

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 2020

I. 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 31.12.2020:

- 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 31.12.2020 Consiliul de Administratie al IMOINVEST SA avea in componenta sa 7 membri, cu un mandat valabil pentru 4 ani, respectiv pana la data de 26.04.2022, 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 Tomoiaga-Nicola Cristian-Virgil- membru al Consiliului de Administratie- numit provizoriu prin Hotararea CA nr. 18/24.12.2020, ca urmare a renuntarii la mandat a dlui Oprea Nicolae-Paul, incepand cu 31.12.2020, pana la intrunirea urmatoarei AGOA, dar nu mai tarziu de 15.05.2021.

Atributiile conducerii executive sunt cele delegate de catre Consiliul de Administratie. Pana la 31.12.2020 conducerea executiva a fost asigurata de catre directorul general Moisa Mariana-Emilia 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.

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

In cursul anului 2020 nu s-au inregistrat modificari in ceea ce priveste structura actionariatului.

Astfel, situatia modificarilor capitalurilor proprii la data de 31.12.2020 se prezinta astfel :

	2017	2018	2019	2020
CAPITAL SUBSCRIS SI VARSAT-total	22,760,300	22,760,300	25,491,100	25,491,100
din care :				
Titluri de participare IMOFINANCE	21,296,205	5	0	0
Titluri de participare IMOCREDIT	898,175	898,175	898,180	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

II. Impactul contextului pandemic asupra activitatii societatii.

In cursul anului 2020 piata imobiliara s-a manifestat, in mare parte, intr-un proces de stagnare, cauzat de declansarea incertitudinilor in contextul pandemic SARS COV 2, de precautia investitorilor din domeniul imobiliar.

Consecinta acestui context general nefavorabil s-a concretizat intr-un ritm diminuat al investitiilor si al vanzarilor pe piata imobiliara pana in septembrie 2020, cand s-a constatat o continuare a tendintelor pietei imobiliare anterioare contextului pandemic.

Se manifesta totusi o usoara precautie in dezvoltarea imobiliara pe sectorul spatiilor pentru birouri/servicii datorita faptului ca in contextul pandemic s-a dat intaietate conceptului de „work from home” (lucrul de acasa), acesta fiind trendul spre care s-au indreptat companiile, de la firme mici cu cativa angajati pana la multinationale cu echipe de sute de oameni.

Un exemplu relevant il constituie activitatea NTT Data Romania, chirasul din cladirea Europa Business Center SRL si alte doua Towere invecinate. In cele 3 cladiri inchiriate de catre NTT Data Romania unde activau zilnic cca 900 persoane, in contextul actual se prezinta la birou, in medie, 90 persoane/zi, prin rotatie.

In contextul general creat, IMOINVEST SA a manifestat precautie in analiza proiectelor valorificabile pe termen lung, orientandu-se spre proiecte imobiliare care genereaza profit in termen scurt/mediu.

III. Rezultatele activitatii societatii in 2020

1. In cursul anului 2020 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.

Operațiunea de divizare s-a finalizat la data de **30.01.2020**, prin înființarea societatii noi, EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL.

Am procedat la incheierea protocolului de predare-primire prin care **EUROPA BUSINESS CENTER SRL** preda si **EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL** preia :

- **TOTAL ACTIV** în valoare de **19.083.366,05 lei**, după cum urmează:
Active imobilizate , constand în principal în teren și construcții în valoare de 19.083.366,05 lei din care :

- Teren în valoare de 1.438.280,00 lei
- Construcții în valoare de 17.645.086,05 lei

- **TOTAL PASIV** în valoare de **19.083.366,05 lei**, după cum urmează:

1. Total datorii în valoare de 9.844.792,39 lei formate din:

1.1. împrumut de la Banca Transilvania SA, conform contract nr. 141314/05.08.2014- 4.184.741,94 lei

1.2. împrumut de la IMOCREDIT IFN SA, conform contract nr.746/22.02.2016- 297.224,06 lei

1.3. creditare asociati în suma de 4.855.698,83 lei cu următoarele contracte :

1.3.1. contract nr. 973/25.03.2014- IMOINVEST SA în valoare de 2.390.439,00 lei

1.3.2. contract nr. 974/25.03.2014- MM EUROPA CENTER SRL în valoare de 2.465.259,83 lei

1.4. dobanzi aferente împrumuturilor acordate de asociati în suma de 507.127,56 lei după cum urmează :

1.4.1 dobanda la contract nr.973/25.03.2014- IMOINVEST SA în valoare de 232.872,51 lei

1.4.2. dobanda la contract nr.974/25.03.2014- MM EUROPA CENTER SRL în valoare de 274.255,05 lei

2. Rezerve legale în valoare de 418.663,21 lei

3. Rezultat reportat in valoare de 7.381.630,45 lei
4. Capital social in valoare de 1.438.280,00 lei

2. In cursul anului 2020, respectiv de la data de 01.04.2020, **chiria aferenta spatiului inchiriat de catre NTT Data Romania de la EUROPA BUSINESS CENTER SRL, respectiv EUROPA BUSINESS CENTER IMOBILIARE SRL a fost majorata cu 1,5 euro/mp, fiind majorata si chiria aferenta locurilor de parcare de la 40 eur/parcare la 95 eur/parcare pentru 24 locuri de parcare destinate auto electrice si hibrid si la 90 eur/parcare pentru 39 locuri de parcare destinate auto cu motor termic.**

Majorarea chiriei pentru locurile de parcare a fost simultana investiei cu achizitia a 12 statii duble de incarcare pentru masinile electrice.

Facem precizarea ca negocierile in vederea majorarii au fost initiale in luna ianuarie 2020, iar implementarea majorarii a operat incepand cu 01.04.2020.

De asemenea, contractul de inchiriere s-a prelungit cu o perioada aditionala de 3 ani, respectiv de la 31.12.2032 pana la 31.12.2035.

3. In cursul anului 2020, respectiv la data de 07 si 08.09.2020 s-au perfectat Promisiunile de vanzare-cumparare pentru valorificarea a doua active detinute de catre IMOINVEST SA, dupa cum urmeaza:

- Imobilul-teren, situat in Localitatea Gilau, Jud.Cluj, în suprafată totala de 99.920,33 mp, la pretul total de **1.099.124 EUR** (unmilionnouazecisnouamiiunasutadouazecisipatru euro), la care se adauga TVA cu taxare inversa, in echivalent lei la cursul BNR din ziua facturării, cu plata in transe, pana cel tarziu la data de 31.10.2022;

- Imobilul-teren, situat in Localitatea Floresti, Jud.Cluj, în suprafată de 32.565 mp, la pretul total de **1.628.250 EUR** (unmiliionsasesutedouazecisioptmiidouasutecincizecie euro), la care se adauga TVA cu taxare inversa, in echivalent lei la cursul BNR din ziua facturării, cu plata in transe, pana cel tarziu la data de 31.10.2022.

Pana la data prezentului raport, s-au incasat transele scadente pana la 30.03.2021, in suma totala de 350.000 euro.

4. In cursul anului 2020, respectiv la data de 06.01.2020 s-a incheiat contractul autentic de achizitie in cota de ½ de catre Imoinvest SA, impreuna cu Pitas Investments SRL, a imobilelor situate in Cluj-Napoca, str. Ion Mester FN, jud. Cluj, in vederea dezvoltarii unui proiect imobiliar. Suprafata totala a terenului, compus initial din 3 parcele, este de 2.350 mp.

Pe parcursul anului 2020 s-au efectuat demersurile privind alipirea celor 3 parcele, intocmirea DTAC-ului, obtinerea avizelor necesare demararii proiectului in regim de P+5E+ER. Se estimeaza o demarare a lucrarilor iunie-iulie 2021.

Finalizarea constructiei si inceperea valorificarii acesteia/etape se estimeaza spre finele anului 2022.

5. Titlurile de participare detinute de catre IMOINVEST SA la 31.12.2020 se prezinta in modul urmat:

Titluri de participare	Valoare brută			
	Sold la 1/1/2020	Creșteri	Reduceri	Sold la 12/31/2020
Titluri de participare - IMOCREDIT	175,155	-	-	175,155
- Europa Business Center SRL	1,800,000	-	719,140	1,080,860
- Europa Business Center Imobiliare SRL	-	719,140		719,140
- SSIF BROKER - Actiuni Banca Transilvania / TLV 30.429 actiuni	22,231	2,766	-	24,997
Europa Business Center Mentenanta SRL	100	-		100
Total imobilizări financiare	1,997,486	721,906	719,140	2,000,252

6. Valoarea terenurilor aflate in patrimoniul IMOINVEST SA a crescut in cursul exercitiului financiar 2020 de la 6,836,808 lei- 2019 la 11.272.575 lei datorita achizitiilor efectuate.

Terenurile aflate in proprietatea Imoinvest SA si inscrise in cartea funciara sunt prezentate mai jos:

Locatie	Valoare
- teren Gilau	1.041.918 lei
- teren Floresti (Ronghios Est)	5.115.137 lei
- teren Muzeul Apei_Floresti	6.480 lei
- teren Sibiu	9.317 lei
- teren Luna de Sus/Nemet	200.000 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
-teren Ion Mester Cluj	4.454.400 lei

7. Situatia litigiilor :

7.1. Litigiul care a marcat si acest exercitiu financiar, incepand cu anul 2008 se refera la cel generat de terenul situat in Bucuresti, str.Valea Lunga. S-a obtinut in 2016 titlul executoriu- **Decizia Civila nr.186A** pronuntata in dos. nr.26040/3/2012 (36/2015) de catre Curtea de Apel Bucuresti- sectia a-III-a Civila si a fost pus in executare silita in dosarul executiional nr.994/2016, instrumentat de catre Societatea Civila Profesionala de Executori Judecatoresti Dobra, Caliman si Asociatii.

Stadiul la 31.12.2020: Executare silita si litigii finalizate pentru dezbateri succesoriale.
 Sold creanta la 31.12.2019: 2,770,634 lei

Avem convingerea recuperarii integrale a creantei IMOINVEST SA din dosarul executiional nr.994/2016 (Valea Lunga), datorita urmatoarelor argumente:

- Pana la finalizarea dezbatelor succesionale, bunurile valorificabile sunt indisponibilizate;
- Debitorii au formulat actiuni de revizuire a sentintelor din 1999 si 2002 prin care le-a fost anulata prima punere in posesie pe terenul "Valea Lunga", in urma Deciziei CEDO si au obtinut revizuirea, urmand sa fie din nou proprietari asupra terenului care a facut si obiectul CVC-ului incheiat de Imoinvest cu acestia, anulat definitiv in 2012, ca atare vor avea in proprietate din nou terenul pentru pretul caruia ii executam, bun valorificabil= 900.000 euro (pretul achitat de Imoinvest in 2007).

Solutia pronuntata de catre ICCJ in Dos. 313/1/2018- Decizia nr. 2451:” *Admite cererea de revizuire a deciziei civile nr. 10 din 14 ianuarie 2003, pronunțată de Curtea Supremă de Justiție – Secția civilă, în dosarul nr. 1637/2002, formulată de revizuenții Costache Floarea, Draica David Andrei și Chiran Vasile. Schimbă în tot decizia civilă nr. 10 din 14 ianuarie 2003, pronunțată de Curtea Supremă de Justiție – Secția civilă, în sensul că respinge recursul declarat de recurenții Primăria Municipiului București, prin primarul general, și Administrația Piețelor, Târgurilor, Bazarelor și Oboarelor Sector 6 București, împotriva deciziei nr. 33 din 29 ianuarie 2002, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a IV-a civilă.*” Prin decizia nr. 33 din 29 ianuarie 2002 se constata dreptul de proprietate al debitorilor nostri asupra terenului de referinta.

7.2. Executarea **Sentintei Civile nr.5532/2019** pronuntata in dos. nr. 24427/211/2018 de catre Judecatoria Cluj-Napoca, definitiva la data de 04.09.2019 in legatura cu imobilul „Teren Luna (Sesul de Jos –Sant)” impotriva lui Czako Stefan si Czako Martin pentru recuperarea sumei de 117.485 lei .

7.3. Dosar 2421/117/2020- Tribunalul Cluj- contestatie a Deciziei privind modificarea bazei de impozitare nr. 518/24.06.2019 si a Raportului de inspectie fiscala nr.478/24.06.2019. In mod concret, *organul de inspectie fiscala considera cheltuiala efectuata de catre Imoinvest SA in temeiul contractului de consultanta incheiat cu Imofinance SA ca o cheltuiala nedeductibila si astfel diminueaza pierderea fiscala de recuperat cu suma de de 726.700 lei.*

Pe parcursul anului 2020 s-a efectuat un control de catre autoritatea fiscala, in baza solicitarii de rambursare TVA in suma de 387.033 lei. conform decont TVA nr. 216599148/20.07.2020, suma aferenta perioadei fiscale 01.10.2018-30.06.2020. TVA diminuat de rambursat cu diferenta constatata in suma de 24.225 lei pana la solutionarea definitiva a contestatiei.

IV. Indicatorii privind executia BVC aferent 2020 se prezinta in modul urmatoor :

INDICATORI	PROGNOZAT		REALIZAT		Grad de realizare
	2020		2020		
	RON	EUR	RON	EUR	%
I. VENITURI DIN EXPLOATARE	9,323,330	1,942,360	12,715	2,649	0.14%
* venituri din vanzari mf, produse finite(701+707)	9,323,330	1,942,360	4,008	835	0.04%
*alte venituri din exploatare (cont 758)	0	0	8,707	1,814	0.00%
II. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	5,441,552	1,133,656	329,466	68,639	6.05%
1. cheltuieli combustibil(cont 6022)	2,800	583	357	73	12.75%
2. cheltuieli cu marfurile cont 607	5,235,982	1,090,830	18,633	3,882	0.36%

IMO INVEST S.A.

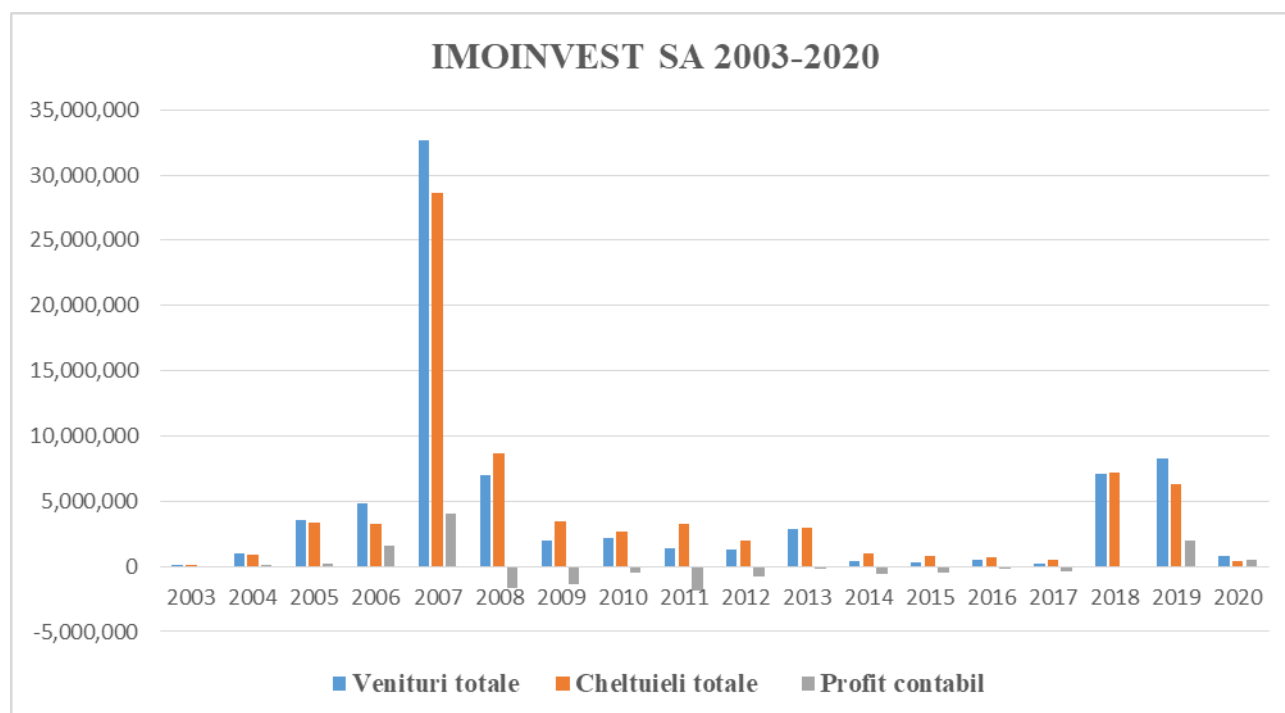
Adresa sediului: str. Horea, nr.3/113,
Cluj-Napoca, jud.Cluj, cod postal 400174
Nr. Reg. Com. J12 / 2388 / 2003
C.U.I. RO 15697381



3. cheltuieli cu energia, apa(cont 605)	3,163	659	3,206	668	101.36%
4.cheltuieli cu intretinerea si reparatiile (cont 611)	0	0	113	23	0.00
5. cheltuieli cu asigurarile(cont 613)	3,585	747	3,851	802	107.42%
9. cheltuieli protocol, publicitate(cont 623)	0	0	1,623	338	0.00%
10.cheltuieli cu chiria sediu Horea nr.3(cont 612)	6,697	1,395	6,787	1,414	101.36%
11. cheltuieli deplasare(cont 625)	0	0	1,545	322	0.00%
12.cheltuieli posta,telecomunicatii si servicii bancare(626,627)	0	0	952	198	0.00%
13.cheltuieli cu servicii executate de terti-cont 628	4,770	994	42,529	8,860	891.67%
14.cheltuieli cu alte taxe si impozite(cont 635)	7,708	1,606	7,145	1,489	92.69%
15.cheltuieli cu salarii si colaboratorii	161,296	33,603	233,207	48,585	144.58%
*chelt.cu colaboratorii CA (cont 621)	134,008	27,918	201,012	41,878	150.00%
* cheltuieli cu salariile(cont 641)	26,688	5,560	27,063	5,638	101.41%
* cheltuieli cu contrib.asiguratorie de munca(cont 646)	600	125	5,132	1,069	855.33%
16.cheltuieli de exploatare cu amortizarea imobilizarilor(cont6811)	15,551	3,240	15,551	3,240	100.00%
17.venituri din ajustari pentru deprecierea activelor circulante	0	0	(6,033)	1,257	0.00%
Rezultat din exploatare	3,881,778	808,704	-316,751	-65,990	-8.16%
III. VENITURI FINANCIARE	744,436	155,091	804,266	167,556	108.04%
* venituri din dobanzi+alte venituri financiare (cont 766.1 EBC; 766.2 BT+768+7611+762+7641)+7588 din fuziune	744,436	155,091	804,264	167,555	108.04%
* venituri din diferente de curs valutar(cont 7651)		0	2	1	0.00%
IV. CHELTUIELI FINANCIARE	8,536	1,778	26,155	5,371	306.40%
* cheltuieli cu dobanzi bancare si comisioane la credit din care:	0	0		0	0.00%
*BT credit bancar	0	0	0	0	0.00%
* IMOCREDIT IFN credit bancar	8,536	1,778	26,153	5,449	306.39%
* cheltuieli cu diferente de curs (cont 665)	0	0	2	0	0.00%
Rezultat financiar	735,900	153,313	778,111	159,796	105.73%
TOTAL VENITURI	10,067,766	2,097,451	816,981	167,779	7.83%
TOTAL CHELTUIELI	5,450,088	1,135,435	355,621	75,032	6.11%
REZULTAT PERIOADA	4,617,678	962,016	461,360	94,747	9.99%

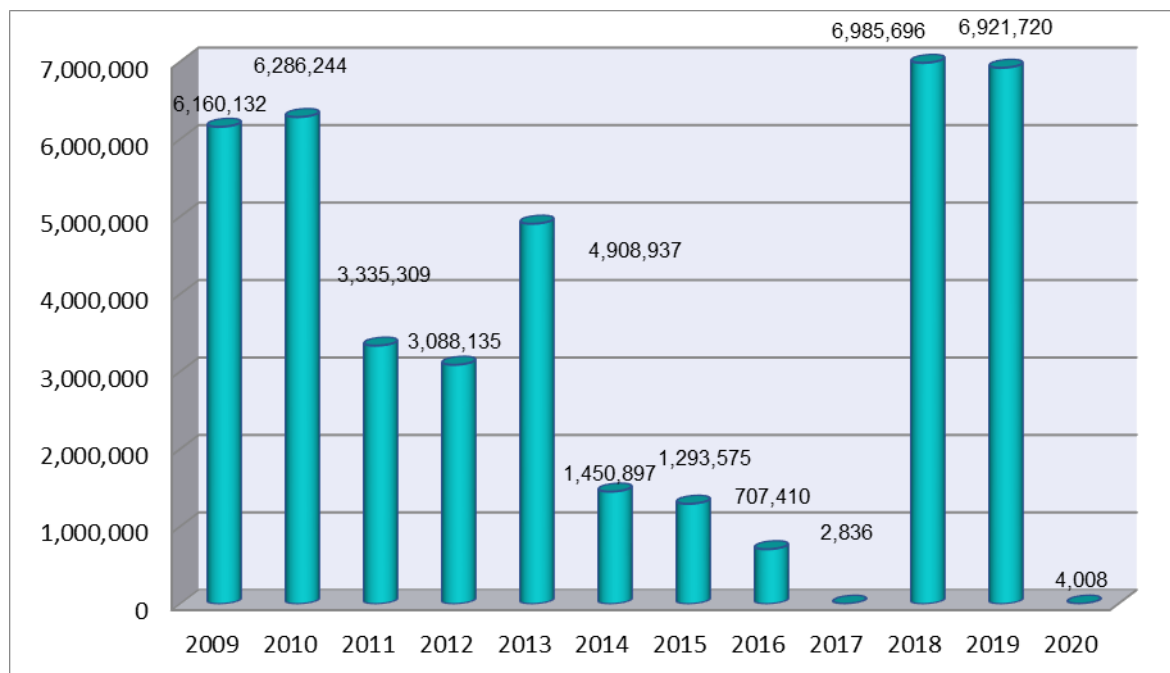
IV.1. Evolutia veniturilor, cheltuielilor si profitului in perioada 2003-2020

Perioada	Venituri totale	Cheltuieli totale	Profit contabil
2003	47,065	124,909	-77,844
2004	954,830	932,338	22,492
2005	3,555,666	3,393,698	161,968
2006	4,786,541	3,231,215	1,555,326
2007	32,669,038	28,639,330	4,029,708
2008	6,977,730	8,671,512	-1,693,782
2009	2,001,932	3,403,769	-1,401,837
2010	2,163,284	2,691,254	-527,970
2011	1,371,968	3,256,218	-1,884,250
2012	1,262,425	1,993,108	-730,683
2013	2,842,964	3,003,129	-160,165
2014	395,337	988,809	-593,472
2015	341,611	786,307	-444,696
2016	491,747	665,869	-174,122
2017	159,637	543,935	-384,298
2018	7,087,366	7,145,524	-58,158
2019	8,234,876	6,267,272	1,967,604
2020	816,981	355,621	461,360
TOTAL	76,160,998	76,093,817	67,181



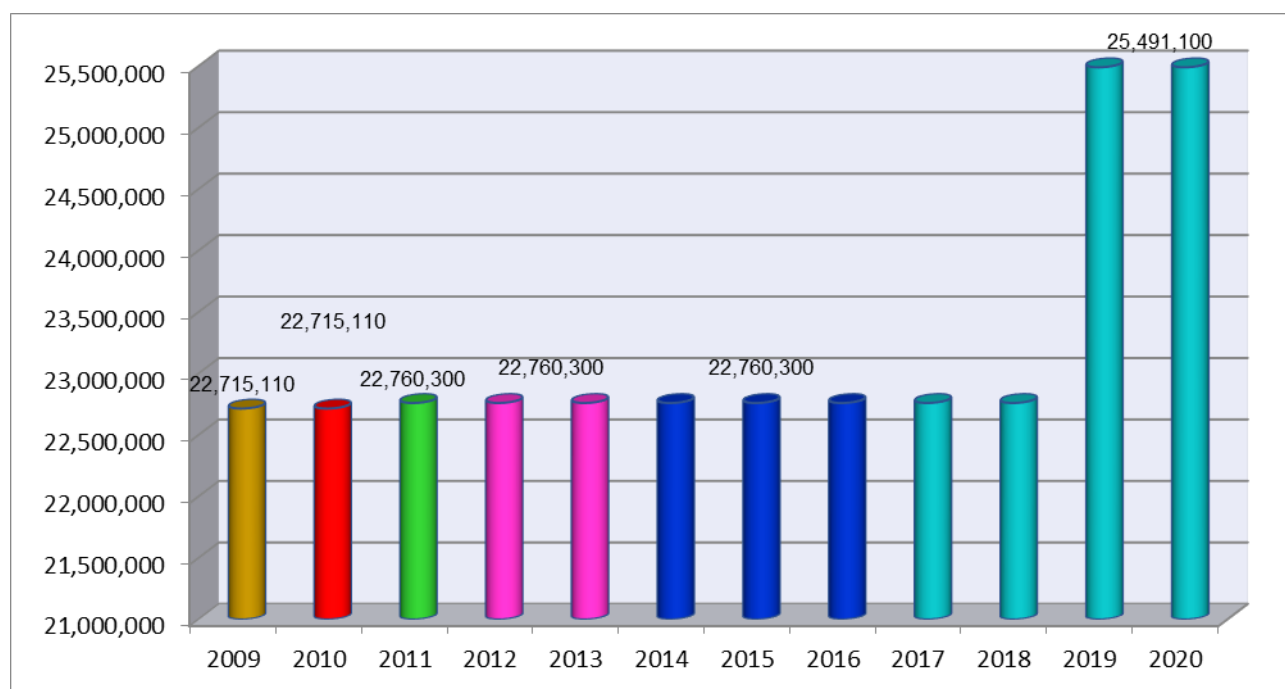
IV.2. Evolutia cifrei de afaceri in perioada 2009-2020

Data	CIFRA DE AFACERI (RON)	%/per.precedenta
2009	6,160,132	0.85%
2010	6,286,244	2.05%
2011	3,335,309	-46.94%
2012	3,088,135	92.59%
2013	4,908,937	158.96%
2014	1,450,897	29.56%
2015	1,293,575	89.15%
2016	707,410	54.69%
2017	2,836	0.40%
2018	6,985,696	2463.22%
2019	6,921,720	99.08
2020	4,008	0.06



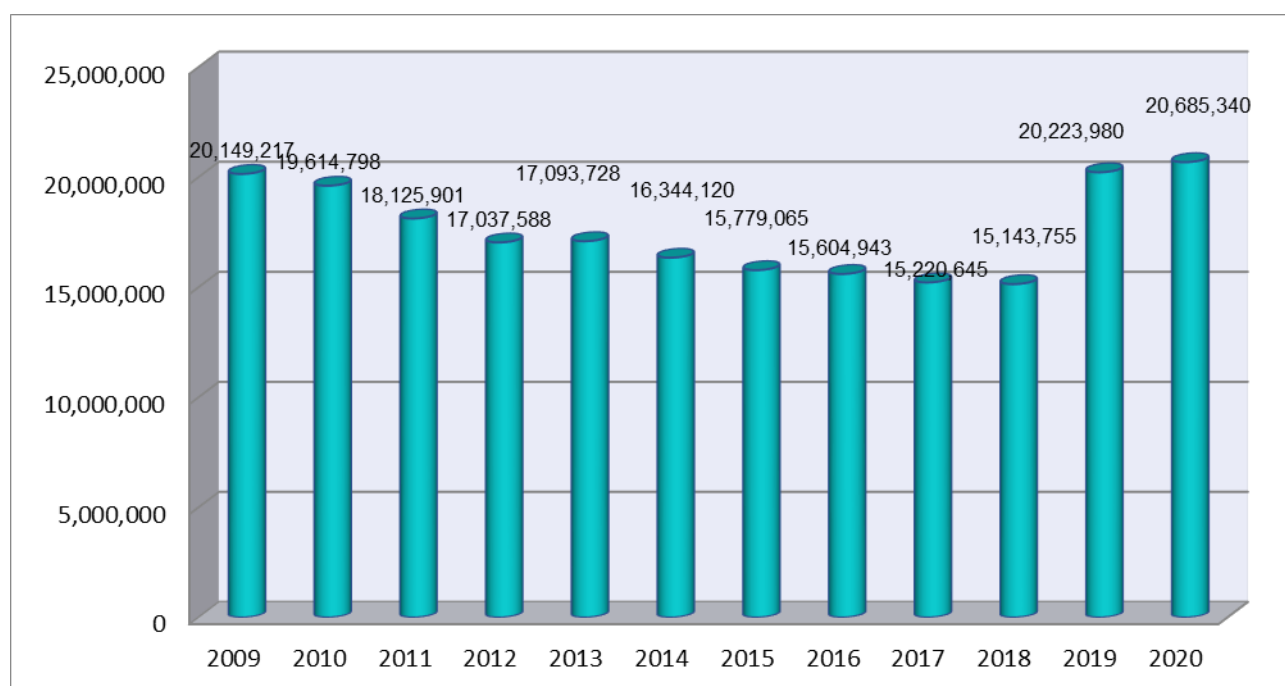
IV.3. Evolutia capitalului social in perioada 2009-2020

Data	Capital social (RON)	%/per.precedenta
2009	22,715,110	100%
2010	22,715,110	100%
2011	22,760,300	100.20%
2012	22,760,300	100%
2013	22,760,300	100%
2014	22,760,300	100%
2015	22,760,300	100%
2016	22,760,300	100%
2017	22,760,300	100%
2018	22,760,300	100%
2019	25,491,100	112%
2020	25,491,100	100%



IV.4. Evolutia capitalurilor proprii in perioada 2009-2020

Data	Capital propriu (RON)	%/din perioada precedenta
2009	20,149,217	100.00%
2010	19,614,798	97.35%
2011	18,125,901	92.41%
2012	17,037,588	94.00%
2013	17,093,728	100.33%
2014	16,344,120	95.61%
2015	15,779,065	96.5%
2016	15,604,943	98.90%
2017	15,220,645	97.54%
2018	15,143,755	99.49%
2019	20,223,980	133.55%
2020	20,685,340	102.28%



V. Bugetul prognozat pentru 2021.

 curs eur
 4,9

INDICATORI	PROGNOZAT		OBSERVATII
	2021		
	RON	EUR	
I. VENITURI DIN EXPLOATARE	16,712	3,411	
* venituri din vanzari mf, produse finite(701+707)	1,972	402	vanzarea ultimei parcare din proiect ARD Sibiu
*ven.din ajust.pt.depr.act. Circulare (ct.7814)+7588	14,740	3,008	
II. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	318,705	65,042	
1. cheltuieli combustibil(cont 6022)	1,800	367	
2. cheltuieli cu ob.de inventar cont 603	0	0	
3. cheltuieli cu mat.consumabile (6028)	500	102	
4. cheltuieli cu piese de schimb(cont 6024)	500	102	
5. cheltuieli cu marfurile cont 607	15,000	3,061	
6. cheltuieli cu intretinerea,reparatii cont 611	0	0	
7. cheltuieli cu energia, apa(cont 605)	3,250	663	
8. cheltuieli cu asigurarile(cont 613)	4,000	816	
9. cheltuieli protocol, publicitate(cont 623)	2,000	408	
10.cheltuieli cu chiria sediu Horea nr.3(cont 612)	6,880	1,404	
11. cheltuieli deplasare(cont 625)	2,000	408	
12.cheltuieli posta,telecomunicatii(626)	100	20	
13.cheltuieli cu servicii executate de terti-cont 628(audit)	2,400	490	
14.cheltuieli cu alte taxe si impozite(cont 635)	8,000	1,633	
15.cheltuieli cu salarii si colaboratorii	256,724	52,393	
*chelt.cu colaboratorii CA (cont 621)	201,012	41,023	
* cheltuieli cu salariile(cont 641)	53,983	11,017	
* cheltuieli cu contrib.asiguratorie de munca(cont 646)	1,729	353	
16.cheltuieli de exploatare cu amortizarea imobilizarilor(cont6811)	15,551	3,174	

III. Venituri aferente costului stocurilor- (cont 712)	4,900,000	1,000,000	
CHELTUIELI INVESTII PROIECT ION MESTER	4,900,000	1,000,000	estimarea inceperii lucrarilor in iulie 2021 si a platii de 1/2 din costurile estimate ale proiectului/cota Imoinvest
Rezultat din exploatare	-301,993	-61,631	
III. VENITURI FINANCIARE	1,500,003	306,123	
* venituri din dobanzi+alte venituri financiare (cont 766.1 EBC; 766.2 BT+768+7611+762+7641)+7588 din fuziune	1,500,000	306,122	
* venituri din diferente de curs valutar(cont 7651)	3	1	
IV. CHELTUIELI FINANCIARE	425,930	86,924	
* cheltuieli cu servicii bancare(cont 627 inclus SSIFBROKER)	930	190	
* cheltuieli cu dobanzi bancare si comisioane la credit din care:	425,000	86,735	
<i>*BT credit bancar</i>	425,000	86,735	estimarea costurilor creditului pentru tragerea de 1 mil. Eur/perioada de gratie din iulie 2021
<i>* IMOCREDIT IFN credit bancar</i>	0	0	
* cheltuieli cu diferente de curs (cont 665)	2	0	
Rezultat financiar	1,074,073	219,199	
TOTAL VENITURI	6,416,715	1,309,534	
TOTAL CHELTUIELI	5,644,635	1,151,966	
REZULTAT PERIOADA	772,080	157,567	proiectul Ion Mester se estimeaza pentru valorificare partiala la finele anului 2022.

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 :

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

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



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 impiedica si asupra activitatii societatii IMOINVEST SA.

VI. Obiectivele anului 2021.

VI.1 Vanzari

- Vanzarea ultimei parcare din Ansamblul Rezidential Dumbrava Sibiu

VI.2 Dezvoltare imobiliara

- Demararea lucrarilor aferente proiectului "Ion Mester" si crearea premiselor celei mai bune valorificari la finalizare;
- Identificarea unor noi proiecte investionale;
- Intreprinderea demersurilor necesare atragerii de noi credite bancare pentru proiectele IMOINVEST SA

VI.3 Recuperarea creantelor

- Crearea lichiditatilor necesare pentru valorificarea oportunitatilor aparute pe segmentul de piata in care activam.

VII. Propunerile Consiliului de Administratie.

1. Aprobarea situatiilor 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.
2. Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli și a programului de investiții pentru anul 2021.
3. Aprobarea descărcării de gestiune a administratorilor pentru exercitiul financiar 2020.
4. Alegerea auditorului financiar independent pentru perioada 2021-2025, respectiv pentru exercitiile financiare aferente 2021, 2022, 2023 si 2024.
5. Aprobarea revocării din functia de administrator, membru al Consiliului de Administratie, a dlui Oprea Paul-Nicolae, ca urmare a demisiei acestuia.
6. Aprobarea numirii unui membru al Consiliului de Administratie pentru un mandat care va incepe cu data prezentei Adunari si pana in 26.04.2022 (perioada ramasa din mandatul predecesorului sau – Oprea Paul-Nicolae).

IMOINVEST SA

Dl Radu Voicu Ster
Presedinte al Consiliului de Administratie