

Raportul anual pentru exercitiul financiar al anului 2021
conform Legii nr. 24/2017 si Regulament ASF nr 5/2018

Data raportului Martie 2022

Denumirea Societatii: IMOTRUST S.A.

Sediul social: Arad, str. Bicz, nr.1-5, Cladire birouri, apart./birou nr. 3, et. 1,
jud. Arad;

E-mail: office@IMOTRUSTarad.ro;

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 1680630;

Numar de ordine in Registrul Comertului: J02/541/1991;

Piata bursiera pe care se tranzactioneaza actiunile: Segmentul SMT, Categoria
AeRO Premium (administrata de Bursa de Valori Bucuresti)- simbol **ARCV**;

Capitalul social subscris si varsat: 49.185.494,80 lei;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de Societate: Valoare
nominala 0,1 lei;

www.imotrusted.ro



Cuprins

03	2021 Aspecte principale
04	IMOTRUST- despre noi pe scurt
05	Portofoliu de proiecte
11	IMOTRUST- activitate in anul 2021
22	Consiliul de Administratie si Salariatii
24	Piata imobiliara in Romania
26	Directii strategice 2022
27	Rezultate financiare 2021
30	Politica privind managementul riscului
32	IMOTRUST pe piata de capital
37	Anexe
	- Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa
	- Situatii financiare pentru exercitiul financiar 2021
	- Raportul Auditorului Statutar
	- Propunere de Buget de venituri si cheltuieli pentru perioada 03.2022-02.2023

www.imotrust.ro



2021 ASPECTE OPERATIONALE PRINCIPALE

- ✓ **55** parcele construibile vandute = **17.741 mp** in proiect Romana Residence (ramas de vandut 3 unitati)
- ✓ **42** parcele, respectiv **12.980 mp** in proiect Via Carmina
- ✓ **5** case vandute in proiectele Romana Residence si Via Carmina
- ✓ **40%** realizat din executie viabilizare Proiect Zona 4 - Via Carmina avand suprafata de **89.991 mp** (viabilizare= introducere utilitati si construire de drumuri) ;
- ✓ Predare 4.584 mp drumuri catre autoritatile publice;
- ✓ Parcurs etapele **1** si **2** din procesul de obtinere PUZ pe o suprafata de aproximativ **14.5 ha** pentru dezvoltari viitoare in Loc. Vladimirescu
- ✓ **42 ha** de teren agricol vandute si **100%** din terenuri agricole ramase pe stoc arendate.
- ✓ Demararea procesului de **fuziune** intre IMOTRUST SA (societate absorbanta) si alte 5 societati afiliate in vederea consolidarii pozitiei financiare a IMOTRUST SA;
- ✓ Finalizarea si predarea cu succes catre autoritatile locale a unui **sens giratoriu** care fluidizeaza accesul in Cartier Via Carmina
- ✓ Restituirea **integrala** a creditelor bancare;
- ✓ Implicare activa si sustinuta in evenimente de responsabilitate sociala prin finantarea (prin intermediul **Fundatiei “Alber”**) a unor proiecte educationale;



IMOTRUST -DESPRE NOI PE SCURT

- ✓ IMOTRUST S.A. este o companie pe actiuni, de tip „deschisa”, cotata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar din anul 2015 este la categoria AeRO Premium. Din decembrie 2020 (in urma procesului de fuziune) compania are cu un capital social de **49.185.494,8 lei** format din **491.854.948** actiuni, si tot din anul 2020 este condusa de un Consiliu de Administratie format din 3 membri.
- ✓ Incepand din 2019 IMOTRUST SA a inceput un process de consolidare atat a pozitiei financiare cat si a celei de dezvoltator imobiliar, astfel ca dupa 2 procese de fuziune finalizate cu success pana in anul 2020, IMOTRUST SA este implicat (in calitate de societatea absorbanta) intr-un al treilea process de fuziune demarat in anul 2021.
- ✓ Ne mandrim cu o experienta de aproape 30 de ani in domeniul dezvoltarilor imobiliare, activand atat in domeniul dezvoltarilor industriale cat si in domeniul dezvoltarilor de case si apartamente, investind de asemenea si in terenuri agricole.
- ✓ Incepand cu anii 2018-2019 IMOTRUST a identificat o nevoie crescanda a clientilor nostri pentru parcele de teren „la cheie” in vederea construirii ulterioare de imobile si a actionat in acest sens.
- ✓ Suntem printre putinii dezvoltatori imobiliari care au reusit (prin inovatie si perseverenta) sa treaca cu bine atat peste criza imobiliara din anii 2009-2011, cat si peste cea sanitara provocata de pandemia cu SAR-Cov 2, actionand cu prudenta in aceasta perioada de tensiune globala, cauzata de conflictul dintre Rusia si Ucraina pe fondul unei inflatii crescande generata in special de cresterea costurilor cu energia.
- ✓ Recunostinta fata de clientii nostril si fata de comunitatea din care facem parte ne-o exprimam continuu prin finantarea de proiecte de responsabilitate sociala, avand un partener de nadejde in Fundatia „Alber”



PORTOFOLIUL DE PROIECTE

Proiecte in derulare

CARTIER VIA CARMINA- Z4

Perioada: **2020-2022**

Parcele construibile/loturi de case: **108**

Suprafata viabilizata: **9 ha**

Valoare proiect : **4.8 mil euro**



CARTIER VIA CARMINA- Z6

Perioada: **2021-2024**

Parcele construibile/loturi de case: **100**

Suprafata viabilizata: **14,5 ha**

Valoare proiect : **4.3 mil euro**

CARTIER VIA CARMINA- Z2

Perioada: **2022-2024**

Parcele construibile pentru comercial

Suprafata viabilizata: **3 ha**

Valoare proiect : **3 mil euro**

CARTIER VIA CARMINA- Z4 Extra

Perioada: **2022-2023**

Blocuri de locuinta in regim redus de inaltime: **2**

Apartamente: **56**

Valoare proiect : **4.4 mil euro**



CARTIER VIA CARMINA- Z7

Perioada: 2022-2024

Parcele construibile pentru servicii si agrement

Suprafata viabilizata: 2.8 ha

Valoare proiect : 0.8 mil euro

www.imotrust.ro

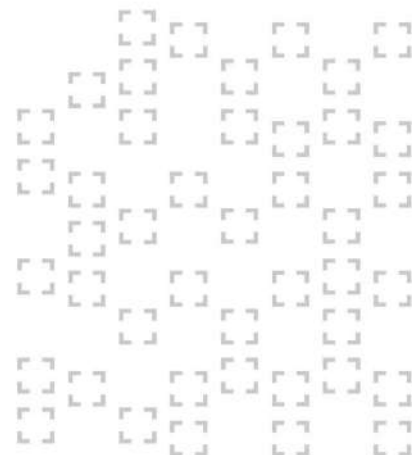


HALA INDUSTRIALA – ARAD

100% grad de inchiriere

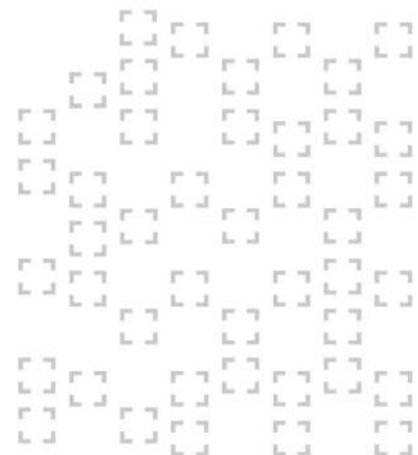
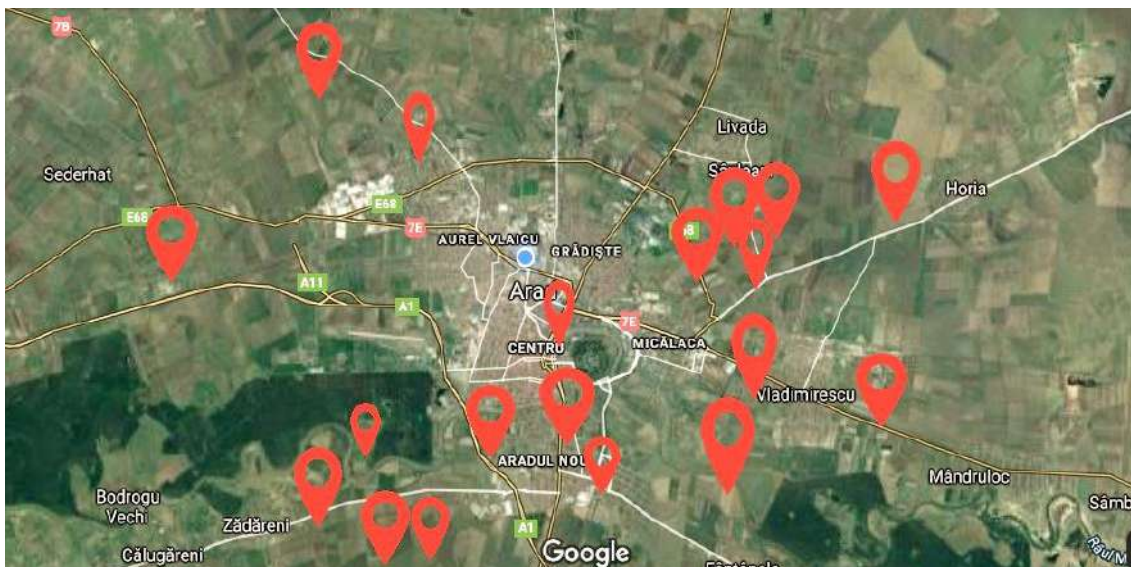


www.imotrust.ro





TERENURI JUD. ARAD

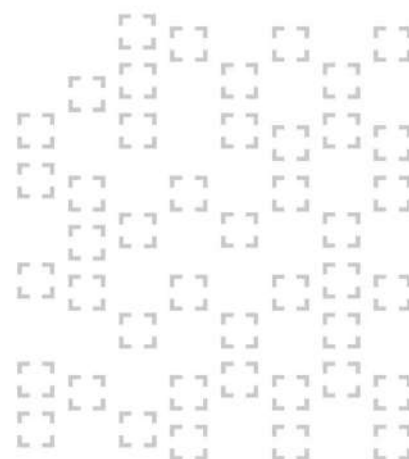


BIROURI ARAD

***In curs de vanzare integrala**



www.imotrustarad.ro



IMOTRUST- ACTIVITATEA IN ANUL 2021

Fuziuni/reorganizari

In cursul anului 2021 IMOTRUST a demarat un nou proces de fuziune prin absorbtie cu alte 5 societati, in urma caruia IMOTRUST isi creste capitalurile proprii cu o valoare de , iar capitalul social se va putea majora (in cazul in care nu vor fi retrageri semnificative) pana la un nivel de 55.561.326,8 lei, format din 555.613.268 actiuni, avand fiecare o valoare nominala de 0.1 lei.

Vanzarea de terenuri/parcele de terenuri

Societatea si-a canalizat activitatea pe vanzarea de terenuri si parcele de terenuri viabilizate incheind acte de vanzare pentru o suprafata totala de peste 65.000 mp cu o valoare totala reflectata in venituri de aproximativ 17.9 mil lei.

Vanzarea si arendarea de terenuri agricole

In Arad si in zonele adiacente, IMOTRUST a valorificat- atat din portofoliu sau de active cat si din activele preluate in urma procesului de fuziune- o suprafata aproximativ 42 ha cu o valoare reflectata in venituri de aproximativ 5.1 mil lei. De asemenea, o suprafata de aproximativ 60 ha este arendata pe o perioada intre 1 an si respectiv 4 ani.

Situatia creditelor si a surselor de finantare

Pana la data de 31.12.2021 IMOTRUST S.A. a rambursat integral soldul creditelor bancare, iar la data raportului IMOTRUST SA mai avea sub 100.000 euro de rambursat catre actionarii societatii.



Portofoliu de active

Portofoliu de active al Imotrust la 31.12.2021 insumeaza o valoare contabila totala de **64.331.011 lei**.

STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE la 31.12.2021:

- Terenuri construibile in suprafata de 300.561 mp in valoare totala de 37.350.857 lei;
- Terenuri agricole in suprafata de 59,9 - ha in valoare de 2.625.913 lei;
- Birouri in suprafata de 1925 mp in valoare de 1.775.251 lei;
- 1 hala industriala de 909 mp in valoare de 1.344.635 lei;
- 1 casa in valoare de 223.389 lei;
- Parcari si boxe in valoare de 37.098 lei;
- Alte active in suprafata de 6.600 mp in valoare de 530.601 lei;
- Actiuni detinute la entitatile afiliate in valoare de 3.821.164 lei;
- Softuri si aplicatii de tip ERP in quantum de 97.652 lei;
- Alte active necorporale in valoare de 181.506 lei
- Alte active corporale in valoare de 195.221 lei
- Creante de incasat in urma promisiunilor de vanzare-cumparare case, apartamente, parcari, boxe si terenuri in quantum de 15.480.822 lei;
- Creante de incasat din activitatea de monitorizare si suport in quantum de 151.982 lei
- Lichiditati in quantum total de 514.920 lei

In anul 2021 valoarea activelor nu a fost amendata prin ajustare.

Responsabilitate sociala

IMOTRUST achieseaza la principiile si obiectivele Fundatiei Alber, considerand ca educatia este cea mai buna „investitie” si credem in educatie ca fundament al dezvoltarii



societatii si generator de multiplicare. Astfel, IMOTRUST a fost implicat in mai multe proiecte educationale pe parcursul anului 2021, din care amintim 2 proiecte:

IMOTRUST – Sponsor al Fundatiei Alber

1. Freelancer, antreprenor sau angajat?

Perioada: mai-iunie 2021

Proiectul s-a adresat unui numar de 40 de elevi de la Colegiul National „Vasile Goldis” din Arad impreuna cu care prin intermediul mai multor tipuri de activitati am cautat raspunsul potrivit pentru fiecare dintre ei la aceste intrebari: freelancer, antreprenor sau angajat?

Activitatile desfasurate au fost:

👉 activitati live in cadrul atelierelor online cu invitati speciali. Am avut marea bucurie ca in cadrul proiectului sa le oferim elevilor ocazia sa discute direct cu antreprenori si freelanceri de succes.

Putem rezuma in cateva cuvinte ceea ce ne-au impartasit (in spiritul filosofiei Ikigai) astfel:

✅ DO:

What you love + What the world needs + What you can be Paid for + What you are good at!

👉 activitati pe platforma eLearning dedicata proiectului – scenarii interactive, quizz-uri amuzante, provocari si exercitii creative;

👉 s-a publicat o colectie de resurse digitale, incluzand tutoriale, video-uri, podcast-uri cu informatii de calitate si foarte utile la inceput de drum in freelancing/ antreprenoriat.



2. Reabilitarea, modernizarea si dotarea salii de sport a scolii Sfantul Nicolae din Arad.

Perioada: noiembrie 2021 -feb 2022

Beneficiari: 89 elevi de scoala primara si gimnaziala

👉 Lucrarile de reabilitare a salii de sport au fost: scos parchet vechi si tunare sapa de beton, reparatii pereti si gletuire, montare tavan fals, vopsire pereti si tavan fals, refacere instalatie electrica generala si sanitara in vestiare, montare incalzire in pardoseala.

👉 Dotarile care au fost aduse in sala de sport dupa efectuarea lucrarilor de reabilitare au fost: spalier scolar 260X80 cm, banca gimnastica 2m, consola fixa proiectie 0,4m, panou baschet, inel baschet, plasa baschet, poarta handbal lemn, plasa handbal .

INAINTE



DUPA:



Dezvoltari de proiecte

Via Carmina

Zona 6- In 2021 IMOTRUST a inaintat cu demersurile pentru obtinerea PUZ-ului pentru o suprafata de aproximativ 14.5 ha de teren (proprietate proprie) situata in Localitatea Vladimirescu (**Zona 6**), proiect care va genera un numar de aproximativ **100** parcele de teren atat pentru constructia de case cat si pentru valorificarea de parcele „la cheie”, apreciind ca vom obtine HCL pentru aprobarea PUZ in Q3 anul 2022.

Zona 4- Suntem intr-o faza avansata pentru executia intregii infrastructuri rutiere si de utilitati pentru proiectului **Zona 4 Via Carmina** (termen de finalizare executie- iunie 2022), proiect care a generat un numar de 108 parcele construibile, parcele care vor fi valorificate ca si parcele „la cheie”, construirii de case.



Zona 4- extra -IMOTRUST a demarat si conceptul pentru un proiect de „bloculete” cu regim de inaltime P+2E+Er.

Zona 7- IMOTRUST a demarat procesul de obtinere PUZ pentru o zona de servicii si agrement in suprafata totala de 28.000 mp

Alte aspecte legate de activitate

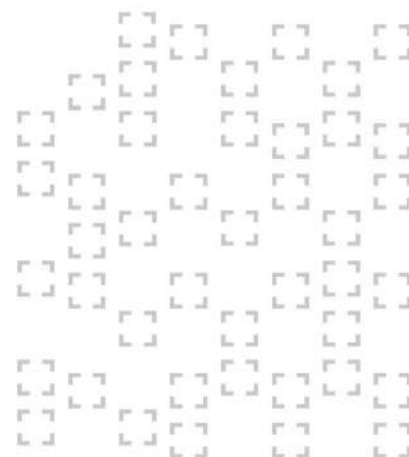
In luna decembrie a anului 2021, IMOTRUST a finalizat sensul giratoriu de pe DN 7 care leaga Mun Arad de Loc. Vladimirescu, giratie care faciliteaza accesul in cartierul Via Carmina, iar in luna februarie a anului 2022 giratia a fost predata in patrimoniul Primariei Vladimirescu in vederea administrarii si intretinerii acestuia.

Accesul facil in Cartierul Via Carmina a constituit, de asemenea, si o etapa intermediara in tranzactia cu retailer-ul Lidl (care va dezvolta un magazin in proximitatea intrarii in Cartier Via Carmina), tranzactie care se va finaliza in Q3 an 2022.

Tot IMOTRUST este in curs de valorificare a unui teren in vederea construirii unui complex de tip „stop-shop”.

Aspecte juridice

IMOTRUST SA nu a fost implicata in cursul anului 2021 in litigii cu impact semnificativ (litigiile semnificative aflate pe rol in anul 2020 fiind finalizate in anul 2021 prin hotarari ale instantelor de judecata care in cvasitotalitatea lor au fost favorabile IMOTRUST), iar toate situatiile litigioase in care societatea IMOTRUST a fost implicata au fost rezolvate intr-o maniera favorabila societatii. In prezent societatea nu mai este implicata in nicio situatie litigioasa de natura a-i prejudicia situatia patrimoniala.



Guvernanta corporativa

Guvernanta corporativa respecta legislatia romana in vigoare urmarind sa asigure atat acuratetea si transparenta in ceea ce priveste rezultatele Societatii, cat si accesul egal al tuturor actionarilor la informatiile relevante despre Societatea IMOTRUST.

IMOTRUST este administrata in sistem unitar conducerea sa executiva fiind asigurata de catre Presedintele Consiliului de Administratie S.C. PLUS CONSULT SRL prin reprezentantul sau permanent doamna Berar Luisa Maria, impreuna cu Directorul Adjunct, respectiv Dna. Coman Luminita si cu Directorul Economic respectiv doamna Feier Elisabeta Melania, sub supravegherea Consiliului de Administratie doamna Kocsis Josan Ioana (avocat) si doamna Cirnu Anamaria (specialist resurse umane)

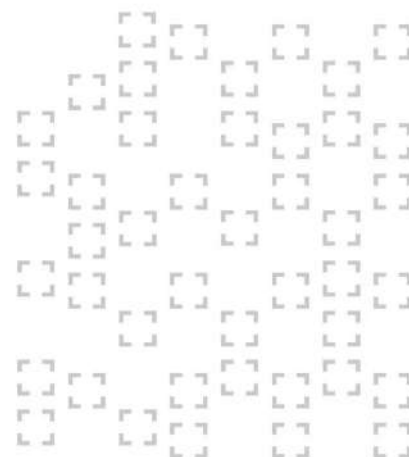
Elementele de guvernanta corporativa sunt implementate in cadrul IMOTRUST conform Codului de Guvernanta Corporativa adoptat de Consiliul Bursei de Valori pentru societatile admise la tranzactionare pe AeRO in anul 2016.

IMOTRUST a depus si va depune eforturile profesionale legale si administrative necesare pentru a asigura alinierea la prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si prezentarea transparenta a acestor rezultate.

IMOTRUST SA publica intr-o sectiune dedicata a website-ului propriu (www.IMOTRUSTarad.ro) detalii privind desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor, respectiv convocatorul, materialele/documentele aferente ordinii de zi, formularele de procura speciala, formularele de vot prin corespondenta proiectele de hotarari. De asemenea, IMOTRUST asigura informarea tuturor actionarilor imediat dupa desfasurarea Adunarii Generale a Actionarilor prin intermediul sectiunii dedicate a website-ului propriu in legatura cu deciziile luate in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si rezultatul detaliat al votului. IMOTRUST pune de asemenea la dispozitie actionarilor/investitorilor rapoarte curente, comunicate, calendarul financiar, rapoarte anuale si semestriale.

Relatia directa cu investitorii este asigurata de o persoana desemnata dedicata informarii actionarilor in functie de intrebarile adresate in scris sau telefonic in persoana Dnei. Oana Merca, e-mail: office@IMOTRUSTarad.ro.

De-a lungul anilor IMOTRUST s-a conformat cu prevederile Codului de Guvernanta Corporativa si a raportat informatiile privind guvernanta corporativa in mod periodic, prin intermediul declaratiei de guvernanta corporativa din cadrul raportului anual si actualizate in permanenta prin intermediul rapoartelor curente.



In perioada 01.01.2021 – 31.12.2021 au fost adoptate 49 (patruzecisnoua) de Decizii ale Consiliului de Administratie din care 2 (doua) au primit vot negativ, ele vizand in mod principal activitatea sucursalelor societatii, respectiv IMOTRUST S.A. ARAD-SUCURSALA ARAD - DPI, IMOTRUST S.A. ARAD - SUCURSALA TIMISOARA NORD ONE, numirea titularilor cu drept de semnaturi in banca pe conturile societatii si ale sucursalelor, convocari AGA si alte subiecte asupra carora Consiliul de Administratie trebuie sa decida in baza prevederilor Legii nr. 31/1990 si ale Actului constitutiv al Societatii.

Coduri si politici

Societatea IMOTRUST a elaborat si/sau este in curs de actualizare a urmatoarelor documente care fundamenteaza guvernanta corporativa:

- Codul Etic- in curs de elaborare
- Politica privind conflictul de interese- elaborata si updatata periodic
- Decizii si proceduri de lucru privind Sucursalele IMOTRUST SA

Controlul Intern al IMOTRUST este realizat:

- de catre compania Associated Business Auditors SRL membru al CAFR cu numar FA788 pe baza unui plan anual de audit si a unor misiuni trimestriale vizand activitati din toate departamentele IMOTRUST SA(achizitii, HR, vanzari, etc) inclusiv activitatea Sucursalelor IMOTRUST SA. Rapoartele emise urmare a misiunilor de audit intern sunt transmise si catre auditorul statutar al societatii.

Auditorul IMOTRUST

- In baza Hot. AGOA IMOTRUST SA nr. 3/28.04.2022, s-a decis (i) ratificarea mandatului auditorului financiar Halmagean Emil Marian din Arad, str. Hateg, nr. 5,



bl. 16, sc. A, ap. 20, jud. Arad, inregistrat in Registrul Public Electronic ASPAAS sub nr. AF 4.478 pentru realizarea auditului situatiilor financiare aferente anului 2020 (ca urmare a declararii auditorului numit Horga Consulting S.R.L. a unei posibile incompatibilitati) si (ii) numirea aceluiasi auditor financiar in persoana D-lui Halmagean Emil Marian pe o perioada de 5 luni, respectiv, pana la data de 30.09.2021; in baza hot. AGOA IMOTRUST S.A. nr. 1/30.07.2021 s-a prelungit mandatul auditorului Halmagean Emil Marian cu o durata de 2 luni, respectiv, de la data de 01.10.2021 pana la data de 30.11.2021;

- Conform convocatorului AGOA si AGEA IMOTRUST S.A. din data 31.03.2022/01.04.2022 s-a supus spre aprobare prelungirea mandatului auditorului numit sau numirea unui alt auditor in vederea auditarii situatiilor financiare pentru anul 2021.

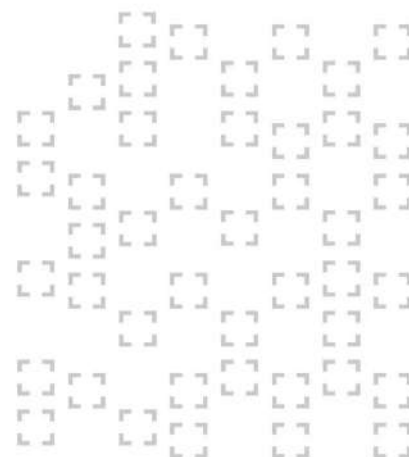
CONSILIU DE ADMINISTRATIE SI SALARIATII

Consiliu de administratie

Reprezinta organul decizional cu privire la aspectele semnificative pentru IMOTRUST, indeplinind toate actiunile si actele necesare pentru realizarea obiectului de activitate al IMOTRUST (mai putin cele care, conform legii, cad in sarcina competentei adunarii generale a actionarilor) si implicandu-se, prin membrii lui, la nivel strategic in activitatea IMOTRUST.

Consiliul de Administratie se intruneste in mod regulat, pentru indeplinirea eficienta a sarcinilor ce cad in responsabilitatea sa, delegand conform legii si a actului constitutiv competentele de conducere executiva catre Presedinte de CA. Astfel, in virtutea celor exprimate anterior, in anul 2021, Consiliul de Administratie s-a intrunit de 49 de ori.

Consiliu de administratie este format din 3 membri :



- **Berar Luisa Maria** (incepand cu data de 01.05.2021 in baza Hot. AGOA nr. 2/28.04.2022), Presedinte al Consiliului de Administratie conform Deciziei C.A. nr. 30/04.05.2021);
- **Kocsis Josan Ioana**- membru neexecutiv al Consiliului de Administratie (incepand cu data de 30.06.2020 in baza Hot. AGOA nr. 1/30.06.2020);
- **Cirnu Anamaria**- membru neexecutiv al Consiliului de Administratie (incepand cu data de 01.05.2021 in baza Hot. AGOA nr. 2/28.04.2021);

Mandatele membrilor Consiliului de Administratie sunt valabile pana la data de 30.06.2024.

Contractele de administrare cu membrii Consiliului de administrare au fost incheiate pe perioada determinata, respectiv pana la 28.02.2022, conform celor aprobate prin HAGA cu privire la remuneratia acestora, in baza planului de afaceri/bugetului de venituri si cheltuieli al anului 2021 care este valabil pana la data de 28.02.2022, iar pentru decada urmatoare se vor aproba noi contracte de administrare, pe perioada echivalenta planului de afaceri/bugetului de cheltuieli care urmeaza a fi aprobat prin HAGA.

Salariatii IMOTRUST

La sfarsitul anului 2021, pe langa cei 3 membri ai Consiliului de Administratie, IMOTRUST inregistra un numar de 24 salariatii, din care in concediu de maternitate un numar de 2 angajati si 2 angajati cu CIM suspendat pentru perioada cat indeplinesc functii care presupun acest lucru. Raporturile cu angajatii IMOTRUST se desfasoara in baza contractelor individuale de munca, a fiselor de post si a regulamentului intern, elaborarea, implementarea si respectarea acestora cazand in sarcina Managerului de Resurse Umane. Mentionam ca angajatii nu sunt organizati in sindicat.



PIATA IMOBILIARA IN ROMANIA

DATE GENERALE

➤ Fata de anul precedent, in 2021 numarul autorizatiilor de construire rezidentiale a fost in crestere cu 25,1% fata de aceeaasi perioada din 2020 - in primele 11 luni din 2021 au fost eliberate 47.276 autorizatii de construire pentru cladiri rezidentiale

➤ In profil teritorial, avem o crestere de +55.926 mp a suprafetei utile la autorizatiile de construire eliberate pentru cladirile nerezidentiale este reflectata in urmatoarele regiuni de dezvoltare:

- Sud-Muntenia (+35.143 mp),
- Centru (+28.613),
- Vest (+15.452),
- Bucuresti-Ilfov (+6.161)
- Sud-Est (+4.506).

Scaderi s-au inregistrat in urmatoarele regiuni de dezvoltare:

- Nord-Vest (-23.981 mp),
- Sud-Vest Oltenia (-6.860)
- Nord-Est (-3.108).;

Sursa: INSS Romania

INVESTITII

➤ Volumul total al investitiilor din Romania in anul 2021 a crescut cu peste 60% fata de anul 2020. Ca si in anul precedent, Bucurestiul continua sa fie in topul tranzactiilor, cu peste 54% din volumul investitiilor.

sursa: CBRE

➤ In perioada imediat urmatoare – pe termen scurt – preturile locuintelor ar putea avea o contractie redusa, dar cresterea cererii si a costurilor de construire va duce pe termen mediu la majorarea acestor preturi.

Sursa: Rev. Arena Constructiilor



- Preturile solicitate de catre dezvoltatori (in special pentru ansambluri rezidentiale, dar si pentru apartamentele vechi) au fost mai mari in 2021 cu peste 18% fata de cele cerute in 2020.
- Segmentul de birouri, dar si sectorul industrial au ramas in continuare primele in competitia tranzactiilor care au angajat interesul investitorilor pe tot parcursul anului 2021.

Sursa: Imobiliare.ro

BIROURI

- La sfarsitul anului 2021, numarul ofertelor pe piata de birouri in Bucuresti a crescut cu peste 245.000 mp. crescut stocul de birouri moderne in Bucuresti cu: 104.000 mp.
- 2022 - un an de referinta privind consolidarea strategiilor imobiliare - optiunile hibride de lucru ale angajatilor vor conduce catre o crestere a cererii pe piata imobiliara a chiriilor.

Sursa: CBRE

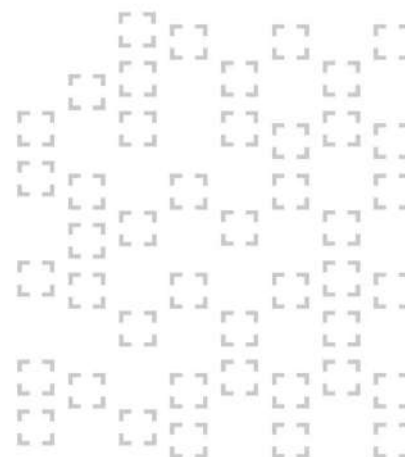
INDUSTRIAL

- In 2021, stocul total de spatii moderne industriale din Romania a atins 5,6 milioane mp, cu peste 500.000 mp livrati doar in 2021.
- Capitala Bucuresti conduce in topul spatiilor industriale moderne, acumuland peste 60% cerere si oferta.

Sursa: CBRE

- Piata a fost foarte dinamica si in 2021 continuand evolutia din 2020, sustinuta de o cerere din sectoare diverse ale economiei - retail traditional, comert online, logistica si distributie.
- factori cheie de stimulare a cererii:
 - extinderea comertului online;
 - masurile de eficientizare operationala;
 - scurtarea lanturilor de aprovizionare.
- Pana la finalul anului 2022, se preconizeaza ca stocul de spatii industrial modern sa creasca cu peste 500.000 mp

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox



TERENURI

➤ Pe parcursul anului 2021, la nivelul intregii tari, circa 290 ha cu potential de dezvoltare au fost vandute.

➤ 7% din totalul tranzactiilor au fost cumparate in principal pentru dezvoltarii viitoare de proiecte cu utilizare mixta.

Sursa: CBRE

➤ pentru jud. Arad, numarul tranzactiilor cu terenuri agricole inregistrate in judetul Arad s-a injumatatit in 2021 fata de anul anterior.

➤ datele statistice arata insa o crestere a pretului mediu de vanzare a unui hectar, mai mare cu 20 % fata de 2020

sursa: CBRE

www.imotrstarad.ro



DIRECTII STRATEGICE 2022

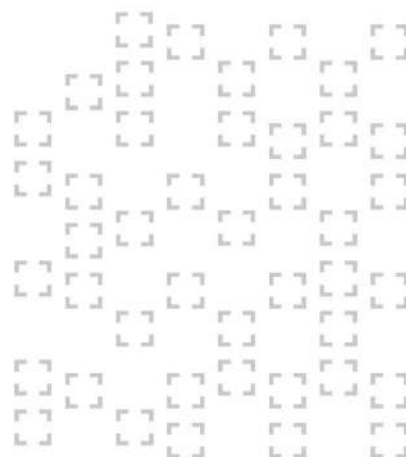
- ✓ Continuarea procesului de consolidare a patrimoniului IMOTRUST prin fuziunea cu alte societati;
- ✓ Finalizarea executiei de utilitati si drumuri aferente proiectul rezidential in suprafata de aproximativ 9 ha din Loc. Vladimirescu (Zona 4) in Q2 2022;
- ✓ Valorificarea a 50% din proiectul Zona 4- Via Carmina
- ✓ Obtinerea autorizatii de construire si demarare executie drumuri si utilitati aferente terenului in suprafata de aproximativ de 14.5 ha (Zona 6) pentru dezvoltari rezidentiale viitoare;
- ✓ Demarare procesului de obtinere PUZ aferent terenului in suprafata de aproximativ 3 ha (Zona 2) pentru dezvoltare comerciale viitoare;
- ✓ Demararea executiei primului bloc de locuinte in regim de P+2E+Er in Zona 4 Extra Via Carmina
- ✓ Obtinerea PUZ aferent terenului in suprafata de aproximativ de 2.8 ha (Zona 7) destinate pentru servicii si agrement;
- ✓ **Obtinere autorizatiei de construire si demararea executiei unui proiect imobiliar constand intr-un bloc de locuinte (112 apartamente) cu spatii comerciale la parter (15 SAD) in Timisoara;**
- ✓ Digitalizarea activitatii personalului IMOTRUST prin implementarea unui sistem de tip ERP;



- ✓ Identificarea de noi oportunitati de investitii/dezvoltare;
- ✓ Continuarea procesului de promovare si lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare;
- ✓ Continuarea implicarii active a IMOTRUST in activitati privind responsabilitatea sociala;

Toate cele de mai sus sunt cuprinse si in cifre conform Bugetului de venituri si cheltuieli pentru perioada martie 2022- februarie 2023 propus spre aprobare AGA – Anexa 4.

www.imotrstarad.ro



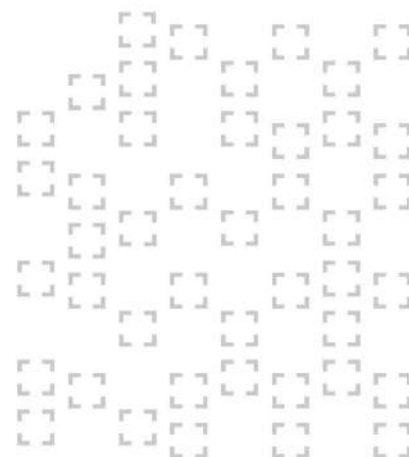
REZULTATE FINANCIARE 2021

Performanta financiara:

mii lei	2021	2020	Var. %
Active imobilizate din care	10,937.41	16,111.59	68%
Imobilizari necorporale	279.16	460.72	61%
Imobilizari corporale	6,837.09	10952.66	62%
Imobilizari financiare	3,821.16	4,698.21	81%
Active circulante, din care	52,940.46	70,585.28	75%
Stocuri	36,792.73	52,759.09	70%
Creante	15,632.80	12,802.78	122%
Numerar si echivalente de numerar	514.92	5,023.42	10%
Total active	63,877.87	86,767.06	74%
Cheltuieli in avans	72.99	4.65	1570%
Datorii, din care	9,393.25	33,685.34	28%
Imprumuturi bancare si obligatiuni	105.39	10,416.27	1%
Provizioane	832.44	6.55	12709%
Venituri in avans	-	-	0%
Capitaluri proprii	53,629.52	53,009.63	102%

Cresterea capitalului propriu fata de anul 2020 se datoreaza profitului net inregistrat in societate.

Valoarea stocurilor s-au diminuat ca urmare a valorificarii productiei in curs si respectiv a activelor societatii. Unele dintre tranzactii (teren Vladimirescu denumit generic PIC



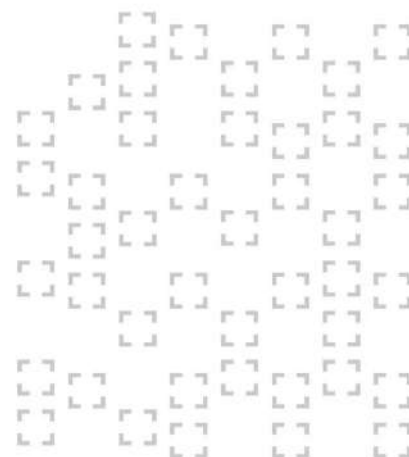
si respectiv teren din cartierul Romana Residence) a fost valorificat cu plata intr-un termen de 1 an de zile respectiv 3 ani, motiv pentru care se observa cresterea de creante ale societatii.

Valoarea lichiditatilor s-a diminuat avand in vedere rambursarea de catre societate a creditelor si imprumuturilor. Se poate observa diminuarea acestora in pozitile bilantiere.

Societatea a constituit provizione de acoperire a impozitelor viitoare care ar putea fi calculate in momentul utilizarii rezervelor societatii.

Pozitia financiara prin prisma contului de profit si pierdere:

mii lei	2021	2020	Var.%
Venituri din exploatare, din care:	(2,305.13)	(415.41)	555%
Cifra de afaceri	26,274.68	9,651.35	272%
Venituri aferente costului productiei in curs de executie	(31,186.92)	(12,682.34)	246%
Alte venituri din exploatare	2,607.10	2,568.73	100%
Cheltuieli din exploatare, din care:	(2,645.13)	(2,128.96)	124%
Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	1,524.83	36.58	4168%
Cheltuieli cu personalul	1,601.44	472.4	339%
Ajustari de valoare privind imobiliarile corporale si necorporale	272.20	35.86	759%
Ajustari de valoare privind activele circulante	(15,677.99)	-4,165.35	376%
Cheltuieli din reevaluarea imobiliarilor corporale	-	786.66	0%
Ajustari privind provizioanele	824.89	-3,559.29	-23%
Cheltuieli cu impozitele si taxele locale	479.03	312.95	153%
Alte cheltuieli din exploatare	8,330.45	3,951.23	211%
Rezultat din activitatea de exploatare:	340.00	1,713.55	20%



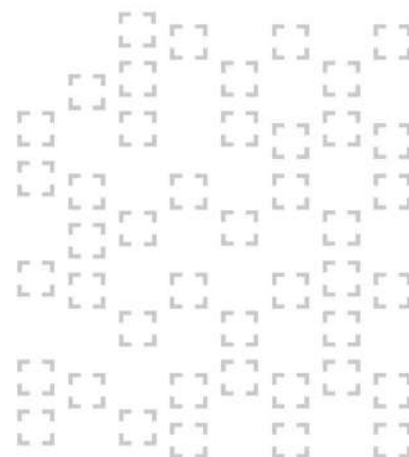
Venituri financiare, din care:	781.12	4,994.49	16%
Venituri din interese de participare	278.93	0.00	100%
Venituri din dobanzi	11.78	18.5	64%
Alte venituri financiare	490.41	4,975.99	10%
Cheltuieli financiare, din care:	225.21	4,346.15	5%
Cheltuieli privind dobanzile	244.01	781.53	31%
Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare	(423.73)	-	0%
Alte cheltuieli financiare	405.20	3,564.62	11%
Rezultat din activitatea financiara:	555.63	648.34	86%
Rezultatul brut al exercitiului financiar	895.62	2,361.89	38%

In cursul exercitiului financiar al anului 2021 societatea IMOTRUST S.A. a inregistrat un profit net de **895.624 lei**, dupa provizionarea impozitelor viitoare care s-ar putea genera la o utilizare a rezervelor pentru acoperirea pierderilor

Cifra de afaceri a societatii IMOTRUST S.A. realizata in valoare totala de 26.274.683 lei, este compusa din venituri pe urmatoarele segmente de activitati:

- Venituri din vanzarea produselor finite/productiei 23,6 mil lei;
 - Venituri din servicii prestate 1,09 mil lei;
 - Venituri din vanzare de marfa 1,25 mil lei
 - Venituri din inchirierea activelor detinute 0,33 mil lei;
- Total cifra de afaceri 26,27 mil lei.**

Cu toate acestea veniturile totale din exploatare au valoare negativa datorita descarcarii de gestiune a productiei in curs la o valoare mult mai mare decat valoarea de valorificare. Aceasta valoare mult mai mare descarcata provine in special din valoarea descarcata a terenului



viabilizat vandut in Cluj. Dar acest lucru a fost estimate inca din anii anteriori, moment in care s-au constituit provizioane de depreciere pentru productia in curs din locatia Cluj.

Se constata o crestere semnificativa a cifrei de afaceri generata in principal de valorificarea terenului in suprafata de 32.067 mp situat in intravilanul municipiului Cluj Napoca la pretul de 9,57 mil. lei si respectiv a terenului din cartierul Romana Residence in valoare de 6,1 mil lei.

Activitatea de exploatare inregistreaza in anul 2021 un profit in suma de 0,34 mil lei, generat de valorificarea activelor detinute la un pret mai mare decat costul de achizitie sau productiei, dupa caz.

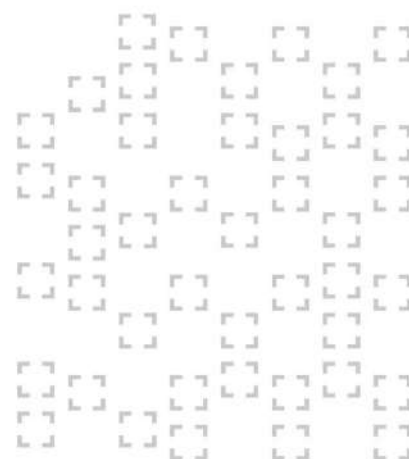
Societatea IMOTRUST a obtinut din activitatea financiara desfasurata un profit in valoare de **0,55 mil lei**.

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2021 un numar mediu de 16 salariatii. Salariile brute platite salariatilor in anul 2021 se ridica la suma de 1,49 mil lei. Societatea inregistreaza cheltuieli cu asigurarile sociale in suma de 0,04 mil lei. Tichetele de masa acordate salariatilor sunt in suma de 0,07 lei.

Profitul realizat propunem a fi repartizat cu respectarea prevederilor legale, astfel:

Destinatia profitului	Suma (lei)
Profit net de repartizat:	895.624
- Rezerve legale – conform prevederilor legale	23.595
- Acoperirea pierderilor reportate din anii precedenti	872.029

www.imotrusted.ro



POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

Conducerea companiei trateaza gestionarea riscurilor ca pe o componenta esentiala a strategiei sale, componenta care are o influenta semnificativa asupra rentabilitatii economice.

Prin specificul activitatii derulate, IMOTRUST SA este expusa unor riscuri diverse, cum ar fi:

a. Riscul de piata

Privim cu prudenta la anul 2022 din cauza conflictului intre Rusia si Ucraina care, pe fondul unei crize generate de preturile energiei si o inflatie crescuta, poate conduce la o crestere si mai accelerata a costurilor materialelor de constructie, costuri care pot influenta semnificativ piata imobiliara nationala/locala. Monitorizam continuu atat pietele interne de materiale de constructie cat si evolutiile preturilor pe pietele internationale ale elementelor care pot afecta piata imobiliara, astfel incat sa poata fi luate masuri care sa asigure stabilitatea societatii.

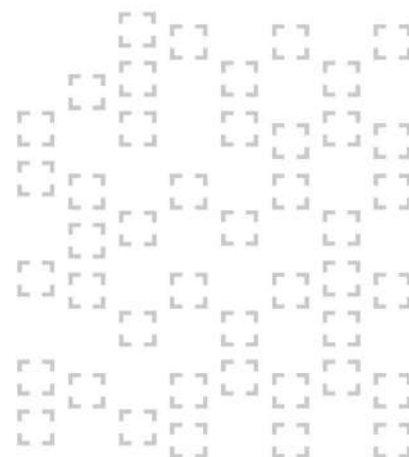
b. Riscul valutar

Riscul valutar reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca urmare a variatiei cursurilor de schimb valutar.

In anul 2020 IMOTRUST si-a rambursat integral creditele in valuta. Cu toate acestea, o crestere semnificativa a cursului de schimb pentru moneda euro, poate afecta activitatea IMOTRUST in special in ceea ce priveste costurile de achizitie ale materialelor si serviciilor din constructii. Conducerea societatii monitorizeaza continuu preturile materialelor si serviciilor dezvoltand un compartiment propriu de achizitii (buyer) care are ca obiectiv achizitia de materiale si servicii la costurile optime ca raport intre calitate si pret.

c. Riscul ratei dobanzii

Riscul ratei dobanzii reprezinta riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca urmare a variatiei ratelor dobanzilor de pe piata.



IMOTRUST preconizeaza o crestere a costurilor de creditare pe fondul inflatiei crescande si a conflictului dintre Rusia si Ucraina si va face toate demersurile, ca in cazul in care acceseaza finantari, sa acceseze la costuri care sa nu ridice asupra situatiei rentabilitatii societatii riscuri semnificative de depreciere.

d. Modificari legislative

Riscul rezultat din modificarile dese ale legislatiei coroborat cu modificari ale regimului de obtinere a documentatiilor de urbanism si autorizare a proiectelor ramane un risc ridicat, care necesita o atentie si monitorizare continua pentru anticiparea si diminuarea efectelor nedorite asupra activitatii IMOTRUST.

e. Riscul de creditare

Riscul de creditare reprezinta riscul ca una din partile participant la un instrument financiar nu isi va indeplini o obligatie, fapt ce va determina ca cealalta parte sa inregistreze o pierdere financiara.

Inasprirea conditiilor de creditare poate avea un effect negativ atat asupra capacitatii IMOTRUST de a dezvolta proiecte noi cat si asupra clientilor nostri care acceseaza credite bancare in vederea achizitionarii de produse imobiliare ale IMOTRUST. IMOTRUST cauta solutii pentru diversificarea surselor sale de finantare si comunica continuu cu clientii/potentialii sai clienti pentru a gasi variante care sa ajute in achizitie.

f. Riscul operational

In functie de evolutia pietei imobiliare, exista posibilitatea ca activele imobiliare detinute si cele care se preconizeaza a fi construite sa nu poata fi valorificate conform planului de afaceri actual. Pentru evitarea acestui risc urmarim in permanenta evolutia pietei, iar dezvoltarile imobiliare le adaptam in timp astfel sa avem o corelare a cererii si ofertei.

g. Riscuri tehnice si de executie

Acestea reprezinta riscul de a fi obligati sa intervenim in unele situatii pentru unele remedieri ca urmare a unor vicii ascunse. Aceste riscuri sunt acoperite in general prin garantiile blocate



constructorilor si prin asigurarea activelor prin companii de asigurare cu o buna reputatie, dar unele deficiente pot aparea ulterior deblocarii sumelor retinute.

IMOTRUST PE PIATA DE CAPITAL

Actiunile IMOTRUST sunt tranzactionate: Segmentul ATS, categoria AeRO Premium, administrata de catre Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul **ARC**V.

Capitalizarea bursiera comparativa, pentru anii 2020-2021 este urmatoarea :

Indicator	27.11.2020	31.12.2021	Variatie
Curs bursier (lei/actiune)	0,0170	0.1720	913%
Numar actiuni	425.744.822	491.854.948	15.5%
Capitalizare bursiera (lei)	7.237.661,97	84.599.051	1.168%

Marimea blocului de tranzactionare este de o actiune, iar limita de tranzactionare este +/- 30%.

Reamintim ca in anul 2021 IMOTRUST a fost implicat intr-un proces de fuziune prin care a absorbit societatile Arcvia Minerva S.A. si respectiv, Alber Holding Managment S.A.. In urma procesului de fuziune capitalul social al IMOTRUST a ajuns la **49.185.494,8 lei** format din **491.854.948** actiuni.

In aceasta perioada, IMOTRUST este implicat intr-un alt proces de fuziune, in calitate de absorbanta a societatilor: Imovest Clean SA, Bermo Real Estate&Development SA, Aritec Expo SRL, Polsland Development SRL si Albedra Homes SRL (toate in calitate de absorbite).

Astfel, **structura actionariatului IMOTRUST actuala, inaintea procesului de fuziune pe rol, este urmatoarea:**



Actionar	Actiuni	Procent
SC UTA SA loc. ARAD, jud. ARAD	364.106.168	74,0271435%
SC BLOC 03 UTA SRL loc. ARAD, jud. ARAD	74.508.731	15,1485170%
SC BERMO REAL ESTATE DEVELOPMENT & INVESTMENT SA loc. ARAD, jud. ARAD.	7.476.405	1,5200427%
alti actionari/others	45.763.644	9,3042968%
TOTAL	491.854.948	100 %

Structura potentiala a actionariatului IMOTRUST, **dupa finalizarea procesului de fuziune** pe rol (in cazul in care nu apar tranzactii majore sau retrageri semnificative) va fi urmatoarea:

Valoare nominala [lei/actiune]	0,10
Actionariat	IMOTRUST SA
Numar actiuni	555.613.268
UTA SA	409.906.194
Bloc 03 UTA SRL	90.160.283
altii	55.546.791
ACTIUNI - TOTAL	555.613.268
Capital social (dupa fuziune)	55.561.326,80 lei



Evolutia cotatiilor a fost in continuare modesta in ultimii ani, emitentul performand per global mai slab decat indicele pietei bursiere, BET.



Pe parcursul anului 2021 IMOTRUST a raportat in piata toate informatiile cerute de lege: atat elementele de activitate curenta, cat si tranzactiile persoanelor initiate. Societatea nu a fost sanctionata de autoritatile pietei.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31.12.2021

- Dna Berar Luisa Maria -Presedintele Consiliului de Administratie detinea un numar de 107.306 actiuni, reprezentand 0.0218% din capitalul social al IMOTRUST – actiuni obtinute

partial ca urmare a unui proces de fuziune si partial prin achizitie de pe piata de capital, toate achizitiile fiind declarate in conformitate cu prevederilor legale.

- Dna. Kocsis Josan Ioana nu are detineri in societatea IMOTRUST S.A.
- Dna. Cirnu Anamaria nu are detineri in societatea IMOTRUST S.A.

Dividende cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani

Societatea a inregistrat pierderi contabile cumulate in ultimii 3 ani, astfel ca nu s-au distribuit dividende in perioada mentionata.

Actiuni proprii

Societatea nu are detineri de actiuni proprii.

Societatea nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in 2021 si nu are emise alte titluri financiare, cu exceptia actiunilor.

Participatii detinute (directe si indirecte) in alte societati

IMOTRUST, la data de 31.12.2021, avea detineri in urmatoarele societati;

- La SMART ESTATE DEVELOPER SA cu sediul in mun. Arad, str. Lucius Verus, nr. 3, jud. Arad, detine un nr. de 4.500 actiuni reprezentand 75% din capitalul social din capitalul social al societatii de 6.000 actiuni;
- La ALBEDRA HOMES SRL cu sediul in Municipiul Arad, Strada BICAZ, Nr. 1-5, Cladire de Birouri, Apart/Birou Nr. 3, Judet Arad, detine un nr. de 3.085 parti sociale reprezentand 100% din capitalul social al societatii de 3.085 parti sociale;
- La GALCER DEVELOPMENT SA cu sediul in Municipiul Arad, Strada BICAZ, Nr. 1-5, Cladire de Birouri, Apart/Birou Nr. 3, detine un nr. de 2.571 actiuni reprezentand 5,58% din capitalul social al societatii de 46.100 actiuni;



- La REGISTRUL INDEPENDENT RIAVEST SRL cu sediul in Municipiul Timis, B-dul MIHAI VITEAZU, nr. 30, Et:1, Ap:SAD 108/B detine un nr. de 375 parti sociale reprezentand 9,53% din capitalul social al societatii de 3.935 actiuni;
- La IFB FINWEST SA cu sediul in Arad, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 5, ap. 4 si 5, detine un nr. de 1.000.000 actiuni din capitalul social al societatii de 91.958.209 actiuni;

ANEXE:

Anexa 1 - Stadiul implementarii Codului de Governanta Corporativa

Anexa 2- Situatii financiare pentru exercitiul financiar 2020

Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar

Anexa 4- Propunere de Buget venituri si cheltuieli pentru perioada martie 2022-februarie 2023

www.imotrstarad.ro



ANEXA 1

Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Prevederile Codului	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	DA		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	DA		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare		RESPECTA PARTIAL	In raportul Consiliului de Administratie se precizeaza ca au fost adoptate pentru

<p>a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.</p>			<p>perioada 01.01.2021 – 31.12.2021: 49 de Decizii ale Consiliului de Administratie. Nu a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie in anul 2021, dar se are in vedere pentru anul 2022. Exista contract incheiat cu o firma de renume in consultanta de business.</p>
<p>A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti</p>	DA		
<p>B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.</p>	DA		
<p>B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.</p>	DA		
<p>C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si</p>	DA		

principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.			
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:		RESPECTA PARTIAL	Pagina de internet a Societatii contine sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii iar materialele se publica in limba romana. Nu sunt publicate pe site materialele informative in limba engleza intrucat toti actionarii societatii sunt pers fizize si juridice romane.
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	DA		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	DA		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	DA		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	DA		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker	NU		Nu a fost cazul
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	DA		

<p>D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.</p>	<p>NU</p>		<p>Nu e cazul, societatea a inregistrat pierderi contabile in ultimii ani .</p>
<p>D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (as-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.</p>		<p>RESPECTA PARTIAL</p>	<p>Societatea publica semestrial si anual Planul de afaceri si bugetul de venituri si cheltuieli pentru decadele ulterioare publicarii iar in cadrul construirii Planului de afaceri se iau in calcul prognoze, studii pe sectoarele de referinta si cel putin riscurile mentionate in Raportul anual.</p> <p>Toate cele de mai sus sunt reanalizate periodic in intrunirile CA.</p>
<p>D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.</p>	<p>DA</p>		
<p>D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.</p>		<p>RESPECTA PARTIAL</p>	<p>Rapoartele financiare contin informatii exclusiv in limba romana motivat de faptul ca toti actionarii societatii sunt pers fizice si juridice romane.</p>
<p>D.6. Societatea va organiza cel putin o intalnire/ conferinta telefonica cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/ conferinte telefonice.</p>		<p>NU</p>	

ADDENDA NR. 1 la

Raportul Consiliului de Administratie (CA) cu ocazia AGA din data de 28.04.2022

Data raportului Aprilie 2022

Denumirea Societatii: IMOTRUST S.A.

Sediul social: Arad, str. Biczaz, nr.1-5, Cladire birouri, apart./birou nr. 3, et. 1, jud. Arad;

E-mail: office@imotrustarad.ro;

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 1680630;

Numar de ordine in Registrul Comertului: J02/541/1991;

Piata bursiera pe care se tranzactioneaza actiunile: Segmentul SMT, Categoria AeRO Premium (administrata de Bursa de Valori Bucuresti)- simbol ARCV;

Capitalul social subscris si varsat: 49.185.494,80 lei;

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de Societate: Valoare nominala 0,1 lei;

Subsemnata Berar Luisa Maria, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie Imotrust SA:

Avand in vedere:

- Raportul de informare si confirmare situatie conturi de capital pentru societatea Imotrust S.A. nr. 1 din aprilie 2022 al Dnei Director Economic- Feier Elisabeta (*Anexa 1*);

- Convocatorul Adunarii Generale Ordinara si Extraordinara a Actionarilor din data de 25.03.2022 conform caruia pe ordinea de zi se supune aprobarii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor acoperirea pierderii Societatii;

“Punctul 2. Aprobarea utilizării altor elemente de capital conform propunerii din raportul Consiliului de Administrație pentru acoperirea pierderii contabile inregistrată de Societate in anii anteriori.”

PROPUN aprobarea acoperirii pierderii contabile a Societatii in suma de -126.401.388,51 lei, cu urmatoarele elemente de capital: rezultate reportate reprezentand profituri inregistrate in anii anteriori in suma de 40.965.830,60 lei, rezultate reportate reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare inregistrate in anii anteriori in suma de 66.979.389,23 lei, profitul net obtinut in anul 2021 in suma de 872.029,71 lei, alte rezerve in suma de 16.674.620,19 lei, prime de capital in valoare de 859.030,70 lei si castiguri legate de anularea instrumentelor de capitaluri proprii pentru suma de 50.488,08 lei, conform situatiei intocmite de dna. Feier Elisabeta, anexata prezentului raport;

Utilizarea conturilor de capital pentru acoperirea pierderii in suma -126.401.388,51 lei nu va genera un impozit pe profit de plata deoarece Societatea are pierdere fiscala de recuperat mai mare decat baza impozabila aferenta elementelor de capital utilizate pentru acoperirea pierderilor contabile;

MOTIVEZ societatea are suficiente plusuri de capital in vederea acoperirii pierderilor contabile. Nu vor fi influentate nici lichidatile Societatii, iar Societatea se va regasi, pe viitor, in situatia de a putea acorda dividende actionarilor sai. Prin urmare, *confirm oportunitatea* utilizarii elementelor de capital pentru acoperirea pierderilor contabile.

Director Economic, Elisabeta Feier: Confirm incadrarea in prevederile legislatiei economico-fiscale incidenta a operatiunilor din prezentul raport_____

Anexa 1: Raportul de informare si confirmare situatie conturi de capital pentru societatea Imotrust S.A. nr. 1 din aprilie 2022 al Dnei Director Economic Feier Elisabeta;

Luisa Berar – Presedinte Consiliu de Administratie_____

Bifati numai
dacă
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An Semestru
Anul **2021**

Precizări MFP

Versiuni **Atenție!**

Suma de control

49.185.495

Entitatea IMOTRUST SA

Adresa

Județ Arad Sector Localitate Arad

Strada Biczaz, Cladire Birouri Nr. 1-5 Bloc Scara Ap. Telefon 0730071768

Număr din registrul comerțului J02/541/1991

Cod unic de inregistrare 1 6 8 0 6 3 0

Forma de proprietate

34--Societati pe actiuni

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

 Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public

 Entități mici

 Microentități

 Entități de interes public

?

 1. entitățile care au optat pentru un **exercițiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilității nr. 82/1991*
 2. persoanele juridice aflate în **lichidare**, potrivit legii

 3. subunitățile deschise în România de **societăți rezidente** în state aparținând Spațiului Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2021 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

Instrucțiuni

Corelații

Import **fișier XML - F10,F20 an precedent**Import **'balanta.txt'**Import **fișier XML creat cu alte aplicații**

VALIDARE

DEBLOCARE

ANULARE

LISTARE

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura _____

?

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

007551/2011

CIF/ CUI membru CECCAR

1 5 1 2 4 7 0 8

Semnătura _____

Dumitru-Macedon Motrea

Digitally signed by
Dumitru-Macedon Motrea
Date: 2022.04.28 19:15:16
+03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

?

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NUEntitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NUSituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

HORGA CONSULTING SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

661

CIF/ CUI

1 4 2 3 3 8 9 8

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	460.718	279.158
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	10.952.664	6.837.088
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	4.698.207	3.821.164
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	16.111.589	10.937.410
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	52.759.085	36.792.732
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	12.802.779	15.632.804
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	12.802.779	15.632.804
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	5.023.417	514.920
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	70.585.281	52.940.456
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	4.646	72.992
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	4.646	72.992
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13	27.465.294	9.383.511
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	43.124.633	43.629.937
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	59.236.222	54.567.347
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	6.220.043	105.393
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	6.545	832.438
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	49.185.495	49.185.495
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	49.185.495	49.185.495
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	859.031	859.031
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	3.946.370	2.614.625
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	18.015.329	18.042.878
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	0	0
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	511.627	511.627
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	0	0
SOLD C (ct. 117)	44	42	21.752.015	18.456.169
SOLD D (ct. 117)				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	2.361.891	895.624
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	118.094	23.595
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	53.009.634	53.629.516
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	53.009.634	53.629.516

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. <small>Nr.rd. OMF nr.85/ 2022</small>	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
A		B	1	2
<small>(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)</small>				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	9.651.353	26.274.683
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	9.227.635	23.597.281
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	9.651.353	25.027.501
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	0	1.253.338
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	0	6.156
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	0	0
Sold D	08	08	12.682.341	31.186.920
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	46.849	0
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	2.568.732	2.607.103
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	-415.407	-2.305.134
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	10.121	77.013
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	10.643	36.680
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605)	19	19	16.836	64.467
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	12.547	43.445
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	21	20	0	1.346.958
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	22	21	1.021	280
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	23	22	472.399	1.601.442
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	24	23	462.131	1.561.263
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	25	24	10.268	40.179
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27)	26	25	35.860	272.199

a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	27	26	35.860	272.199
a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	28	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	29	28	-4.165.345	-15.677.985
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	30	29	4.233.632	812.964
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	31	30	8.398.977	16.490.949
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37)	32	31	5.050.841	8.809.481
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	33	32	2.586.333	8.269.243
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale(ct. 635 + 6586*)	34	33	312.949	479.026
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	35	34		8.565
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	36	35	786.657	0
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	37	36		
11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	38	37	1.364.902	52.647
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	39	39	-3.559.294	824.894
- Cheltuieli (ct.6812)	40	40	503.701	925.225
- Venituri (ct.7812)	41	41	4.062.995	100.331
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39)	42	42	-2.128.960	-2.645.131
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	43	43	1.713.553	339.997
- Pierdere (rd. 42 - 16)	44	44	0	0
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	45	45	0	278.925
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	46	46	0	278.925
13. Venituri din dobânzi (ct. 766)	47	47	18.496	11.782
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48	48	18.154	5.426
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	49	49		
15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	50	50	4.975.990	490.411
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	51	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	52	52	4.994.486	781.118
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	53	53		-423.726
- Cheltuieli (ct.686)	54	54		
- Venituri (ct.786)	55	55		423.726
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	56	56	781.533	244.013
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	57	57	258.328	180.286
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	58	58	3.564.615	405.204
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	59	59	4.346.148	225.491
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				

- Profit (rd. 52 - 59)	60	60	648.338	555.627
- Pierdere (rd. 59 - 52)	61	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	62	62	4.579.079	-1.524.016
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	63	63	2.217.188	-2.419.640
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	64	64	2.361.891	895.624
- Pierdere (rd. 63 - 62)	65	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	66	66		
21. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	67	67		
22. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	68	68		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68)	69	69	2.361.891	895.624
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64)	70	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.85/ 2022)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 34 (cf.OMF nr.85/ 2022)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1	895.624	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	211.430	211.430	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	211.430	211.430	
- peste 30 de zile	06	06	9.352	9.352	
- peste 90 de zile	07	07	202.078	202.078	
- peste 1 an	08	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13			
- alte datorii sociale	14	14			
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15			
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16			
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariati		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariati	20	19	7	16	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	17	24	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr. rd.	Sume (lei)	
A			B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22		21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23		22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24		23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	341.681
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	341.681
V. Tichete acordate salariaților		Nr. rd.	Sume (lei)
A		B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	69.445
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	1
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	1
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2020
A		B	1
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46	
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)	

- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	666.064	666.064
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	4.727.667	3.850.624
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	3.982.025	3.847.025
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	3.953.275	3.843.275
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	28.750	3.750
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	745.642	3.599
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	745.642	3.599
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	12.430.738	15.412.430
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	808.988	341.681
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	685	1.500
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	242.904	382.383
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	60.382	28.378
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	128.434	317.020
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul statului(ct.4482)	78	66	54.088	36.985
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	50.994	141.715
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		

- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	190.992	123.181
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	189.198	123.181
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	1.794	0
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	0	178.589
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84		
- în lei (ct. 5311)	99	85		
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	5.023.417	336.331
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	2.837.726	336.331
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	2.185.691	0
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	23.269.071	9.488.904
Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		

- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	34.305	132.637
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	6.083.409	1.802.427
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	53.123	82.799
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	1.034.326	87.811
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	20.536	25.980
- datorii fiscale in legatura cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	1.011.910	11.596
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul statului (ct.4481)	131	115	1.880	50.235
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	3.274.873	10.880
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119	0	7.338.706
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121	0	7.338.706

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	12.789.035	33.644		
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581)	140	123	126.391	0		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	9.706.019	33.644		
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125				
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126	2.956.625	0		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127				
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128				
- către nerezidenți	146	128a (311)				
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)				
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129				
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	49.185.495	49.185.495		
- acțiuni cotate 4)	150	131	49.185.495	49.185.495		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136	15.286			
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	49.185.495	X	49.185.495	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	391.974	0,80	347.382	0,71
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	391.974	0,80	347.382	0,71
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	44.639.707	90,76	45.036.315	91,56
- deținut de persoane fizice	170	151	3.911.361	7,95	3.559.345	7,24
- deținut de alte entități	171	152	242.453	0,49	242.453	0,49
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
XIII. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
XIV. Dividende/vărsăminte convenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				
- către instituții publice locale	183	164				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165				
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020	2021		
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				

XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:				
- inundații	192	170a (322)		
- secetă	193	170b (323)		
- alunecări de teren	194	170c (324)		
	195	170d (325)		

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnatura _____

**Formular
VALIDAT**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul statului către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile reglementate și supravegheate de Banca Națională a României, respectiv Autoritatea de Supraveghere Financiară, societățile reclasificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

*****) Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

*****) Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înainte de deduceri costurilor și impozitelor aferente. ...'

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an' și 'datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat' la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.85/26.01.2022) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.85/26.01.2022).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2021

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03	647.110	0	0	X	647.110
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05	647.110	0	0	X	647.110
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08	128.840	127.003	0	0	255.843
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09	111.998	14.032	0	0	126.030
Investitii imobiliare	10	10.201.052	-154.358	4.011.614	0	6.035.080
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15	666.064	0	0	0	666.064
TOTAL (rd. 06 la 15)	16	11.107.954	-13.323	4.011.614	0	7.083.017
III.Imobilizari financiare	17	4.727.667	-50.038	827.005	X	3.850.624
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18	16.482.731	-63.361	4.838.619	0	11.580.751

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21	186.392	181.560	0	367.952
TOTAL (rd.19+20+21)	22	186.392	181.560	0	367.952
II.Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25	94.159	14.962	0	109.121
Alte instalatii ,utilaje si mobilier	26	61.131	16.400		77.531
Investitii imobiliare	27	0	52.506	-6.771	59.277
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd.23 la 29)	30	155.290	83.868	-6.771	245.929
AMORTIZARI - TOTAL (rd.22 +30)	31	341.682	265.428	-6.771	613.881

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluatare la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte imobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri și amenajări de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare	48	46	29.460	423.726	423.726	29.460
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47	29.460	423.726	423.726	29.460

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura _____

**Formular
VALIDAT****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reîntocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2022), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2021).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi entitati mici

1011 SC(+)F10S.R31

OK

?

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

1	(ultimul rand sau nr.cr. rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

-

+

Salt

NOTE EXPLICATIVE
LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
încheiate la 31 decembrie 2021

I. Informații generale.

Denumirea entității:	IMOTRUST S.A.;
Forma juridică:	Societate pe acțiuni (S.A.), persoană juridică română;
Sediul Social:	Mun. Arad, Str. Bicz, Nr. 1-5, Clădire Birouri, Biroul nr. 3, Jud. Arad, România;
Nr. Reg. Comerțului:	J2/541/1991;
Cod Unic de Înregistrare:	1680630;
Cod de înregistrare în scopuri de TVA:	RO1680630;
Durata de funcționare:	nelimitată;
Obiect principal de activitate:	CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
Activitatea preponderentă efectiv desfășurată:	CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
Capitalul social:	49.185.494,80 lei, compus din 491.854.948 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei;
Structura acționariatului:	1. Societăți private – 450.363.148 acțiuni, 91,56% din capitalul social; 2. Persoane fizice – 35.593.450 acțiuni, 7,24% din capitalul social; 3. Statul Român – 3.473.820 acțiuni, 0,71% din capitalul social; 4. Alte entități – 2.424.530 acțiuni, 0,49% din capitalul social;
Administrarea societății:	Consiliu de Administrație format din 3 membri; Durata mandatului: 4 ani (01.05.2021 – 30.06.2024).

Având în vedere prevederile Legii 151/2014, privind clarificarea statutului juridic al acțiunilor care se tranzacționează pe Piața RASDAQ sau pe piața valorilor mobiliare necotate, în luna februarie 2015, Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății Imotrust S.A. a hotărât, trecerea societății pe un Sistem alternativ de tranzacționare a valorilor imobiliare și, anume, piața AeRO. Decizia de acceptare a acestei modificări a fost emisă la data de 17.06.2015 de către ASF. Astfel, începând cu data de 05.08.2015, societatea a devenit tranzacționabilă pe sistemul alternativ al pieței bursiere, AeRO.

Societatea **IMOTRUST S.A.** a întocmit situațiile financiare anuale la 31.12.2021 în conformitate cu:

- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OMFP 1.802 din 29 decembrie 2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale, cu modificările și completările ulterioare;

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

- OMFP 85 din 26 ianuarie 2022, privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor, precum și pentru reglementarea unor aspecte contabile.

În conformitate cu prevederile pct. 9 alin. (3) din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014, societatea **IMOTRUST S.A.** a întocmit situațiile financiare anuale în moneda națională, în componența prevăzută pentru entitățile mici la pct. 20 alin. (2) din reglementări, respectiv:

- bilanț prescurtat;
- cont de profit și pierdere;
- note explicative la situațiile financiare anuale.

Din informațiile înregistrate în contabilitate și prezentate în situațiile financiare, în anul 2021 societatea **IMOTRUST S.A.**, este o entitate mică, realizând următorii indicatori:

- Total active: 63.950.858 lei;
- Cifra de afaceri netă: 26.274.683 lei;
- Număr mediu de salariați: 16.

Situațiile financiare sunt însoțite de formularul "Date informative" (cod 30) și formularul "Situația activelor imobilizate" (cod 40), în structura prevăzută la pct. 7, respectiv 8 din anexa nr. 4 la OMFP 85/2022.

Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** încheiate la 31 decembrie 2021 oferă o imagine fidelă a activelor, datoriilor, poziției financiare și a performanțelor realizate.

Societatea **IMOTRUST S.A.** face parte dintr-un grup de societăți dar nu are obligația de a întocmi situații financiare anuale consolidate, nedepășind criteriile prevăzute la pct. 10 din reglementările contabile.

II. Informații privind politicile contabile și bazele de evaluare aplicate.

Politicile contabile ale societății **IMOTRUST S.A.** sunt elaborate în conformitate cu reglementările contabile aplicabile, fiind respectate principiile generale prevăzute în acestea, respectiv: Principiul continuității activității; Principiul permanenței metodelor; Principiul prudenței; Principiul contabilității de angajamente; Principiul intangibilității; Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii; Principiul necompensării; Principiul contabilizării și prezentării elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză și Principiul pragului de semnificație.

Nu s-au înregistrat modificări semnificative ale politicilor contabile adoptate și nici abateri de la principiile și politicile contabile, de la metodele de evaluare sau de la alte prevederi din reglementările contabile în vigoare.

Cu excepția parcelelor de teren, care urmează a fi cedate cu titlu gratuit unităților administrativ teritoriale de care aparțin, pentru celelalte elemente de activ, datorii și capitaluri proprii nu s-au schimbat metodele de evaluare folosite.

Evaluarea la inventariere a elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii s-a făcut potrivit reglementărilor contabile în vigoare și a Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, aprobate prin OMFP 2.861/2009. Pentru efectuarea inventarierii au fost aplicate procedurile proprii aprobate de conducerea societății.

Evaluarea elementelor din situațiile financiare este făcută pe o bază prudentă, astfel:

- în contul de profit și pierdere sunt incluse numai veniturile înregistrate la data bilanțului;

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

- s-a ținut cont de toate datoriile previzibile și pierderile potențiale, chiar dacă acestea au devenit evidente numai între data bilanțului și data întocmirii lui;
- deprecierea au fost corect stabilite, fără ca decizia stabilirii acestor deprecieri să fie afectată de rezultatul exercițiului.

Operațiunile economico-financiare, au fost înregistrate în contabilitate și prezentate fidel, cu respectarea politicilor contabile elaborate și aprobate de conducerea societății, în conformitate cu realitatea economică, fiind puse în evidență atât drepturile și obligațiile, cât și riscurile asociate acestor operațiuni.

Posturile cuprinse în bilanț și în contul de profit și pierdere reflectă fidel poziția financiară a societății și performanțele obținute de aceasta.

Situațiile financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității, presupunându-se că Societatea IMOTRUST S.A. își va continua în mod normal funcționarea, fără a intra în stare de lichidare sau de reducere semnificativă a activității. În urma analizei previziunilor cu privire la intrările viitoare de numerar, conducerea consideră că entitatea își desfășoară activitatea în condiții de continuitate.

III. Informații cu privire la elementele prezentate în bilanț.

Evaluarea activelor imobilizate corporale s-a efectuat pe baza costului de achiziție cu excepția terenurilor și construcțiilor înregistrate la investiții imobiliare, acestea fiind înregistrate la valoarea justă, în urma reevaluării efectuate de către un evaluator autorizat la data de 31.12.2020.

Actele imobilizate amortizabile sunt prezentate în bilanț la valoarea contabilă, reprezentată de costul de achiziție, sau valoarea justă, după caz, diminuată cu amortizarea cumulată până la data de 31.12.2021.

Imobilizările financiare sunt prezentate în bilanț la costul de achiziție diminuat cu ajustările constituite pentru pierderile de valoare.

Evaluarea stocurilor a fost efectuată pe baza costului de achiziție sau producție după caz. Pentru imobilele nevandabile au fost constituite ajustări pentru depreciere.

Pentru obiectivele ce urmează a fi predate cu titlu gratuit unităților administrativ-teritoriale sau distribuitorilor (drumuri; rețele stradale, etc.) au fost înregistrate provizioane, la nivelul costurilor aferente realizării acestora.

Conturile de clienți și alte creanțe sunt evidențiate în bilanț la valoarea lor probabilă de încasare. Pentru clienții și debitorii incerți au fost constituite ajustări pentru pierdere de valoare.

Creanțele, datoriile și disponibilitățile exprimate în valută au fost evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar, comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru data încheierii exercițiului financiar. Diferențele de curs valutar rezultate au fost înregistrate ca venituri sau cheltuieli financiare, ale perioadei, după caz.

Capitalurile proprii ale entității sunt prezentate în bilanț la valorile înregistrate în contabilitate.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

3.1.1. Imobilizări necorporale

- lei -

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2021	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 1 ianuarie 2021	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2021
Mărci OSIM (cont 205)	3.636	0	0	3.636	1.818	364	0	2.182
Licențe softuri (cont 205)	3.132	0	0	3.132	1.238	1.894	0	3.132
Fond comercial (transfer active-cont 2071)	225.064	0	0	225.064	0	45.013	0	45.013
Alte imob. necorporale (softuri – cont 208)	415.278	0	0	415.278	183.336	134.289	0	317.625
Total active imobilizate necorporale	647.110	0	0	647.110	186.392	181.560	0	367.952

Fondul comercial a fost înregistrat în conformitate cu prevederile pct. 178 – 179 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014, în urma preluării în decembrie 2020 a două proiecte imobiliare în cadrul unor contracte de transfer de active.

Conform deciziei conducerii societății fondul comercial înregistrat în cadrul tranzacțiilor de transfer de active, se amortizează liniar într-o perioadă de 5 ani, începând cu data de 1 ianuarie 2021.

În contul 208 sunt prezentate softurile utilizate de către societate.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

3.1.2. Imobilizări corporale

- lei -

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2021	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 1 ianuarie 2021	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2021
Echipamente tehnologice	23.344	2.828	0	26.172	23.344	471	0	23.815
Aparate și instalații de măsură, control și reglare	0	8.930	0	8.930	0	266	0	266
Mijloace de transport	105.496	115.245	0	220.741	70.815	14.225	0	85.040
Mobilier, aparatură birotică și alte active corporale	111.998	14.032	0	126.030	61.131	16.400	0	77.531
Investiții imobiliare - terenuri	7.798.817	-14.239	3.932.854	3.851.724	0	0	0	0
Investiții imobiliare - construcții	2.402.235	-140.119	78.760	2.183.356	0	52.506	-6.771	59.277
Avansuri pentru imobilizări corporale	666.064	0	0	666.064	0	0	0	0
Total active imobilizate corporale	11.107.954	-13.323	4.011.614	7.083.017	155.290	83.868	-6.771	245.929

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

În cursul anului 2020, au fost preluate în mod eronat de la societatea absorbită Arcvia Minerva S.A. imobile înregistrate la investiții imobiliare pentru care au fost încheiate în anii anteriori promisiuni de vânzare-cumpărare, acestea fiind predate promitenților-cumpărători, dar nu au fost scoase din gestiunea societății absorbite. În consecință, corecțiile au fost efectuate în contabilitatea societății absorbante Imotrust S.A., pe seama rezultatului reportat provenit din corectarea erorilor contabile, generând o pierdere aferentă exercițiilor anterioare în sumă de 85.460 lei.

Amortizarea activelor a fost stabilită în funcție de duratele de viață economică care se încadrează între limitele prevăzute de Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2.139/2004. Cu excepția investițiilor imobiliare la care au fost înregistrate cheltuieli din reevaluare, societatea utilizează aceleași rate de amortizare, atât în scopuri contabile cât și în scopuri fiscale.

Pentru calculul amortizării imobilizărilor corporale a fost utilizată metoda liniară.

Terenurile și construcțiile deținute în proprietate și încadrate la imobilizări corporale sunt clasificate la investiții imobiliare, acestea fiind utilizate în scopul obținerii de venituri din chirii și pentru creșterea valorii capitalului, nefiind deținute în scopul producerii sau furnizării de bunuri sau servicii ori în scopuri administrative și nici pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității.

Cu excepția investițiilor imobiliare, imobilizările corporale sunt prezentate în bilanț la costul de achiziție diminuat cu amortizarea cumulată.

La sfârșitul exercițiului financiar al anului 2020, terenurile și construcțiile înregistrate la investiții imobiliare au fost reevaluate, fiind prezentate în situația anterioară și în bilanț la valoarea justă.

Situația rezervelor din reevaluare aferente se prezintă astfel:

Specificație	Sold la 01.01.2021	Modificări în cursul anului		Sold la 31.12.2021
		Rezerve reprezentând surplusul realizat (cont 1175)	Corecții	
Investiții imobiliare - Total, din care:	3.946.370	1.239.286	-92.459	2.614.625
- Rezerve aferente terenuri	3.048.177	1.218.705	47.661	1.877.133
- Rezerve aferente construcții	898.193	20.581	-140.120	737.492

Sumele prezentate în coloana corecții sunt aferente în cea mai mare parte (-140.120 lei) rezervelor rezultate din reevaluarea imobilelor preluate în mod eronat de la societatea absorbită Arcvia Minerva S.A.

3.1.3. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare înregistrate în contabilitatea societății, prezentate în bilanțul întocmit la data de 31.12.2021, se compun din: titluri de participare deținute la entități afiliate (acțiuni și părți sociale) și din garanții constituite.

Imobilizările financiare recunoscute ca activ au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, fiind prezentate în bilanț la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierdere de valoare.

Pentru titlurile de participare deținute la entități afiliate și la alte entități au fost constituite ajustări de depreciere în sumă de 29.460 lei.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

3.1.3.1. Titluri de participare deținute

-lei-

Nr. crt.	Entitate	Titluri deținute			Ajustări de depreciere constituite	Valoare Netă	Observații	
		Număr	Valoare totală					
			Nominală	Achiziție				
1.	Albedra Homes S.A.	3.085	3.085.000	3.612.535	100%	0	3.612.535	
2.	Galcer Development S.A.	2.110	25.710	25.710	5,58%	25.710	0	
3.	Smart Estate Developer S.A.	4.500	67.500	105.030	75,00%	0	105.030	
	Total titluri deținute la entități afiliate (cont 261)		3.178.210	3.743.275		25.710	3.717.565	
4.	IFB Finwest	1.000.000	100.000	100.000	1,08745%		100.000	
5.	Registrul Independent Riavest S.R.L.	375	3.750	3.750	9,53%	3.750	0	
	Total alte titluri imobilizate (cont 265)		103.750	103.750		3.750	100.000	
	Total titluri de participare deținute (ct. 261+265)		3.281.960	3.847.025		29.460	3.817.565	

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

3.1.3.2. Alte creanțe immobilizate

La alte creanțe immobilizate este înregistrată o garanție în sumă de 3.599 lei achitată pentru un spațiu închiriat.

3.2. Active circulante

3.2.1. Stocuri

Evidența stocurilor se ține la cost de achiziție sau la cost de producție după caz, prin utilizarea metodei inventarului permanent.

Costul stocurilor nefungibile a fost determinat prin identificarea specifică a costurilor individuale.

În vederea determinării costurilor bunurilor fungibile a fost utilizată metoda FIFO.

La data de 31 decembrie 2021, soldul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor este în sumă de 964.735 lei. Ajustările au fost constituite la sfârșitul exercițiului financiar precedent, fiind aferente unor terenuri nevalorificabile, acestea urmând a fi predate unităților administrativ-teritoriale cu titlu gratuit.

Situația stocurilor la data de 31 decembrie 2021 se prezintă astfel:

-lei-

Specificație	Valoare la cost de achiziție/producție	Ajustări	Valoare realizabilă netă
Materii prime (cont 301)	3.291	0	3.291
Materiale de natura obiectelor de inventar	1.626	0	1.626
Produce în curs de execuție (cont 331)	32.942.271	37.216	32.905.055
Produce finite (cont 345)	4.125.727	503.454	3.622.273
Mărfuri (cont 371)	260.487	0,00	260.487
Total	37.333.402	540.670	36.792.732

3.2.2. Creanțe

Conturile de creanțe sunt evidențiate în bilanț la valoarea lor probabilă de încasare.

Pentru creanțele incerte au fost constituite ajustări pentru pierderi de valoare în sumă totală de 355.412 lei.

Termenele de încasare a creanțelor clienți sunt cuprinse în general în intervalul 0 – 30 de zile. În funcție de opțiunile clienților, se asigură și posibilitatea de achitare a contravalorii bunurilor achiziționate, în tranșe într-o perioadă de până la trei ani.

Creanțele a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute sunt evaluate și prezentate în bilanț la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercițiului financiar.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate au fost încheiate în condiții competitive cu respectarea principiului valorii de piață.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

Componența creanțelor societății IMOTRUST S.A. la data de 31 decembrie 2021:

-lei-

Creanțe	Valoare brută	Valoare ajustări deprecieri	Valoare probabilă de încasare
Furnizori debitori servicii	227.564	23.551	204.013
Clienți	14.829.484	0	14.829.484
Clienți incerti	341.681	320.277	21.404
Clienți – facturi de întocmit	13.700	0	13.700
Creanțe în legătură cu personalul (avansuri nedecontate)	1.500	0	1.500
Alte creanțe sociale–Indemnizații de recuperat FNUASS	28.378	0	28.378
Creanțe față de bugetul de stat – TVA de recuperat	309.553	0	309.553
Creanțe față de bugetul de stat – TVA neexigibilă	7.467	0	7.467
Alte creanțe față de bugetul de stat	1.992	0	1.992
Creanțe față de bugetul local – impozite și taxe achitate în plus	34.993	0	34.993
Creanțe față de entitățile afiliate – decontări	141.715	0	141.715
Debitori diverși	50.189	11.584	38.605
Total creanțe – valoare probabilă de încasat	15.988.216	355.412	15.632.804

3.2.3. Investiții pe termen scurt

La data de 31.12.2021, societatea IMOTRUST S.A. deținea un depozit bancar pe termen scurt în valoare totală de 178.500 lei, acesta fiind prezentat la disponibilități, cu respectarea prevederilor pct. 136 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014.

3.2.4. Disponibilități

Disponibilitățile exprimate în valută au fost evaluate și prezentate în situațiile financiare anuale la cursul de schimb valutar, comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru data încheierii exercițiului financiar.

Diferențele de curs valutar rezultate ca urmare a reevaluării disponibilităților au fost înregistrate ca venituri sau cheltuieli financiare, ale perioadei, după caz.

3.3. Cheltuieli în avans

În conformitate cu principiul potrivit căruia informațiile prezentate trebuie să fie în concordanță cu fondul economic al operațiunilor și tranzacțiilor, la cheltuieli în avans sunt înregistrate în principal prime de asigurare ale bunurilor și alte cheltuieli achitate în exercițiul de raportare, dar care sunt aferente exercițiului financiar următor.

Sumele aflate în soldul contului cheltuieli înregistrate în avans vor fi reluate la cheltuieli într-o perioadă mai mică de un an.

3.4. Datorii

La alte împrumuturi și datorii asimilate sunt înregistrate un contract de leasing financiar încheiat pentru achiziția unui mijloc de transport; garanții reținute pentru spațiile închiriate și garanții de bună execuție reținute de la prestatori de servicii.

Termenele de decontare a facturilor primite de la furnizori se încadrează în general în intervalul 0 – 30 de zile.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

Sumele prezentate în contul 419 – *Clienți creditori* reprezintă avansuri încasate de la clienți în baza promisiunilor de vânzare cumpărare încheiate pentru livrarea bunurilor imobile dezvoltate de societate.

Datoriile înregistrate față de entitățile afiliate și față de acționari constau în împrumuturi purtătoare de dobândă contractate în condiții de piață.

Componența datoriilor societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2021:

-lei-

Datorii	Sold la 31.12.2021	Termen de exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
0	1	2	3
Total din care:	9.488.904	9.383.511	105.393
Alte împrumuturi – leasing financiar	75.646	27.244	48.402
Alte datorii asimilate – garanții	56.991	0	56.991
Furnizori	331.032	331.032	0
Furnizori de imobilizări	3.034	3.034	0
Furnizori – facturi nesosite	99.657	99.657	0
Clienți - creditori	1.368.704	1.368.704	0
Datorii în legătură cu personalul	82.799	82.799	0
Contribuții de asigurări sociale	25.980	25.980	0
Contribuția asiguratorie pentru muncă	2.482	2.482	0
TVA de plată	9.049	9.049	0
Impozit pe veniturile din salarii	65	65	0
Alte datorii față de bugetul statului	50.235	50.235	0
Datorii entități afiliate – împrumuturi contractate	9.701	9.701	0
Datorii entități afiliate – dobânzi datorate	1.179	1.179	0
Decontări cu acționarii privind capitalul	7.330.481	7.330.481	0
Decontări cu acționarii – dobânzi datorate	8.225	8.225	0
Creditori diverși	33.644	33.644	0

Datoriile a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute sunt evaluate și prezentate în bilanț la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercițiului financiar.

Tranzacțiile cu entitățile afiliate au fost încheiate în condiții competitive cu respectarea principiului valorii de piață.

3.5. Provizioane

În vederea acoperirii pierderilor ce urmau a fi generate de trecerea cu titlu gratuit în proprietatea unităților administrativ teritoriale a unor obiective, în cursul exercițiului financiar al anului 2021 au fost constituite, în conformitate cu politicile contabile aprobate de conducerea societății, provizioane în sumă de 707.304 lei.

În urma predării către unitățile administrativ teritoriale a obiectivelor finalizate, concomitent cu descărcarea acestora din gestiune, au fost reluate la venituri provizioane în sumă de 93.787 lei.

Pentru rezervele legale deduse la calculul profitului impozabil au fost constituite provizioane pentru impozitare în sumă de 218.921 lei.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

3.6. Capitaluri proprii

Structura acționariatului societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2021, se prezintă astfel:

Acționari	Nr. acțiuni deținute	Valoare capital social deținută (lei)	Procent de deținere
Societăți private	450.363.148	45.036.315	91,56%
Persoane fizice	35.593.450	3.559.345	7,24%
Statul Român	3.473.820	347.382	0,71%
Alte entități	2.424.530	242.453	0,49%
Total:	491.854.948	49.185.495	100,00%

Capitalul propriu al societății IMOTRUST S.A. la 31.12.2021 cuprinde următoarele elemente:

- Capital subscris vărsat	49.185.495 lei;
- Prime de emisiune	5.000 lei;
- Prime de fuziune	854.031 lei;
- Rezerve din reevaluare	2.614.625 lei;
- Rezerve legale	1.368.258 lei;
- Alte rezerve	16.674.620 lei;
- Rezultat reportat - pierdere	-82.928.867 lei;
- Rezultat reportat provenit din corectare erori contabile – pierdere	-2.506.691 lei;
- Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve reevaluare	66.979.389 lei;
- Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	511.627 lei;
- Rezultat curent – profit an 2021	895.624 lei;
- Repartizarea profitului (rezerve legale)	-23.595 lei
Total capital propriu	53.629.516 lei.

Rezervele din reevaluare constituite sunt aferente terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea societății clasificate la investiții imobiliare. Evoluția acestor rezerve în anul 2021 este prezentată la pct. 3.1.2. – *Imobilizări corporale*.

Așa cum a fost prezentat și la pct. 3.1.2. – *Imobilizări corporale*, în cursul anului 2020, au fost preluate în mod eronat de la societatea absorbită Arcvia Minerva S.A. imobile înregistrate la investiții imobiliare pentru care au fost încheiate în anii anteriori promisiuni de vânzare-cumpărare. Având în vedere faptul că aceste imobile au fost predate promitenților-cumpărători, în contabilitatea societății absorbite au fost recunoscute veniturile rezultate din valorificare, dar nu și cheltuielile aferente, fiind omisă înregistrarea ieșirii lor din gestiunea.

În consecință, corecțiile au fost efectuate în contabilitatea societății absorbante Imotrust S.A., pe seama rezultatului reportat provenit din corectarea erorilor contabile, generând o pierdere aferentă exercițiilor anterioare în sumă de 85.460 lei, fiind anulate totodată rezerve din reevaluare (calculate și înregistrate eronat la data de 31.12.2020) în sumă de 92.459 lei.

Societatea IMOTRUST S.A. a constituit la sfârșitul exercițiului financiar al anului 2021 rezerve legale în sumă de 23.595 lei, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

IV. Informații cu privire la elementele prezentate în contul de profit și pierdere

4.1. Activitatea de exploatare

Cifra de afaceri a societății IMOTRUST S.A. repartizată pe segmente de activitate se prezintă astfel:

- Venituri din vanzarea produselor finite	23.597.281 lei;
- Venituri din servicii prestate	1.094.595 lei;
- Venituri din inchirierea activelor deținute	332.649 lei;
- Venituri din vânzarea mărfurilor	1.253.338 lei;
- Venituri din alte activități	2.976 lei;
- <u>Reduceri comerciale acordate</u>	<u>-6.156 lei.</u>
Total cifră de afaceri	26.274.683 lei.

Se constată o creștere semnificativă a cifrei de afaceri generată în principal de valorificarea imobilelor deținute.

În cursul anului 2021 au fost reflectate în contul de profit și pierdere al perioadei costuri aferente stocurilor de produse în curs de execuție aflate în sold în sumă de 31.186.920 lei.

Veniturile totale din exploatare înregistrate de societatea Imotrust S.A. în anul 2021 sunt în sumă de -2.305.134 lei. Valoarea negativă a veniturilor totale din exploatare este datorată costurilor stocurilor de produse valorificate în pierdere, preluate în debitul contului de profit sau pierdere al perioadei, în sumă de 31.186.920 lei, mai mare decât valoarea veniturilor din exploatare realizate.

Cheltuielile totale aferente activității de exploatare desfășurate în anul 2021 sunt în sumă de -2.645.131 lei, fiind reprezentate de:

- Cheltuieli materiale	1.524.838 lei;
- Cheltuieli cu serviciile executate de terți	8.269.243 lei;
- Cheltuieli cu alte impozite și taxe	479.026 lei;
- Cheltuieli cu personalul	1.601.442 lei;
- Cheltuieli cu ajustările de valoare a activelor imobilizate	272.199 lei;
- Ajustari de valoare privind activele circulante	-15.677.985 lei;
- Alte cheltuieli din exploatare	61.212 lei;
- Ajustari privind provizioanele	824.894 lei.

Valoarea negativă a totalului cheltuielilor de exploatare prezentate în contul de profit și pierdere este datorată reluării la venituri în exercițiul curent a ajustărilor de depreciere a activelor circulante.

În conformitate cu prevederile pct. 243 alin. (2) din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014, în contul de profit și pierdere a fost prezentat doar câștigul obținut în urma valorificării prin vânzare a imobilizărilor corporale deținute, determinat ca diferență între veniturile generate prin valorificare și valoarea neamortizată a acestora. În cursul exercițiului financiar al anului 2021 au fost realizate venituri din valorificarea activelor imobilizate deținute în sumă de 5.384.185 lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 3.926.155 lei, rezultând astfel un câștig de 1.458.030 lei.

Societatea Imotrust S.A. înregistrează în anul 2021 un profit aferent activității de exploatare în sumă de 339.997 lei, generat de valorificarea activelor deținute la un preț mai mare decât costul de achiziție sau producție, după caz.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

4.2. Activitatea financiară

Veniturile financiare obținute de societatea IMOTRUST S.A. sunt în sumă de **781.118 lei**, fiind compuse din:

- Venituri din interese de participare	278.925 lei;
- Venituri din dobânzi	11.782 lei;
- Venituri din diferențe de curs valutar	383.165 lei;
- Venituri din sconturi obținute	52.090 lei;
- Alte venituri financiare	55.156 lei.

Cheltuielile financiare înregistrate în cursul exercițiului financiar 2021 sunt în sumă de **225.491 lei** și sunt reprezentate de:

- Cheltuieli privind dobânzile	244.013 lei;
- din care datorate entităților afiliate	180.286 lei;
- Cheltuieli cu investițiile financiare cedate	36.810 lei;
- Cheltuieli din diferențe de curs valutar	288.098 lei;
- Cheltuieli privind sconturile acordate	80.296 lei;
- Ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-423.726 lei

Cheltuielile cu sconturile acordate reprezintă reduceri acordate clienților pentru plata înainte de termen conform clauzelor din contractele încheiate.

La ajustări de valoare privind imobilizările financiare sunt înregistrate reluarea la venituri a ajustărilor de valoare aferente titlurilor deținute (100%) la societatea Albedra Homes S.A.

Societatea IMOTRUST S.A. a obținut din activitatea financiară desfășurată un profit în valoare de 555.627 lei.

Veniturile prezentate în Contul de profit și pierdere, recunoscute cu respectarea prevederilor pct. 19. alin. (3) din Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale, aprobate prin OMFP 1.802/2014, sunt în valoare totală de **-1.524.016 lei**.

Cheltuielile au fost recunoscute și prezentate în Contul de profit și pierdere în conformitate cu prevederile pct. 19. alin. (4) din reglementări, fiind în sumă totală de **-2.419.640 lei**.

Profitul net obținut de societatea IMOTRUST S.A. în exercițiul financiar al anului 2021 este în sumă de **895.624 lei**.

Determinarea rezultatului nu a fost afectată de evaluări ale elementelor, efectuate prin derogare de la principiile contabile generale și regulile contabile de evaluare.

V. Repartizarea profitului

În cursul exercițiului financiar al anului 2021 societatea **IMOTRUST S.A.** a înregistrat un profit net de **895.624 lei**.

Conform propunerii Consiliului de administrație al societății, profitul urmează a fi repartizat cu respectarea prevederilor legale, astfel:

Destinația profitului	Suma (lei)
Profit net de repartizat:	895.624
- Rezerve legale – conform prevederilor legale	23.595
- Acoperirea pierderilor reportate din anii precedenți	872.029

VI. Participații și surse de finanțare

Capitalul subscris vărsat al societății IMOTRUST S.A. este în sumă de 49.185.494,80 lei divizat în 491.854.948 acțiuni, în valoare nominală de 0,10 lei fiecare. Structura acționariatului societății a fost prezentată la punctul 3.6. – *Capitaluri proprii*.

Finanțarea activității societății s-a realizat în cea mai mare parte din surse atrase, respectiv din împrumuturi obținute de la acționari și de la alte entități din cadrul grupului.

VII. Informații privind salariații și membrii organelor de conducere

Societatea înregistrează în exercițiul financiar 2021 un număr mediu de 16 salariați. Salariile brute plătite salariaților în anul 2021 se ridică la suma de 1.491.818 lei. Societatea înregistrează cheltuieli cu asigurările sociale în sumă de 40.179 lei. Tichetele de masă acordate salariaților sunt în sumă de 69.445 lei.

Administrarea societății este asigurată de către un consiliu de administrație compus din 3 membri. Mandatul consiliului de administrație este valabil pentru o perioadă de 4 ani, respectiv de la data de 01.05.2021 până la data de 30.06.2024.

Societatea nu a acordat credite directorilor și membrilor Consiliului de Administrație și nu și-a asumat obligații de genul garanțiilor sau a altor angajamente în numele acestora.

VIII. Indicatori economico – financiari

8.1. Indicatori de structură ai activului

Ponderea activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Active imobilizate}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{10.937.410}{63.950.858} \times 100 = 17,10\%$$

Ponderea activelor circulante:

$$\frac{\text{Active circulante}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{52.940.456}{63.950.858} \times 100 = 82,78\%$$

8.2. Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichidității curente:

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{52.940.456}{9.383.511} = 5,64$$

Acesta este indicatorul standard pentru măsurarea lichidității și reflectă măsura în care activele curente oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente.

Se apreciază că nivelul acestui indicator este bine să fie ≥ 1 , plecând de la constatarea practică privind imposibilitatea de a asigura lichiditatea unor active circulante în anumite momente în timp ce exigibilitățile sunt sigure.

b) Indicatorul lichidității imediate:

$$\frac{\text{Active curente - Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{52.940.456 - 36.792.732}{9.383.511} = 1,72$$

8.3. **Indicatori de risc**

a) **Indicatorul gradului de îndatorare:**

$$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{105.393}{53.629.516} \times 100 = 0,20\%$$

Capital împrumutat luat în calcul este echivalentul datoriilor cu termen de plată mai mare de un an.

Indicatorul arată cât la sută raportat la capitalurile proprii reprezintă datoriile cu termen de plată mai mare de un an și posibilitatea acoperirii acestora din rezerve și capitalul social. Se recomandă ca indicatorul să nu aibă o valoare mai mare de 30%.

b) **Gradul de îndatorare**

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{9.488.904}{53.629.516} \times 100 = 17,69\%$$

8.4. **Indicatori de activitate**

- **Viteza de rotație a stocurilor:**

$$\frac{\text{Costul vânzării}}{\text{Stocul mediu}} = \frac{31.186.920}{44.775.908} = 0,70 \text{ ori}$$

Viteza de rotație a stocurilor (rulajul stocurilor) - aproximează de câte ori stocul a fost rulat de-a lungul exercițiului financiar. Indicatorul trebuie apreciat și prin prisma faptului că societatea dezvoltă imobile destinate vânzării, acestea având un ciclu lung de fabricație. Totodată, indicatorul calculat este influențat și ca urmare a volumului mare de stocuri preluat în anul precedent la fuziune de la societățile absorbite și în cadrul tranzacțiilor de transfer de active.

- **Număr de zile de stocare:**

$$\frac{\text{Stocul mediu}}{\text{Costul vânzării}} \times 365 = \frac{44.775.908}{31.186.920} \times 365 = 524 \text{ zile}$$

Numărul de zile de stocare - indică numărul mediu de zile în care bunurile sunt stocate în unitate.

- **Viteza de rotație a debitelor clienți:**

$$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{13.569.110}{26.274.683} \times 365 = 188 \text{ zile}$$

Viteza de rotație a debitelor - clienți calculează eficacitatea entității în colectarea creanțelor sale și exprimă numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către entitate.

Indicatorul este influențat și de politica de creditare a clienților societății, aceștia având opțiunea de a achiziționa bunurile imobile în rate.

O valoare în creștere a indicatorului vitezei de rotație a clienților poate indica probleme legate de controlul creditului acordat clienților și în consecință creanțe mai greu de încasat.

- **Viteza de rotație a creditelor furnizor:**



IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Achizitii de bunuri și servicii}} \times 365 = \frac{1.013.655}{11.281.645} \times 365 = 33 \text{ zile}$$

Viteza de rotație a creditelor-furnizor - aproximează numărul de zile de creditare pe care entitatea îl obține de la furnizorii săi.

- **Viteza de rotație a activelor imobilizate:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{26.274.683}{10.937.410} = 2,40 \text{ ori}$$

Indicatorul exprimă numărul de rotații efectuate de activele imobilizate pentru realizarea cifrei de afaceri. De asemenea, se evaluează eficiența managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate din exploatarea acestora.

- **Viteza de rotație a activelor totale:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{26.274.683}{63.950.858} = 0,41 \text{ ori}$$

Indicatorul evaluează eficiența managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele entității.

8.5. Indicatori de profitabilitate

- **Rentabilitatea capitalului angajat:**

$$\frac{\text{Profit înaintea plății dobânzii și a impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}} = \frac{1.139.637}{53.734.909} = 0,02$$

Capitalul angajat a fost determinat prin însumarea capitalurilor proprii și a datoriilor cu termen de plată mai mare de un an.

Indicatorul reprezintă profitul pe care îl obține entitatea din banii investiți în afacere.

- **Marja profitului net:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 100 = \frac{895.624}{26.274.683} \times 100 = 3,41\%$$

- **Rentabilitatea activelor:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{895.624}{63.950.858} \times 100 = 1,40\%$$

- **Rentabilitate financiară:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Capitaluri proprii}} \times 100 = \frac{895.624}{53.629.516} \times 100 = 1,67\%$$

Rata rentabilității financiare permite aprecierea eficienței investițiilor de capital ale acționarilor și oportunitatea menținerii acestora, calculându-se ca raport între rezultatul net al exercițiului financiar și capitalul propriu.

Această rată constituie un indicator relevant în aprecierea poziției întreprinderii pe piață. O remunerare în creștere a capitalurilor investite asigură:

- un acces facil la resurse financiare datorită încrederii proprietarilor actuali de a reinvesti în întreprindere și a potențialilor investitori – deținători de resurse financiare disponibile pentru plasamente;
- capacitatea de dezvoltare.
- **Rentabilitate economică:**

$$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{895.624}{63.950.858} \times 100 = 1,40\%$$

Rata rentabilității economice reflectă raportul dintre un rezultat economic și mijloacele economice angajate pentru obținerea acestuia.

9. Alte informații

9.1. Relația cu filiale, entități afiliate, entități asociate și alte entități din cadrul grupului

Situația privind titlurile de participare deținute de societatea IMOTRUST S.A. la entități din cadrul grupului sunt prezentate la pct. 3.1.3.1. - *Titluri de participare deținute.*

În totalul datoriilor, o pondere importantă o dețin datoriile reprezentând finanțări primite de la acționari și de la entități din cadrul grupului în vederea derulării proiectelor de dezvoltare demarate. Conducerea estimează că finanțările primite de la societățile din grup vor genera beneficii economice viitoare pentru societatea IMOTRUST S.A.

Valoarea totală a datoriilor de achitat, reprezentând finanțări acordate de acționarii persoane juridice din cadrul grupului și accesorii aferente, în sold la 31 decembrie 2021 este de **7.338.706 lei.**

În cursul desfășurării activității curente a societății au fost achiziționate de la entități din cadrul grupului bunuri și servicii în valoare totală inclusiv TVA de 1.055.899 lei.

Valoarea totală, inclusiv TVA, facturată de societatea IMOTRUST S.A. către entități din cadrul grupului este de 1.388.596 lei, reprezentând chirii, servicii de monitorizare, însemnizații de administrare și alte servicii prestate conform contractelor încheiate.

Toate tranzacțiile încheiate cu persoanele afiliate s-au încheiat în condiții competitive, cu respectarea principiului valorii de piață.

9.2. Reorganizări și achiziții

În cursul anului 2021 a avut loc divizarea societății Vivalia Real Estate Development SRL, operațiune în care Imotrust S.A. a avut calitatea de societate beneficiară, preluând 9% din patrimoniul societății divizate.

Prin Protocolul de divizare încheiat au fost preluate de la societatea divizată disponibilități și creanțe în valoare totală de 428.160 lei și datorii în sumă de 59.529 lei.

Elementele de capitaluri proprii au fost preluate la societatea beneficiară în aceleași conturi în care erau înregistrate la societatea divizată. Capitalurile proprii preluate de la societatea divizată Vivalia Real Estate Development SRL sunt în sumă de 368.631 lei.

În urma divizării, la societatea Imotrust SA nu au fost emise acțiuni noi.

Societatea Imotrust SA în calitate de beneficiară a preluat de la societatea divizată o pierdere fiscală de 3.677 lei.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2021

9.3. Aspecte fiscale

Din punct de vedere fiscal societatea IMOTRUST S.A. este înregistrată ca plătitoare de impozit pe profit.

Pentru exercițiul financiar 2021 societatea IMOTRUST S.A. nu datorează impozit pe profit, înregistrând o pierdere fiscală de recuperat din anii precedenți în sumă de 2.003.039 lei.

Cu ocazia divizării societății Vivalia Real Estate Development SRL a fost preluată o pierdere fiscală în sumă 3.677 lei, care urmează a fi recuperată în exercițiile viitoare în conformitate cu prevederile art. 31, alin. (2¹) lit. a) din Codul fiscal.

Rezultatul fiscal a fost stabilit conform prevederilor fiscale în vigoare, respectiv ale Titlului II din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, acesta nefiind afectat de evaluări ale elementelor, efectuate prin derogare de la principiile contabile generale și regulile contabile de evaluare.

În anul 2021 societatea Imotrust SA înregistrează o pierdere fiscală de 12.331.489 lei, aceasta urmând a fi recuperată în cursul exercițiilor financiare următoare.

Impozitele, taxele și contribuțiile datorate bugetului consolidat al statului și bugetelor locale au fost stabilite și achitate conform prevederilor Legii 227/2015, privind Codul fiscal.

9.4. Angajamente și garanții acordate

Societatea Imotrust SA nu figurează cu alte angajamente și garanții acordate terților.

9.5. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Prin Hotărârea Acționarilor nr. 2 din data de 30.07.2021 a fost aprobată de principiu intrarea societății IMOTRUST S.A. într-o procedură de fuziune, în calitate de societate absorbantă, urmând a prelua alte 5 societăți din cadrul grupului.

Proiectul de fuziune a fost întocmit pe baza situațiilor financiare ale societăților implicate în fuziune încheiate la data de 31.10.2021, fiind publicat în Monitorul Oficial al României nr. 549 din 7 februarie 2022.

Societatea IMOTRUST S.A. nu a fost afectată în mod deosebit de criza provocată de pandemia COVID-19. Totuși există riscul ca beneficiarii să achite cu o oarecare întârziere contravaloarea bunurilor și serviciilor prestate. Cu toate acestea, în opinia conducerii, echilibrul financiar pe termen lung al societății nu va fi afectat.

Arad la 29 martie 2022

Președinte Consiliu de Administrație:
Berar Luisa-Maria



Întocmit:
MODEL CONT SRL
Nr. CECCAR: 7551/2011
Expert contabil
Ec. Motrea Dumitru-Macedon

Dumitru-
Macedon Motrea

Digitally signed by
Dumitru-Macedon Motrea
Date: 2022.04.07 18:10:15
+03'00'

Director economic
Feia Euzabela



CFP
Comisar Lucretia
Stancu

DECLARAȚIE

în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991

S-au întocmit situațiile financiare anuale la **31.12.2021** pentru:

Entitate: **IMOTRUST S.A.**

Județul: **02--ARAD**

Adresa: **Mun. Arad, Str. Bicz, Nr. 1-5, Județul Arad, Tel. 0725151787;**

Număr din registrul comerțului: **J02/541/1991**

Forma de proprietate: **Societate pe acțiuni;**

Activitatea preponderentă: **4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară**

Cod unic de înregistrare: **1680630**

Subsemnata **BERAR LUISA-MARIA** în calitate de Presedinte Consiliul de Administratie îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** la **31.12.2021** și confirm că:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridica își desfășoară activitatea in condiții de continuitate.

Semnătura

RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: acționarii IMOTRUST SA

Raport cu privire la situațiile financiare anuale individuale

Opinia cu rezerve

1. Am auditat Situațiile financiare anuale anexate ale IMOTRUST SA, denumită în continuare Societatea, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală nr. 1680630, cu sediul social în Arad, str. Bicaș, Clădire Birouri, nr. 1-5, Ap.3, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2021, contul de profit și pierdere, și notele explicative la aceeași dată.
2. Situațiile financiare individuale anuale se caracterizează prin următorii indicatori:
 - Capitaluri proprii - total 53.629.516 lei
 - Rezultat net (profit) 895.624 lei
3. În opinia noastră, cu excepția efectelor asupra aspectelor descrise în paragrafele 4 și 5 ale „Bazei pentru opinia cu rezerve” din Raportul nostru, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă, sub toate aspectele semnificative a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2021 și a performanței financiare a acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2021, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (OMFP 1802/2014) pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare și cu politicile contabile prezentate în Notele II, III și IV ale acestor situații financiare.

Baza pentru opinia cu rezerve

4. Capitalurile proprii ale Societății prezentate în bilanțul la 31 decembrie 2021 sunt de 53.629.516 lei (2020: 53.009.634 lei). O parte din capitalurile proprii sunt reprezentate din rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare în sumă de 66.979.389 lei (2020: 65.682.135 lei) și rezerve legale în sumă de 1.368.258 lei (2020: 1.342.863 lei). Din această sumă, suma de 11.316.780 lei reprezintă surplusul din reevaluarea activelor imobilizate care a fost capitalizat și care va fi impozitat la momentul schimbării destinației generând astfel la momentul schimbării destinației o datorie privind impozitul pe profit de 1.810.685 lei. De asemenea, rezerva legală reprezintă o deducere fiscală la data constituirii și va fi

impozitată la data schimbării destinației acesteia generând la data schimbării destinației un impozit pe profit de plată de 218.921 lei. Reglementările contabile aplicabile (OMFP 1.802/2014 cât și cele anterioare acestuia) prevăd constituirea unui provizion pentru impozite în astfel de situații, provizion care trebuia constituit la momentul capitalizării surplusului din reevaluare, respectiv la momentul constituirii rezervei legale. Societatea nu a constituit un provizion pentru impozite pentru surplusul din reevaluare capitalizat. Pentru rezerva legală, Societatea a constituit în exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2021 un provizion pentru impozite în sumă de 218.921 lei. Astfel, în bilanțul Societății la data de 31.12.2021 sunt prezentate provizioane mai mici cu suma de 1.810.685 lei (2020: 2.025.542) și capitaluri proprii mai mari cu aceeași sumă. O rezervă cu privire la acest aspect a fost exprimată și pentru situațiile financiare ale exercițiului financiar 2020.

5. Societatea prezintă în Bilanț la 31.12.2021 creanțe în sumă de 15.632.804 lei. Conform Reglementărilor contabile naționale aprobate prin OMFP 1.802 / 2014, creanțele se evaluează la bilanț la valoarea probabilă de încasare, stabilită în conformitate cu politicile contabile ale Societății. Informațiile și evidențele Societății relevă faptul că din suma totală de de 15.632.804 lei, suma de 704.824 lei este reprezentată de creanțe restante cu o vechime mai mare de doi ani de zile de la data scadenței, fapt care indică că aceste creanțe ar putea fi depreciate. Societatea nu ne-a putut oferi suficiente informații cu privire la probabilitatea de încasare a acestor creanțe, astfel încât acestea să fie prezentate în bilanț la valoarea probabilă de încasare. Neprezentarea creanțelor la valoarea probabilă de încasare poate impacta informațiile financiare prezentate în poziția financiară și performanța financiară ale Societății. Ca urmare a acestor aspecte, nu am fost în măsură să determinăm dacă ar fi fost necesare ajustări asupra sumelor raportate în situațiile financiare anuale pentru Creanțe și Rezultatul net al exercițiului financiar curent. O rezervă cu privire la acest aspect a fost exprimată și pentru situațiile financiare ale exercițiului financiar 2020.
6. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (ISA- uri) și Legea nr. 162/ 2017 (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 față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Etică pentru Contabili (Codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA.
7. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră cu rezerve.

Evidențierea unor aspecte

8. Atragem atenția asupra Notei 9.5. – *Evenimente ulterioare datei bilanțului* care evidențiază posibilele efecte economice care se pot răsfrânge asupra Societății ca urmare a pandemiei COVID -19. Analizele Societății indică că există un grad de incertitudine ne semnificativă privind continuitatea activității ca urmare a efectelor COVID -19, echilibrul financiar pe termen lung al Societății nefiind afectat. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.
9. Atragem atenția asupra Notei 9.5. – *Evenimente ulterioare datei bilanțului*, care descrie procesul de fuziune prin absorbție a IMOTRUST SA, în calitate de societate absorbantă, cu alte cinci societăți din cadrul grupului. Proiectul de fuziune a fost publicat în data de 7 februarie 2022, urmând ca fuziunea să se finalizeze în exercițiul financiar 2022. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

Alte aspecte

10. Acest raport este adresat acționarilor Societății. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit aferent situațiilor financiare anuale și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și față de acționarii acesteia, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formată.
11. Situațiile financiare auditate ale Societății nu sunt menite să prezinte poziția financiară, performanța financiară și un set complet de note explicative la situațiile financiare în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. Din acest motiv, situațiile financiare anexate, nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România, inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Alte informații – Administratorilor (Raportul directoratului)

12. Administratorii (Directoratul) sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

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

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

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportam dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 (reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale).

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

- a) informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu prevederile OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492.

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

Responsabilității conducerii și ale persoanelor responsabile cu governanța pentru situațiile financiare anuale

13. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare și cu politicile contabile ale Societății prezentate în Notele II, III și IV la situațiile financiare 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.
14. În întocmirea situațiilor financiare, Conducerea este responsabilă pentru aprecierea 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.
15. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare

16. 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 Standardele Internaționale de Audit (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.
17. Ca parte a unui raport de 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, cauzată 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 elementele 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 prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

18. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

În numele
SC HORGA CONSULTING SRL

Societate de audit financiar
Arad, Episcop Roman Ciorogariu, nr. 37, România
Registrul Public Electronic ASPAAS nr. FA 661

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: S.C. HORGA
CONSULTING S.R.L.
Registrul Public Electronic: Nr. 661

Horga Petru - auditor financiar, Registrul Public Electronic ASPAAS nr. AF 1.741

Arad, 7 aprilie 2022

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: HORGA PETRU
Registrul Public Electronic: Nr. 1741

**Referat explicativ
al Presedintelui Consiliului de Administratie
IMOTRUST S.A. (“Societatea”)**

Cu privire la opinia auditorului exprimata in Raportul Auditorului Independent privind Situtiile financiare 2021 Imotrust S.A.

Subsemnata Berar Luisa Maria in calitate de reprezentant al Presedintelui Consiliul de Administratie al Societatii IMOTRUST S.A., prin prezentul referat aducem la cunostinta actionarilor Societatii punctul de vedere cu privire la opiniile exprimate de Horga Consulting SRL prin dl. Horga Petru (Auditor financiar - ASPAAS-FA 661) prin Raportul Auditorului Independent intocmit cu ocazia intocmirii situatiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 (“Raportul”).

Astfel, **raspundem punctual** fiecarui punct de vedere din Raport:

➤ **Ref la Pct 4**

Ne mentinem opinia exprimata si cu ocazia situatiilor financiare aferente exercitiului financiar 2020 cum ca societatea inregistreaza capitaluri proprii pozitive si suficiente in vederea asigurarii impozitului necesar de plata la momentul schimbarii destinatiei rezervelor. Suplimentar fata de cele prezentate anterior se evidentiaza faptul ca societatea inregistreaza la data prezentei o pierdere fiscala de recuperat din anii precedenti in cuantum de 15,38 mil lei.

➤ **Ref la Pct 5**

Consiliul de Administratie a luat deja masuri in acest sens, demarand negocieri in vederea incasarii (pe cale amiabila) a creantei mentionate in Raport, iar in cazul in care incasarea nu se va rezolva pe cale amiabila, Societatea, prin grija administratiei executive, va apela la instantele competente in vederea executarii silite.

Presedintele Consiliul de Administratie,
Berar Luisa Maria

