

IMOINVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



**RAPORTUL ADMINISTRATORILOR IMOINVEST SA
Pentru anul 2019**

IMOINVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



Scurta prezentare a societatii IMOINVEST SA:

Denumirea societatii	IMOINVEST SA
Nr. Inregistrare ORC	J12/2387/2003
CUI	RO 15697381
Cod CAEN	4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară
Sediu social	Municipiul Cluj-Napoca, Str. HOREA, Nr. 3, Judet Cluj
Puncte de lucru	Fara puncte de lucru
Capital social subscris si varsat	25.491.100 LEI
Numar actiuni	5.098.220 actiuni

Structura actionariatului la 31.12.2019:

- ACTIONARI PERSOANE JURIDICE- 6 acționari
Aport vărsat total: 2.457.735 LEI
Număr acțiuni: 491.547
Cota de participare la beneficii și pierderi: 9.6415% / 9.6415%

- ACTIONARI PERSOANE FIZICE- 58 acționari
Aport vărsat total: 23.033.365 LEI
Număr acțiuni: 4.606.673
Cota de participare la beneficii și pierderi: 90.3585% / 90.3585%

Conducerea societatii IMOINVEST SA este asigurata prin Consiliul de Administratie si prin organele conducerii executive.

La data de 31.12.2019 Consiliul de Administratie al IMOINVEST SA avea in componenta sa 7 membri, cu un mandat valabil pentru 4 ani, respectiv pana la data de 25.04.2022, dupa cum urmeaza:

- Dl Ster Radu-Voicu- presedinte al Consiliului de Administratie
- Dl Ghite Sorin Voicu- membru al Consiliului de Administratie
- Dl Aldea Iacob - membru al Consiliului de Administratie
- Dl Ilea Vasile Mircea- membru al Consiliului de Administratie
- Dl Miron Martin- membru al Consiliului de Administratie
- Dl Sabau Vasile- membru al Consiliului de Administratie
- Dl Oprea Paul- membru al Consiliului de Administratie

Atributiile conducerii executive sunt cele delegate de catre Consiliul de Administratie. Pana la 31.12.2019 conducerea executiva a fost asigurata de catre directorul general Coca-Mariana Turnagiu si sef dep. Fin. Cont. Livia Giurgiu.

Reprezentarea societatii in raporturile cu tertii se asigura, in conformitate cu Hotararile Consiliului de Administratie, printr-o semnatura conjuncta a celor 2 persoane din conducerea executiva.

IMOINVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



Situatiile financiare ale societatii sunt auditate de catre auditorul financiar extern MDA GLOBAL AUDIT SRL (*PKF AUDIT SRL*), aprobat de catre Adunarea Generala a Actionarilor pentru o perioada de 4 ani, respective pana la data de 30.04.2021.

I. Rezultatele activitatii societatii in 2019

In cursul anului 2019 s-au inregistrat modificari in ceea ce priveste structura actionariatului datorita operatiunii de fuziune prin absorbtia societatii IMOFINANCE SA de catre societatea IMOINVEST SA, in conformitate cu prevederile Art. 238 alin. 1 litera a) din Legea nr. 31/1990, respectiv societatea IMOFINANCE SA, in calitate de societate absorbita, a fost dizolvata fara a intra în lichidare transferandu-se totalitatea patrimoniului acesteia catre societatea IMOINVEST SA, in calitate de societate absorbanta, în schimbul repartizarii către actionarii societății IMOFINANCE SA de actiuni la societatea IMOINVEST SA.

Totalitatea patrimoniului societatii absorbite IMOFINANCE S.A., cu activ si pasiv (creante, debite, drepturi si obligatii), a fost transferat pe baza Protocolului de predare-primire încheiat între societatile participante la fuziune, la data 25.04.2019, dupa data inregistrarii in Registrul Comertului a operatiunii de fuziune catre societatea absorbanta IMOINVEST S.A.

Astfel, situatia modificarilor capitalurilor proprii la data de 31.12.2019 se prezinta astfel :

	2016	2017	2018	2019
CAPITAL SUBSCRIS SI VARSAT-total	22,760,300	22,760,300	22,760,300	25,491,100
din care :				
Titluri de participare IMOFINANCE	21,296,205	5	5	0
Titluri de participare IMOCREDIT	898,175	898,175	898,175	898,180
Alti actionari (persoane fizice si juridice)	565,920	21,862,120	21,862,120	24,592,920
Prime de emisiune alti actionari	0	0	0	0
Repartizare profit net	0	0	0	0

In cursul anului 2019 s-a procedat in conformitate cu Hotararea AGEA nr.3/02.07.2019 privind aprobarea finalizării divizării societății EUROPA BUSINESS CENTER SRL, în conformitate cu proiectul de divizare întocmit de administratorii societății precum și a tuturor efectelor ce decurg din această operațiune, incluzând, dar nelimitându-se la:

➤ Reducerea capitalului social al societății EUROPA BUSINESS CENTER SRL de la 3.600.000 lei la 2.161.720 lei.

➤ 1.2. Constituirea unei noi societăți, EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL, în condițiile art.250¹ din Legea nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, care va avea un capital social în valoare de 1.438.280 lei, împărțit în 143.828 parti sociale, cu o valoare nominală de 10 lei, distribuite proporțional asociatilor existenți ai EUROPA BUSINESS CENTER SRL, conform proiectului de divizare. Societatea nou înființată va avea obiect principal de activitate COD CAEN 6820-Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate și își va stabili sediul social în mun. Cluj-Napoca, str. Constanta nr.21, parter.

➤ Transmiterea către societatea nou înființată EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL, a unor active imobilizate în valoare totală de **19.552.140,63 lei**, respectiv teren în valoare de **1.438.280 lei** și construcții în valoare în valoare de **18.113.860,63 lei**, din patrimoniul societății EUROPA BUSINESS CENTER SRL.

Operatiunea de divizare s-a finalizat la data de 30.01.2020, prin infiintarea societatii noi.

IMOINVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



Valoarea totala a terenurilor si avansurilor pentru terenuri (clasificate ca si creante) este de 7,195,965 lei, respectiv:

- Terenuri 6,836,808 lei
- Avansuri pentru terenuri 329,250 lei.

Terenurile aflate in proprietatea IMOINVEST SA la data de 31.12.2019 sunt inscrise in cartea funciara si sunt prezentate mai jos:

<u>Locatie</u>	<u>Valoare</u>
- teren Gilau	1,041,918 lei
- teren Floresti (Ronghios Est)	5,115,137 lei
- teren Muzeul Apei_Floresti	6,480 lei
- teren Sibiu	27,950 lei
- teren Luna de Sus/Nemet	200,00 lei
- teren Luna de Sus /Szatmari+Szabo	174,000 lei
- teren Luna de Sus/Albert	18,480 lei
- teren Luna de Sus/Lazar	84,000 lei
- teren Luna de Sus/Iepure	90,000 lei
-teren Rasadnitei cota2/9 –Valea Lunga	78,843 lei

In cursul anului 2019 s-a inregistrat in CF cota de 2/9 din teren str. Rasadnitei, sector 6 Bucuresti- dosar 19551- debitor Anca –Valea Lunga.

Situatia litigiilor :

➤ Referitor la terenul situat in Bucuresti, str.Valea Lunga, acesta face obiectul unui litigiu inregistrat la 04.07.2012 –Imoinvest SA avand calitatea de reclamant - actiune in pretentii /garantie pentru evictiune – recuperarea pretului terenului de la Valea Lunga , a dobanzilor si a cheltuielilor efectuate cu incheierea si derularea contractului de vanzare-cumparare. La data de 22.09.2014 s-a obtinut o sentinta favorabila, paratii fiind obligati la plata pretului, a dobanzilor (de la data producerii irevocabile a evictiunii pana la plata efectiva), a spezelor aferente incheierii contractului si a cheltuielilor de judecata . STADIU PROCESUAL : Executare silita si litigii pe rol pentru dezbateri succesorale.

Teren Bucuresti - cf. Dosar executiune 994/2016- sold la 31.12.2019 in suma de 2,770,634 lei din care :

Costache Rada = 251,574 lei; Costache Floarea = 838,267 lei; Anca Ioan =172,730 lei;
Municipiul Bucuresti = 1,022,792 lei; Draica David Andrei = 397,543 lei;
Chiran Vasile = 87,728 lei;

- Teren Luna (Sesul de Jos –Sant) Czako Stefan = 108,750 lei

Societatea IMOINVEST SA detine, la 31.12.2019, titluri de participare in cadrul a patru societati, in suma de 1,997,486 lei, dupa cum urmeaza:

Imocredit IFN SA	=	175,155 lei
Europa Business Center SRL	=	1,800,000 lei
Europa Business Center Mentenanta SRL	=	100 lei
Titluri TLV(27,663 actiuni) prin SSIF Broker	=	22,231 lei

Rezultatul financiar contabil al anului 2019 este profit in suma de 1,967,604 lei si s-a determinat plecand de la urmatoarele elemente :

- ◇ venituri din exploatare(obtinate din valorificarea Proiectului Mega Image-Floresti-sens giratoriu) 6,921,720 lei
- ◇ cheltuieli din exploatare 5,994,360 lei

IMO INVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



◇ venituri financiare	1,313,156 lei
◇ cheltuieli financiare	272,912 lei
◇ profitul exercitiului 2019	1,967,604 lei

Dupa cum se poate observa, veniturile din exploatare se datoreaza dezvoltarii si valorificarii proiectului "Mega Image", reprezentand constructie cu destinatie si functiune comerciala (spatiu comercial) in suprafata de minim 1.100 mp, precum si 45 locuri de parcare si zona de circulatii ce se va edifica pe terenul situat in Floresti, jud. Cluj, prin asocierea in participatiune cu societatea PITAS INVESTMENTS SRL.

Pierdere din anii precedenti	-8,213,156.00
Pierdere din anii precedenti ajustata cf Decizie ANAF F-CJ 518/24.06.2019	3,581,119.00
Pierdere de recuperat	-4,632,037.00
Conform NCF, art. 31, pierderile fiscale stabilite prin declaratia de impozit pe profit, se recuperează din profiturile impozabile obtinute in urmatoorii 7 ani consecutivi.	

Indicatorii privind executia BVC aferent 2019 se prezinta in modul urmatoar :

INDICATORI	2019	
	RON	EUR
I. VENITURI DIN EXPLOATARE	6,921,720	1,448,271
* venituri din vanzari mf, produse finite(701+707)	6,921,720	1,448,271
II. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	5,993,331	1,254,019
Rezultat din exploatare	928,389	194,252
III. VENITURI FINANCIARE	1,313,156	274,759
* venituri din dobanzi+alte venituri financiare (cont 766.1 EBC; 766.2 BT+768+7611+762+7641)+7588 din fuziune	1,313,150	274,758
* venituri din diferente de curs valutar(cont 7651)	6	1
IV. CHELTUIELI FINANCIARE	273,941	57,318
* cheltuieli cu servicii bancare(cont 627 inclus SSIFBROKER)	1,029	215
* cheltuieli cu dobanzi bancare si comisioane la credit din care:	272,911	57,103
*IMOFINANCE SA imprumut asociat	4,966	1,039

IMO INVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



* IMOCREDIT IFN credit bancar	267,945	56,064	
* cheltuieli cu diferente de curs (cont 665)	1	0	
Rezultat financiar	1,039,215	217,441	
TOTAL VENITURI -	8,234,876	1,723,030	
TOTAL CHELTUIELI -	6,267,272	1,311,337	
REZULTAT PERIOADA	1,967,604	411,693	
X			
Natura datoriilor	Sold la 31/12/2019 (col.2+3+4)	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	intre 1-5 ani
0	1=2+...+4	2	3
I Datorii pe termen scurt (sub un an)	425,239	425,239	
1. Furnizori si creditori-total	14,654	14,654	0
-interni	5,734	5,734	0
-imobilizari corporale	0	0	0
-clienti creditori	8,920	8,920	0
2. Datorii catre personal	0	0	0
-personal salarii datorate	0	0	0
3. Datorii fiscale si asimilate -total	8,910	8,910	0
-contributie asigurari sociale-angajator	0	0	0
-contributie asigurari sociale-angajati(cont 4315)	5,090	5,090	0
-contributie asigurari sociale de sanatate - angajati(cont 4316)	2,035	2,035	0
- contributia asiguratorie de munca - angajator cont 436	458	458	0
- contributii datorate bugetului de stat	1,327	1,327	0
- contributii datorate bugetetelor locale	0	0	0
4. Alte datorii	472,735	401,675	71,060
- datorii fata de actionari - imprumuturi	400,800	400,800	0
- datorii fata de actionari - dobanda aferenta imprumuturilor primite	0	0	0
- alti creditori(cont167+ 462)	71,935	875	71,060
TOTAL DATORII	496,299	425,239	71,060

IMO INVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381

**II. Bugetul prognozat pentru 2020.**

INDICATORI	PROGNOZAT	
	2020	
	RON	EUR
I. VENITURI DIN EXPLOATARE	9,323,330	1,953,900
* venituri din vanzari mf, produse finite		
II. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	5,441,551	3,067
III. Venituri aferente costului stocurilor-		
CHELTUIELI INVESTII PROIECT ION MESTER	369,167	69,918
Rezultat din exploatare	3,512,611	1,880,915
III. VENITURI FINANCIARE	69,827	0
* venituri din dobanzi+alte venituri financiare		
* venituri din diferente de curs valutar(cont 7651)		
IV. CHELTUIELI FINANCIARE	18,415	0
Rezultat financiar	51,412	0
TOTAL VENITURI -	9,393,157	1,953,900
TOTAL CHELTUIELI -	5,829,133	72,985
REZULTAT PERIOADA	3,564,023	742,505
		2020
ELEMENTE DE FUNDAMENTARE	ron	eur
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	5,441,551	3,067
13.cheltuieli cu servicii executate de terti	4,770	1,000
10.cheltuieli cu chiria	6,697	1,404
7. cheltuieli cu energia, apa	3,163	663
14.cheltuieli cu alte taxe si impozite	7,708	0
17.cheltuieli de exploatare cu amortizarea imobilizarilor	15,551	
1. cheltuieli combustibil	2,800	
5. cheltuieli cu marfurile	5,235,982	0
15.cheltuieli cu salarii si colaboratorii	161,296	0
8. cheltuieli cu asigurarile	3,585	
VENITURI FINANCIARE (dobanzi)	69,827	0
CHELTUIELI FINANCIARE (dobanzi si comisioane)	18,415	0
I. VENITURI DIN EXPLOATARE	9,323,330	1,953,900
vanzare 2 parcarari SIBIU	4,008	
vanzare IMOPARC	9,319,321	1,953,900
CHELTUIELI PROIECT ION MESTER	335,606	69,918
CHELTUIELI PROIECT ION MESTER -neprevazute	33,561	

IMOINVEST S.A.

Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



Trebuie sa tinem cont si de faptul ca societatea IMOINVEST SA, datorita specificului activitatii sale, este supusa unui risc de piata – riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate care apare din :

- a) risc valutar - componentă a riscului de piață, care apare din fluctuațiile pe piață ale cursului valutar;
- b) risc al ratei dobânzii - componentă a riscului de piață, care apare din fluctuațiile pe piață ale ratei dobânzii ;
- c) risc de pret - componentă a riscului de piață, care apare din fluctuațiile pe piață ale prețurilor valorilor imobiliare și instrumentelor financiare derivate.

De asemenea, inafara riscurilor deja identificate, exista si riscul de piata generat de noua situatie existenta la nivel global, in contextul pandemiei SARS-COV 2, aspect care va impieci si asupra activitatii societatii IMOINVEST SA.

III. Propunerile Consiliului de Administratie.

1. Aprobarea situațiilor financiare anuale ale societății pentru anul financiar 2019 insotite de raportul de gestiune al Consiliului de Administrație pentru anul 2019 si de raportul auditorului financiar extern cu privire la situațiile financiare ale societății pentru anul 2019.
2. Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a programului de investiții pentru anul 2020.
3. Aprobarea descărcării de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2019.

IMOINVEST SA

DI Radu Voicu Ster
Presedinte al Consiliului de Administratie