

Raport privind rezultatele financiare aferente trimestrului III 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 29 noiembrie 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@imotrutarad.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**;

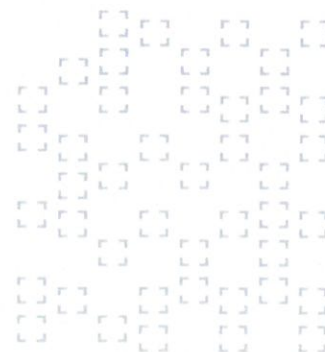
Capitalul social subscris si varsat: 55.561.326,80 lei;

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



Cuprins

Mesajul CEO al IMOTRUST S.A.	pag. 3
Evenimente importante in perioada de raportare	pag. 4
Rezultate financiare ale Trimestrul III al anului 2022	pag. 6
Evenimente ulterioare raportarii trimestriale	pag. 11
Alte informatii	pag. 12



Mesajul CEO al IMOTRUST S.A.

Stimati Actionari,

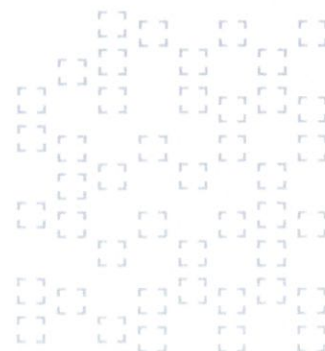
Inceputul acestui trimestru a fost unul plin de provocari datorita schimbarilor majore cu care piata imobiliara se confrunta. Astfel, in principal, datorita cresterii progresive a dobanzilor la creditele ipotecare fapt ce a dus la scaderea accesibilitatii achizitionarii locuintelor prin credit, precum si a cresterii preturilor materialelor de constructii, echipa Imotrusted si-a concentrat eforturile pe ajustarea constanta a politicii de preturi de vanzare si cea a costurilor de achizitie .

Strategia pe care am implementat-o de la inceputul anului si pe care am ajustat-o continuu urmarind cresterea rentabilitatii Societatii, a dus la obtinerea unui profit net de 6.25 mil lei in trim III (cca 1,26 mil euro), in conditiile in care ritmul tranzactiilor imobiliare tinde sa incetinesca iar cumparatorii sunt mai moderati in a face achizitii.

Avand in vedere contextul actual al pietei imobiliare, precum si modificarile legislative cu impact asupra achizitiilor de locuinte, este de asteptat ca tensiunea pe piata imobiliara sa se intinda pe o perioada mai mare decat de cateva luni.

Pe fondul acestor fenomene, ne vom focusa atentia pe oportunitatile pe care "criza financiara" le va aduce, prin anticiparea necesitatilor clientilor nostri raportat la tendintele existente, achizitia de terenuri pentru dezvoltare, diversificarea produselor imobiliare prin crearea de noi active valorificabile, consolidarea politicilor de vanzari, si nu in ultimul rand digitalizarea activitatii si dezvoltarea profesionala a echipei prin asigurarea de cursuri de specialitate.

Impreuna cu echipa Imotrusted, va multumim pentru increderea acordata!



Evenimente importante in perioada de raportare

In perioada aferenta Trimestrului III (iulie – septembrie) al anului 2022, evenimentele importante cu impact asupra Societatii sunt urmatoarele:

- Predare si preluare de catre autoritatile publice locale ale com. Vladimirescu, jud. Arad a unei suprafate de 4.385 mp de teren cu destinatie drum (strada Helena) si zona verde din Zona 3 Cartier Via Carmina, conform Hotararii de Consiliu Local nr. 183/27.09.2022;
- Vanzari de produse imobiliare situate in Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud. Arad in suma de aproximativ 357.000 euro + TVA;
- In perioada iulie 2022 – septembrie 2022, s-au inregistrat venituri din predarea catre clienti a parcelelor de teren in valoare 1,3 milioane euro + TVA situate in cartier Via Carmina, com. Vladimirescu, jud. Arad;
- Prin Hotararea Consiliului Local al Primariei Vladimirescu nr. 154/29.07.2022 s-a aprobat PUZ-ul pentru dezvoltarea proiectului imobiliar “**Locuinte colective in regim redus de inaltime S+P+2E+Er**” constand in 2 (doua) blocuri de locuinte, fiecare bloc avand 28 apartamente (totalizand un numar 56 apartamente);
- Prin Hotararea Consiliului Local al Primariei mun. Arad nr. 447/31.08.2022 s-a aprobat PUZ-ul pentru „**Reamenajare parcele si strazi Cartier Romana Residence, Gradiste, Arad**” pentru reorganizarea circulatiilor si organizarea parcelelor de gradini din cartierul Romana Residence, situat in mun. Arad, jud. Arad;
- S-au finalizat lucrarile de viabilizare si de iluminat public a strazii Aurelia situata in Zona 4, cartier Via Carmina, com. Vladimirescu, jud. Arad;
- S-au finalizat lucrarile privind trotuarele pietonale aferente strazii Augusta (Zona 1 si Zona 3) cartier Via Carmina, com. Vladimirescu, jud. Arad;



- Vanzari active ale Societatii situate in mun. Arad si mun Oradea in valoare de aproximativ 300.000 euro constand in:
 - birouri situate in mun. Arad, str. Bicaz, nr. 1-5 in suprafata de 150 mp in suma de aproximativ 46.000 euro;
 - suprafata de 28.500 mp reprezentand teren agricol din mun. Arad la valoarea de circa 174.000 euro;
 - garaje si parcare din mun. Arad si Oradea la valoarea de aproximativ 84.000 euro;
- In perioada iulie 2022 – septembrie 2022 s-au inregistrat venituri din predarea apartamentelor situate in mun. Arad si mun. Oradea catre clienti aferente ramurilor de activitate preluate in suma totala de 2,2 milioane euro;
- s-a preluat ramura de activitate privind valorificarea produselor imobiliare ale proiectului imobiliar rezidential R33 si R34 situat in mun. Arad constand in 2 (doua) blocuri de locuinte, dezvoltat de societatea BLOC 15 UTA S.R.L. cu toate posturile/conturile contabile aferente la un pret global in suma de aproximativ 650.000 euro in scopul optimizarii costurilor de administrare a ramurii de activitate si obtinerea de venituri din procesul de valorificare; aceasta operatiune a fost ratificata in baza hotararii AGEA IMOTRUST SA nr. 1/30.09.2022;
- s-a preluat ramura de activitate ce consta in valorificarea produselor imobiliare ale proiectului imobiliar R31 situat in mun. Oradea dezvoltat de BLOC 14 UTA S.R.L. cu toate posturile/conturile contabile aferente, la un pret global in suma de 130.000 euro in scopul optimizarii costurilor de administrare a ramurii de activitate si obtinerea de venituri din procesul de valorificare;
- Conform Hot. AGEA IMOTRUST S.A. nr. 1/30.09.2022 actionarii au aprobat preluarea de la societatea afiliata BLOC 10 UTA S.R.L. a ramurii de activitate privind valorificarea produselor imobiliare ale proiectelor imobiliare dezvoltate de aceasta (sau de alte entitati absorbite de aceasta) in mun. Arad si mun. Oradea, cu toate posturile/conturile contabile aferente, la un pret ce se va stabili de catre un evaluator autorizat tinand cont de promisiunile de vanzare-cumparare deja incheiate si de stadiul de executare a acestora. Motivatie: optimizarea costurilor de administrare a ramurii de activitate si obtinerea de venituri din procesul de valorificare.



Rezultate financiare aferente Trimestrului III al anului 2022

Situatiile financiare ale Societatii IMOTRUST S.A. la data de 30.09.2022, se prezinta astfel:

Pozitia financiara:

Indicatori	01.01.2022	30.09.2022	Δ	Pondere în Total Activ / Datorii / Capital 30.09.2022
ELEMENTE DE ACTIV				
<i>Active imobilizate - Total, din care:</i>	10.937.410	19.473.665	78,05%	24,28%
Imobilizări necorporale	279.158	2.225.802	697,33%	2,78%
Imobilizări corporale	6.837.088	15.678.159	129,31%	19,55%
Imobilizări financiare	3.821.164	1.569.704	-58,92%	1,96%
<i>Active circulante - Total, din care:</i>	52.940.456	60.597.130	14,46%	75,55%
Stocuri	36.792.732	31.796.674	-13,58%	39,64%
Creanțe	15.632.804	21.645.782	38,46%	26,99%
Investiții pe termen scurt	0	6.977.476	-	8,70%
Casa si conturi la bănci	514.920	177.198	-65,59%	0,22%
<i>Cheltuieli în avans</i>	72.992	135.770	86,01%	0,17%
Total elemente de Activ	63.950.858	80.206.565	25,42%	100,00%
DATORII				
Datorii pe termen scurt	9.383.511	3.319.382	-64,63%	98,62%
Datorii pe termen lung	105.393	46.314	-56,06%	1,38%
Total Datorii	9.488.904	3.365.696	-64,53%	100,00%
Provizioane	832.438	1.539.730	84,97%	100,00%
Subvenții pentru investiții	0	2.438.246	0,00%	100,00%
Fondul comercial negativ	0	236.644	0,00%	100,00%



CAPITALURI PROPRII				
Capital subscris vărsat	49.185.495	55.561.327	12,96%	76,50%
Capital subscris nevărsat	0	0	0,00%	0,00%
Prime de capital	859.031	611.317	-28,84%	0,84%
Rezerve din reevaluare	2.614.625	1.234.311	-52,79%	1,70%
Rezerve	18.042.878	2.399.347	-86,70%	3,30%
Acțiuni proprii	0	-148.034	0,00%	-0,20%
Câștiguri instrumente de capitaluri proprii	511.627	624.803	22,12%	0,86%
Rezultat reportat	-18.456.169	6.096.724	133,03%	8,39%
Rezultatul exercițiului financiar	895.624	6.246.454	597,44%	8,60%
Repartizarea profitului	-23.595		-100,00%	0,00%
Capitaluri proprii - Total	53.629.516	72.626.249	35,42%	100,00%

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

Cresterea imobilizarilor necorporale se datoreaza inregistrarii fondului comercial pozitiv inregistrat urmare a preluarii ramurii de activitate constand in imobilele din blocul R33 si din blocul R34, de la societatea Bloc 15 UTA SRL.

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

Cresterea imobilizarilor corporale inregistrate in an se datoreaza preluarii prin fuziune a activelor Societatilor absorbite, in principal de la Imovest Clean SA, in semestrul II a acestui an. Reducerea acestora se datoreaza continuarii procesului de promovare si lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare.

Cresterea creantelor se datoreaza valorificarii activelor Societatii. Cash-flow-ul obtinut a fost utilizat cu prioritate 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.

Investitiile pe termen scurt inregistrate la sfarsitul trimestrului constau in titluri de stat cu scadenta decembrie 2022 in valoare de 5.5 mil lei, diferenta reprezentand depozite bancare pe termen scurt constituite de Societate.



Societatea a reluat la venituri provizioanele constituite pentru caile de acces 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	30 Septembrie 2021	30 Septembrie 2022	Δ 30.09.2022/ 30.09.2021	Pondere în categoria relevantă (30.09.2022)
Cifra de afaceri netă	20.115.496	26.967.379	34,06%	191,93%
Producția vândută	19.317.814	26.555.404	37,47%	189,00%
Venituri din vânzarea mărfurilor	803.838	411.975	-48,75%	2,93%
Reduceri comerciale acordate	6.156	0	-	0,00%
Venituri aferente costului producției în curs	-28.614.704	-14.434.800	-49,55%	-102,73%
- Sold creditor	0	0	0	0,00%
- Sold debitor	-28.614.704	-14.434.800	-49,55%	-102,73%
Alte venituri din exploatare	2.362.983	1.518.089	-35,76%	10,80%
VENITURI DIN EXPLOATARE	-6.136.225	14.050.668	-328,98%	100,00%
Cheltuieli materii prime și materialele	23.058	88.084	282,01%	1,09%
Alte cheltuieli materiale	28.880	26.548	-8,07%	0,33%
Alte cheltuieli externe (cu energia și apa)	42.890	60.952	42,11%	0,76%
Cheltuieli privind mărfurile	643.312	310.059	-51,80%	3,85%
Reduceri comerciale primite	-280	0	-100,00%	0,00%
Cheltuieli cu personalul	1.165.997	1.719.192	47,44%	21,33%
Salarii și indemnizații	1.138.078	1.647.337	44,75%	20,44%
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	27.919	71.855	157,37%	0,89%
Ajustări de valoare - imobilizări corporale și necorporale	205.408	625.713	204,62%	7,76%
- Cheltuieli	205.408	625.713	204,62%	7,76%
- Venituri	0		0,00%	0,00%
Ajustări de valoare privind activele circulante	-13.358.792	-597.180	-95,53%	-7,41%



- Cheltuieli	1	21.399	-	0,27%
- Venituri	-13.358.793	-618.579	-95,37%	-7,68%
Alte cheltuieli de exploatare	4.363.847	5.339.237	22,35%	66,25%
Cheltuieli privind prestațiile externe	3.939.799	5.022.674	27,49%	62,32%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	372.216	295.733	-20,55%	3,67%
Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	5.387	7.651	42,03%	0,09%
Alte cheltuieli	46.445	13.179	-71,62%	0,16%
Ajustări privind provizioanele	83.668	486.519	481,49%	6,04%
- Cheltuieli	183.999	1.473.210	700,66%	18,28%
- Venituri	-100.331	-986.691	-883,44%	-12,24%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	-6.802.012	8.059.124	-218,48%	100,00%
Rezultatul din exploatare	665.787	5.991.544	-	-
Venituri din interese de participare	278.944	903.077	223,75%	90,30%
Venituri din dobânzi	11.151	44.985	303,42%	4,50%
Alte venituri financiare	357.088	51.976	-85,44%	5,20%
VENITURI FINANCIARE	647.183	1.000.038	54,52%	100,00%
Cheltuieli privind dobânzile	212.998	52.125	-75,53%	16,96%
Alte cheltuieli financiare	320.703	255.166	-20,44%	83,04%
CHELTUIELI FINANCIARE	533.701	307.291	-42,42%	100,00%
Rezultatul financiar	113.482	692.747	510,45%	-
VENITURI TOTALE	-5.489.042	15.050.706	374,20%	-
CHELTUIELI TOTALE	-6.268.311	8.366.415	233,47%	-
Rezultatul brut	779.269	6.684.291	757,76%	-
Impozitul pe profit	0	437.837	0,00%	-
Rezultatul net	779.269	6.246.454	701,58%	-

In trimestrul III societatea IMOTRUST S.A. a inregistrat un profit net de 6.246.454 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 26.967.379 lei



este compusa, in principal, din venituri din productia vanduta.

Activitatea de exploatare inregistreaza in trimestrul III 2022 un profit in suma de 5.991.544 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 692.747 lei, rezultat ca urmare a distribuirii de dividende in cadrul societatilor la care Societatea are detineri.

Indicatorii financiari:

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01.01.2022	30.09.2022	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	5,642	18,256	223,57%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	1,721	8,676	404,19%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0,055	2,155	3827,88%
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	6,740	23,831	253,59%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	84,97%	95,57%	12,48%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	0,20%	0,06%	-67,51%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	14,84%	4,20%	-71,72%

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 31.10.2022, s-a achizitionat cota de 5338/29.537 parti din terenul in suprafata totala de 29.537 mp situat in mun. Timisoara, Calea Circumvalatiunii, nr. 4, jud. Timis, ce urmeaza a fi dezlipit in vederea construirii unui bloc de locuinte, la pretul de 550 euro/mp;
- S-a obtinut Autorizatia de Construire nr. 859/27.10.2022 emisa de Primaria Mun. Timisoara pentru terenul inregistrat in CF nr. 451893 Timisoara, pentru lucrari tip „*Construire imobil locuinte colective cu functiuni complementare si servicii in regim de inaltime S+P+12E+Etaj Tehnic, conform PUZ aprobat prin HCL 130/2010, etapa I*”, proiect imobiliar ce se va dezvolta de catre IMOTRUST S.A. ARAD - SUCURSALA TIMISOARA NORD ONE;
- S-a obtinut Autorizația de construire nr. 188/01.11.2022 emisa de Primăria Comunei Vladimirescu, jud. Arad, eliberată pentru construirea primului bloc (denumit S1) aferent proiectului “*Locuinte colective in regim redus de inaltime S+P+2E+Er*” situat in cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud, Arad. In luna noiembrie a anului 2022, a fost instrainat terenul aferent construirii primului bloc din proiectul mentionat, respectiv cota de 1/2 parte reprezentand suprafata de 2.269 mp din imobilul in suprafata totala de 4.538 mp teren situat in Cartier Via Carmina, comuna Vladimirescu, catre societatea afiliata SMART ESTATE DEVELOPER S.A. unde IMOTRUST S.A. detine 65% din capitalul social al acesteia. Autorizatia de construire a fost cesionata catre societatea afiliata in luna noiembrie 2022.
- S-a contractat executia retelei de apa, canalizare, bransamente si racorduri in Zona 6, Cartier Via Carmina, loc. Vladimirescu, jud. Arad, din cadrul Proiectului imobiliar: „*Dezvoltare zona rezidentiala, functiuni complementare servicii/comert*”, la un pret in cuantum de maxim 162.000 euro.



Alte informatii

➤ In cursul anului 2022 IMOTRUST a finalizat operatiunea de fuziune prin absorbtie, in urma careia Societatea si-a intarit pozitia financiara absorbind societatile: IMOVEST CLEAN S.A., BERMO REAL ESTATE DEVELOPMENT&INVESTMENT S.A., ALBEDRA HOMES S.R.L., ARITEC EXPO S.R.L. si POLSLAND DEVELOPMENT S.R.L., proces de fuziune care a fost certificat din punct de vedere legal prin obtinerea, in aprilie 2022, a hotararii favorabile 87/28.04.2022 a Tribunalului Arad pronuntata in dosarul 1065/108/2022.

In urma operatiunii de fuziune, capitalul social al societatii absorbante IMOTRUST S.A. s-a majorat de la valoarea initiala de **49.185.494,80 lei la valoarea de 55.561.326,80 lei prin majorarea corespunzatoare a numarului total de actiuni de la 491.854.948 la 555.613.268 actiuni** care si-au pastrat valoarea nominala initiala de **0,1 lei/actiune**.

Autoritatea de Supraveghere Financiara a emis **Certificatul de inregistrare a instrumentelor financiare nr. AC - 3222-8/22.06.2022** privind noile caracteristici ale societății, urmare a fuziunii prin absorbtie.

Depozitarul Central S.A. a inregistrat in registrul societatii IMOTRUST S.A. majorarea capitalului social ca urmare a fuziunii prin absorbtie in baza **Adresei nr. 24478/08.07.2022**.

➤ S-a inregistrat documentatia la Primaria com. Vladimirescu in vederea obtinerii Autorizatiei de construire pentru cel de al doilea bloc (denumit S2) aferent proiectului imobiliar „**Locuinte colective in regim redus de inaltime S+P+2E+Er**” din cartier Via Carmina, jud. Arad;

➤ Nu au avut loc modificari in structura Consiliului de Administratie a Societatii in Trimestrul III aferent anului 2022;

➤ IMOTRUST SA nu a fost implicata in trimestrul III al anului 2022 in niciun fel de litigii;

➤ 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

Vizat juridic,
Av. Claudia Mălina


www.imotrustarad.ro



DECLARAȚIA CONDUCERII

Arad, 29 noiembrie 2022

Subsemnata **Berar Luisa Maria** in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie al IMOTRUST S.A., pe baza celor mai bune informatii posibile, prin prezenta confirm ca:

a) situatia financiar-contabila a fost intocmita conform standardelor contabile aplicabile pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2022 si ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, performanta financiara, contului de profit si pierdere;

b) Raportul atasat prezentei declaratii aferent Trimestrului III al anului 2022 cuprinde o analiza corecta si reala cu privire la evolutia si performantele societatii IMOTRUST S.A.

Presedintele Consiliului de Administratie

Berar Luisa Maria

Confirm,
Director economic,
Feier Elisabeta