilor, desfasurandu-si activitatea in sedii inchiriate.

Descrierea și analizarea gradului de uzură a proprietăților emitentului

O analiza detaliata a activelor imoblizate este prezentata in Notele la Situatiile Financiare.

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale emitentului

Nu este cazul.

3. Piața valorilor mobiliare emise de emitent

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise
Obligatiunile emise de companie se tranzactioneaza la Bursa de Valori Bucuresti incepand cu luna iunie a anului 2015.

3.2. Descrierea politicii emitentului cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Pe parcursul a trei ani, Imocredit IFN S.A. a achitat dividende din rezultatul reportat al anilor precedenti, dupa cum urmeaza:

An	Profit repartizat la dividend	Procent din profit repartizat la dividende
2018	481.167	19,86% din profitul anului 2017
2019	385.185	30,00% din profitul anului 2018
2021	1.880.310	82,53% din profitul anului 2020

Profitul net realizat în anul 2021 este în valoare de 2.779.186 lei, iar rezerva legală repartizată este în valoare de 164.069 lei.

3.3. Descrierea oricăror activități ale emitentului de achiziționare a propriilor acțiuni.

In anul 2021 nu a fost cazul.

3.4. În cazul în care emitentul are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea-mamă deținute de filiale.

Nu este cazul.

3.5. În cazul în care emitentul a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță datorie, prezentarea modului în care emitentul își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

In luna mai 2015 Imocredit IFN S.A. a emis un numar de 1.875.000 obligațiuni garantate cu valoarea nominală de 8 RON/ obligatiune, cotate la Bursa de Valori Bucuresti din luna iunie 2015. (simbol bursier IMO12 (ISIN ROIMOCDBC017)) Compania isi achita obligatiile fata de detinatorii de obligatiuni prin plata semestriala a cupoanelor, precum si respectarea tuturor

cerintelor legale si clauzelor conform prospectului de emisiune.
http://www.bvb.ro/Juridic/files/Obligatiuni_IMO22/Pr_Of_Pub_RO_IMO22.pdf

4. Conducerea emitentului

4.1. Prezentarea listei administratorilor emitentului și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție)

In anul 2021 Consiliul de Administratie al IFN-ului a fost format din 7 persoane:

Nume prenume	Varsta	Calitate	Expirare mandat
Ster Radu Voicu	66	Presedinte al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Ghite Sorin Voicu	63	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Ilea Vasile Mircea	63	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Martin Miron	80	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Aldea Iacob	69	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Sabau Vasile	66	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022
Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil	40	Membru al Consiliului de Administratie	26.04.2022

Ster Radu Voicu

Este membru în Consiliul de Administrație a acestia. Are vârsta de 66 de ani și este de profesie economist. A absolvit Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, secția Finanțe Contabilitate în anul 1980. Între anii 1980 -1983 activează ca și economist în cadrul Întreprinderii de Rețele Electrice Cluj-Napoca. Între 1983-1992 este economist principal, șef birou aprovizionare, șef birou financiar la Fabrica de Mașini de Rectificat în Cluj –Napoca, iar între anii 1992 -1996 îndeplinește funcție de director economic la societatea Seltron S.R.L. Din 1996-1999 este director economic în cadrul societății NCN Studio TV S.A. Din 1999 și până în prezent este director general la societatea Seltron Servicii S.R.L.

Miron Martin

Este membru în Consiliul de Administrație. Are vârsta de 80 de ani și este de profesie economist. În anul 1966 a absolvit Facultatea de Biologie , specializarea Geografie în cadrul Universității Babeș – Bolyai, din Cluj – Napoca.

Un an mai târziu , Facultatea de Comerț, specializarea Relații Economice Internaționale.

A absolvit Facultatea de Comerț – The City University School of London, în anul 1978, tot în acest an a urmat Cursul Postuniversitar Marketing, specializarea Management Internațional. În perioada 1968 – 1976 ocupa funcția de Director adjunct, în cadrul Oficiului Județean de Turism Maramureș, Din anul 1976 și până în anul 1991 îndeplinește funcția de Șef compartiment import – export, relații externe, economist la Centrala Miniereurilor și Metalurgiei Neferoase Baia Mare.

Din anul 1991 – 1995 la societatea comercială Intervalvo S.A. Baia Mare ocupa funcția de director general și președinte CA.

În cadrul societății comerciale Compania De Distribuție Național S.A. Baia Mare (parte a grupului Interbrew Belgia) ocupa funcția de Director general și membru CA între anii 1995 – 1999.

Din anul 1999 – prezent îndeplinește funcția de director general și președinte CA la societatea comercială Intervalco S.A. Baia Mare.

Din aprilie 2007 –prezent este membru CA Imoinvest S.A.

Din 30 ianuarie 2004 și până în 29 august 2008 este membru CA al SSIF Broker S.A., urmand ca din 24 februarie 2009 – noiembrie 2011 să fie Membru în Consiliul de Administrație la SSIF Broker S.A.

Aldea Iacob

Este membru în Consiliul de Administrație. Are vârsta de 69 de ani și este de profesie economist. A absolvit Facultatea de Studii Economice din Cluj-Napoca în anul 1975.

În anul 1976-1977 ocupa funcția de economist la Întreprinderea Județeană de Construcții Montaj Zalău.

Detine funcția de economist la Fabrica de mobile Libertatea Cluj în anul 1977-1985.

Între anii 1990- 1994 activează ca și inspector la Direcția Finanțelor Publice , tot în această perioadă este membru AGA la Carbochim Cluj, Fabrica de bere Ursus și Fabrica de pâine Panegrano Cluj. Din anul 1995 până în prezent este administrator al S.C. Terrafarm S.R.L. Cluj.

Sabau Vasile

Este administrator al societății Imocredit IFN S.A . Are vârsta de 66 de ani și este de profesie inginer. A absolvit Institutul Politehnic din Cluj-Napoca, specializarea electrotehnică.

Din anul 2000 până în prezent ocupa funcția de Administrator în cadrul Societății comerciale Elis 7 S.R.L.

Detine funcția de Administrator la S.C. Spiact Cluj S.A. din anul 2004 și până în prezent. La Societatea comercială Elis Turism S.R.L. are calitatea de administrator din anul 2007 și până în prezent.

Din anul 2009 este Președintele Consiliului de Administrație în cadrul Societății comerciale Rutrans S.A. Iar din anul 2014 și până în prezent îndeplinește funcția de administrator la Societatea comercială Imocredit I.F.N. S.A, la S.C. Imoinvest S.A.

Ghite Sorin –Voicu

Domnul Ghite are calitatea de administrator.

A absolvit Institutul politehnic Cluj-Napoca, secția mașini –unelte, specialitatea inginer.

În anul 1984-1986 a fost inginer la Uzina Mecanică Aiud, în 1986 îndeplinește funcția de inginer la Uzina Mucart Cluj-Napoca.

Din anul 1987 și până în 1989 este inginer la Concernul Hitachi, conducând secția de servicii pentru aparate de aer condiționat și în paralel și-a înființat propria firmă care se ocupă de comerț cu aparatură electronică, PC-uri, etc.

A obținut cetățenia austriacă în anul 1990, s-a reintors în România, unde a înființat o companie comercială care se ocupă în primul rând cu tehnica de calcul și produse electronice și electrocasnice.

Pe parcursul anilor 1992 și până în 2000 a fost asociat și administrator la societatea comercială TV Cablu S.R.L, care a fost înființată alături de alți 3 parteneri prima companie de televiziune prin cablu.

În perioada 2000 – 2005 a îndeplinit funcția de acționar și administrator al Societății comerciale Astral Telecom S.A., care a devenit una din cele mai mari societăți de televiziune prin cablu, transmisii de date, telefonie fixă și internațională din România. În prezent este Membru Fondator și acționar la Banca Transilvania S.A, acționar și administrator la Societatea comercială Imocredit I.F.N. S.A. și acționar și administrator la Societatea comercială Imoinvest S.A.

Ilea Vasile Mircea

În anul 1985 a absolvit Universitatea Tehnică Timișoara – Facultatea de Electronică și Telecomunicații.

Experiența profesională:

1983 - 1992: Întreprinderea de întreținere și reparații calculatoare IIRUC București (angajat în cadrul secției 15 – secție de întreținere mașini unelte cu comandă numerică – a ocupat mai multe funcții ajungând în cele din urmă la poziția de Director – zona Transilvania Nord);

1992 - 2000: S.C. Seltron SRL – Director General (firmă a cărei fondator alături de alți 6 colegi a fost și care s-a ocupat de realizarea și exploatarea rețelelor de televiziune prin cablu).

2000-2007 : UPC Romania – Director Regional , Regiunea Nord-Vest
2007 – în prezent – S.C. Seltron Servicii SRL – Director gen. adj.

Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil:

Este membru al Consiliului de Administratie. Are varsta de 40 ani si este de profesie inginer. In anul 2005 a absolvit Facultatea de Mecanica din cadrul Universitatii Tehnice Cluj-Napoca. In perioada 2003-2008 a condus in calitate de administrator Societatea YRA AUTOWASH SRL. Din 2005 pana in prezent detine calitatea de administrator si asociat in MYSTIC NIGHT SRL, iar din 2015 pana in prezent a dezvoltat o serie de proiecte rezidentiale in mun. Cluj-Napoca precum si in Alba Iulia. Din decembrie 2020 ocupa functia de membru al Consiliului de Administratie al Imocredit IFN S.A.

- f) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;

Nu este cazul

- g) participarea administratorului la capitalul emitentului;

Actionar	Calitate	Procent detinut
Ster Radu Voicu	Presedinte al Consiliului de Administratie	3,5075%
Ghite Sorin Voicu	Vicepresedinte al Consiliului de Administratie	7,5616%
Ilea Vasile Mircea	Membru al Consiliului de Administratie	2,9787%
Martin Miron	Membru al Consiliului de Administratie	4,6911%
Aldea Iacob	Membru al Consiliului de Administratie	1,0016%
Sabau Vasile	Membru al Consiliului de Administratie	3,8924%
Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil	Membru al Consiliului de Administratie	0,2320%

- h) lista persoanelor afiliate emitentului.

Nu este cazul.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a emitentului

Structura conducerii executive la 31.12.2021 a fost:

Nume prenume	Calitate	Durata mandat
Buia Raluca Florina	Director general	01.09.2024
Cimpan Alin Ciprian	Director general adjunct	05.04.2024
Giurgiu Livia	Sef Departament Financiar Contabil	nedeterminat

Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informații:

- a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;
Conform durata mandate mentionat mai sus
- b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;
Nu este cazul.
- c) participarea persoanei respective la capitalul emitentului.
Conducerea executiva nu detine participatii la capitalul social.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la pct. 4.1 și 4.2 precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Precizăm că societatea nu are cunoștință ca persoanele prezentate să fi fost implicate în litigii referitoare la activitatea acestora în cadrul Imocredit IFN SA sau proceduri administrative în ultimii 5 ani sau să fi avut restricții privind ocuparea de funcții de conducere în cadrul societății.

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

-lei-

ACTIV	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
Casa și alte valori	171	3.893
Creanțe asupra instituțiilor de credit	434.169	2.495.593
- la vedere	434.169	2.495.593
- alte creanțe		
Creanțe asupra clientelei	61.511.415	55.823.040
Obligațiuni și alte titluri cu venit fix	0	0
- emise de organisme publice		
- emise de alți emitenți, din care:		
- obligațiuni proprii		
Acțiuni și alte titluri cu venit variabil	1.272.980	1.272.980
Participații, din care:		
- participații la instituții de credit		
Părți în cadrul societăților comerciale legate, din care:		
- părți în cadrul instituțiilor de credit		
Imobilizări necorporale, din care:	22.468	25.937
- cheltuieli de constituire		
- fondul comercial, în măsura în care a fost achiziționat cu titlu oneros		
Imobilizări corporale, din care:	20.384	188.875
- terenuri și construcții utilizate în scopul desfășurării activităților proprii		
Capital subscris nevărsat		
Alte active	1.714.329	7.852.568
Cheltuieli înregistrate în avans și venituri angajate	294.160	267.677
Total activ	65.270.076	67.930.563

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
Datorii privind instituțiile de credit	11.280.124	13.004.281
- la vedere		
- la termen	11.280.124	13.004.281
Datorii privind clientela	128.995	185.058
- la vedere	128.995	120.489
- la termen		64.569
Datorii constituite prin titluri	15.000.000	15.000.000
- obligațiuni	15.000.000	15.000.000

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
- alte titluri		
Alte datorii	220.043	357.975
Venituri înregistrate în avans si datorii angajate	773.026	624.109
Provizioane:	27.119	19.495
- provizioane pentru pensii si obligatii similare		
- provizioane pentru impozite		
- alte provizioane	27.119	19.495
Datorii subordonate		
Capital social subscris	32.321.225	32.321.225
Prime de capital	3	3
Rezerve	1.493.017	1.657.086
- rezerve legale	1.493.017	1.657.086
- rezerve statutare sau contractuale		
- alte rezerve		
Rezerve din reevaluare		
Actiuni proprii (-)		
Rezultatul reportat		
- Profit	1.880.310	2.146.214
- Pierdere		
Rezultatul exercitiului financiar	2.278.438	2.779.186
- Profit	2.278.438	2.779.186
- Pierdere		
Repartizarea profitului	93.791	164.069
Total datorii și capitaluri proprii	62.090.866	67.930.563

- b) contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite;

-lei-

Denumirea indicatorului	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
Dobânzi de primit si venituri asimilate, din care:	4.846.330	8.836.559
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix		
Dobânzi de plătit si cheltuieli asimilate	1.496.447	1.416.097
Venituri privind titlurile		
- Venituri din acțiuni si alte titluri cu venit variabil		
- Venituri din participații		
- Venituri din părți în cadrul societăților comerciale legate		
Venituri din comisioane	594.331	714.098
Cheltuieli cu comisioane	44.720	74.635
Profit sau pierdere netă din operațiuni financiare	302.827	268.388
Alte venituri din exploatare	953.930	4.965
Cheltuieli administrative generale	2.615.810	2.204.640
- Cheltuieli cu personalul, din care:	1.650.079	1.545.468
- Salarii(cont 611+613+6344)	1.614.878	1.508.398
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:(612)	35.201	37.070

Denumirea indicatorului	Exercitiul financiar	
	31.12.2020	31.12.2021
- cheltuieli aferente pensiilor		
- Alte cheltuieli administrative	965.731	659.172
Corecții asupra valorii imobilizărilor necorporale si corporale	43.610	36.134
Alte cheltuieli de exploatare	57.350	121.232
Corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	1.344.211	4.220.107
Reluări din corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	1.549.202	1.530.218
Corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate		
Reluări din corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate		
Rezultatul activității curente		
- Profit	2.644.472	3.281.383
- Pierdere		
Venituri extraordinare		
Cheltuieli extraordinare		
Rezultatul activității extraordinare		
- Profit		
- Pierdere		
Venituri totale	8.246.620	11.354.228
Cheltuieli totale	5.602.148	8.072.845
Rezultatul brut	2.644.472	3.281.383
- Profit	2.644.472	3.281.383
- Pierdere		
Impozitul pe profit	366.034	502.197
Alte impozite ce nu apar în elementele de mai sus		
Rezultatul net al exercițiului financiar	2.278.438	2.779.186
- Profit	2.278.438	2.779.186
- Pierdere		

c) cash flow: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

-lei-

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Exercitiul financiar	
		31.12.2020	31.12.2021
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare			
+ încasări de numerar din dobânzi și comisioane	01	3.787.458	9.243.404
- plăți în numerar reprezentând dobânzi și comisioane	02	-673.017	-761.167
+ încasări în numerar din recuperări de creanțe amortizate	03	15.647	76.370
- plăți în numerar către angajați și furnizorii de bunuri și servicii	04	-2.187.919	-1.620.911
± alte venituri încasate/cheltuieli plătite în numerar din activitatea de exploatare	05	61.785	-892.298

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Exercitiul financiar	
		31.12.2020	31.12.2021
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusiv modificările activelor și datoriilor activității de exploatare și impozitul pe profit plătit (rd.01 la 05)	06	1.003.954	6.045.398
<i>Creșteri/descreșteri ale activelor aferente activității de exploatare</i>			
± creșteri/descreșteri ale titlurilor care nu au caracter de imobilizări financiare	07		
± creșteri/descreșteri ale creanțelor privind instituțiile de credit	08	-667	-1.307
± creșteri/descreșteri ale creanțelor privind clientela	09	-1.508.310	-2.367.512
± creșteri/descreșteri ale altor active aferente activității de exploatare	10	8.464	
<i>Creșteri/descreșteri ale pasivelor aferente activității de exploatare</i>			
± creșteri/descreșteri ale datoriilor privind instituțiile de credit	11	1.533.118	1.720.206
± creșteri/descreșteri ale datoriilor privind clientela	12	-401.838	-81.693
± creșteri/descreșteri ale altor pasive aferente activității de exploatare	13		
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusiv impozitul pe profit plătit (rd.06 la 13)	14	634.721	5.315.092
- plăți în numerar reprezentând impozitul pe profit	15	-377.588	-495.544
<i>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare (rd.14 + rd.15)</i>	16	257.133	4.819.548
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții			
- plăți în numerar pentru achiziționarea de filiale sau alte subunități	17		
+ încasări în numerar din vânzarea de filiale sau alte subunități	18		
- plăți în numerar pentru achiziționarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	19		
+ încasări în numerar din vânzarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	20		
+ încasări în numerar reprezentând dobânzi primite	21		
+ încasări în numerar reprezentând dividende primite	22		
- plăți în numerar pentru achiziționarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	23		-195.795
+ încasări în numerar din vânzarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	24	942.477	
- alte plăți în numerar aferente activităților de investiții	25		-773.525
-alte incasari in numerar din activitati de investitii	26		
<i>- Fluxuri de trezorerie din activitati de investiții (rd.17 la 26)</i>		942.477	-969.320
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare			
+ încasări în numerar din datorii constituite prin titluri și datorii subordonate	28		

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



De-ai casei

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Exercitiul financiar	
		31.12.2020	31.12.2021
- plăți în numerar aferente datoriilor constituite prin titluri și datorii subordonate	29	-958.267	
+ încasări în numerar din emisiunea de acțiuni sau părți	30		
- plăți în numerar pentru achiziționarea de acțiuni sau părți proprii	31		
+ încasări în numerar din vânzarea de acțiuni sau părți proprii	32		
- plăți în numerar reprezentând dividende	33		-1.777.984
- alte plăți în numerar aferente activităților de finanțare	34		
+ alte încasări în numerar din activități de finanțare	35		
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare			
(rd.28 la 35)	36	-958.267	-1.777.984
± Efectul modificării cursului de schimb asupra numerarului	37	-2.315	-7.097
Fluxuri de trezorerie – total			
(rd.16 + rd.27 + rd.36 + rd.37)	38	239.028	2.065.147
Numerar la începutul perioadei	39	195.312	434.340
Numerar la sfârșitul perioadei			
(rd.38 + rd.39)	40	434.340	2.499.487

SITUAȚIA POZIȚIEI FINANCIARE la data de 31.12.2021

BILANT încheiat la data de 31 decembrie 2021

-lei-

ACTIV	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			31.12.2020	31.12.2021
A	B	C	1	2
Casa și alte valori	010		171	3.893
Creanțe asupra instituțiilor de credit	030		434.169	2.495.593
- la vedere	033		434.169	2.495.593
- alte creanțe	036			
Creanțe asupra clientelei	040		61.511.415	55.823.040
Obligațiuni și alte titluri cu venit fix	050			
- emise de organisme publice	053			
- emise de alți emitenți, din care:	056			
- obligațiuni proprii	058			
Acțiuni și alte titluri cu venit variabil	060		1.272.980	1.272.980
Participații, din care:	070			
- participații la instituții de credit	075			
Părți în cadrul societăților comerciale legate, din care:	080			
- părți în cadrul instituțiilor de credit	085			
Imobilizări necorporale, din care:	090		22.468	25.937
- cheltuieli de constituire	093			
- fondul comercial, în măsura în care a fost achiziționat cu titlu oneros	096			
Imobilizări corporale, din care:	100		20.384	188.875
- terenuri și construcții utilizate în scopul desfășurării activităților proprii	105			
Capital subscris nevărsat	110			
Alte active	120		1.714.329	7.852.568
Cheltuieli înregistrate în avans și venituri angajate	130		294.160	267.677
Total activ	140		65.270.076	67.930.563

DATORII ȘI CAPITALURI PROPRII	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			precedent	încheiat
A	B	C	1	2
Datorii privind instituțiile de credit	300		11.280.124	13.004.281
- la vedere	303			
- la termen	306		11.280.124	13.004.281
Datorii privind clientela	310		128.995	185.058
- la vedere	317		128.995	120.489

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



De-ai casei

- la termen	318			64.569
Datorii constituite prin titluri	320		15.000.000	15.000.000
- obligațiuni	323		15.000.000	15.000.000
- alte titluri	326			
Alte datorii	330		220.043	357.975
Venituri înregistrate în avans si datorii angajate	340		773.026	624.109
Provizioane:	350		27.119	19.495
- provizioane pentru pensii si obligații similare	353			
- provizioane pentru impozite	355			
- alte provizioane	356		27.119	19.495
Datorii subordonate	360			
Capital social subscris	370		32.321.225	32.321.225
Prime de capital	380		3	3
Rezerve	390		1.493.017	1.657.086
- rezerve legale	392		1.493.017	1.657.086
- rezerve statutare sau contractuale	394			
- alte rezerve	399			
Rezerve din reevaluare	400			
Actiuni proprii (-)	410			
Rezultatul reportat				
- Profit	423		1.880.310	2.146.214
- Pierdere	426			
Rezultatul exercitiului financiar			2.278.438	2.779.186
- Profit	433		2.278.438	2.779.186
- Pierdere	436			
Repartizarea profitului	440		132.224	164.069
Total datorii și capitaluri proprii	450		65.270.076	67.930.563

Director General
Buia Raluca Florina

Sef Dep Financiar Contabil
Giurgiu Livia

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE
la data de 31 decembrie 2021

-lei-

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			31.12.2020	31.12.2021
A	B	C	1	2
Dobânzi de primit si venituri asimilate, din care:	010		4.846.330	8.836.559
- aferente obligatiunilor si altor titluri cu venit fix	015			
Dobânzi de plătit si cheltuieli asimilate	020		1.496.447	1.416.097
Venituri privind titlurile	030			
- Venituri din acțiuni si alte titluri cu venit variabil	033			
- Venituri din participații	035			
- Venituri din părți în cadrul societăților comerciale legate	037			
Venituri din comisioane	040		594.331	714.098
Cheltuieli cu comisioane	050		44.720	74.635
Profit sau pierdere netă din operațiuni financiare	060		302.827	268.388
Alte venituri din exploatare	070		953.930	4.965
Cheltuieli administrative generale	080		2.615.810	2.204.640
- Cheltuieli cu personalul, din care:	083		1.650.079	1.545.468
- Salarii(cont 611+613+6344)	084		1.614.878	1.508.398
- Cheltuieli cu asigurarile sociale, din care:(612)	085		35.201	37.070
- cheltuieli aferente pensiilor	086			
- Alte cheltuieli administrative	087		965.731	659.172
Corecții asupra valorii imobilizărilor necorporale si corporale	090		43.610	36.134
Alte cheltuieli de exploatare	100		57.350	121.232
Corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	110		1.344.211	4.220.107
Reluări din corecții asupra valorii creanțelor si provizioanelor pentru datorii contingente si angajamente	120		1.549.202	1.530.218
Corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate	130			
Reluări din corecții asupra valorii titlurilor transferabile care au caracter de imobilizări financiare, a participațiilor si a părților în cadrul societăților comerciale legate	140			
Rezultatul activitatii curente				
- Profit	153		2.644.472	3.281.383
- Pierdere	156			
Venituri extraordinare	160			
Cheltuieli extraordinare	170			
Rezultatul activitatii extraordinare				
- Profit	183			
- Pierdere	186			

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



De-ai casei

Venituri totale	190		8.246.620	11.354.228
Cheltuieli totale	200		5.602.148	8.072.845
Rezultatul brut			2.644.472	3.281.383
- Profit	213		2.644.472	3.281.383
- Pierdere	216			
Impozitul pe profit	220		366.034	502.197
Alte impozite ce nu apar în elementele de mai sus	230			
Rezultatul net al exercițiului financiar			2.278.438	2.779.186
- Profit	243		2.278.438	2.779.186
- Pierdere	246			

Director General
Buiu Raluca FlorinaSef Dep Financiar Contabil
Giurgiu Livia

SITUATIA FLUXURILOR DE TREZORERIE
incheiata la data de 31 decembrie 2021

-lei-

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			31.12.2020	31.12.2021
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare				
+ încasări de numerar din dobânzi și comisioane	01		3.787.458	9.243.404
- plăți în numerar reprezentând dobânzi și comisioane	02		-673.017	-761.167
+ încasări în numerar din recuperări de creanțe amortizate	03		15.647	76.370
- plăți în numerar către angajați și furnizorii de bunuri și servicii	04		-2.187.919	-1.620.911
± alte venituri încasate/cheltuieli plătite în numerar din activitatea de exploatare	05		61.785	-892.298
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusiv modificările activelor și datoriilor activității de exploatare și impozitul pe profit plătit (rd.01 la 05)	06		1.003.954	6.045.398
<i>Creșteri/descreșteri ale activelor aferente activității de exploatare</i>				
± creșteri/descreșteri ale titlurilor care nu au caracter de imobilizări financiare	07			
± creșteri/descreșteri ale creanțelor privind instituțiile de credit	08		-667	-1.307
± creșteri/descreșteri ale creanțelor privind clientela	09		-1.508.310	-2.367.512
± creșteri/descreșteri ale altor active aferente activității de exploatare	10		8.464	
<i>Creșteri/descreșteri ale pasivelor aferente activității de exploatare</i>				
± creșteri/descreșteri ale datoriilor privind instituțiile de credit	11		1.533.118	1.720.206
± creșteri/descreșteri ale datoriilor privind clientela	12		-401.838	-81.693
± creșteri/descreșteri ale altor pasive aferente activității de exploatare	13			
Fluxuri de trezorerie din activitatea de exploatare, exclusiv impozitul pe profit plătit (rd.06 la 13)	14		634.721	5.315.092
- plăți în numerar reprezentând impozitul pe profit	15		-377.588	-495.544
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare (rd.14 + rd.15)	16		257.133	4.819.548
Fluxuri de trezorerie din activități de investiții				
- plăți în numerar pentru achiziționarea de filiale sau alte subunități	17			
+ încasări în numerar din vânzarea de filiale sau alte subunități	18			
- plăți în numerar pentru achiziționarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	19			
+ încasări în numerar din vânzarea de titluri care au caracter de imobilizări financiare	20			
+ încasări în numerar reprezentând dobânzi primite	21			

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



De-ai casei

Denumirea indicatorului	Cod pozitie	Nota	Exercitiul financiar	
			31.12.2020	31.12.2021
+ încasări în numerar reprezentând dividende primite	22			
- plăți în numerar pentru achiziționarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	23			-195.795
+ încasări în numerar din vânzarea de terenuri și mijloace fixe, active necorporale și alte active pe termen lung	24		942.477	
- alte plăți în numerar aferente activităților de investiții	25			-773.525
-alte incasari in numerar din activitati de investitii	26			
- Fluxuri de trezorerie din activitati de investiții (rd.17 la 26)			942.477	-969.320
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare				
+ încasări în numerar din datorii constituite prin titluri și datorii subordonate	28			
- plăți în numerar aferente datoriilor constituite prin titluri și datorii subordonate	29		-958.267	
+ încasări în numerar din emisiunea de acțiuni sau părți	30			
- plăți în numerar pentru achiziționarea de acțiuni sau părți proprii	31			
+ încasări în numerar din vânzarea de acțiuni sau părți proprii	32			
- plăți în numerar reprezentând dividende	33			-1.777.984
- alte plăți în numerar aferente activităților de finanțare	34			
+ alte încasări în numerar din activități de finanțare	35			
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare (rd.28 la 35)				
	36		-958.267	-1.777.984
± Efectul modificării cursului de schimb asupra numerarului	37		-2.315	-7.097
Fluxuri de trezorerie – total (rd.16 + rd.27 + rd.36 + rd.37)				
	38		239.028	2.065.147
Numerar la începutul perioadei				
	39		195.312	434.340
Numerar la sfârșitul perioadei (rd.38 + rd.39)				
	40		434.340	2.499.487

Director General
Buia Raluca Florina

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro

**SITUATIA MODIFICARILOR CAPITALURILOR PROPRII****la data de 31 decembrie 2021**

-lei-

Element al capitalului propriu	Nota	Sold la 1 ianuarie	Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie
			Total, din care	prin transfer	Total, din care	prin transfer	
0	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris		32.321.225	50.200	50.200	50.200	50.200	32.321.225
Prime de capital		3					3
Rezerve legale		1.493.017	164.069				1.657.086
Rezerve statutare sau contractuale							
Rezerve din reevaluare							
Acțiuni proprii (-)							
Alte rezerve							
Rezultatul reportat							
Profit nerepartizat		1.880.310	2.146.214		1.880.310		2.146.214
Pierdere neacoperită							
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare							
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene							
Sold creditor							
Sold debitor							
Rezultatul exercițiului financiar							
Sold creditor		2.278.438	2.779.186		2.278.438		2.779.186
Sold debitor		132.224	164.069		132.224		164.069
TOTAL		37.840.769	4.975.600	50.200	4.076.724	50.200	38.739.645

Director General
Buia Raluca Florina

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

DATE INFORMATIVE
la data de 31.12.2021

-lei-

I. Date privind rezultatul înregistrat	Cod	Numar unitati	Sume
	pozitie		
A	B	1	2
Unități care au înregistrat profit	101	1	2.779.186
Unități care au înregistrat pierdere	102		
Unități care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	103		

II. Date privind plățile restante	Cod	Total	din care:	
	pozitie	col.2 + 3	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A	B	1	2	3
Plăți restante – total (poz.202+206+212 la 216+221), din care:	201			
Furnizori restanți – total (poz. 203 la 205), din care:	202			
- peste 30 de zile	203			
- peste 90 de zile	204			
- peste 1 an	205			
Obligații restante față de bugetul asigurărilor sociale – total (poz.207 la 211), din care:	206			
- contribuții pentru asigurări sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	207			
- contribuții pentru fondul asigurărilor sociale de sănătate	208			
- contribuția pentru pensia suplimentară	209			
- contribuții pentru bugetul asigurărilor pentru șomaj	210			
- alte datorii sociale	211			
Obligații restante față de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	212			
Obligații restante față de alți creditorii	213			
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetul de stat	214			
Impozite și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetele locale	215			
Împrumuturi primite nerambursate la scadență total (poz.217 la 220), din care:	216			
- restante până la 30 de zile	217			
- restante după 30 de zile	218			

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social scris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



- restante după 90 de zile	219			
- restante după 1 an	220			
Dobânzi neplătite aferente împrumuturilor primite	221			

Director General
Buia Raluca FlorinaSef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE
la data de 31.12.2021

-lei-

VALOAREA BRUTA A ELEMENTELOR DE IMOBILIZARI	Cod pozitie	Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	din care: dezmembrari si casari	
A	B	1(1)	2(2)	3(3)	4(4)	5(5)
IMOBILIZARI NECORPORALE						
Fond comercial	101				X	
Cheltuieli de constituire	102				X	
Alte immobilizari necorporale	103	60.236	18.204	10.237	X	68.203
Avansuri si immobilizari necorporale in curs	104				X	
TOTAL (poz.101 la 104)	105	60.236	18.204	10.237	X	68.203
IMOBILIZARI CORPORALE						
Terenuri	106				X	
Amenajari de terenuri	107				X	
Constructii	108		39.565			39.565
Echipamente tehnologice (masini, utilaje si instalatii de lucru)	109					
Aparate si instalatii de masurare, control si reglare	110	65.312	17.720	730	730	82.302
Mijloace de transport	111	68.108	87.436	30.645	30.645	124.899
Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	113	8.619	45.169			53.788
Avansuri si immobilizari corporale in curs	114				X	
TOTAL (poz.106 la 114)	115	142.039	189.890	31.375	31.375	300.554
IMOBILIZARI FINANCIARE						

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Efecte publice si valori asimilate	116				X	
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix	117				X	
Parti in societatile comerciale legate	118	1.272.980			X	1.272.980
Participatii si activitati de portofoliu	119				X	
TOTAL (rd.116 la 119)	120	1.272.980			X	1.272.980
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.105+115+120)	121	1.475.255	208.094	41.612		31.375 1.641.737

Director General
Buia Raluca Florina

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

POLITICI, PRINCIPII SI METODELE CONTABILE

1.CADRUL GENERAL DE RAPORTARE FINANCIAR - CONTABILA

Politicele contabile adoptate de *Societate* pentru întocmirea și prezentarea *situatiilor financiare* încheiate la 31.12.2021 (bilant, cont de profit/pierdere, situația activelor imobilizate, situația fluxurilor de trezorerie, situația modificărilor în capitalurile proprii, note explicative) sunt în conformitate cu cele prevăzute în reglementările legale în vigoare, respectiv:

- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare (L 82/1991);
- Legea nr. 93 din 8.04.2009 privind instituțiile financiare nebancare;
- Ordinul Guvernatorului Băncii Naționale a României nr. 6/17.07.2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene.
- Ordin BNR nr. 4 din 19.03.2010 pentru modificarea modelelor situațiilor financiare periodice și a normelor metodologice privind întocmirea și utilizarea acestora, aplicabile instituțiilor financiare nebancare, aprobate prin Ordin BNR nr. 18/2007;
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 85 din 26.01.2022 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 Publice, precum și pentru modificarea și completarea unor reglementări contabile.

2.BAZELE CONTABILITĂȚII

Situatiile financiare sunt prezentate în lei (RON), moneda națională a României.

Societatea ține evidența contabilă în lei, își întocmește și prezintă *situatiile financiare* în acord cu legislația specifică în materie și cu Reglementările privind contabilitatea și raportările financiar-contabile emise de Banca Națională a României.

***Situatiile financiare* sunt întocmite pe baza datelor și informațiilor ce au fost înregistrate în contabilitate conform reglementărilor legale în vigoare și în concordanță cu principiul continuității activității și cel al costului istoric.**

Au fost avute în vedere de asemenea și celelalte principii contabile prevăzute de L. 82/1991 și OG BNR 6/2015, respectiv

- ◇ principiul contabilității de angajamente;
- ◇ principiul continuității;
- ◇ principiul permanenței metodelor;
- ◇ principiul prudenței;
- ◇ principiul intangibilității bilanțului de deschidere;
- ◇ principiul necompensării;
- ◇ principiul prevalenței economicului asupra juridicului;
- ◇ principiul pragului de semnificație;
- ◇ principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii;
- ◇ principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție ;

Întocmirea *situatiilor financiare* în conformitate cu OG BNR 6/2015 mai cere conducerii *Societății* să facă estimări și să emită ipoteze care:

- afecteaza valorile raportate ale activelor si pasivelor;
- prezinta activele si datoriile contingente la data intocmirii situatiilor financiare;
- prezinta veniturile/cheltuielile aferente perioadei (anului) de raportare.

Tranzactiile Societatii in moneda straina sunt inregistrate in contabilitate la cursurile de schimb din data efectuarii lor, castigurile si pierderile rezultate din decontarea unor astfel de tranzactii precum si din conversia unor active si pasive monetare exprimate in moneda straina, fiind recunoscute in contul de profit si pierdere.

La sfarsitul fiecărei luni, elementele exprimate in devize, din bilant si din afara bilantului, se evalueaza in functie de cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei din ultima zi bancara a lunii in cauza.

Diferentele din sumele rezultate din evaluarea periodica se inregistreaza astfel:

- diferentele aferente activelor in devize inregistrate ca imobilizari financiare sunt inregistrate in conturi analitice distincte deschise in cadrul conturilor in care sunt evidentiate respectivele active in devize;
- celelalte diferente se inregistreaza in conturile de venituri sau cheltuieli privind operatiunile de schimb.

La 31.12.2021 cursurile de schimb utilizate pentru conversia disponibilitatilor banesti si a obligatiilor si creantelor in moneda straina au fost urmatoarele:

-1 EURO = 4,9481 RON

2.1 - Imobilizări necorporale

Imobilizarile necorporale sunt prezentate in *situatiile financiare* la costurile de achizitie minus ajustarile cumulate de valoare si sunt amortizabile intr-o perioada de 1-3 ani.

Licențele de software achiziționate sunt capitalizate pe baza costurilor contractate pentru achiziționarea și punerea în aplicare a respectivului software.

Costurile asociate cu mentenanța programelor de software sunt înregistrate ca și cheltuieli la momentul la care sunt contractate.

2.2 - Imobilizări corporale

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

- a) sunt detinute de *Societate* 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 o perioada mai mare de un an.

Evaluare initiala

Imobilizarile corporale sunt recunoscute initial si inregistrate in contabilitate la cost istoric.

Cheltuieli ulterioare

Costurile cu intretinerea si reparatiile mijloacelor fixe se trec pe cheltuieli atunci cand se efectueaza.

Cheltuielile ulterioare care au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai imobiliarilor corporale si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial, sunt recunoscute ca o componenta a imobiliarilor corporale respective. Obtinerea de beneficii se poate realiza fie direct prin cresterea veniturilor, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de intretinere si functionare.

Evaluarea la data bilantului

Imobiliarile sunt prezentate in bilant la valoarea ramasa reprezentand valoarea de inventar minus ajustarile cumulate de valoare. Pana la 31.12.2021 nu s-au facut reevaluari ale acestor active.

Amortizarea imobiliarilor corporale

Amortizarea imobiliarilor corporale se inregistreaza in cheltuielile de exploatare ale *Societatii*.

Amortizarea se calculeaza la intreaga valoare de intrare a imobiliarilor corporale, prin metoda liniara, de-a lungul duratei de viata normale stabilite astfel:

	<u>Durata in ani</u>
Constructii	30-50
Echipamente tehnologice	4-20
Mijloace de transport	4- 5
Alte instalatii, mobilier	3-20
Imobilizari in curs	nu se amortizeaza.

Amortizarea imobiliarilor corporale inchiriate de la terti se calculeaza si se inregistreaza in contabilitate de catre entitatea care le are in proprietate.

Amortizarea investitiilor la imobiliarile corporale inchiriate, se calculeaza si inregistreaza in contabilitate de catre *Societate*, pe perioada contractului de inchiriere sau pe durata de viata normala a investitiei, oricare dintre acestea este mai mica.

Terenurile nu se amortizeaza.

Cedarea si casarea

Imobiliarile corporale sunt scoase din evidenta la cedare sau casare, atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

Elementele de imobilizări corporale care au fost cedate sau casate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare, iar profitul sau pierderea rezultate dintr-o asemenea operațiune se determină ca diferență între suma obținută și valoarea contabilă netă și este inclusă în rezultatul de exploatare al perioadei.

Informatii suplimentare privind imobiliarile (valori brute, amortizari, deprecieri, valori nete, miscari, etc.) sunt prezentate si in *Nota nr.5*.

Contabilitatea deprecierei

La inchiderea exercitiului financiar, imobiliarile corporale se reflecta in situatiile financiare la valoarea de intrare, pusa de acord cu rezultatele inventarierii. In acest scop valoarea de intrare se compara cu valoarea stabilita pe baza inventarierii, denumita valoare de inventar.

Diferentele constatate in minus intre valoarea de inventar si valoarea contabila neta se inregistreaza in contabilitate pe seama unei amortizari suplimentare, in cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibila sau se efectueaza o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare atunci cand deprecierea este reversibila.

2.3- Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind:

- titluri de participare,
- parti in societatile comerciale legate
- titluri destinate a fi folosite in mod durabil in activitatea institutiei.

Societatea detine titluri de participare in societatea Imoinvest SA in valoare de 1.272.980 lei.

Cota de participare a *societatii Imocredit IFN SA* la capitalul acesteia este sub 20% .
Situatia participatiilor la data de 31.12.2021 se prezenta astfel:

Societatea in care se detin titluri	Cota participare (%)	Valoare -RON-
Imoinvest SA	4,99%	1.272.980
TOTAL		1.272.980

2.4 - Stocuri

Stocurile sunt inregistrate la cea mai mica valoare intre cost si valoare neta realizabila.

In *situatiile financiare*, stocurile sunt prezentate la valoarea realizabila neta, diferenta dintre valoarea realizabila neta si valorile contabile fiind reprezentata de ajustarile pentru deprecierea stocurilor.

In contabilitate, evidenta este tinuta la costul de achizitie. La iesirea din gestiune a stocurilor acestea se evalueaza si inregistreaza in contabilitate prin aplicarea metodei costului mediu ponderat.

Activele corporale de natura obiectelor de inventar, sunt trecute pe cheltuieli de regula in momentul darii lor in folosinta.

La data de 31.12.2021 valoarea stocurilor existente in patrimoniul *Societatii* este de 7.873.489,08 lei (cont 368). Valoarea ajustarilor aferente acestora este de 65.442,48 lei (cont 393).

La data de 31.12.2021 Societatea a evaluat stocurile aflate in sold cu un evaluator certificat, verificand daca valoarea contabila este mai mica decat valoarea justa.

2.5 - Creante

Creantele sunt inregistrate la valoarea nominala minus ajustarile pentru deprecierea acestora.

La 31.12.2021 pentru o parte din creantele in sold, respectiv comisioanele de gestiune aferente creditelor acordate si neincasate la scadenta si pentru alte creante, s-au inregistrat ajustari pentru depreciere in suma de 26.306,71 lei (cont 399). Pentru determinarea acestei sume s-au aplicat aceleasi principii si criterii ca si in cazul calculelor de provizioane specifice de risc de credit si dobanda pentru creditele restante.

2.6 - Numerarul si echivalentele de numerar

În scopurile raportării privind fluxurile mijloacelor bănești, mijloacele bănești și echivalentele cuprind solduri cu scadență de mai puțin de trei luni, de la data achiziției:

- numerar
- conturi curente la bănci
- depozite bancare.

2.7 - Leasing financiar

Când *Societatea* este locatar într-o chirie/leasing prin care se transferă *Societății* în mod substanțial toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate, mijloacele în leasing sunt capitalizate în proprietate și mijloace fixe la începerea leasingului la cea mai joasă valoare justă a mijlocului fix închiriat și la valoarea prezentă a plăților de chirie minimă.

Fiecare plata de leasing este alocata intre datorii si costurile de finanțare pentru a obține o rata constanta in sold.

Obligațiile de închiriere corespondente, net de costurile de finanțare sunt incluse in imprumuturi.

Costul cu dobânda este înregistrat în raportul privind rezultatele financiare pe perioada de leasing utilizând metoda dobânzii efective.

Mijloacele fixe achiziționate prin leasing financiar se depreciază pe durata lor de exploatare sau pe un termen de leasing scurt dacă *Societatea* este sigură că va obține dreptul de proprietate la încheierea termenului de leasing.

La data de 31.12.2021 *Societatea* are un contract de leasing in derulare si inregistreaza obligatii de plata in baza contractelor de leasing in suma de 64.569,19 echiv.lei, achizitie autoturism Skoda (cont 4722).

2.8 - Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci când *Societatea* are o obligație legală curentă sau constructivă ca urmare a evenimentelor anterioare; cel mai probabil va fi nevoie de resurse externe pentru a lichida obligația și suma este estimată adecvat.

Atunci când există un număr de obligații similare, probabilitatea necesității de resurse din exterior (externe) este determinată luând în considerare clasa de obligații ca un întreg. Se înregistrează un provizion chiar dacă probabilitatea unui transfer extern cu privire la oricare dintre elementele incluse în aceeași clasă de obligații poate fi mică. Provizioanele sunt estimate la valoarea prezentă a cheltuielilor așteptate în vederea achitării obligației utilizând o rată de pre-impozitare care reflectă evaluările de piață curente a riscului specific obligației. Creșterea provizionului datorită trecerii timpului este înregistrată ca și cheltuială din dobânzi.

2.9 - Active si datorii contingente

Activele si datoriile contingente sunt inregistrate in conturi in afara bilantului.

Activele contingente sunt active potientiale care apar ca urmare unor evenimente anterioare datei bilantului si a caror existenta va fi confirmata numai prin aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare nesigure care nu pot fi in totalitate sub controlul *Societatii*.

Activele contingente inregistrate de *Societate* cuprind angajamente de creditare (cont 90319) prin care aceasta (*Societatea*) se obliga sa puna la dispozitia clientelei fondurile pe care acestea le-au solicitat si le-au fost aprobate. La 31.12.2021 nu avem sold la activele contingente.

Datoriile contingente reprezinta:

- o obligatie potentiala, aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului si a carei existenta va fi confirmata numai de aparitia sau neaparitia unuia sau mai multor evenimente viitoare incerte, care nu pot fi in totalitate sub controlul societatii; sau
- o obligatie curenta aparuta ca urmare a unor evenimente trecute, anterior datei bilantului, dar care nu este recunoscuta deoarece:
 - ✓ nu este sigur ca vor fi necesare iesiri de resurse pentru stingerea acestei datorii; sau
 - ✓ valoarea datoriei nu poate fi evaluata suficient de credibil.

Datoriile contingente ale *Societatii* la 31.12.2021 cuprind obligatiile asumate de catre aceasta in cadrul contractelor de imprumut incheiate cu diverse banci in vederea finantarii activitatii curente, respectiv creditele cesionate ca si garantii pentru imprumuturile contractate, a caror valoare sunt de 29.060.501,60 lei.(cont 9982)

2.10 - Obligatiile de pensii si alte beneficii post pensionare

Societatea, in activitatea sa normala, face plati catre bugetul de stat, bugetul asigurarilor sociale de stat si fondurilor speciale in numele angajatilor sai romani pentru:

- impozitul pe veniturile din salarii,
- asigurari sociale de stat (pensii),
- asigurari sociale de sanatate,

In principiu, toti angajatii *Societatii* sunt membrii ai planului de pensii al Statului.

Societatea nu opereaza nici o alta schema de pensii, si prin urmare nu are nici un fel de obligatii cu privire la pensii. *Societatea* nu opereaza nici un plan special de beneficii sau plan de beneficii post-pensionare. *Societatea* nu are nici o obligatie de a oferi alte servicii angajatilor prezenti sau fostilor angajati.

2.11 - Impozitul pe profit

Societatea inregistreaza impozitul pe profit curent pe baza profitului fiscal impozabil, asa cum cere legislatia referitoare la impozitul pe profit.

Plata impozitului pe profit trebuie efectuata trimestrial pana in ziua de 25 a lunii urmatoare trimestrului pentru care se face, iar la incheierea exercitiului se fac regularizari pana

la data prevazuta de lege pentru depunerea situatiilor financiare, respectiv a declaratiei anuale de impozit.

2.12 - Cifra de afaceri

Veniturile aferente cifrei de afaceri sunt recunoscute si inregistrate, de regula, pe baza contractelor precum si a celorlalte acte incheiate potrivit obiectului de activitate al *Societatii*.

Cifra de afaceri include veniturile din chirii, veniturile din dobanzi si comisioane de instrumentare si acordare aferente creditelor incheiate (credite ipotecare si contracte de leasing financiar).

3. ACTIVELE SI DATORIILE FINANCIARE

Activele financiare

Activele financiare ale *Societatii* se refera la creditele pentru investitii imobiliare(ipotecare) acordate de aceasta diferitilor clienti (persoane fizice si juridice). Aceste credite au ca obiect dobandirea sau mentinerea drepturilor de proprietate asupra unui teren si/sau unei constructii realizate sau care urmeaza sa se realizeze, amenajarea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea sau extinderea unei constructii sau viabilizarea unui teren.

Recunoasterea initiala in contabilitate a creditelor acordate, respectiv pe masura tragerilor de credit efectuate de catre client pana la nivelul sumei aprobate spre creditare, se face la valoarea aprobata conform contractului in functie de valuta contractului. Valoarea creditului se majoreaza pe parcurs daca suma acordata initial se suplimenteaza.

Rambursarea creditelor se face in baza unor rate lunare scadente in functie de data stabilita prin contractul de credit, rata ce contine principal, dobanda si comision. Prin incasarea ratelor la fiecare scadenta valoarea creditului se diminueaza cu principalul platit de client, in timp ce dobanda si comisionul incasat se reflecta in conturile de venituri corespunzatoare.

Creditele si dobanzile aferente nerambursate, respectiv neincasate la scadenta se clasifica in categoria creantelor/dobanzilor restante.

La sfarsitul fiecarei luni se analizeaza creditele si dobanzile restante si in functie de numarul de zile de intarziere si de normele interne aprobate in acest sens se inregistreaza ajustari pentru deprecierea creantelor.

Tot in baza normelor si procedurilor interne de urmarire a creditelor restante, impreuna cu juristii *Societatii* se incep procedurile de recuperare a creantelor restante.

La data de 31.12.2021, s-au inregistrat ajustari pentru un numar de 6 clienti restanti, respectiv 7 contracte de credit .

Ajustarile pentru deprecierea creantelor din creditele acordate clientelei (provizioanele specifice de risc de credit si dobanda) s-au calculat in baza normelor interne aprobate in acest sens, in conformitate cu Regulamentul BNR nr. 5/2012. Aceste ajustari se calculeaza la sfarsitul fiecarei luni si se inregistreaza cresteri/descrasteri ale acestora in functie de situatia creditelor restante la momentul respectiv. La data de 31.12.2021, in urma calculelor specifice, suma ajustarilor pentru deprecierea creantelor legate de creditele acordate a fost de 3.141.148,75 lei(cont 2911+2912).

La 31.12.2021, situatia creditelor in sold, a dobanzilor calculate si a ajustarilor

constituite pentru restante se prezinta astfel:

Explicatii	Sold la 31.12.2021 (lei)
Sold credite, din care	58.593.332
- Credite RON	46.439.993
- Credite EURO	12.153.339
Ajustare pentru deprec.creantelor(cont 2911)	2.904.153
Sold dobanzi calculate, din care	495.320
- In RON	252.367
- In EURO	242.953
Ajustare pentru deprec.creantelor(cont 2912)	236.995
TOTAL active financiare:	59.088.652

Societatea inregistreaza comisioane pentru serviciile financiare prestate, acestea fiind clasificate in 2 categorii:

- comisioane aferente acordarii de credite
- comisioane pentru administrarea creditelor.

Tratamentul contabil in anul 2021 aplicat acestor comisioane se prezinta astfel:

- Comisioanele aferente acordarii creditelor sunt incasate la momentul acordarii creditelor si recunoscute in contabilitate ca si venituri in avans; ele sunt asimilate veniturilor din dobanzi si se recunosc ca atare pe baza unei esalonari lunare, dupa metoda liniara, pe toata durata acordarii creditului.
- Comisioanele pentru administrarea creditelor se considera castigate pe masura prestarii serviciilor si sunt recunoascute ca si venit lunar, pe masura incasarii lor la datele scadente, odata cu principalul si dobanda; prin acest tratament ele sunt asimilate unei dobanzi.

La data de 31.12.2021 nivelul veniturilor in avans reprezentand comisioane aferente creditelor acordate este in suma de 293.244,32 lei.(cont 376)

Datoriile financiare

Datoriile financiare ale *Societatii* cuprind imprumuturile contractate de aceasta de la diferitele alte institutii bancare, in vederea finantarii activitatii proprii de creditare.

Aceste datorii sunt recunoascute in contabilitate la cost istoric, respectiv valoarea imprumuturilor contractate si acordate.

Rambursarile se realizeaza periodic (lunar/trimestrial/semestrial/anual), conform prevederilor contractuale, cand se inregistreaza si dobanda aferenta datorata ca si cheltuiala a perioadei.

Garantarea acestor imprumuturi s-a realizat prin cesiune de contracte de credit si ipoteca.

La 31.12.2021, situatia datoriilor financiare (imprumuturilor contractate) se prezinta astfel:

Explicatii	Sold la 31.12.2021(lei)
Sold imprumut, din care:	
- in RON	12.850.574

- in EUR	153.707
TOTAL imprumuturi:	13.004.281

4. MANAGEMENTUL RISCULUI

4.1 - Strategia de utilizare a instrumentelor financiare

Prin natura lor, activitatile *Societatii* sunt legate in principal de utilizarea instrumentelor financiare. *Societatea* imprumuta credite de la banci la rate fixe/variabile, si pentru diverse perioade, incearca sa castige marje ale dobanzii peste medie prin investirea acestor fonduri in credite catre clienti.

Societatea dorește de asemenea sa isi mărească marjele de dobanda prin obținerea marjelor peste medie, fara provizioane, prin creditarea clienților retail cu produse de creditare. Astfel de expuneri implica in special credite si avansuri bilantiere.

4.2 - Riscul de creditare

Societatea este supusă riscului de creditare, care reprezintă riscul ca partea omoloaga sa nu fie in stare sa plătească integral sumele la data scadenta. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite atunci când se face dovada obiectiva a faptului ca *Societatea* nu va putea colecta toate sumele datorate scadente. Schimbări semnificative in economie pot sa apară in evidenta ca diferite fata de cele prevăzute la data bilanțului. Prin urmare, conducerea *Societatii* gestionează cu atentie expunerea la riscul de credit.

Societatea structurează nivelurile de risc de credit pe care si-l asuma prin limitarea cantitatii de risc acceptate in relație cu un debitor, sau cu grupurile de debitori, si cu segmentul industrial si geografic. Astfel de riscuri sunt monitorizate ciclic si prin verificările anuale sau mai frecvent.

Expunerea la riscul de credit este gestionata prin analiza regulata a capacitatii debitorilor de onorare a obligațiilor de rambursare a dobânzii si a capitalului si prin modificarea acestor limite de creditare acolo unde se considera necesar.

Angajamente legate de credit

Scopul principal al acestor instrumente este de a asigura disponibilitatea fondurilor la cererea clienților. Angajamentele de a extinde creditul reprezintă porțiuni neutilizate ale autorizațiilor de extindere a creditului sub forma de împrumuturi. Având in vedere riscul de credit la angajamentele de extindere a creditului, *Societatea* este potențial expusa la pierderi in suma egala cu totalul angajamentelor neutilizate minus valoarea garanției. Cu toate acestea, suma probabila a pierderilor este mai mica decât totalul angajamentelor neutilizate, fiindcă cele mai multe angajamente de extindere a creditului sunt posibile doar in cazul clienților care mențin standarde de creditare specifice. *Societatea* monitorizează data scadenta a angajamentelor de creditare pentru ca angajamentele pe termen lung au in general un grad mai ridicat al riscului de credit decât cele pe termen scurt.

4.3 – Riscul de rata a dobânzii

Riscul de rata dobânzii fluxului monetar este riscul datorat fluctuației fluxurilor monetare viitoare ale unui instrument financiar ca urmare a oscilațiilor ratei dobânzii pe piata. *Societatea* se expune fluctuațiilor nivelurilor importante ale ratelor dobânzii de pe piata atât la

valoarea justa, cat si la riscurile fluxului monetar. Marja ratei dobânzii poate creste ca urmare a acestor schimbări, dar poate si sa scadă sau sa genereze pierderi in cazul in care au loc oscilații neașteptate.

Riscul de rata a dobânzii este generat de :

1. diferența in timp in ceea ce privește stabilirea unei noi rate a dobânzii pentru active sau pasive si
2. diferența dintre rata dobânzii existente la active fata de pasive

4.4 - Riscul valutar

Societatea este expusă fluctuațiilor cursului de schimb valutar in ceea ce privește poziția sa financiara si fluxul monetar.

Riscul de schimb valutar (FX) are loc atunci când exista o diferenta „valutara” intre active si pasive, fapt care expune societatea la fluctuațiile cursului valutar, producând fie castiguri, fie pierderi.

Având in vedere volatilitatea ridicata a cursului de schimb al societatii ar trebui sa încerce sa evite expunerea la acest risc.

Expunerea la acest risc ar trebui sa fie acoperit prin:

1. potrivirea expunerii activelor FX denuminate sa fie egale cu pasivele FX denuminate;
2. achiziționarea de instrumente de evitare a riscului FX (swaps, contracte forwards, options).

IMOCREDIT IFN SA are poziție neta valutara pozitiva in raport cu EURO, determinata de suma activelor (exprimata in EUR) superioara pasivelor (exprimate in EUR).

4.5 - Risc de lichiditate

Riscul de maturitate consta in potrivirea activelor cu pasivele in funcție de maturitate cu scopul de a vedea daca *Societatea* are suficiente resurse (active) fie pentru a acoperi datoriile scadente, fie pentru a avea lichiditati adecvate pentru creștere, ori pentru situații de criza.

De cele mai multe ori exista o nepotrivire a activelor pe termen lung cu pasivele pe termen lung. Aceasta este atenuata de concentrarea in *Societate* a activelor pe termen scurt ce permit regenerarea de resurse pentru acoperirea obligațiilor pe termen lung.

Maturitatea datoriilor trebuie sa se potrivească sau sa depaseasca media maturitatii împrumuturilor către clienți pentru a acoperi creșterea pe termen lung si sa minimizeze presiunea de nevoie de lichiditate pe termen scurt.

5. Tranzactii cu partile afiliate

Se considera a fi parti afiliate, partile unde o parte este capabila sa controleze cealaltă parte, sau sa exercite o influenta considerabila asupra celeilalte parti in luarea deciziilor financiare si operaționale.

In cursul anului 2021 *Societatea* a derulat tranzactii cu IMOINVEST SA conform prevederilor contractuale.

Valoarea acestor tranzactii este de 800.000 lei si reprezinta:

- împrumut contractat de la IMOINVEST SA cu termen 1 luna .

La data de 31.12.2021 *Societatea* nu inregistreaza datorii, fata de IMOINVEST SA .

In cursul anului 2021 *Societatea* nu acordat credite noi partilor aflate in relatii speciale, s-au derulat tranzactii aferente creditelor aflate in sold , situatie prezentata in Nota 11 la situatiile financiare.

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

Nota 2

INFORMATII PRIVIND UNELE POSTURI DIN BILANT**1. REZERVE CONSTITUITE**

Rezervele constituite de *Societate* si reflectate in capitalurile proprii cuprind rezervele legale, constituite anual in limita a 5% din profitul brut contabil, pana la nivelul de 20% din capitalul social.

Avand in vedere faptul ca la data de 31.12.2021 *Societatea* a inregistrat un profit brut in suma de 2.779.186,10 lei, au fost inregistrate repartizari in contul rezervei legale, in suma de 164.069 lei.

Situatia rezervelor legale la 31.12.2021 se prezinta astfel:

- lei-

Sold initial (cont 5121)	Cresteri	Scaderi	Sold final
01.01.2021	2021	2021	31.12.2021
1.493.017	164.069	-	1.657.086

2. COMPONENTA POSTURILOR „Alte active” si „Alte pasive”

Soldul postului „*Alte active*” din bilant, in suma de 7.852.568 lei se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	Suma
1	Debitori diversi(sold ct 3556)	53.348
2	Bunuri diverse (stocuri, cont 3551+367+368)	7.887.613
3	Creante fata de bugetul de stat si asigurarilor sociale(sold debitor 3538+35328)	3.356
4	Ajustari pentru deprecierea stocurilor(cont 393)	-65.442
5	Ajustari pentru deprecierea creantelor(cont 399)	-26.307
Total		7.852.568

Soldul postului „*Alte pasive*” din bilant, in suma de 357.975 lei se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	Suma
1	Contributii sociale	56.164
2	Impozitul pe profit	73.027
3	Salarii datorate	76.255
4	Impozit pe veniturile din salarii	10.358
5	Creditori diversi(3515+354+3562+3566)	142.171
Total		357.975

Toate aceste obligatii de plata sunt curente, la data depunerii bilantului obligatiile inregistrate fata de bugetul statului si furnizori fiind achitate in totalitate.

3. CHELTUIELI SI VENITURI INREGISTRATE IN AVANS

Cheltuieli inregistrate in avans si venituri angajate

Soldul *Cheltuielilor inregistrate in avans si veniturile angajate* reflectate in bilantul intocmit la data de 31.12.2021 este de 267.677 lei, si are urmatoarea componenta:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	Suma
1	Creante atasate aferente creditelor de consum (cont 2037)	2.204
2	Creante atasate aferente creditelor ipotecare (cont 2067)	120.903
3	Creante aferente altor credite (cont 2097)	20.890
4	Dobanzi aferente creantelor restante (cont 2812+2817)	115.294
5	Dobanzi aferente creantelor indoielnice (cont2822+2827)	236.029
6	Ajustari pentru deprecierea dobanzilor (cont2912)	-236.995
7	Cheltuieli inregistrate in avans (impozite si taxe , prime de asigurare, etc) cont 375	9.352
Total		267.677

Soldul *Veniturilor inregistrate in avans* este de 293.244,32 lei si reprezinta comisioane aferente creditelor acordate.

4. ACTIVELE SUBORDONATE

La data de 31.12.2021 *Societatea* detine in portofoliu actiuni ale societatii IMOINVEST SA , fara a detine inasa controlul asupra acesteia (detinere este sub cota de control).

Valoarea acestor participatii la data de 31.12.2021 este de 1.272.980 lei, situatia acestora prezentandu-se astfel:

Societatea in care se detin titluri	Cota participare (%)	Valoare -RON-
Imoinvest SA	4,99 %	1.272.980
TOTAL		1.272.980

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Nota 3

SITUATIA CREANTELOR SI DATORIILOR
la data de 31.12.2021

Denumire indicatori	Sold la 31.12.2021	Perioada ramasa pana la scadenta			
		< 3 luni	intre 3 luni si 1 an	intre 1 an si 5 ani	> 5 ani
0	1	2	3	4	5
CREANTE					
Creante asupra institutiile de credit	2.495.593	2.495.593			
- la vedere	2.495.593	2.495.593			
- la termen					
- alte creante					
Creante asupra clientelei	52.628.228	4.573.665	5.798.488	21.939.266	20.316.809
- creante privind clientela	55.398.521	7.465.526	5.765.031	21.852.429	20.315.535
- alte creante privind clientela (cont 2611 OUG37/2020)	133.860	12.292	33.457	86.837	1.274
- provizioane pentru creante asupra clientelei	-2.904.153	-2.904.153			
TOTAL creante	55.123.821	7.069.258	5.798.488	21.939.266	20.316.809
DATORII					
Datorii privind institutiile de credit	13.004.280	509.235	1.724.527	8.857.651	1.912.867
- la vedere					
- la termen(cont 2742)	13.004.280	509.235	1.724.527	8.857.651	1.912.867
FIRST BANK					
BANCA TRANSILVANIA RON	11.121.772	380.751	1.369.921	7.458.233	1.912.867
CEC BANK EUR curs BNR 4,9481 lei/eur	153.706	31.346	71.941	50.419	
CEC BANK RON	1.728.802	97.138	282.665	1.348.999	
Alte datorii	185.058	123.488	9.145	52.424	
- datorii privind clientela , din care:	120.489	120.489			

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



- la vedere(cont 2621+2611)	120.489	120.489			
- la termen					
- alte datorii , din care:	64.569	2.999	9.145	52.424	
- la vedere					
- la termen(cont 4722)curs BNR 4,9481lei/eur	64.569	2.999	9.145	52.424	
Datorii constituite prin alte titluri-obligatiuni	15.000.000		15.000.000		
TOTAL datorii	28.189.338	632.723	16.733.672	8.910.075	1.912.867

* la data de 31.12.2021 *Societatea* inregistreaza creante fata de institutiile de credit in suma de 2.495.593 lei;

* datoriile curente ale *Societatii* fata de institutiile financiare sunt in suma de 13.068.850 lei, nefiind inregistrate restante in ceea ce priveste achitarea ratelor si a dobanzilor aferente la termenele contractuale stabilite.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

**INFORMATII PRIVIND PORTOFOLIUL DE TITLURI
la data de 31.12.2021**

La 31.12.2021 *Societatea* detine un portofoliu de titluri de natura obligatiunilor in suma de 15.000.000 lei.

STRUCTURA OBLIGATARI

Detinatori	Nr. obligatiuni	Valoare obligatiuni	Procent detinut	Nr. obligatari
Persoane juridice, din care:				
Banca Transilvania	1.235.000	9.880.000	65,86667%	1
FDI BT Clasic admin. SAI BT Asset Management	185.000	1.480.000	9,866667%	1
FDI BT Obligatiuni admin. SAI BT Asset Management	185.000	1.480.000	9,866667%	1
FDI Transilvania admin. SAI Globinvest	150.000	1.200.000	8,000000%	1
FDI FIX INVEST AD.SAI BROKER SA	14.000	112.000	0,746667%	1
FONDUL DESCHIS DE INVESTITII PROSPER INVEST	5.998	47.984	0,319893%	1
FONDUL PRIVAT COMERCIAL ADM SAI Globinvest sa	100.000	800.000	5,333333%	1
Altii persoane fizice	2	16	0,000107%	1
TOTAL	1.875.000	15.000.000	100%	8

Societatea detine la data de 31.12.2021 un numar de 179.636 actiuni la Imoinvest SA cu valoarea nominala de 5 lei/actiune

Semnături: Raportul va fi semnat de reprezentantul autorizat al consiliului de administrație/directoratului

Raportul anual va fi însoțit de copii ale următoarelor documente:

a) actele constitutive ale emitentului, dacă acestea au fost modificate în anul pentru care se face raportarea;

b) actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații în rândul membrilor administrației, conducerii executive, cenzorilor;

c) lista filialelor emitentului și entităților controlate sau care controlează emitentul.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Nota 5

ACTIVE IMOBILIZATE

	Valori brute				Deprecieri (amortizare și provizioane)			
	Sold la 01.01.2021	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2021	Sold la 01.01.2021	Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	Reduceri sau reluari	Sold la 31.12.2021
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
IMOBILIZARI NECORPORALE								
Fond comercial								
Cheltuieli de constituire								
Cheltuieli de dezvoltare								
Alte immobilizari necorporale	60.236	18.204	10.237	68.203	37.768	14.735	10.237	42.266
Imobilizări necorporale în curs								
Total imobilizări necorporale	60.236	18.204	10.237	68.203	37.768	14.735	10.237	42.266
IMOBILIZARI CORPORALE								
Terenuri								
Amenajari de terenuri								
Construcții		39.565		39.565		6.594		6.594
Echipeamente tehnologice								
Aparate si instalatii de masurare control si reglare	65.312	17.720	730	82.302	63.077	1.396	730	63.743
Mijloace de transport	68.108	87.436	30.645	124.899	49.959	9.366	30.645	28.680
Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie si alte active corporale	8.619	45.169		53.788	8,619	4.043		12.662
Imobilizări corporale în curs								
Total imobilizări corporale	142.039	189.890	31.375	300.554	121.655	21.399	31.375	111.679
IMOBILIZARI FINANCIARE								
Obligatiuni si alte titluri cu venit fix								
Actiuni si alte titluri cu venit variabil								

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Participatii								
Parti in cadrul societatilor comerciale legate	1.272.980			1.272.980				
Total imobilizări financiare	1.272.980			1.272.980				
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	1.475.255	208.094	41.612	1,641.737	159.423	36.134	41.612	153.945

*Imobilizarile financiare pe care Societatea le detine in portofoliu la data de 31.12.2021 reprezinta titluri de participare la IMOINVEST SA

Director General

BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil

Giurgiu Livia

ACTIUNI PROPRII SI OBLIGATIUNI EMISE

Capitalul social subscris, varsat si inregistrat al *Societatii* la data de 31.12.2021 este in valoare de 32.321.225 lei impartit in 6.464.245 actiuni cu o valoare nominala de 5 lei/ actiune.

In cursul anului 2021 s-au inregistrat modificari in ceea ce priveste structura actionariatului: ponderea persoanelor fizice s-a diminuat de la 90,16% la 90,00% iar ponderea persoanelor juridice s-a majorat de la 9,84% la 10,00%

Societatea are in portofoliu obligatiuni in suma de 15.000.000 lei. structura obligatiunilor este prezentata in Nota 4.

Structura actionariatului la 31.12.2021 este prezentata in tabelul de mai jos:

Actiunari (persoane fizice, persoane juridice)	Capital social detinut - lei-	Nr. Actiuni detinute	Pondere in total capital social - %-
POP IOSIF	3.654.435	730.887	11,31%
NICOLA OLIMPIU VALENTIN	2.991.295	598.259	9,25%
NICOLA FELICIA VICTORIA	2.570.485	514.097	7,95%
CALBUREAN LUANA - CRISTINA	2.518.400	503.680	7,79%
GHITE SORIN VOICU	2.444.010	488.802	7,56%
HUZA AURORA	2.443.735	488.747	7,56%
DICU ALIN CRISTIAN	1.764.090	352.818	5,46%
S.C. INTERVALCO SA	1.516.230	303.246	4,69%
SABAU VASILE	1.258.065	251.613	3,89%
SC XPRIME INVESTMENTS SRL	1.193.265	238.653	3,69%
STER RADU VOICU	1.133.670	226.734	3,51%
ILEA VASILE MIRCEA	962.765	192.553	2,98%
CASCAVAL CONSTANTIN	860.340	172.068	2,66%
CRISTEA VALENTIN VASILE	710.315	142.063	2,20%
DAN FLORIAN VASILE	631.990	126.398	1,95%
VASINCA VASILE	490.200	98.040	1,52%
MECIU EUGENIU	383.075	76.615	1,19%
ALDEA IACOB	323.725	64.745	1,00%
Alte persoane fizice <3%	3.948.710	789.742	12,22%
Alte persoane juridice <3%	522.425	104.485	1,62%
TOTAL	32.321.225	6.464.245	100,00%

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

**REPARTIZAREA PROFITULUI
la data de 31.12.2021**

DESTINATIE	SUMA (lei)
0	1
Profit de repartizat	2.779.186
- Rezerve legale	164.069
- Rezerve statutare sau contractuale	
- Rezerve pentru riscuri bancare	
- Rezerva de intrajutorare	
- Rezerva mutuala de garantare	
- Alte rezerve	
- Acoperirea pierderii contabile din anii precedenti	
- Dividende	
- Alte repartizari	
Profit nerepartizat	2.615.117

* La data de 31.12.2021 Societatea inregistreaza un profit net de 2.779.186,10 lei, din care suma de 164.069 lei este repartizata in vederea constituirii rezervelor legale in conformitate cu prevederile art.183 din Legea societatilor comerciale nr.31/1990, diferenta de 2.615.117,10 lei urmand a se repartiza conform hotararii A.G.A. care va avea loc in cursul lunii aprilie 2022.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

Nota 8

PROVIZIOANE
la data de 31.12.2021

DENUMIREA PROVIZIONULUI	01.01.2021	TRANSFERURI		SOLD la 31.12.2021
		in cont	din cont	
0	1	2	3	4=1+2-3
Provizioane pentru riscuri de executare a angajamentelor prin semnatura	-			-
Provizioane pentru pensii și obligații similare	-			-
Provizioane pentru riscuri de țară	-			-
Provizioane pentru restructurare	-			-
Provizioane pentru dezafectarea imobilizărilor corporale și alte acțiuni similare legate de acestea	-			-
Provizioane pentru impozite	-			-
Alte provizioane(cont 559)	27.119,00	19.495,00	27.119,00	19.495,00
TOTAL	27.119,00	19.495,00	27.119,00	19.495,00

In luna decembrie 2021 Societatea a constituit provizioane pentru concedii de odihna nefectuate.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

INFORMATII PRIVIND POSTURILE DIN CONTUL DE PROFIT SI PIERDERI

Sumele inregistrate la data de 31.12.2021 catre *Societate* in categoria „*Venituri din dobanzi*” si *Venituri din comisioane*” din cadrul Contului de profit si pierdere sunt in suma 9.550.657 lei.

Situatia acestor venituri si comisioane se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Venituri din dobanzi de la creditele de consum (cont 70214)	73.080	91.396
2	Venituri din dobanzi de la creditele pentru bunuri imobiliare (cont 70216)	5.920	0
3	Venituri din dobanzi de la alte credite acordate clientelei (cont 70217)	3.720.302	3.704.953
4	Venituri din dobanzi de la alte credite acordate (cont 70218)	929.320	909.370
5	Venituri din creante restante si indoelnice(cont 7028)	117.304	4.130.405
6	Venituri din operatiuni de leasing(cont 7041)	0	0
7	Venituri din dobanzi de la depozite la vedere	405	435
8	Venituri din comisioane(7029+7049)	594.330	714.098
TOTAL		5.221.548	9.550.657

Sumele inregistrate la data de 31.12.2021 catre *Societate* in categoria „*Alte venituri din exploatare*” din cadrul Contului de profit si pierdere sunt in suma de 4.965 lei.

Situatia acestor venituri se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Venituri din recuperare (cont 74997)	10.426	3.340
2	Refacturare servicii diverse (cont 7099+ext.7492)	1.625	1.625
3	Venituri din valoarea bunurilor reposesionate(cont 7495)	941.879	0
TOTAL		953.930	4.965

Sumele inregistrate la data de 31.12.2021 catre *Societate* in categoria „*Cheltuieli cu dobanzile de platit si „Cheltuieli cu comisioane*” din cadrul Contului de profit si pierdere sunt in suma totala de 1.490.732 lei.

Situatia acestor cheltuieli cu dobanzi si comisioane se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Cheltuieli cu dobanzi privind obligatiunile(cont 60363)	882.158	732.442
2	Cheltuieli cu dobanzi la imprumuturi (cont 6041+6822)	614.289	683.655
3	Cheltuieli cu comisioane privind obligatiunile(cont 6039)	9.611	8.300
4	Cheltuieli cu comisioanele (cont 6029+6049+689)	35.109	66.335
TOTAL		1.541.167	1.490.732

Sumele inregistrate la data de 31.12.2021 catre *Societate* in categoria „*Alte cheltuieli din exploatare*” din cadrul Contului de profit si pierdere sunt in suma de 121.232 lei. Situatia acestor cheltuieli se prezinta astfel:

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Cheltuieli cu impozitele si taxe locale(cont 621)	54.770	87.043
2	Cheltuieli cu operat.de locatie simpla(cont 6042)	1.080	1.426
3	Cheltuieli cu despagubiri, (cont 6491)	1.500	29.443
4	Cheltuieli cu dobanzile la imprumuturile primite de la actionari(cont 64951)	0	3.320
TOTAL		57.350	121.232

Provizioanele specifice constituite pentru de risc de credit si dobanzi din operatiuni cu clientela (cont 6621+6622) s-au situat, in anul 2021, la un nivel de 3.539.011,40 lei

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Cheltuieli cu ajustari pentru deprecierea creditelor(cont 6621)	1.181.183	3.186.985
2	Cheltuieli cu ajustari pentru deprecierea dobanzilor(cont 6622)	122.749	352.026
TOTAL		1.303.932	3.539.011

iar veniturile(cont7621+7622) din anularea sau diminuarea acestora au fost de 1.483.789,52 lei.

Nr.Crt.	Denumire element patrimonial	2020	2021
1	Venituri din ajustari pentru deprecierea creditelor(cont 7621)	1.258.391	1.237.900
2	Venituri din ajustari pentru deprecierea dobanzilor(cont7622)	221.065	245.889
TOTAL		1.479.456	1.483.789

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

Nota 10

**INFORMATII PRIVIND SALARIATII
SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE,
CONDUCERE SI SUPRAVEGHERE**

La data de 31.12.2021 situatia cheltuielilor privind salariatii si membrii Consiliului de Administratie se prezinta astfel:

	Exercitiul financiar 31.12.2020	Exercitiul financiar 31.12.2021
A	1	2
Cheltuieli cu salariile personalului(cont 611)	1.354.445	1.446.538
Cheltuieli cu indemnizatiile membrilor Cons.de Administratie si colaboratori(ct 6344)	201.012	201.012
Cheltuieli cu tichetele de masa acordate salariatilor(cont 613)	59.420	61.860
Cheltuieli privind asigurarile si protectia sociala, din care(cont6121+6127)	35.201	37.070
- cheltuieli privind pensiile	-	-
TOTAL	1.650.079	1.746.480

Numarul efectiv de personal la data de 31.12.2021 este prezentat in tabelul de mai jos:

Numarul total de personal, din care:	18
Conducere executiva (directori)	2
Sefi departamente	4
Referenti vanzari/agenti vanzari	4
Analist credite	2
Consilier juridic	2
Economist / contabil	2
Auditor intern	1
Responsabil cu protectia datelor	Cumul functie cu sef departament juridic
Administrativ (asistent manager)	1

La data de 31.12.2021 *Societatea* are un numar efectiv de 18 salariati, cheltuielile cu salariile fiind inregistrate lunar si considerate cheltuieli administrative generale.

Consiliul de Administratie se compune dintr-un numar de 7 membrii, indemnizatia lunara bruta a acestora fiind stabilita prin hotarari ale Adunarii Generale a Actionarilor.

La 31 decembrie 2021, *Societatea* nu avea nicio obligatie privind plata pensiilor catre fostii membri ai C.A./administratori si conducerii executive si a comisiei de supraveghere.

La sfarsitul anului 2021, *Societatea* nu avea inregistrate avansuri spre decontare catre membrii conducerii executive si a comisiei de supraveghere .

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Nota 11

TRANZACTII CU PARTI AFLATE IN RELATII SPECIALE CU INSTITUTIA DE CREDIT

ELEMENTE	EXERCITIUL FINANCIAR 31.12.2020					EXERCITIUL FINANCIAR 31.12.2021				
	Societatile Grupului	Societati Asociate	Persoane fizice	Conducere	Alte societati	Societatile Grupului	Societati Asociate	Persoane fizice	Conducere	Alte societati
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Credite Acordate din care :			1.147.438		3.978.532			993.637		3.432.300
RIVER PARC HOTEL SRL					3.020.492					2.666.347
GHITE DORICA			662.506					533.645		
STER SILVIU ADRIAN			484.932					459.992		
EUROPA BUSINESS CENTER SRL					66.287					
IMOINVEST SA					0					
ORIZONT CONFECTII SRL					445.879					382.979
ORIZONT CONFECTII BETA SRL					445.874					382.974
<i>plasamente, avansuri si credite acordate</i>										
<i>creante atasate</i>										
<i>provizioane constituite</i>										
Participatii, activitati de portofoliu si parti in cadrul societatilor comerciale legate	1.272.980					1.272.980				
IMOINVEST SA	1.272.980					1.272.980				
Datorii				-		-	-			

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



<i>imprumuturi primite</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>depozite</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>certIFICATE de depozit</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>datorii constituite prin titluri</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>alte fonduri imprumutate</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>datorii atasate</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venituri din comisioane si dobanzi incasate de la :	-	-	180.002		241.449	-	-		
RIVER PARC HOTEL SRL					118.014				36.792
GHITE DORICA			41.124					30.321	
STER SILVIU ADRIAN			138.878					27.922	
EUROPA BUSINESS CENTER SRL									668
IMOINVEST SA					26.153				
ORIZONT CONFECTII SRL					48.641				38.839
ORIZONT CONFECTII BETA SRL					48.641				39.103
Cheltuieli cu comisioanele si dobanzile									4.920

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imocredit.ro



Datorii contingente										
Angajamente	-	-	-	-		-	-	-	-	
	-	-	-	-		-	-	-	-	
	-	-	-	-		-	-	-	-	

*In cursul anului 2021 Societatea a imprumutat suma de 800.000 lei de la IMOINVEST SA pe perioada de o luna cu dobanda si comision in suma de 4.920 lei.

Societatea IMOCREDIT detine titluri de participare in IMOINVEST in valoare de 1.272.980 lei, fara insa ca aceste participatii sa depaseasca cota de 20% (participatii strategice), adica 4,99 %.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



Nota 12

INFORMATII PRIVIND PIETELE GEOGRAFICE

Societatea IMOCREDIT IFN SA are la data de 31.12.2021 puncte de lucru deschise in 5 localitati, respectiv in Baia Mare, Sibiu, Oradea, Bucuresti , Brasov .

In cursul anului 2021 s-a deschis un punct de lucru la Cluj Napoca, pe str. Regele Ferdinand nr.37, spatiu inchiriat.

Avand in vedere structura organizatorica a *Societatii* si activitatea inca restransa a acestor puncte de lucru, consideram ca prezentarea separata a veniturilor obtinute in functie de piata geografica aferenta fiecarui punct de lucru nu este relevanta in conditiile in care majoritatea activitatii acesteia se desfasoara prin sediul principal din Cluj Napoca.

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

DATORII CONTINGENTE SI ANGAJAMENTE

Activele si datoriile contingente sunt inregistrate in conturi in afara bilantului.

Activele contingente reprezinta angajamente de creditare prin care aceasta (*Societatea*) se obliga sa puna la dispozitia clientelei fondurile pe care acestea le-au solicitat si le-au fost aprobate. Sumele aprobate sunt acordate clientilor dezvoltari imobiliari si care se deconteaza pe baza documentelor privind lucrarile executate (situatii de lucrari sau materiale achizitionate pe baza de facturi, chitante, bonuri fiscale).

La 31.12.2021 *Societatea* nu inregistreaza solduri la activele contingente.

Datoriile contingente ale *Societatii* la data de 31.12.2021 cuprind obligatiile asumate de catre aceasta in cadrul contractelor de imprumut incheiate cu diverse banci in vederea finantarii activitatii curente, respectiv creditele cesionate ca si garantii pentru imprumuturile contractate. Valoarea acestora la data de 31.12.2021 este de 29.060.501,60 lei.

In conturi in afara bilantului avem inregistrate si valoarea creditelor extrabilantiere .

Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

ALTE INFORMATII

Societatea comerciala IMOCREDIT IFN SA este o societate pe actiuni, infiintata in anul 2003 ca o societate de credit ipotecar si transformata in anul 2006 in institutie financiara nebancara, conform reglementarilor legale in vigoare, avand ca obiect de activitate acordarea de credite (ipotecare) clientelei (persoane fizice/juridice).

Societatea are sediul social in Cluj Napoca, str. Horea, Nr. 3 si este inregistrata in Registrul General al BNR incepand cu 2007 si inregistrata in Registrul Special in cursul anului 2016.

IMOCREDIT are un numar de 72 de actionari, actionarul semnificativ este o persoana fizica cu 11,31% .

La 31.12.2021, totalul activelor, respectiv al pasivelor *Societatii* a fost 67.930.563 lei

La data de 31.12.2021 situatia participatiilor se prezinta astfel:

Societatea in care se detin titluri	Cota participare (%)	Valoare -RON-
Imoinvest SA	4,99%	1.272.980
TOTAL		1.272.980

Rezultatul inregistrat la data de 31.12.2021 (profit net: 2.779.186,10 lei) este generat in exclusivitate de activitatea curenta.

Reconcilierea dintre rezultatul contabil si cel fiscal al exercitiului financiar la 31.12.2021, asa cum acesta este reflectata in declaratia anuala privind impozitul pe profit se prezinta astfel:

Reconcilierea dintre rezultatul contabil si cel fiscal al exercitiului financiar la 31.12.2021, asa cum acesta este reflectata in declaratia anuala privind impozitul pe profit se prezinta astfel:

• Total venituri	11.354.228 lei
• Total cheltuieli	8.072.845 lei
• Venituri neimpozabile	28.391 lei
• Rezerva legala	164.069 lei
• Cheltuieli nedeductibile	49.808 lei
• Impozit pe profit	502.197 lei
• Profit brut	3.281.383 lei
• Rezultat net / profit	2.779.186 lei

Aspecte de macromediu inregistrate la nivelul anului 2021:

În ceea ce privește aspectele cu caracter general, anul trecut a fost influențat în mod semnificativ de pandemia COVID 19 și accentuarea tensiunilor pe piața energiei, concretizată prin următorii indicatori economici:

- rata anuală a inflației IPC a încheiat anul 2021 semnificativ peste limita superioară a intervalului țintei, urcând la 8,19 la sută, cea mai ridicată valoare din ultimii 10 ani. Avansul față de finele trimestrului III a fost de 1,9 puncte procentuale, jumătate din acesta datorându-se componentei energetice. Evoluția inflației din România se înscrie în tendința pronunțat ascendentă a dinamicii prețurilor de consum evidențiată pe plan global în 2021.
- rata medie anuală a inflației IPC și-a continuat traiectoria ascendentă în ultimul trimestru al anului 2021, accelerând la 5,1 la sută în luna decembrie 2021 pentru indicatorul determinat pe baza metodologiei naționale.
- rata șomajului în luna decembrie 2021 a crescut cu 0,2 puncte procentuale față de cea înregistrată în luna precedentă, ajungând la 5,4%.
- indicele Robor 6M a avut o tendință de creștere de la 2,09 % la începutul anului 2021 la 3,13% la sfârșitul anului 2021;
- indicele Euribor 6M a avut o tendință de scădere de la -0,532% la începutul anului 2021 la -0,541% la sfârșitul anului 2021;
- presiunea creditelor neperformante a continuat să se diminueze, rata NPL coborând în 2021 sub 4%. Cel mai scăzut nivel al ratei NPL din 2021 și din ultimul deceniu, de 3,52%, a fost înregistrat în octombrie.
- activitatea economică și-a temperat rata de creștere în trimestrul III 2021 (până la 0,4 la sută față de intervalul precedent), fiind puțin probabil ca această tendință să se inverseze în perioada imediat următoare, în contextul sincopelor în funcționarea lanțurilor internaționale de producție, al atenuării puterii de cumpărare a populației și al reactualizării situației sanitare către sfârșitul anului. Reluarea cu o viteză fără precedent a infectărilor cu noul coronavirus (care au culminat în luna octombrie) a accentuat tendința de moderare a cererii de consum în ultima parte a anului, într-un context marcat de erodarea în continuare a puterii de cumpărare a populației.

Imocredit IFN SA a adoptat măsuri preventive în vederea asigurării unei funcționări normale și de continuitate a activității în condițiile impuse de autorități pentru prevenirea/limitarea răspândirii virusului :

- S-a instituit o comunicare la nivel intern, prin care personalul este informat cu privire la măsurile preventive obligatorii de respectat;
- Limitarea întâlnirilor directe cu clienții la strictul necesar, comunicarea preferată fiind prin sisteme de comunicare la distanță;
- Limitarea deplasărilor angajaților în scop de serviciu;
- Implementarea sistemului de lucru cu timp parțial și sistemului de lucru de acasă, utilizându-se sisteme securizate de comunicare (VPN);

Pentru a evita întrunirea unor colectivități numeroase de persoane cu ocazia adunărilor generale ale acționarilor, Imocredit IFN SA a asigurat informarea în mod corespunzător a acționarilor și a facilitat posibilitatea exprimării dreptului de vot în cadrul AGA prin modalități alternative participării în mod direct sau prin reprezentant, astfel cum sunt acestea prevăzute de lege (vot prin corespondență).

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



Director General
BUIA RALUCA FLORINA

Sef Departament Financiar Contabil
Giurgiu Livia

IMOCREDIT IFN S.A

Cluj-Napoca, str. Horea, nr.3/113, jud.Cluj, cod postal 400174

Nr. Reg. Com. J12/ 2387/2003

C.U.I. RO 15697373

Capital social subscris si varsat: 32.321.225 lei

Tel: 0264 595 675 Fax: 0264 595 676 Email: office@imogrup.ro Site: www.imogrup.ro



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

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31.12.2021 pentru :

Entitate: IMOCREDIT IFN SA

Judetul: 12--CLUJ

Adresa: CLUJ NAPOCA STR. HOREA NR. 3 COD POSTAL 400174 JUD. CLUJ TEL.
0264-595676

Numar din registrul comertului: J12/2387/2003

Forma de proprietate:34--Societati comerciale pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN):6492 Alte activități de creditare

Cod de identificare fiscala: 15697373

—

Subsemnata, BUIA RALUCA FLORINA, 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 aplicabile.
- b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.
- c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura
BUIA RALUCA FLORINA

**RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT
ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ÎNTOCMITE LA 31.12.2021
DE SOCIETATEA IMOCREDIT IFN S.A**

Către Administratorii și Acționarii

SOCIETĂȚII IMOCREDIT IFN S.A

Opinie

1.Am auditat situațiile financiare anexate ale societății IMOCREDIT IFN S.A cu sediul social în Cluj-Napoca Str Horea Nr 3, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 15697373, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalului propriu și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată, precum și un sumar al politicilor contabile semnificative și alte note explicative.

2.Situațiile financiare la 31 decembrie 2021 se identifică astfel:

- Total activ/Total capitaluri proprii 67.930.563 lei
- Rezultatul net al exercițiului financiar 2.779.186 lei
-

3.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 aceasta dată în conformitate cu Reglementările contabile din România: Legea contabilității 82/1991 și Ordinul nr 6 al BNR pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene.

Baza pentru opinie

4.Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), și Legea 162/2018 ("Legea"). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea "Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenți fata de Societate, conform cerințelor de etică profesională relevante pentru auditul situațiilor financiare din Romania și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități de etica profesională, 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.

Evidențierea unor aspecte

5. Atragem atenția asupra faptului că evoluția contextului economic și politic actual poate duce la apariția unor riscuri privind încasarea creanțelor existente, riscuri care se rostogolesc în cascadă de la alți participanți la viața economică din România. În prezent aceste riscuri nu sunt certe și nici nu există instrumente pentru estimarea acestora. În special datorită faptului că începutul acestei perioade nesigure din punct de vedere politico-economic se succede unei perioade de doi ani de criză sanitară care a produs deja unele efecte negative, așa cum reiese și din nota 14 la Situațiile financiare privind alte informații.

Aspecte cheie de audit

6. Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte, care pe baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță asupra auditării Situațiilor financiare din perioada curentă. Aceste aspecte au fost în contextul auditului desfășurat asupra situațiilor financiare în ansamblul lor și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu emitem o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Am îndeplinit responsabilitățile descrise în secțiunea Responsabilitățile auditorului pentru auditul situațiilor financiare din raportul nostru, inclusiv în legătură cu aceste aspecte cheie. În consecință, auditul nostru a inclus efectuarea procedurilor proiectate să răspundă la evaluarea noastră cu privire la riscul de erori semnificative în cadrul situațiilor financiare. Rezultatul procedurilor noastre de audit constituie baza opiniei noastre de audit asupra situațiilor financiare anexate.

7. Evaluarea continuității activității

În vederea asigurării continuității activității societatea trebuie să își asigure necesarul de capital pentru evitarea unor întreruperi de activitate. Am identificat ca element cheie privind evaluarea capacității de a-și continua activitatea asigurarea capitalului necesar ulterior scadenței obligațiunilor emise de către societate.

Astfel, s-a pus în balanță emiterea unor noi obligațiuni sau contractarea altor împrumuturi. Ca urmare a ultimilor reglementări privind dobânzile și a contextului politico-economic actual societatea, în vederea asigurării capitalului necesar, a decis amânarea emiterii unei noi emisiuni de obligațiuni și apelarea la împrumuturi, dacă acest lucru va fi necesar.

Alte informații- Raportul administratorilor

8. Administratorii societății sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor în conformitate Legea contabilității 82/1991 și Ordinul nr 6 al BNR privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate și pentru acel control intern pe care administratorii îl consideră necesar pentru a permite întocmirea și prezentarea Raportului administratorilor care să nu conțină denaturări semnificative, datorate fraudei sau erorii.

Raportul administratorilor nu face parte din situațiile financiare.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă Raportul administratorilor.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021, responsabilitatea noastră este să citim Raportul administratorilor și, în acest demers, să apreciem dacă există neconcordanțe semnificative între Raportul administratorilor și situațiile financiare, dacă Raportul administratorilor include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Legea contabilității 82/1991 și Ordinul nr. 6 al BNR privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, și dacă în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare cu privire la Societate și la mediul acesteia, informațiile incluse în Raportul administratorilor sunt eronate semnificativ. Ni se solicita să raportăm cu privire la aceste aspecte. În baza activității desfășurate, raportăm că:

- a) În Raportul administratorilor nu am identificat informații care să nu fie în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anexate;
- b) Raportul administratorilor identificat mai sus include, în toate aspectele semnificative, informațiile cerute de Legea contabilității 82/1991 și Ordinul nr. 6 al BNR privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2021 cu privire la Societate și la mediul acesteia, nu am identificat informații incluse în Raportul administratorilor care să fie eronate semnificativ.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernarea pentru situațiile financiare

9. Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Legea contabilității 82/1991 și Ordinul nr. 6 al BNR 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.

10. 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 afara acestora.

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

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

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

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

14. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernarea, 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.

Auditor: CRETU ELENA

Sediu oficial :Str Mamaia nr 12 Ap 22,

Cluj Napoca, Romania Telefon 0756057848

Nr carnet CAFR 4330

Nr. Viză ASPAAS 124625