

Raport privind rezultatele financiare aferente trimestrului I 2022

conform Legii nr. 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata actualizata si a Regulamentului nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

Data raportului Mai 2022

Denumirea Societatii: IMOTRUST S.A.

Sediul social: Arad, str. Bicaz, 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;

Cuprins

- 03 Mesajul CEO al Imotrust S.A.
- 05 Evenimente importante in perioada de raportare
- 06 Rezultate financiare trimestrul I 2022
- 11 Evenimente ulterioare raportarii trimestriale
- 12 Alte informatii



Mesajul CEO al IMOTRUST S.A.

Stimati Actionari,

Inceputul acestui an, 2022, a fost unul energic si plin de realizari datorita directiilor strategice trasate pentru anul curent la final de 2021.

Astfel, echipa Imotrusted a pornit in anul 2022 cu entuziasm, concentrandu-si eforturile pe continuarea procesului de consolidare a patrimoniului Societatii prin fuziunea cu alte societati, predarea catre autoritatile publice locale a cailor de acces, utilitati si zone verzi din cartierul Via Carmina, valorificarea de terenuri construibile de 0.77 mil euro, precum si vanzarea a 406.444 mp de terenuri agricole.

Strategia pe care am implementat-o incepand cu trimestrul I 2022, a fost de la bun inceput, sa evaluam piata imobiliara si sa evaluam constant politica de preturi pentru produsele imobiliare aflate pe stoc, in scopul de a urmarii riscurile economice actuale si de a creste rentabilitatea Societatii.

Conform raportului recent realizat de ValorEasy și citat de HotNews cele 10 tendințe identificate sau anunțate deja pe piața imobiliară a acestui an sunt:

1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare
2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit
3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați
4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție
5. Creșterea cererii de apartamente va încetini
6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde
7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor, dar și a întârzierii livrărilor
8. Scade oferta existentă în piața secundară
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei

10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

Pe fondul acestor fenomene, este de așteptat ca în 2022 să avem evoluții precum creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare și o scădere a accesibilității achiziționării locuințelor prin credit.

Chiar dacă creșterea cererii de apartamente va încetini, cererea pentru terenuri libere și locuințele unifamiliale se va menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.

sursa: econoMedia.ro

În perioada următoare ne dorim să ne concentrăm eforturile pe direcțiile strategice menționate în raportul anual, stabilite pentru anul 2022. Pe scurt ne dorim dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, continuarea activității de predare către autoritățile publice locale a căilor de acces, utilități și zone verzi din cartierul Via Carmina, continuarea procesului de promovare și lichidare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltări viitoare, și consolidarea patrimoniului Imotrust prin fuziunea cu alte societăți.

Cu siguranță, anul 2022 va fi plin de provocări, pe toate planurile, provocări pentru care suntem pregătiți. Împreună cu echipa Imotrust, va multumim pentru încrederea acordată și vă asigurăm că facem tot posibilul pentru ca strategia de dezvoltare a companiei să fie de succes, iar obiectivele noastre atinse.



Evenimente importante in perioada de raportare

- Predare catre autorizatile publice locale:
 - Predare in luna ianuarie a 5.837 mp de drumuri din Zona 5 Cartier Via Carmina;
 - Predare in luna martie a 25.893 mp de drumuri, zone verzi si teren cu destinatii pentru utilitati publice din zonele 1, 3, 4 si 5 Cartier Via Carmina;
 - Predarea retelei de apa si canalizare strada Clara Cartier Via Carmina;
 - Predare retele de iluminat public de pe strazile Clara, Ulpia si parte din Augusta Cartier Via Carmina;
- Finalizare lucrari de viabilizare apa-canal si receptie cu autoritatile – strazile Carolina si Ambra Cartier Via Carmina;
- Vanzari de produse imobiliare de 0.77 mil euro + TVA, din care 0.38 mil euro – in Zona 6 Cartier Via Carmina;
- Vanzarea a 406.444 mp de terenuri agricole la valoarea de 0.51 mil euro;
- Vanzare teren ZIV in suprafata de 651 mp in valoare de 0.05 mil euro;

Rezultate financiare trimestrul I 2022

Situatiile financiare ale societatii Imotrust S.A. la data de 31.03.2022, se prezinta astfel:

Pozitia financiara:

Indicatori	1/1/2022	3/31/2022	Δ	Pondere în Total Activ / Datorii / Capital 2022
ELEMENTE DE ACTIV				
<i>Active imobilizate - Total, din care:</i>	10,937,410	9,339,979	-14.61%	15.51%
Imobilizări necorporale	279,158	241,182	-13.60%	0.40%
Imobilizări corporale	6,837,088	5,277,633	-22.81%	8.76%
Imobilizări financiare	3,821,164	3,821,164	0.00%	6.34%
<i>Active circulante - Total, din care:</i>	52,940,456	50,753,811	-4.13%	84.26%
Stocuri	36,792,732	35,956,246	-2.27%	59.69%
Creanțe	15,632,804	14,127,066	-9.63%	23.45%
Investiții pe termen scurt	0	350,000	-	0.58%
Casa si conturi la bănci	514,920	320,499	-37.76%	0.53%
<i>Cheltuieli în avans</i>	72,992	144,370	97.79%	0.24%
Total elemente de Activ	63,950,858	60,238,160	-5.81%	100.00%
DATORII				
Datorii pe termen scurt	9,383,511	5,851,244	-37.64%	98.38%
Datorii pe termen lung	105,393	96,559	-8.38%	1.62%
Total Datorii	9,488,904	5,947,803	-37.32%	100.00%
Provizioane	832,438	418,945	-49.67%	
Venituri în avans	0	0	0.00%	
CAPITALURI PROPRII				
Capital subscris vărsat	49,185,495	49,185,495	0.00%	91.30%
Capital subscris nevărsat	0	0	0.00%	0.00%

Prime de capital	859,031	859,031	0.00%	1.59%
Rezerve din reevaluare	2,614,625	1,627,838	-37.74%	3.02%
Rezerve	18,042,878	18,042,878	0.00%	33.49%
Câștiguri instrumente de capitaluri proprii	511,627	511,627	0.00%	0.95%
Rezultat reportat	-18,456,169	-16,597,352	-10.07%	-30.81%
Rezultatul exercițiului financiar	895,624	241,895	-72.99%	0.45%
Repartizarea profitului	-23,595	0	-100.00%	0.00%
Capitaluri proprii - Total	53,629,516	53,871,412	0.45%	100.00%

Cresterea capitalului propriu fata de finalul anului se datoreaza profitului net inregistrat in societate.

Valoarea stocurilor s-au diminuat ca urmare a valorificarii productiei in curs si respectiv a activelor societatii.

Reducerea imobiliarilor corporale se datoreaza continuarii procesului de promovare si lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare. Astfel, ca in trim. I au fost valorificate terenuri agricole in suprafata de 406.444 mp in valoare de 2.52 mil ron si teren din Zona Industriala Vest in suprafata de 651 mp in valoare de 0.23 mil lei.

Creantele generate ca urmare a valorificarii activelor au fost utilizate pentru rambursarea imprumutului catre actionarul Bermo Real Estate Development & Investment S.A., in trimestrul I fiind restituiti actionarului 7.3 mil lei, efect care se regaseste in reducerea datoriilor pe termen scurt.

Cresterea datoriilor pe termen scurt se datoreaza valorificarii activelor cu plata avansurilor.

Societatea a reluat la venituri proviziunile constituite pentru caile de acces, utilitati si zone verzi din cartierul Via Carmina, care au fost predate autoritatilor publice locale in aceasta perioada.



Pozitia financiara prin prisma contului de profit si pierdere:

Contul de Profit și Pierdere	31 Martie 2021	31 Martie 2022	Δ 31.03.2022/ 31.03.2021	Pondere în categoria relevantă (31.03.2022)
Cifra de afaceri netă	3,420,025	1,431,499	-58.14%	114.15%
Producția vândută	3,013,816	1,431,499	-52.50%	114.15%
Venituri din vânzarea mărfurilor	406,209	0	-100.00%	0.00%
Reduceri comerciale acordate	0	0	-	0.00%
Venituri aferente costului producției în curs	-	-1,310,647	-45.11%	-104.52%
- Sold creditor	0	0	0	0.00%
- Sold debitor	-	-1,310,647	-45.11%	-104.52%
Alte venituri din exploatare	320,355	1,133,144	253.72%	90.36%
VENITURI DIN EXPLOATARE	1,352,432	1,253,996	-7.28%	100.00%
Cheltuieli materii prime și materialele	6,281	15,666	149.42%	1.56%
Alte cheltuieli materiale	6,545	5,936	-9.30%	0.59%
Alte cheltuieli externe (cu energia și apa)	8,760	36,843	320.58%	3.68%
Cheltuieli privind mărfurile	268,691	0	-100.00%	0.00%
Reduceri comerciale primite	-40	0	-100.00%	0.00%
Cheltuieli cu personalul	225,402	428,741	90.21%	42.78%
Salarii și indemnizații	220,568	414,484	87.92%	41.36%
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	4,834	14,257	194.93%	1.42%
Ajustări de valoare - imobilizări corporale și necorporale	69,122	65,772	-4.85%	6.56%
- Cheltuieli	69,122	65,772	-4.85%	6.56%
- Venituri	0	0	0.00%	0.00%
Ajustări de valoare privind activele circulante	-919,012	-472,423	-48.59%	-47.14%
- Cheltuieli	1	1,504	150300.00%	0.15%
- Venituri	-919,013	-473,927	-48.43%	-47.29%

<i>Alte cheltuieli de exploatare</i>	1,877,919	1,335,170	-28.90%	133.22%
Cheltuieli privind prestațiile externe	1,715,588	1,261,010	-26.50%	125.82%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	145,373	69,522	-52.18%	6.94%
Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	1,442	2,260	56.73%	0.23%
Alte cheltuieli	15,516	2,378	-84.67%	0.24%
<i>Ajustări privind provizioanele</i>	0	-413,494	-	-41.26%
- Cheltuieli	0	143,577	-	14.33%
- Venituri	0	-557,071	-	-55.58%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	1,543,668	1,002,211	-35.08%	100.00%
Rezultatul din exploatare	-191,236	251,785	-	-
Venituri din dobânzi	7,339	272	-96.29%	3.32%
Alte venituri financiare	284,164	7,913	-97.22%	96.68%
VENITURI FINANCIARE	291,503	8,185	-97.19%	100.00%
Cheltuieli privind dobânzile	107,118	15,563	-85.47%	86.10%
Alte cheltuieli financiare	82,800	2,512	-96.97%	13.90%
CHELTUIELI FINANCIARE	189,918	18,075	-90.48%	100.00%
Rezultatul financiar	101,585	-9,890	-109.74%	-
VENITURI TOTALE	1,643,935	1,262,181	-23.22%	-
CHELTUIELI TOTALE	1,733,586	1,020,286	-41.15%	-
Rezultatul brut	-89,651	241,895	-	-
Impozitul pe profit	0	0	0.00%	-
Rezultatul net	-89,651	241,895	-	-

In trimestrul I societatea IMOTRUST S.A. a inregistrat un profit net de **241.895 lei**, impactul semnificativ provenind din activitatea de exploatare urmare a valorificarii produselor imobiliare aflate pe stoc.

Cifra de afaceri a societatii IMOTRUST S.A. realizata in valoare totala de 1.431.499 lei, este compusa din venituri din productia vanduta.

Activitatea de exploatare inregistreaza in trimestrul I 2022 un profit in suma de 251.785 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 o pierdere in valoare de 9.890 lei.

Indicatorii financiari:

Indicatori de lichiditate	Interval optim	1/1/2022	3/31/2022	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	5.642	8.674	53.74%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	1.721	2.529	46.96%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0.055	0.115	108.82%
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	6.740	10.128	50.27%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	84.97%	90.06%	5.99%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	0.20%	0.18%	-8.78%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	14.84%	9.87%	-33.46%

Se constata o crestere semnificativa a tuturor indicatorilor financiari privind lichiditatea si solvabilitatea Societatii. Aceste informatii reflecta masura in care activele societatii acopera datoriile curente ale societatii.

Se apreciaza faptul ca gradul de indatorare a Societatii a scazut, prin prisma cresterii lichiditatii si implicit a reducerii datoriilor totale.

Evenimente ulterioare raportarii trimestriale

- La data de 28.04.2022 Actinarii au aprobat situatiile financiare anuale aferente anului 2021 in baza raportului Consiliului de Administratie pe anul 2021 si al raportului auditorului financiar pe anul 2021, si utilizarea profitului obtinut de Societate pentru acoperirea pierderilor contabile inregistrate in anii anteriori, dupa constituirea de rezerve legale;
- Concomitent cu aprobarea situatiilor financiare Actinarii au aprobat acoperirea pierderii contabile inregistrata de Societate in anii anteriori in suma de 126.401.388,51 lei conform propunerii din raportul Consiliului de Administratie prin utilizarea altor elemente de capital in suma totala de 125.529.358,80 lei.
- La data de 04.05.2022 Societatea a semnat o promisiune in vederea achizitionarii unei suprafete de teren în mun. Timisoara, in scopul dezvoltarii de catre societate a unui proiect constand in construirea unui bloc de locuinte;



Alte informatii

- Cu privire la operatiunea de fuziune prin absorbtie a Societatii IMOTRUST SA, in calitate de societate absorbanta, cu societatile: IMOVEST CLEAN S.A. (J2/955/2009, C.U.I. RO 26045480), BERMO REAL ESTATE DEVELOPMENT&INVESTMENT S.A. (J2/874/2010, CUI 1094844), ALBEDRA HOMES S.R.L. (J2/1036/2020, CUI 31025625), ARITEC EXPO S.R.L. (J2/1359/2021, CUI 26045472) si POLSLAND DEVELOPMENT S.R.L. (J2/1435/2020, CUI 33945833) in calitate de societati absorbite, in conformitate cu Proiectul de fuziune prin absorbtie autentificat sub nr. 117/14.01.2022 publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a IV – a, nr. 549 din data de 07.02.2022, prin prezentul raport va aducem la cunostinta ca la data de 30.04.2022 s-a indeplinit termenul de 30 zile privind retragerea din societate conform prevederilor art. 134 din Legea nr. 31/1990 privind societatile. Pana in prezent, a fost inregistrata 1 (una) cerere de retragere reprezentand un nr. de 1.156.785 actiuni (0,2351% din capitalul social).
- La data de 11.02.2022 are loc operatiunea de donare a investitiei constand in „Amenajare intersectie (tip giratie) pe DN 7, km 538+00 si drum colector, paralel cu DN 7”, impreuna cu terenurile in suprafata totala de 4.264 mp proprietatea IMOTRUST S.A. pe care a fost executata investitia mentionata, in favoarea comunei Vladimirescu.
- La data de 31.03.2022 Actionare au aprobat prelungirea mandatului auditorului financiar Societatea HORGHA CONSULTING S.R.L., reprezentata legal de dl. Horga Petru;
- Nu au avut loc modificari in structura Consiliului de Administratie a societatii in trimestrul I 2022;
- IMOTRUST SA nu a fost implicata in trimestrul I 2022 in litigii cu impact semnificativ;
- Situatiile financiare in baza carora s-a intocmit acest raport nu sunt auditate.

Presedintele Consiliului de Administratie,
Berar Luisa Maria

Director economic,
Feier Elisabeta Melania