

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE IMOTRUST SA pentru anul 2022



Raportul anual pentru exercitiul financiar al anului 2022

conform Legii nr. 24/2017 si Regulament ASF nr 5/2018

Data raportului Martie 2023

Denumirea Societatii: IMOTRUST S.A.

Sediul social: Arad, str. Mihai Eminescu, nr.5, apart. 3, et. 1, jud. Arad;

Site: www.imotrustarad.ro;

E-mail: office@imotrustarad.ro;

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: RO1680630;

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 IMOTRUST: Valoare nominala 0,1 lei;

Cuprins

Raport anual 2022 al Consiliului de Administratie al societatii IMOTRUST S.A.

04 IMOTRUST- despre noi pe scurt

06 Aspecte operationale principale realizate in cursul anului 2022

08 Portofoliu de proiecte in derulare

18 Structura portofoliului de active detinute de IMOTRUST la 31.12.2022 valorificabile in urmatoorii ani

22 Structura portofoliului de active la 31.12.2022

23 Aspecte juridice

23 Aspecte legate de mediu, responsabilitate sociala si Guvernanta Corporativa

30 Controlul intern al IMOTRUST

31 Consiliul de Administratie al IMOTRUST

32 Salariatii IMOTRUST

33 Piata imobiliara in Romania

34 Directii strategice IMOTRUST in 2023

36 Rezultate financiare 2022

40 Politica privind managementul riscului

42 MOTRUST pe Piata De Capital

45 Anexe:

Anexa 1 - Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Anexa 2- Situatii financiare pentru exercitiul financiar 2022

Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar

Anexa 4- Sinteza Evaluării Raport nr. 3EI/24.02.2023 de estimare a Valorii de piață a drepturilor de proprietate asupra Capitalurilor proprii ale IMOTRUST S.A. Arad.

IMOTRUST - DESPRE NOI PE SCURT

IMOTRUST S.A. este o companie pe actiuni, de tip „deschis”, cotata la Bursa de Valori Bucuresti din anul 1996, iar din anul 2015 este la categoria AeRO Premium, avand ca obiect principal de activitate Dezvoltari Imobiliare.

Din luna iulie 2022 (in urma procesului de fuziune) compania are un capital social de **55.561.326,80 lei** format din **555.613.268** actiuni, care si-au pastrat valoarea nominala initiala de 0,1 lei/actiune.

Incepand din 2019 IMOTRUST SA (in calitate de societate absorbanta) a inceput un proces de consolidare atat a pozitiei financiare cat si a celei de dezvoltator imobiliar, realizand 3 procese de fuziune finalizate cu succes pana in anul 2022.

Ne mandrim sa facem parte dintr-un grup cu o experienta de aproape 30 de ani, activand atat in domeniul dezvoltarilor industriale cat si in domeniul dezvoltarilor de case si apartamente, investind de asemenea si in terenuri agricole.

Datorita directiilor strategice trasate la final de 2021, anul 2022, a fost unul energetic si plin de realizari pentru compania noastra, in care am reusit sa crestem cifra de afaceri cu 34% comparativ cu anul anterior.

Astfel, in anul 2022 am bifat cu succes in proportie de 90% obiectivele strategice propuse la inceputul anului marcand consolidarea patrimoniului companiei prin: fuziunea cu alte societati; valorificarea de parcele de terenuri construibile cu utilitati la limita de proprietate, predarea catre autoritatile publice locale a cailor de acces si a retelelor si bransamentelor de utilitati, a unei intersectii (tip giratie) pe DN7 si zone verzi din cartierul Via Carmina; vanzarea de terenuri situate in intravilanul mun. Arad; vanzarea de terenuri situate in extravilanul mun. Arad; vanzarea de imobile in municipiul Arad (spatii cu destinatie de birouri, hale industriale), apartament in duplex in mun. Cluj-Napoca, garaje si parcarri in Arad, Oradea si Cluj-Napoca; administrare si vanzare imobile preluate prin transfer de active de la doua societati afiliate si demararea a doua proiecte imobiliare constand in edificarea a doua blocuri (unul in mun. Timisoara si unul in cartier Via Carmina din loc. Vladimirescu, aflat in proximitatea mun. Arad). Ne pastram si pentru anul 2023 obiectivul strategic de introducere a unui sistem de tip ERP, demersurile fiind incepute inca din toamna anului trecut.

Strategia pe care am implementat-o inca de la inceputul anului 2022, a fost sa evaluam piata imobiliara si sa ajustam constant pe parcursul anului politica de preturi pentru produsele imobiliare aflate pe stoc, in scopul de a diminua riscurile economice (*generate de inflatia in crestere cauzata in special de intreruperea lanturilor de aprovizionare, cresterea costurilor cu energia pe fondul conflictului dintre Rusia si Ucraina, cresterea*

preturilor materialelor de constructii si majorarea progresiva a dobanzilor bancilor centrale si, subsecvent, majorarea costului creditarii in lupta cu inflatia crescanda) si de a creste rentabilitatea companiei, ceea ce a dus, la finalul anului 2022, la obtinerea unui profit net de 5.726.855 lei (1.157.548 Euro), iar valoarea totala a activului net al companiei la data de 30.09.2022 evaluata de evaluator independent Value Management (autorizatie ANEVAR nr. 0115) este de 82.358.000 lei, respectiv de 0,1482 lei/actiune conform raportului de evaluarea nr 3EI/24.02.2023.

Privim cu un optimism moderat spre anul 2023, care se arata a fi cu schimbari care necesita adaptari rapide, dar, in acelasi timp avem incredere in pozitia financiara a companiei si in puterea echipei noastre de a-si atinge obiectivele astfel incat sa putem rasplati cu valoare adaugata increderea stakeholderilor nostri.

Va invitam sa parcurgeti Raportul anual 2022 de mai jos, unde veti gasi descrierea activitatii noastre din anul 2022, rezultatele obtinute, precum si care sunt obiectivele pe care ni le propunem pentru anul 2023.

ASPECTE OPERATIONALE PRINCIPALE realizate in cursul anului 2022

Am valorificat urmatoarele active:

- ✓ **25 parcele** in suprafata de **17.863 mp**, in proiect Via Carmina, Zona IV, in valoare de **1.14 mil euro**;
- ✓ **15 parcele** in suprafata de **7.530 mp**, in proiect Via Carmina, Zona VI, in valoare de **0.38 mil euro**;
- ✓ **terenuri situate in intravilanul mun. Arad in suprafata totala de 2,92 ha** si in valoare totala de **0.235 mil euro**.
- ✓ **terenuri situate in extravilanul mun. Arad in suprafata totala de 40,5 ha** si in valoare totala de **0,5 mil euro**
- ✓ **imobile** in municipiul Arad (spatii cu destinatie de birouri, hale industriale), casa in Cluj-Napoca, garaje si parcare in Arad, Oradea si Cluj-Napoca in valoare totala de **1.1 mil euro**.

Am realizat urmatoarele obiective si lucrari aferente proiectelor in derulare si am demarat proiecte noi:

- ✓ 98% realizat din executie viabilizare Proiect Zona IV - Via Carmina avand suprafata de 89.991 mp (viabilizare = introducere utilitati si construire de drumuri);
- ✓ Au fost demarate lucrarile de viabilizare pentru Zona VI - Via Carmina care insumeaza un numar de 171 de parcele construibile;
- ✓ S-au predat 44.186 mp drumuri catre autoritatile publice;
- ✓ A fost predata in proprietatea Primariei Vladimirescu si administrarea Companiei de apa Arad, retea de apa si canalizare, cat si bransamentele si racordurile de pe strada Clara;
- ✓ A fost predata o retea de iluminat public de pe strazile Clara, Ulpia, Augusta – Zona V - Via Carmina;
- ✓ 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 sensul giratoriu a fost predat in patrimoniul Primariei Vladimirescu in vederea administrarii si intretinerii acestuia;
- ✓ A fost achizitionat terenul in suprafata de 5.338 mp situat in mun. Timisoara, in scopul dezvoltarii Proiectului imobiliar „Nord One Bloc 3” constand in „Construire imobil locuinte colective cu functiuni complementare si servicii in regim de inaltime S+P+12E+Etaj Tehnic si, in baza Autorizatiei de Construire nr. 859/27.10.2022 emisa de Primaria Mun. Timisoara, am demarat lucrarile de construire;

- ✓ In cursul anului 2022 IMOTRUST a finalizat operatiunea de fuziune prin absorbtie demarata in cursul anului 2021, in urma careia compania si-a intarit pozitia financiara absorbind urmatoarele societati: 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 IMOTRUST majorarea capitalului social ca urmare a fuziunii prin absorbtie in baza Adresei nr. 24478/08.07.2022.

- ✓ **IMOTRUST** a sustinut evenimente de responsabilitate sociala prin finantarea (prin intermediul **Fundatiei "Alber"**) a unor proiecte educationale;

PORTOFOLIU DE PROIECTE IN DERULARE

CARTIER VIA CARMINA- Zona IV

Perioada: 2020-2022 (finalizat din punct de vedere al executiei drumurilor si utilitatilor)

Parcele construibile/loturi de case: 108

Suprafata viabilizata: 9 ha

Valoare proiect : 4.7 mil euro





CARTIER VIA CARMINA- Zona VI

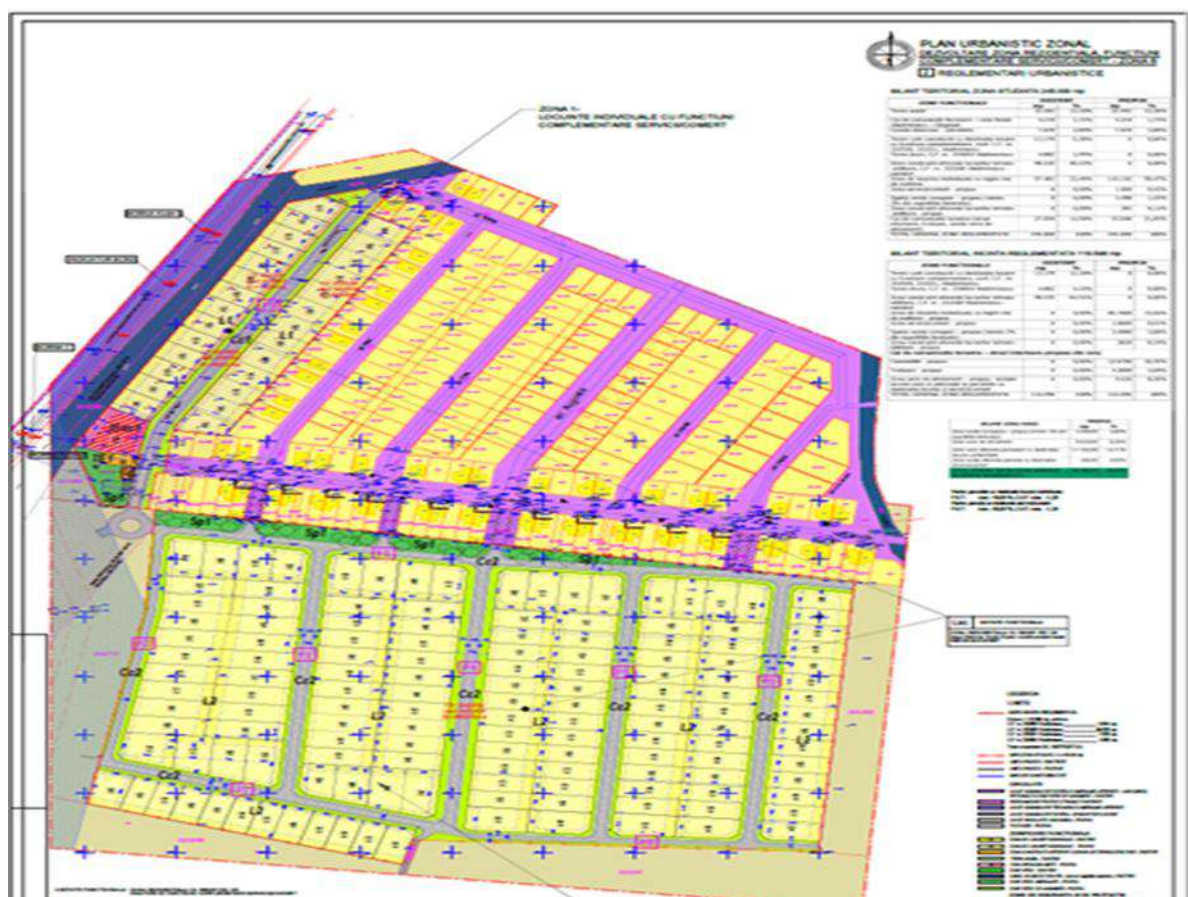
Perioada: 2021 (demarare PUZ) -2023 (finalizare viabilizare)

Parcele construibile/loturi de case: 171

Suprafata viabilizata: 14,5 ha

Valoare proiect : 4.67 mil euro

In baza HCL 135 din data de 28.06.2022 a fost aprobat Planul Urbanistic zonal aferent “Dezvoltare zona rezidentiala, functiuni complementare servicii/comert – Zona 6, Cartier Via Carmina, loc Vladimirescu, jud Arad.



Au fost realizate lucrarile topo-cadastrale de parcelare conform PUZ si au fost demarate procedurile de proiectare a retelelor de apa-canalizare, drum si iluminat public, respectiv a fost depusa solicitarea catre Enel in vederea obtinerii solutiei de alimentare cu energie electrica a zonei.

Au fost obtinute Autorizatiile pentru lucrarile de introducere utilitati.

In luna noiembrie 2022 au fost demarcate lucrarile de executie retele de apa si canalizare etapa 1.

CARTIER VIA CARMINA- Zona II

Perioada: 2022-2024

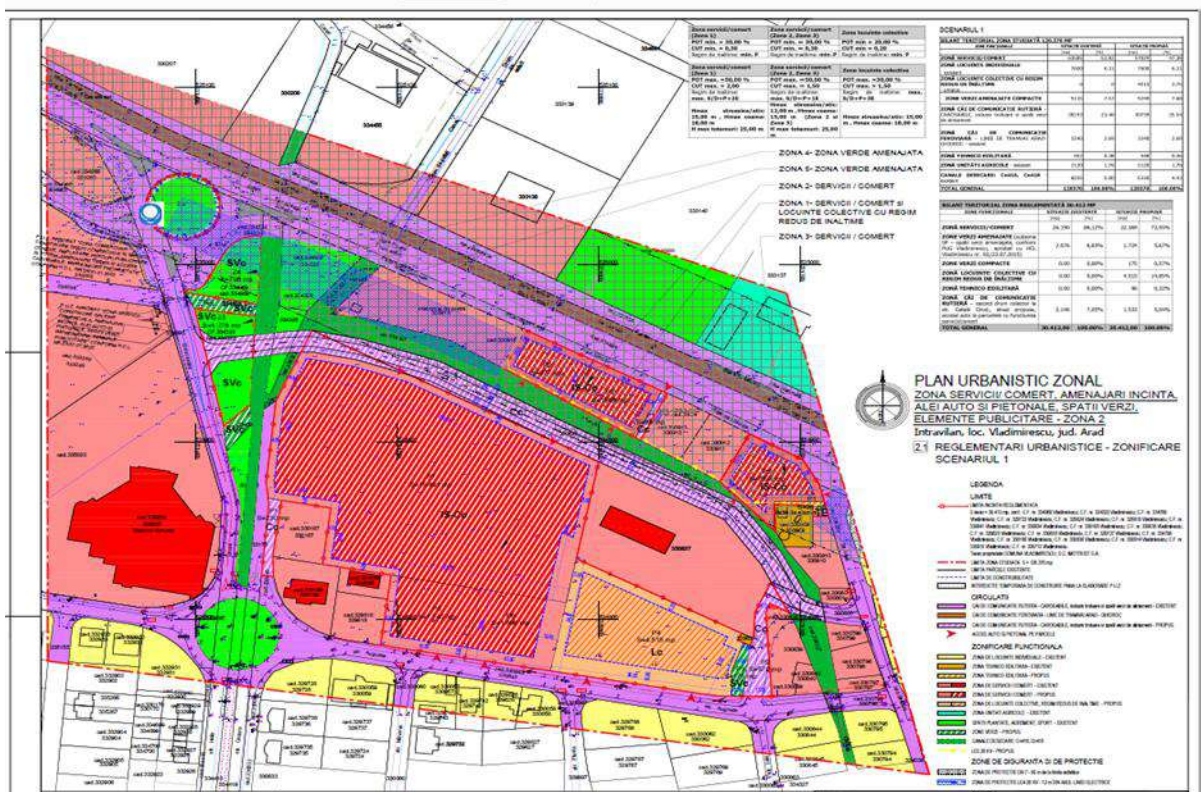
Parcele construibile pentru comercial

Suprafata: 3 ha

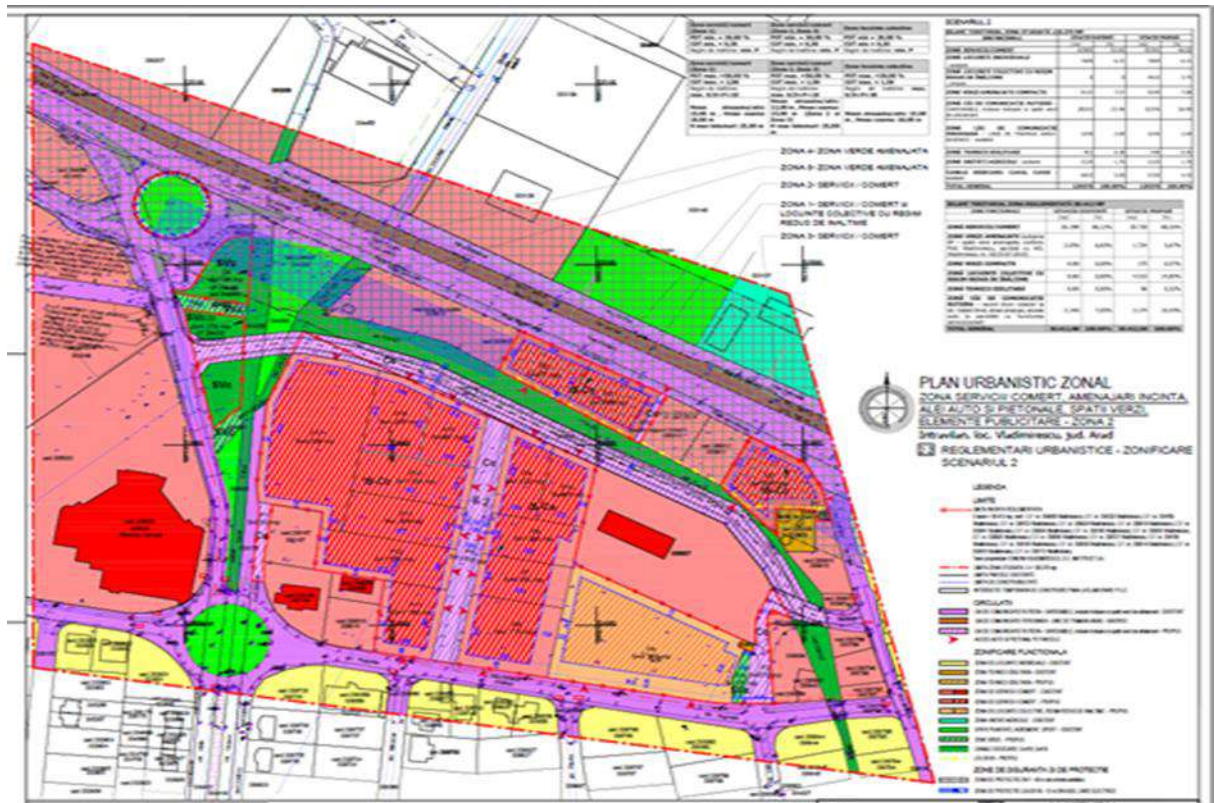
Valoare proiect: 3 mil euro

A fost obtinut avizul de oportunitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal “Zona servicii/comert – amenajari incinta, alei auto si pietonale, spatii verzi, elemente publicitare”- Zona II in 2 scenarii posibile si s-a autorizat executia largirii tronsonului Cetate Orod si crearea unui acces spre zona noua comerciala, in acest fel crescand valoarea terenului in analiza.

Scenariul 1



Scenariul 2



CARTIER VIA CARMINA- Zona IV Extra

Perioada: 2022-2023

Bloc de locuinte in regim redus de inaltime

Apartamente: 28

Valoare proiect : 2,2 mil euro

In baza Hotararii de Consiliu Local Vladimirescu numarul 154 din data de 29.07.2022 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investitie "Locuinte colective in regim redus de inaltime S+P+2E+Er, Cartier Via Carmina, Loc Vladimirescu, jud Arad.





CARTIER VIA CARMINA- Zona VII

Perioada: 2022-2024

Parcele construibile pentru servicii si agrement

Suprafata viabilizata: 2.8 ha

Valoare proiect : 0.8 mil euro

Cartier ROMANA RESIDENCE – Arad

In baza Hotararii de Consiliu Local numarul 447 din data de 31.08.2022 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal si regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investitie: “Reamenajare parcele si strazi Cartier Romana Residence, Gradiste, Arad”.

PROIECT NORD ONE - BLOC 3 - BREDICEANU- TIMISOARA

Perioada: 2022 - 2025

Bloc de locuinte in regim S+P+12E+etaj tehnic

Apartamente: 112 apartamente

Spatii comerciale la parter: 15 SAD

Valoare proiect : 55.000.000 lei

Compania IMOTRUST SA prin IMOTRUST SA ARAD - SUCURSALA TIMISOARA NORD ONE a achizitionat terenul in suprafata de 5.338 mp situat in mun. Timisoara, Calea Circumvalatiunii, nr. 4, in scopul dezvoltarii Proiectului imobiliar „Nord One Brediceanu” constand in „**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 1”, in baza Autorizatiei de Construire nr. 859/27.10.2022 emisa de Primaria Mun. Timisoara si a demarat lucrarile de construire la finalul anului 2022.

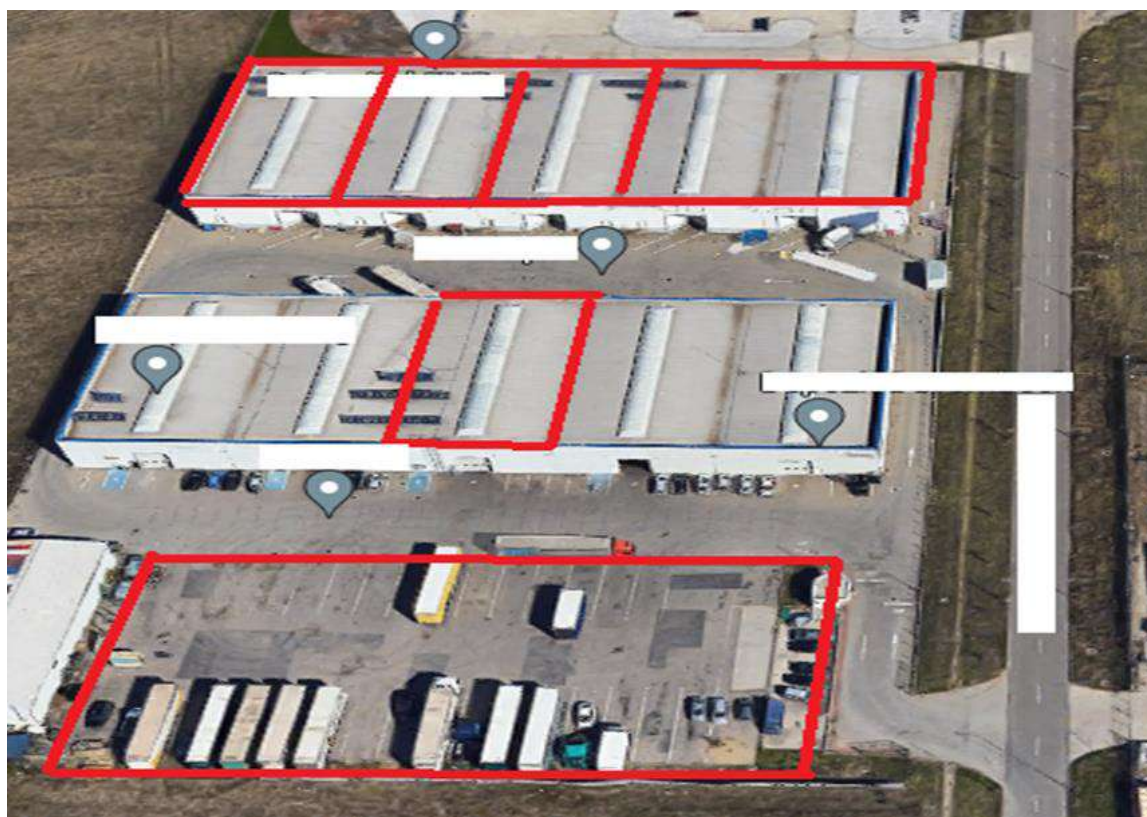






STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE detinute de IMOTRUST la 31.12.2022 valorificabile in urmatoorii ani

- Hale industriale in suprafata totala de **5.060 mp** situate Zona Industriala a Mun. Arad inchiriate in proportie de **100%**;
- Parcare autovehicule de mare tonaj in suprafata de **3.000 mp**;





- Teren extravilan agricol cu potential de dezvoltare parc fotovoltaic situat la 20 Km de Mun. Arad in suprafata totala de **42.ha**;



- Terenuri extravilane de exploatare agricola situate in Mun. Arad in suprafata totala de **24 ha – date in arenda 100%**;



- Parcari si garaje situate in Arad si Oradea.



STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE la 31.12.2022:

Portofoliu de active al IMOTRUST la 31.12.2022, insumeaza o valoare contabila totala de **78,61 mil lei**.

- Terenuri construibile in suprafata de 203.915 mp in valoare totala de 39,04 mil lei;
- Terenuri agricole in suprafata totala de 66 ha in valoare de 1,86 mil lei;
- Hale industriale in suprafata totala de 5.060 mp situate Zona Industriala a Mun. Arad in valoare totala de 5,58 mil lei;
- 1 Hala industriala in suprafata totala de 525 mp pe str. Pictor Cornel Minisan in Jud. Arad in valoare totala de 0,65 mil lei;
- Parcari si garaje situate in Arad si Oradea in valoare totala de 1.08 mil lei;
- Alte active in suprafata de 67.115 mp in valoare de 1,9 mil lei;
- Actiuni detinute la entitatile afiliate in valoare de 1,47 mil lei;
- Titluri de stat in valoare de 0,68 mil lei;
- Depozite colaterale constand in scrisori de garantie bancara in valoare de 0,07 mil lei;
- Softuri si aplicatii de tip ERP in quantum de 0,02 mil lei;
- Alte active necorporale in valoare de 0,01 mil lei
- Alte active corporale in valoare de 0,7 mil lei
- Materii prime si alte materiale in valoare de 0,01 mil lei;
- Creante de incasat in urma promisiunilor de vanzare-cumparare case, apartamente, parcari, boxe si terenuri in quantum de 21,80 lei;
- Creante de incasat din activitatea de monitorizare si suport in quantum de 0,17 mil lei;
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de 1 an in valoare de 0,01 mil lei.
- Alte creante in quantum de 0,42 lei;
- Lichiditati in quantum total de 3,14 mil lei

In anul 2022 valoarea activelor a fost amendata prin ajustare cu o valoare totala de 1,74 mil lei, din care au fost reluate la venituri ajustari in quantum de 0,43 mil lei.

ASPECTE JURIDICE

IMOTRUST SA nu a fost implicata in cursul anului 2022 in litigii cu impact semnificativ, iar toate situatiile litigioase in care IMOTRUST a fost implicata au fost rezolvate intr-o maniera favorabila companiei. In prezent compania nu mai este implicata in nicio situatie litigioasa de natura a-i prejudicia situatia patrimoniala.

ASPECTE LEGATE DE MEDIU, RESPONSABILITATE SOCIALA SI GUVERNANTA CORPORATIVA

Aspecte legate de mediu

IMOTRUST se preocupa continuu de sustenabilitatea proiectelor sale si acorda o atentie deosebita calitatii constructiilor sale, astfel incat sa contribuie pozitiv atat in ceea ce priveste impactul asupra mediului cat si impactul asupra calitatii vietii clientilor sai si a comunitatii acestora.

Astfel, proiectul imobiliar pe care compania l-a demarat in Timisoara respecta cerintele standardului nZEB integrand in realizarea acestuia solutii cu panouri solare, pompe de caldura si sisteme de racire performante de tip split cu inverter.

Aspecte legate de responsabilitate sociala

Eforturile Imotrust SA se concentreaza pe construirea nu doar a unor proiecte ci si pe construirea de comunitati. Astfel ca, in urma cu 15 ani am avut o viziune: sa ridicam standardele industriei imobiliare, construind atat case cat si un cartier impreuna cu o comunitate in care ne-ar placea sa locuim pentru tot restul vietii.

Aceasta viziune s-a concretizat in ceea ce este astazi Via Carmina. Un proiect ambitios care redefineste standardele de locuire si care s-a transformat intr-o frumoasa comunitate de peste 700 de familii. Via Carmina este dovada ca poti avea o viata inconjurata de natura, in timp ce te bucuri de toate facilitatile urbane. Acest ambient natural este un loc ideal pentru oamenii care cauta mai mult spatiu, apreciaza natura, au un

stil de viata activ dar vor sa evadeze din aglomeratia orasului si sa se bucure de o viata linistita alaturi de familia lor.

Situat intr-o zona inconjurata de campuri verzi si padure, cartierul Via Carmina ofera o alternativa la agitatia stilului de viata urban, fara a face rabat de la confortul oferit de facilitatile unui oras. In acelasi timp stim cat de important este accesul la toate facilitatile care fac viata mai usoara. De aceea am contruit drumul de acces impreuna cu sensul giratoriu care ofera intrare direct in DN7 si care face legatura in doar 2 minute cu Municipiul Arad. Deasemenea cartierul Via Carmina este asezat in proximitatea statiei de tramvai, si de asemenea are legatura pietonala creata pentru accesul facil inspre Remarkt, Jysk , Jumbo, Selgros si Altex.

Deoarece Via Carmina nu inseamna doar ACASA am gandit numeroase facilitati pentru a sprijinii si inspira oamenii sa traiasca asa cum isi doresc. In cartierul Via Carmina se regasesc zone verzi, locuri de joaca, centru de permanenta, saloane de infrumusetare, ABC, pensiuni, noul pol de shopping si entertainment (Lidl si Fun Shop), spatii de birouri pentru ca locatarii sa aiba mai mult timp pentru ei si pentru tot ceea ce conteaza (familie, prieteni, hobby-uri).

In interiorul cartierului este in curs de dezvoltare o gradinita pentru cei mici, astfel incat locatarii vor scapa de grija transportului pentru a-si lasa copiii la gradinita.

Deoarece suntem atenti la nevoile rezidentilor nostri iar sportul este o necesitate pentru o minte si un trup sanatoase ne dorim sa diversificam tipurile de activitate fizica ce se pot desfasura in cartier si am inclus in proiectele noastre viitoare amenajarea unui teren de sport multifunctional si obtinerea unei Hotarari de Consiliul Local pentru aprobarea unui PUZ „DEZVOLTARE ZONA SERVICII, COMERT SI ACTIVITATI SPORTIVE – ZONA VII”.

De asemenea, **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, in calitate de sponsor al Fundatiei Alber a fost implicat pe parcursul anului 2022 in proiectul educational:

DOTAREA SĂLII DE SPORT, A BIBLIOTECII ȘI A SĂLILOR DE CLASĂ DE LA ȘCOALA GIMNAZIALĂ „VIRGIL IOVĂNAȘ” ȘOFRONEA”, JUDEȚUL ARAD

Perioada: 01.12.2022 – 28.02.2023

Proiectul s-a născut din nevoia îmbunătățirii actului educației și a creării condițiilor de confort în cadrul instituției școlare.

În luna octombrie 2022 dotarea sălii de sport era una foarte precară, echipamentele sportive erau învechite și rupte, unele chiar lipseau, astfel ca elevii nu se puteau bucura în condiții normale și optime de orele de educație fizică și sport. De asemenea dotările din sălile de clasă erau învechite, dulapurile foarte uzate și unele chiar ridicau un semn de îngrijorare privind siguranța elevilor. Cărțile din bibliotecă nu erau actuale, nu mai ridicau interes lecturii, biblioteca nedispunând de enciclopedii sau dicționare de limba engleză, limba franceză sau limba română.

Prin intermediul acestui proiect s-au achiziționat: 4 seturi de dulapuri și 6 seturi de autocolante educative pentru salile de clasă, dar și 40 de seturi de echipamente/materiale sportive și 40 de atlase/dicționare.

Achiziționarea materialelor didactice și a mobilierului va conduce la dezvoltarea și diversificarea metodelor de predare-învățare-evaluare conforme situației actuale în care se află învățământul. Estimăm ca rezultatele vor fi vizibile la nivelul competențelor dobândite de elevi și la rezultatele acestora la examenele naționale prin participarea activă la activitățile didactice. De asemenea principalul efect preconizat va fi creșterea numărului de elevi înscriși în noul an școlar față de anul precedent și creșterea numărului de elevi care se vor reînscris la școala gimnazială „Virgil Iovanas” din Sofronea.





Aspecte legate de guvernanta corporativa

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

IMOTRUST este administrata in sistem unitar conducerea sa executiva fiind asigurata de catre Presedintele Consiliului de Administratie - Director General, doamna Berar Luisa Maria, impreuna cu Directorul Adjunct, doamna Coman Luminita si cu Directorul Economic, doamna Feier Elisabeta Melania, sub supravegherea membrilor neexecutivi ai 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 Adunarilor 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, semestriale si trimestriale.

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 01.01.2022 – 31.12.2022 au fost adoptate 57 (cincizecisisapte) de Decizii ale Consiliului de Administratie din care 3 (trei) au primit vot negativ, ele vizand in mod principal activitatea sucursalelor companiei, 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 companiei 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 IMOTRUST.

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

- Codul Etic
- Politica privind conflictul de interese- elaborata si updatata periodic
- Decizii si proceduri de lucru privind Sucursalele IMOTRUST SA
- Politica de remunerare a membrilor CA

CONTROLUL INTERN AL IMOTRUST

Controlul intern al IMOTRUST este realizat:

- de catre compania Asocieted 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. 1/31.03.2022, s-a hotarat numirea auditorului financiar Societatea HORGA CONSULTING S.R.L., avand sediul social in Arad, Episcop Roman Ciorogariu, nr. 37, jud. Arad, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J02/627/2001, CUI: 14233898, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) cu numar de autorizatie 661/2006, reprezentata legal de dl. Horga Petru, membru CAFR cu numar de certificat 1741/2006, **de la data de 31.03.2022 pana la data de 30.04.2023** sau pana la revocare de catre Adunarea Generala a Actionarilor.
- Conform convocatorului AGOA si AGEA IMOTRUST S.A. din data 26/27.04.2023 s-a supus spre aprobare prelungirea mandatului auditorului numit sau numirea unui alt auditor in vederea auditarii situatiilor financiare pentru anul 2023.

CONSILIU DE ADMINISTRATIE SI SALARIATII

Consiliul 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 2022, Consiliul de Administratie s-a intrunit de 57 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 28.02.2023, conform celor aprobate prin HAGA cu privire la remuneratia acestora, in baza planului de afaceri/bugetului de venituri si cheltuieli al anului 2022 care este valabil pana la data de 28.02.2023, 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

Compania isi respecta angajatii recunoscandu-le devotamentul si profesionalismul. Oferă conditii de angajare corecte, bazate pe competentă. Creează un mediu de lucru în care sunt cultivate respectul reciproc, implicarea si increderea. Contributia fiecărei persoane la efortul echipei constituie o parte esentială din managementul performantei. Deoarece angajatii reprezintă una dintre resursele cele mai valoroase ale companiei, Compania investeste continuu în pregătirea lor.

Astfel, pentru dezvoltarea afacerii în 2022 s-a intensificat procesul de creștere a echipei astfel:

1. First Time Manager (organizat de Codecs)
2. Curs de limba engleza – pentru dezvoltarea abilitatilor lingvistice într-o limba straină.
3. Workshopuri organizate intern pentru urmatoarele departamente: juridic, economic, tehnic, marketing-vanzari, achizitii si HR- leadership.
4. Cursuri deschise solicitate de angajati pentru perfectionarea deprinderilor în domeniul de activitate desfasurat.

Pentru asigurarea unui nivel ridicat de competente ale angajatilor, în 2022 am adoptat o noua abordare de evaluare a noilor angajati prin evaluari dupa perioada de proba: 360 grade si evaluare psihologica cu instrumental psihologic specific CPI 260

La sfarsitul anului 2022, pe langa cei 3 membri ai Consiliului de Administratie, IMOTRUST înregistrează un numar de 28 salariati, din care în 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 în baza contractelor individuale de munca, a fiselor de post si a regulamentului intern, elaborarea, implementarea si respectarea acestora cazand în sarcina Managerului de Resurse Umane. Mentionam ca angajatii nu sunt organizati în sindicat.

De asemenea, tot în anul 2022 IMOTRUST a demarat organizarea activitatii pe centre de profit care reprezintă proiecte individuale în functie de activitatea/produsul livrat urmand ca începand cu 2023 sa implementeze si o structura managerială structurată pe aceste centre de profit numind pentru fiecare activitate/centru de profit cate un director executiv.

PIATA IMOBILIARA IN ROMANIA

Potrivit hub.imobiliare.ro in anul 2022, cererea de locuinte din marile orașe a înregistrat un declin semnificativ față de anul anterior, ajungând la 317.000 de potențiali cumpărători (față de 419.000 în 2021). Numărul de tranzacții imobiliare la nivel național a crescut ușor: 640.000 de tranzacții în 2022, față 624.000 de tranzacții în anul 2021. Conform datelor prelucrate de Imobiliare.ro, 49% dintre tranzacțiile imobiliare naționale au loc în București.

Cu toate acestea, potrivit aceleiasi surse, in Timișoara, ritmul de creștere al prețurilor a înregistrat un avans de 6% în anul 2022, comparativ cu 7% în anul 2021. Astfel, prețul mediu pe metru pătrat util a crescut de la 1.378 de euro la 1.454 euro. Piața rezidențială veche din acest centru regional a evoluat ușor în anul 2022, înregistrând astfel o creștere de 4%, comparativ cu 5% în anul anterior. Pe piața nouă, ritmul de creștere al prețurilor a înregistrat o evoluție de 10% în anul 2022, în timp ce în 2021 a consemnat o creștere cu 11%.

sursa: hub.imobiliare.ro

DIRECTII STRATEGICE 2023

- ✓ Finalizarea lucrarilor de executie drumuri si utilitati aferente proiectului rezidential Via Carmina Zona VI, in suprafata de aproximativ 14.5 ha;
- ✓ Obtinere HCL de aprobare PUZ Zona de servicii si realizare lucrari de viabilizare, remedieri si predare terenuri cu destinatie drumuri aferente proiectului Via Carmina Zona II, precum si autorizarea construirii a doua imobile de locuinte colective cu regim redus de inaltime in cadrul aceluiasi proiect.
- ✓ Valorificarea parcelelor de teren vandabile in cartierul Via Carmina in valoare de 1,9 mil euro, in suprafata de 18,5 ha;
- ✓ Predarea catre autoritatile competente a terenurilor nevandabile in suprafata de 13,85 ha din Cartier Via Carmina loc. Vladimirescu si Cartier Romana Residence mun. Arad;
- ✓ Finalizarea remedierii drumurilor afectate din Cartier Via Carmina si predarea integrala a acestora catre Primaria Comunei Vladimirescu;
- ✓ Incasarea creantelor in suma de 1,1 mil euro si realizarea remedierii drumurilor aferente proiectului Romana Residence urmata de predarea catre autoritatile competente.
- ✓ Obtinerea autorizatiei de construire si demararea executiei blocului de locuinte in regim de P+2E+Er in cadrul proiectului Via Carmina Zona IV Extra;
- ✓ **Continuarea lucrarilor de construire aferente proiectului Nord One /Bloc 3 - Brediceanu din Timisoara (112 apartamente) cu spatii comerciale la parter (15 SAD);**
- ✓ Digitalizarea activitatii personalului IMOTRUST prin implementarea unui sistem de tip ERP;
- ✓ In vederea cresterii increderii, transparentei si a profitabilitatii actionarilor IMOTRUST, Consiliul de Administratie isi propune si analizeaza in mod optimist posibilitatea de a transfera Societatea la Piata reglementata, intr-un termen maximal de trei ani. In acest scop se lucreaza la o strategie etapizata pentru perioada 2023 – 2025, compania stabilindu-si obiective clare pentru fiecare an in parte;
- ✓ Identificarea de noi oportunitati de investitii/dezvoltare;

- ✓ Continuarea procesului de promovare si lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare precum si a celorlate active valorificabile (hale industriale, parcare, boxe);
- ✓ 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 01 ianuarie 2023- 31 decembrie 2023 propus spre aprobare AGA ce va avea loc la 29/30 martie 2023.

REZULTATE FINANCIARE 2022

Performanta financiara:

| mii lei | 2022 | 2021 | 2020 | Var. % 2021 vs 2020 | Var.% 2022 vs 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|
| Active imobilizate din care | 11.892,00 | 10.937,41 | 16.111,59 | 68% | 109% |
| Imobilizari necorporale | 32,65 | 279,16 | 460,72 | 61% | 12% |
| Imobilizari corporale | 9.748,41 | 6.837,09 | 10.952,66 | 62% | 143% |
| Imobilizari financiare | 2.110,93 | 3.821,16 | 4.698,21 | 81% | 55% |
| Active circulante, din care | 66.639,02 | 52.940,45 | 70.585,28 | 75% | 126% |
| Stocuri | 41.393,57 | 36.792,73 | 52.759,09 | 70% | 113% |
| Creante | 21.795,44 | 15.632,80 | 12.802,78 | 122% | 139% |
| Numerar si echivalente de numerar | 3.450,01 | 514,92 | 5.023,42 | 10% | 670% |
| Total active | 78.531,02 | 63.877,86 | 86.696,87 | 74% | 123% |
| Cheltuieli in avans | 78,34 | 72,99 | 4,65 | 1570% | 107% |
| Datorii, din care | 3.227,52 | 9.488,90 | 33.685,34 | 28% | 34% |
| Imprumuturi bancare si obligatiuni | 41,76 | 105,39 | 10.416,27 | 1% | 40% |
| Provizioane | 1.782,18 | 832,44 | 6,55 | 12709% | 214% |
| Venituri in avans | 2.351,05 | - | - | - | - |
| Capitaluri proprii | 71.248,61 | 53.629,51 | 53.009,63 | 101% | 133% |

Cresterea capitalului propriu fata de anul 2022 se datoreaza atat rezultatelor obtinute in cursul anului din valorificarea activelor Companiei, reflectate in profitul net inregistrat la finele anului, cat si datorita finalizarii fuziunii prin absorbtie cu cele 5 Companii, capitalurile proprii crescand cu suma de 12,66 mil lei.

Imobilizarile corporale au inregistrat o crestere urmare a preluarii in patrimoniul Companiei a activelor nerezidentiale din Zona Industriala Sud de la Imovest Clean SA, active care au o valoare neta de 5.58 mil lei si a terenurilor agricole de la Albedra Homes SA cu o valoare neta de 2,14 mil lei. In cursul anului Compania a achizitionat si o hala in suprafata de 525 mp situata pe str. Pictor Cornel Minisan la pretul de 0.64 mil lei.

Reducerea imobilizarilor corporale se datoreaza continuarii procesului de promovare si lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltari viitoare.

Astfel, in cursul anului au fost valorificate active din categoria imobiliarilor corporale constand intr-un modul de hala din Zona Industriala Vest, birouri situate pe str. Bicz, mun. Arad si terenuri agricole de 6,23 mil lei.

Imobiliarile financiare inregistreaza per total o scadere datorita anularii detinerilor reciproce intre Companii, urmare a finalizarii procesului de fuziune mentionat la capitolele anterioare. Insa, in cursul anului 2022 Compania si-a majorat aportat in capitalul social al lui Smart Estate Developer SA, cu suma de 1,26 mil lei, inregistrand la finele anului o detinere de 88.855 actiuni la o valoare de aport de 1,37 mil lei, generand o crestere la nivelul imobiliarilor financiare cu suma aportata.

Valoarea stocurilor s-a diminuat ca urmare a valorificarii productiei in curs si respectiv a activelor Companiei. Astfel, reducerea inregistrata se datoreaza vanzarii de produse imobiliare din Cartierul Via Carmina, impact semnificativ avand valorificarea terenului in suprafata de 18.813 mp si a terenului in suprafata de 10.180 mp, valoarea insumata fiind de 8,91 mil. lei, ambele terenuri fiind valorificate catre retaileri comerciali. In cursul anului Compania a achizitionat un teren la Timisoara in vederea dezvoltarii unui bloc rezidential, fapt ce a generat o crestere a stocurilor cu suma de 14,58 mil lei.

Cresterea creantelor se datoreaza in principal din preluarea ramurii de activitate privind valorificarea imobiliara a proiectelor imobiliare rezidentiale realizate de catre societatile Bloc 15 UTA si Bloc 14 UTA.

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.

Valoarea numerarului de la finalul anului, precum si din cursul anului, urmare a incasarii creantelor din promisiuni, a fost alocat pentru stingerea datoriei generate urmare a achizitionarii terenului din Timisoara in vederea dezvoltarii unui bloc de locuinte, obligatia de plata nescadenta existenta la data prezentului raport fiind in suma de 0,98 mil lei.

Compania a constituit provizioane de acoperire a impozitelor viitoare care ar putea fi calculate in momentul utilizarii rezervelor Companiei, precum si pentru acoperirea costurilor viitoare, ramase de realizat in cadrul proiectelor imobiliare din Cartierul Via Carmina, pentru terenurile vandabile catre clienti, descarcarea din gestiune a activelor se realizeaza la costul normal.

Veniturile in avans inregistrate de Companie, reprezinta subventii primite pentru investitii prin Programul Operational Regional 2007-2013 in vederea dezvoltarii proiectului "Arcvia Sud", subventie preluata urmare a finalizarii fuziunii cu societatea

Imovest Clean. Astfel, veniturile inregistrate se reiau la venit concomitent cu amortizarea contabila aferente halelor situate in Zona Industriala Sud.

Pozitia financiara prin prisma contului de profit si pierdere:

| mii lei | 2022 | 2021 | 2020 | Var.% 2021 vs 2020 | Var.% 2022 vs 2021 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Venituri din exploatare, din care: | 37.654,90 | - 2.305,14 | - 415,41 | 555% | 1634% |
| Cifra de afaceri | 35.298,79 | 26.274,68 | 9.651,35 | 272% | 134% |
| Venituri aferente costului productiei in curs de executie | - 912,71 | - 31.186,92 | - 12.682,34 | 246% | 3% |
| Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale | 70,43 | - | - | - | - |
| Alte venituri din exploatare | 3.198,39 | 2.607,10 | 2.615,58 | 100% | 123% |
| Cheltuieli din exploatare, din care: | 32.184,25 | - 2.645,13 | - 2.128,96 | 124% | 1217% |
| Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile | 14.702,20 | 77,01 | 36,58 | 211% | 19091% |
| Cheltuieli cu personalul | 2.472,51 | 1.601,44 | 472,40 | 339% | 154% |
| Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale | 3.061,62 | 272,20 | 35,86 | 759% | 1125% |
| Ajustari de valoare privind activele circulante | - 526,67 | - 15.677,99 | - 4.165,35 | 376% | 3% |
| Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale | - | - | 786,66 | - | - |
| Ajustari privind provizioanele | 728,97 | 824,89 | - 3.559,29 | -23% | 88% |
| Cheltuieli cu impozitele si taxele locale | 569,95 | 479,03 | 312,95 | 153% | 119% |
| Alte cheltuieli din exploatare | 11.175,66 | 9.778,29 | 3.951,23 | 247% | 114% |
| Rezultat din activitatea de exploatare: | 5.470,65 | 339,99 | 1.713,55 | 20% | 1609% |
| Venituri financiare, din care: | 1.407,04 | 781,12 | 4.994,49 | 16% | 180% |
| Venituri din interese de participare | 899,28 | 278,93 | - | - | 322% |
| Venituri din dobanzi | 303,09 | 11,78 | 18,50 | 64% | 2573% |

| | | | | | |
|---|-----------------|---------------|-----------------|------------|-------------|
| Alte venituri financiare | 204,68 | 490,41 | 4.975,99 | 10% | 42% |
| Cheltuieli financiare, din care: | 442,00 | 225,48 | 4.346,15 | 5% | 196% |
| Cheltuieli privind dobanzile | 52,31 | 244,01 | 781,53 | 31% | 21% |
| Ajustari de valoare privind imobiliarile financiare | 8,17 | - 423,73 | - | - | -2% |
| Alte cheltuieli financiare | 381,52 | 405,20 | 3.564,62 | 11% | 94% |
| Rezultat din activitatea financiara: | 965,04 | 555,64 | 648,34 | 86% | 174% |
| Rezultatul brut al exercitiului financiar | 6.435,69 | 895,63 | 2.361,89 | 38% | 719% |

In cursul exercitiului financiar al anului 2022 IMOTRUST a inregistrat un profit net de **5.726.855 lei**.

Cifra de afaceri a companiei IMOTRUST realizata in valoare totala de **35.298.788 lei**, este compusa din venituri pe urmatoarele segmente de activitati:

- Venituri din vanzarea produselor finite/productiei 33,37 mil lei;
- Venituri din vanzare de marfa 1,93 mil lei

Total cifra de afaceri 35,30 mil lei.

Se constata o crestere semnificativa a cifrei de afaceri generata in principal din valorificarea terenurilor din Cartierul Via Carmina, operatiuni detaliate la capitolul de performanta financiara, acestea insumand suma de 9,77 mil lei si recunoasterea veniturilor pe baza proceselor verbale de predare primire a activelor preluate prin contractele de transfer de active cu societatile Bloc 10 UTA si Bloc 14 UTA, venituri care insumeaza suma de 10,63 mil lei.

Activitatea de exploatare inregistreaza in anul 2022 un profit in suma de 5,47 mil lei, generat de valorificarea activelor detinute la un pret mai mare decat costul de achizitie sau productiei, dupa caz.

In cursul anului Compania a reluat la venituri provizioanele constituite pentru caile de acces, utilitati si zone verzi din cartierul Via Carmina, care au fost predate autoritatilor publice locale in aceasta perioada, valoarea provizioanelor reluate la venit insumand suma de 2,02 mil lei.

Societatea IMOTRUST a obtinut din activitatea financiara desfasurata un profit in valoare de 0,96 mil lei.

Societatea a inregistrat in exercitiul financiar 2022 un numar mediu de 20 salariatii. Salariile brute platite salariatilor in anul 2022 se ridica la suma de 2,27 mil lei. Societatea inregistreaza cheltuieli cu asigurarile sociale in suma de 0,11 mil lei. Tichetele de masa

acordate salariatilor sunt in suma de 0,09 mil lei. Pentru concediile de odihnă aferente anului 2022, neefectuate până la data de referință a situațiilor financiare, au fost constituite provizioane în sumă de 0,05 mil lei.

Profitului aferent exercițiului financiar al Companiei realizat în anul 2022 in valoare de 5.726.855 lei propunem a fi repartizat cu respectarea limitelor si prevederilor legale, astfel: i) suma de 321.784 lei pentru constituirea rezervelor legale; ii) suma de 857.889 lei pentru acoperirea pierderilor reportate provenite din corectarea erorilor contabile; iii) suma de 4.547.182 lei ramane nedistribuita datorita faptului ca lichiditatile aferente au fost utilizate pentru sustinerea proiectului imobiliar din cadrul Sucursalei Nord One.

POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

Prin specificul activitatii derulate, IMOTRUST este expusa unor riscuri diverse, cele mai semnificative de care IMOTRUST are cunostinta la momentul redactarii raportului fiind descrise mai jos. IMOTRUST transmite investitorilor sai ca descrierea nu este una exhaustiva, putand exista si alti factori de risc si incertitudini de care IMOTRUST nu are cunostinta la momentul raportului, factori care pot influenta in viitor, rezultatele efectiv realizate, conditiile financiare, performanta si realizarile companiei ce pot duce la o modificare in sensul scaderii pretului actiunilor.

a. Riscul de piata si de context ecomic general

Conflictului intre Rusia si Ucraina, inflatia mondiala/zonala/nationala crescuta, cresterea ratelor de dobanda la imprumuturile ipotecare pot conduce la: diminuarea veniturilor potentialilor clienti si, implicit, incadrarea intr-o proportie semnificativ mai mica a acestora la conditiile accesarii unor credite ipotecare, continuarea cresterii preturilor materialelor de constructii si a costurilor cu forta de munca. Toate cele mentionate pot duce la o diminuare a numarului de tranzactii, la o crestere a costurilor proiectelor si la deteriorarea rezultatelor companiei. 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 companiei.

b. Riscul valutar si riscul de creditare

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

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, serviciilor si a fortei de munca. Conducerea companiei monitorizeaza continuu preturile materialelor si serviciilor avand compartiment propriu de achizitii (buyer) care are ca obiectiv achizitia de materiale si servicii la costurile optime ca raport intre calitate si pret.

De asemenea, desi sectorul bancar are, inca disponibilitatea finantarii domeniului de real-estate, exista riscul ca aceasta atitudine sa se modifice in contextul in care bancile se confrunta ele insele cu probleme legate de cresterea dobanzilor de catre bancile centrale precum si cu propria capitalizare.

Imotruster este in discutie cu 2 institutii bancare in vederea obtinerii finantarilor necesare executiei proiectelor sale.

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.

In contextul luptei cu inflatia bancile centrale vor continua majorarile periodice ale ratelor dobanzilor. IMOTRUST va face toate demersurile, ca in cazul in care acceseaza finantari, sa acceseze la costuri care sa nu ridice asupra situatiei rentabilitatii proiectelor companiei 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 operational

In functie de evolutia pietei exista posibilitatea ca termenele de executie sau de valorificare a activelor/produselor imobiliare sa depaseasca perioadele exprimate prin planul de afaceri actual. Pentru evitarea acestui risc urmarim in permanenta evolutia pietei, iar dezvoltarile le adaptam in timp astfel sa avem o corelare a ritmului de construire cu ritmul de vanzare, astfel incat costurile imobilizarilor sa fie optimizate.

f. Riscuri privind furnizorii

Acestea reprezinta riscul de a fi obligati sa intervenim in unele situatii in cazul in care solvabilitatea furnizorilor scade pana la nivel de insolvabilitate sau incapacitate, acestia fiind afectati la randul lor de cresterea preturilor la materialele de constructie, de ruperea lanturilor de aprovizionare care duc la o livrarea a materialelor la termene prelungite, la costuri crescute si la imobilizarea unor lichiditati pe perioade mai lungi. IMOTRUST prospecteaza continuu piata furnizorilor de servicii si materiale de constructii astfel incat sa-si creeze alternative sau sa intervina ca third party in cazuri exceptionale.

IMOTRUST PE PIATA DE CAPITAL

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

Capitalizarea bursiera comparativa, pentru anii 2021-2022 este urmatoarea:

| Indicator | 31.12.2021 | 31.12.2022 | Variatie |
|--------------------------------|-------------|-------------|----------|
| Curs bursier (lei/actiune) | 0.1720 | 0.1480 | -14% |
| Numar actiuni | 491.854.948 | 555.613.268 | 12,9% |
| Capitalizare bursiera (lei) | 84.599.051 | 82.230.763 | -2.9% |

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

Reamintim ca in anul 2022 compania IMOTRUST a fost implicata intr-un proces de fuziune prin care a absorbit 5 societati iar in urma procesului de fuziune capitalul social al IMOTRUST a ajuns la **55.561.326,80 lei** format din **555.613.268 actiuni**.

Astfel, **structura actionariatului IMOTRUST la data de 31.12.2022** este:

| Actionar | Actiuni | Procent |
|--|-------------|----------|
| ALBER HOLDING CAPITAL S.A. loc. ARAD jud. ARAD | 409.906.194 | 73,7755% |
| SC BLOC 03 UTA SRL loc. ARAD, jud. ARAD | 90.160.283 | 16,2272% |

| | | |
|--|--------------------|--------------|
| STATUL ROMAN PRIN AUTORITATEA PENTRU ADMINISTRAREA ACTIVELOR STATULUI loc. BUCURESTI jud. SECTOR 1 | 3.473.818 | 0.6252% |
| Pers. Fizice | 45.857.297 | 8,2535% |
| Pers. Juridice | 6.215.676 | 1.1187% |
| TOTAL | 555.613.268 | 100 % |

Evolutia cotationilor ARCV vs indicele pietei bursiere, BETAeRO.

Published on TradingView.com, March 23, 2023 13:50:39 EET
BVB: BETAeRO, D O: 887.4400 H: 887.4400 L: 878.1300 C: 878.7500



TradingView

Pe parcursul anului 2022 IMOTRUST a raportat in piata toate informatiile cerute de lege: atat elementele de activitate curenta, cat si tranzactiile persoanelor initiate. Compania nu a fost sanctionata de autoritatile pietei.

Actiuni detinute de membrii Consiliului de Administratie la data de 31.12.2022:

- Dna Berar Luisa Maria -Presedintele Consiliului de Administratie detinea un numar de 201.321 actiuni, reprezentand 0,036234016% 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 IMOTRUST.
- Dna. Cirnu Anamaria nu are detineri in IMOTRUST.

Dividende cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani

Compania a inregistrat pierderi contabile cumulate pana in anul 2021, pierderi acoperite in anul 2022, cu ocazia aprobarii situatiilor financiare anuale, astfel ca nu s-au distribuit dividende in perioada mentionata.

Actiuni proprii

Compania are detineri de actiuni proprii in numar de 1.156.785, reprezentand 0,208199672% dobandite de companie ca urmare a retragerii unui actionar in urma operatiunii de fuziune. In situatia in care Adunarea Generala Extraordinara aproba, aceste actiuni vor fi acordate angajatilor IMOTRUST in cadrul unui program de tip Stock Option Plan Award & Restricted (Planul SOP), ce se va desfasura in perioada 2023-2024, avand ca obiectiv acordarea de drepturi privind dobandirea cu titlu **gratuit** a unui numar 1.156.785 actiuni (*ce se află la dispoziția Societății*), reprezentand 0,208199672% din totalul capitalului social al companiei catre angajatii, administratorii si/sau directorii IMOTRUST in scopul fidelizarii si motivarii acestora.

Compania nu a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta in 2022 si nu are emise alte titluri financiare, cu exceptia actiunilor.

Participatii detinute (directe si indirecte) in alte societati

IMOTRUST, la data de 31.12.2022, avea detineri in urmatoarele societati;

- La SMART ESTATE DEVELOPER SA cu sediul in mun. Arad, Cartier Via Carmina, sat Vladimirescu, str. Augusta, nr. 25, jud. Arad, detine un nr. de 88.855 actiuni reprezentand 65% din capitalul social din capitalul social al societatii de 136.700 actiuni;
- La GALCER DEVELOPMENT SA cu sediul in Municipiul Arad, Strada Mihai Eminescu, Nr. 5, Apart Nr. 2, detine un nr. de 2.571 actiuni reprezentand 1,4283% din capitalul social al societatii de 180.000 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 reprezentand 0,01 % din capitalul social al societatii de 91.958.209 actiuni;

ANEXE:

Anexa 1 - Stadiul implementarii Codului de Guvernanta Corporativa

Anexa 2- Situatii financiare pentru exercitiul financiar 2022

Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar

Anexa 4- Sinteza Evaluării Raport nr. 3EI/24.02.2023 de estimare a Valorii de piață a drepturilor de proprietate asupra Capitalurilor proprii ale IMOTRUST S.A. Arad.

Consiliului de Administratie al IMOTRUST S.A.

**Presedinte al Consiliului de Administratie al IMOTRUST S.A.
Berar Luisa Maria**

**Membru al Consiliului de Administratie al IMOTRUST S.A.
Kocsis Josan Ioana**

**Membru al Consiliului de Administratie al IMOTRUST S.A.
Cirnu Anamaria Magdalena**

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 a Consiliului, sub conducerea | | RESPECTA PARTIAL | In raportul Consiliului de Administratie se precizeaza ca au fost adoptate pentru perioada 01.01.2022 – 31.12.2022: 57 de |

| | | | |
|--|----|------------------|---|
| presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului. | | | Decizii ale Consiliului de Administratie. Nu a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie in anul 2022. |
| A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti | DA | | |
| 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. | DA | | |
| 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. | DA | | |
| 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 principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus. | DA | | |
| D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va | | RESPECTA PARTIAL | Pagina de internet a Societatii contine sectiunea dedicata Relatiei cu Investitorii iar materialele se publica in limba romana. Nu sunt |

| | | | |
|---|----|--|---|
| 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: | | | 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 a fost cazul, Societatea a inregistrat pierderi contabile in ultimii ani. Societatea va adopta o politica de dividend pana la finalul anului 2023.</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> | <p>Societatea intentioneaza sa organizeze spre finalul anului 2023 o conferinta cu analisti si investitori cu prezenta fizica si/sau online iar informatiile ce vor fi prezentate cu aceasta ocazie vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a Societatii.</p> |

S1003 A1.0.0 /08.03.2023 Tip situație financiară: BS

Bifați numai dacă este cazul:

Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

Sucursala

GIE - grupuri de interes economic

Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

An Semestru Anul **2022**

Suma de control **55.561.327**

Entitatea **IMOTRUST SA**

Adresa

Județ **Arad** Sector Localitate **Arad**

Strada **Mihai Eminescu** Nr. **5** Bloc Scara Ap. **2** 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** Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari și entități de interes public

Entități mici

Microentități

Entități de interes public ?

Raportări anuale

- 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
- 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022 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

| Indicatori : | | |
|--------------------|--|------------|
| Capitaluri - total | | 71.248.612 |
| Capital subscris | | 55.561.327 |
| Profit/ pierdere | | 5.726.855 |

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele **BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA**

Numele si prenumele **MODEL CONT SRL**

Semnătura *[Signature]*

Calitatea **22-PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR**

Nr.de inregistrare in organismul profesional **007551/2011**

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

CIF/ CUI membru CECCAR **1 5 1 2 4 7 0 8**

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale? DA NU

Semnătura _____

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit **HORGA CONSULTING SRL**

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS **661**

CIF/ CUI **1 4 2 3 3 8 9 8**

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de catre cenzori? DA NU

Formular VALIDAT

Validat CP: Comara Miniciko

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2022

- lei -

| Denumirea elementului | Nr.rd. OMF nr. 4268/ 2022 | Nr. rd. | Sold la: | |
|---|---------------------------------------|--------------|------------|------------|
| | | | 01.01.2022 | 31.12.2022 |
| A | | B | 1 | 2 |
| A. ACTIVE IMOBILIZATE | | | | |
| I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904) | 01 | 01 | 279.158 | 32.653 |
| II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903) | 02 | 02 | 6.837.088 | 9.748.412 |
| III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*) | 03 | 03 | 3.821.164 | 2.110.933 |
| ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03) | 04 | 04 | 10.937.410 | 11.891.998 |
| 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 | 36.792.732 | 41.393.571 |
| 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) | 15.632.804 | 21.795.444 |
| 2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463) | 07 | 06b (302) | | |
| TOTAL (rd. 06a+06b) | 08 | 06 | 15.632.804 | 21.795.444 |
| III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598) | 09 | 07 | 0 | 305.235 |
| IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (ct.508* + 5112+512+531+532+541+542) | 10 | 08 | 514.920 | 3.144.774 |
| ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08) | 11 | 09 | 52.940.456 | 66.639.024 |
| C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12) | | | | |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*) | 13 | 11 | 72.992 | 78.339 |
| 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+467+473***+509+5186+519) | | | | |
| | 15 | 13 | 9.383.511 | 3.185.761 |
| E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26) | | | | |
| | 16 | 14 | 43.629.937 | 63.135.698 |
| F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14) | | | | |
| | 17 | 15 | 54.567.347 | 75.027.696 |
| 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+467+473***+509+5186+519) | | | | |
| | 18 | 16 | 105.393 | 41.760 |
| H. PROVIZIOANE (ct. 151) | | | | |
| | 19 | 17 | 832.438 | 1.782.182 |
| I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28) | | | | |
| 1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21) | 21 | 19 | 0 | 2.340.979 |
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*) | 22 | 20 | 0 | 389.070 |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*) | 23 | 21 | 0 | 1.951.909 |
| 2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24) | 24 | 22 | 0 | 10.067 |

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

| | | | | | |
|---|-------------------------|----|------------|------------|-----------|
| Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*) | 25 | 23 | 0 | 6.834 | |
| Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*) | 26 | 24 | 0 | 3.233 | |
| 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 | 55.561.327 | |
| 1. Capital subscris vărsat (ct. 1012) | 32 | 30 | 49.185.495 | 55.561.327 | |
| 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 | 611.317 | |
| III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105) | 38 | 36 | 2.614.625 | 637.240 | |
| IV. REZERVE (ct.106) | 39 | 37 | 18.042.878 | 2.721.131 | |
| Acțiuni proprii (ct. 109) | 40 | 38 | 0 | 148.184 | |
| Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141) | 41 | 39 | 511.627 | 624.803 | |
| Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149) | 42 | 40 | | | |
| V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) | SOLD C (ct. 117) | 43 | 41 | 0 | 5.835.907 |
| | SOLD D (ct. 117) | 44 | 42 | 18.456.169 | 0 |
| VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR | | | | | |
| | SOLD C (ct. 121) | 45 | 43 | 895.624 | 5.726.855 |
| | SOLD D (ct. 121) | 46 | 44 | 0 | 0 |
| Repartizarea profitului (ct. 129) | 47 | 45 | 23.595 | 321.784 | |
| CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45) | 48 | 46 | 53.629.516 | 71.248.612 | |
| 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 | 53.629.516 | 71.248.612 | |

*) 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 Intocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura

Berar LUISA-MARIA
Fei Elisabeta

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22-PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

007551/2011

Vizat CP Camera de Conturi

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2022

Cod 20

- lei -

| Denumirea indicatorilor | Nr.rd. | Exercițiul financiar | | |
|---|----------|----------------------|------------|------------|
| | | 2021 | 2022 | |
| 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 | 26.274.683 | 35.298.788 |
| - din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate | 02 | 01a (301) | 23.597.281 | 32.244.734 |
| Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708) | 03 | 02 | 25.027.501 | 33.369.023 |
| Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707) | 04 | 03 | 1.253.338 | 1.929.765 |
| Reduceri comerciale acordate (ct. 709) | 05 | 04 | 6.156 | 0 |
| — 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 | 31.186.920 | 912.708 |
| 3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722) | 09 | 09 | | |
| 4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755) | 10 | 10 | 0 | 70.427 |
| 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 | 2.607.103 | 3.198.394 |
| -din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584) | 14 | 14 | 0 | 257.817 |
| -din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815) | 15 | 15 | 0 | 240.655 |
| VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13) | 16 | 16 | -2.305.134 | 37.654.901 |
| 8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602) | 17 | 17 | 77.013 | 14.702.204 |
| Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608) | 18 | 18 | 36.680 | 64.289 |
| b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care: | 19 | 19 | 64.467 | 76.137 |
| - cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051) | 20 | 19a (302) | 43.445 | 41.343 |
| - cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053) | 21 | 19b (303) | 17.852 | 30.480 |
| c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607) | 22 | 20 | 1.346.958 | 966.525 |
| Reduceri comerciale primite (ct. 609) | 23 | 21 | 280 | 0 |
| 9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24) | 24 | 22 | 1.601.442 | 2.472.509 |
| a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) | 25 | 23 | 1.561.263 | 2.366.723 |
| b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646) | 26 | 24 | 40.179 | 105.786 |

| | | | | |
|--|----|----|-------------|------------|
| | | | | |
| 10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 26 - 27) | 27 | 25 | 272.199 | 3.061.622 |
| a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818) | 28 | 26 | 272.199 | 3.061.622 |
| a.2) Venituri (ct.7813 + din ct.7818) | 29 | 27 | | |
| b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30) | 30 | 28 | -15.677.985 | -526.665 |
| b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818) | 31 | 29 | 812.964 | 165.249 |
| b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818) | 32 | 30 | 16.490.949 | 691.914 |
| 11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32 la 37) | 33 | 31 | 8.809.481 | 10.638.658 |
| 11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628) | 34 | 32 | 8.269.243 | 6.715.605 |
| 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*) | 35 | 33 | 479.026 | 569.950 |
| 11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652) | 36 | 34 | 8.565 | 9.018 |
| 11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655) | 37 | 35 | | |
| 11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587) | 38 | 36 | | |
| 11.6. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588) | 39 | 37 | 52.647 | 3.344.085 |
| 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) | 40 | 39 | 824.894 | 728.971 |
| - Cheltuieli (ct.6812) | 41 | 40 | 925.225 | 1.812.404 |
| - Venituri (ct.7812) | 42 | 41 | 100.331 | 1.083.433 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 la 20 - 21+22+25+28+31+ 39) | 43 | 42 | -2.645.131 | 32.184.250 |
| PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE: | | | | |
| - Profit (rd. 16 - 42) | 44 | 43 | 339.997 | 5.470.651 |
| - Pierdere (rd. 42 - 16) | 45 | 44 | 0 | 0 |
| 12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613) | 46 | 45 | 278.925 | 899.277 |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate | 47 | 46 | 278.925 | 899.277 |
| 13. Venituri din dobânzi (ct. 766) | 48 | 47 | 11.782 | 303.085 |
| - din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate | 49 | 48 | 5.426 | 120 |
| 14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418) | 50 | 49 | | |
| 15. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615) | 51 | 50 | 490.411 | 204.675 |
| - din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615) | 52 | 51 | | |
| VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50) | 53 | 52 | 781.118 | 1.407.037 |
| 16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55) | 54 | 53 | -423.726 | 8.169 |
| - Cheltuieli (ct.686) | 55 | 54 | 0 | 8.169 |
| - Venituri (ct.786) | 56 | 55 | 423.726 | 0 |
| 17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666) | 57 | 56 | 244.013 | 52.309 |
| - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate | 58 | 57 | 180.286 | 52.200 |
| 18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668) | 59 | 58 | 405.204 | 381.521 |
| CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58) | 60 | 59 | 225.491 | 441.999 |

| | | | | |
|---|----|--------------|------------|------------|
| F20 - pag. 3 | | | | |
| PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă): | | | | |
| - Profit (rd. 52 - 59) | 61 | 60 | 555.627 | 965.038 |
| - Pierdere (rd. 59 - 52) | 62 | 61 | 0 | 0 |
| VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52) | 63 | 62 | -1.524.016 | 39.061.938 |
| CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59) | 64 | 63 | -2.419.640 | 32.626.249 |
| PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): | | | | |
| - Profit (rd. 62 - 63) | 65 | 64 | 895.624 | 6.435.689 |
| - Pierdere (rd. 63 - 62) | 66 | 65 | 0 | 0 |
| 19. Impozitul pe profit (ct.691) | 67 | 66 | 0 | 708.834 |
| 20. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.694) | 68 | 66a (304) | | |
| 21. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794) | 69 | 66b (305) | | |
| 22. Impozitul specific unor activități (ct. 695) | 70 | 67 | | |
| 23. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698) | 71 | 68 | | |
| PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR: | | | | |
| - Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b) | 72 | 69 | 895.624 | 5.726.855 |
| - Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b) | 73 | 70 | 0 | 0 |

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 24 (cf.OMF nr.4268/ 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.4268/ 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.

Situatii financiare anuale IMOTRUST SA

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Asistent economic
Teer Elisabeta

Formular
VALIDAT

Semnătura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Uzor CFP: Anca Dumitru

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2022

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.4268 /2022 | Nr. rd. | Nr.unitati | | Sume | |
|--|-----------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|--|-----------|
| | | | 1 | 2 | 1 | 2 |
| A | | B | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Unitați care au inregistrat profit | 01 | 01 | | | 1 | 5.726.855 |
| 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 | 305.705 | 305.705 | | |
| Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08) | 05 | 05 | 195.606 | 195.606 | | |
| - peste 30 de zile | 06 | 06 | 145.744 | 145.744 | | |
| - peste 90 de zile | 07 | 07 | 47.634 | 47.634 | | |
| - peste 1 an | 08 | 08 | 2.228 | 2.228 | | |
| Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14) | 09 | 09 | | | | |
| - contributiile pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate | 10 | 10 | | | | |
| - contributiile pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate | 11 | 11 | | | | |
| - contribuția pentru pensia suplimentară | 12 | 12 | | | | |
| - contributiile 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, contributiile si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care: | 17 | 17 | 110.099 | 110.099 | | |
| - contributia asiguratorie pentru munca | 18 | 17a (301) | | | | |
| Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale | 19 | 18 | | | | |
| III. Numar mediu de salariatii | | Nr. rd. | 31.12.2021 | | 31.12.2022 | |
| A | | B | 1 | | 2 | |
| Numar mediu de salariatii | 20 | 19 | | | 16 | 20 |
| Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie | 21 | 20 | | | 24 | 29 |
| 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 | 89 | |
| 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 | 15.000 | |
| - subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor | 32 | 31 | 15.000 | |
| - 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 | 992.684 | |
| - creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat | 38 | 35 | | |
| - creanțe restante de la entități din sectorul privat | 39 | 36 | 992.684 | |
| V. Tichete acordate salariaților | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
| A | | B | 1 | |
| Contravaloarea tichetelor acordate salariaților | 40 | 37 | 92.479 | |
| Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații | 41 | 37a (302) | | |
| VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **) | | Nr. rd. | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| A | | B | 1 | 2 |
| 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 | 0 |
| - din fonduri publice | 45 | 40 | | |
| - din fonduri private | 46 | 41 | | |
| - după natura cheltuielilor (rd. 43+44) | 47 | 42 | 0 | 0 |
| - cheltuieli curente | 48 | 43 | | |
| - cheltuieli de capital | 49 | 44 | | |
| VII. Cheltuieli de inovare ***) | | Nr. rd. | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| A | | B | 1 | 2 |
| 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. | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| A | | B | 1 | 2 |
| 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 | 298.149 |
| - 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 | 3.850.624 | 2.158.727 |
| Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53) | 59 | 49 | 3.847.025 | 1.509.980 |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți | 60 | 50 | 3.843.275 | 1.496.065 |
| - părți sociale emise de rezidenți | 61 | 51 | 3.750 | 13.915 |
| - acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care: | 62 | 52 | | |
| - dețineri de cel puțin 10% | 63 | 52a (307) | | |
| - obligațiuni emise de nerezidenți | 64 | 53 | | |
| Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56) | 65 | 54 | 3.599 | 648.747 |
| - creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267) | 66 | 55 | 3.599 | 648.747 |
| - 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 | 15.412.430 | 17.617.377 |
| - 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 neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413) | 71 | 59 | 341.681 | 992.684 |
| Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282) | 72 | 60 | 1.500 | 9.511 |
| Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66) | 73 | 61 | 382.383 | 118.886 |
| - creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382) | 74 | 62 | 28.378 | 63.079 |
| - creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446) | 75 | 63 | 317.020 | 34.083 |
| - subvenții de încasat(ct.445) | 76 | 64 | | |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447) | 77 | 65 | | |
| - alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482) | 78 | 66 | 36.985 | 21.724 |
| Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care: | 79 | 67 | 141.715 | 0 |
| - 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 de stat neincasate 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 | 123.181 | 5.816.319 |
| - decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582) | 84 | 72 | 0 | 112.679 |
| - 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 | 123.181 | 5.703.640 |
| - 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 | | |
| 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 | 178.589 | 3.199.631 |
| - acțiuni necotate emise de rezidenți | 92 | 79 | | |
| - părți sociale emise de rezidenți | 93 | 80 | | |
| - acțiuni emise de nerezidenți | 94 | 81 | | |
| - obligațiuni emise de nerezidenți | 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 | 336.331 | 250.378 |
| - în lei (ct. 5121), din care: | 102 | 88 | 336.331 | 249.995 |
| - conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente | 103 | 89 | | |
| - în valută (ct. 5124), din care: | 104 | 90 | 0 | 383 |
| - 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 | 9.488.904 | 3.237.588 |
| 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 <u>mai mare</u> 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 și dobânzile 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 și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute | 118 | 104 | | |
| - în valută | 119 | 105 | | |
| Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care: | 120 | 106 | 132.637 | 351.524 |
| - 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 | 1.802.427 | 1.944.032 |
| - 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 | 82.799 | 161.480 |
| Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115) | 127 | 111 | 87.811 | 450.915 |
| - datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381) | 128 | 112 | 25.980 | 62.286 |
| - datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446) | 129 | 113 | 11.596 | 388.629 |
| - fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447) | 130 | 114 | | |
| - alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481) | 131 | 115 | 50.235 | 0 |
| Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care: | 132 | 116 | 10.880 | 0 |
| - 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 acționarilor / asociaților (ct.455), din care: | 136 | 119 | 7.338.706 | 0 |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice | 137 | 120 | | |
| - sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice | 138 | 121 | 7.338.706 | 0 |

| | | | | | | |
|--|-----|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care: | 139 | 122 | 33.644 | 329.637 | | |
| -decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467) | 140 | 123 | 0 | 154.480 | | |
| -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 | 33.644 | 175.157 | | |
| - 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 | | | | |
| - 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 | 55.561.327 | | |
| - acțiuni cotate 4) | 150 | 131 | 49.185.495 | 55.561.327 | | |
| - 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. | 31.12.2021 | 31.12.2022 | | |
| A | | B | 1 | 2 | | |
| Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621) | 155 | 136 | | | | |
| X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului | | Nr. rd. | 31.12.2021 | 31.12.2022 | | |
| 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. | 31.12.2021 | 31.12.2022 | | |
| A | | B | 1 | 2 | | |
| Valoarea contabilă netă a bunurilor 6) | 159 | 140 | | | | |
| XII. Capital social vărsat | | Nr. rd. | 31.12.2021 | | 31.12.2022 | |
| | | | 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 | 55.561.327 | X |

| | | | | | | |
|---|-----|------------|-------------------|-------------|------------|-------|
| - deținut de instituții publice, (rd. 143+144) | 161 | 142 | 347.382 | 0,71 | 347.382 | 0,63 |
| - deținut de instituții publice de subord. centrală | 162 | 143 | 347.382 | 0,71 | 347.382 | 0,63 |
| - 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 | 45.036.315 | 91,56 | 50.385.762 | 90,68 |
| - deținut de persoane fizice | 170 | 151 | 3.559.345 | 7,24 | 4.585.730 | 8,25 |
| - deținut de alte entități | 171 | 152 | 242.453 | 0,49 | 242.453 | 0,44 |
| | | Nr. rd. | Sume (lei) | | | |
| A | | B | 2021 | 2022 | | |
| 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 | 2021 | 2022 | | |
| 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/asociaților din profitul reportat | | Nr. rd. | Sume (lei) | | | |
| A | | B | 2021 | 2022 | | |
| Dividende distribuite acționarilor/asociaților 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 | 2021 | 2022 |
| - dividendele interimare repartizate ⁸⁾ | 186 | 165b (315) | | |
| XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****) | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
| A | | B | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| 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 | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Venituri obținute din activități agricole | 191 | 170 | | |
| XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care: | | Nr. rd. | Sume (lei) | |
| - 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

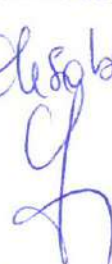
22-PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Director economic
Feiș Eleonora



Uzoț CRP: Cămină Lăușă



*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat 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 reclassificate 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 (FEAGA) 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 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 entități 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.4268/26.01.2022) 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.4268/26.01.2022).

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 31.12.2022

Cod 40

- lei -

| Elemente de imobilizari | Nr. rd. | Valori brute | | | | |
|---|------------|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| | | Sold initial | Cresteri ¹⁾ | Reduceri ²⁾ | | Sold final (col.5=1+2-3) |
| | | | | Total | Din care: dezmembrari si casari | |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I.Imobilizari necorporale | | | | | | |
| 1.Cheltuieli de constituire | 01 | | | | X | |
| 2.Cheltuieli de dezvoltare | 02 | | | | X | |
| 3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale | 03 | 422.046 | 43.262 | 53.633 | X | 411.675 |
| 4.Fond comercial | 04 | 225.064 | 2.335.363 | 2.560.427 | X | 0 |
| 5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 05 | | | | X | |
| 6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale | 06 | | | | X | |
| TOTAL (rd. 01 la 06) | 07 | 647.110 | 2.378.625 | 2.614.060 | X | 411.675 |
| II.Imobilizari corporale | | | | | | |
| 1.Terenuri și amenajări de terenuri | 08 | | | | X | |
| 2.Constructii | 09 | | | | | |
| 3.Instalatii tehnice si masini | 10 | 255.843 | 722.300 | 13.907 | 13.907 | 964.236 |
| 4.Alte instalatii , utilaje si mobilier | 11 | 126.030 | 38.900 | 49.579 | 20.512 | 115.351 |
| 5.Investitii imobiliare | 12 | 6.035.080 | 15.463.589 | 6.041.670 | 0 | 15.456.999 |
| 6.Imobilizari corporale in curs de executie | 13 | | | | | |
| 7.Investitii imobiliare in curs de executie | 14 | | | | | |
| 8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 15 | | | | | |
| 9.Active biologice productive | 16 | | | | | |
| 10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale | 17 | 666.064 | 30.627 | 398.542 | | 298.149 |
| TOTAL (rd. 08 la 17) | 18 | 7.083.017 | 16.255.416 | 6.503.698 | 34.419 | 16.834.735 |
| III.Imobilizari financiare | 19 | 3.850.624 | 4.536.923 | 6.228.820 | X | 2.158.727 |
| ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19) | 20 | 11.580.751 | 23.170.964 | 15.346.578 | 34.419 | 19.405.137 |

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

| Elemente de imobilizari | Nr. rd. | Sold initial | Amortizare in cursul anului ¹⁾ | Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾ | Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8) |
|--|-----------|----------------|---|---|--|
| A | B | 6 | 7 | 8 | 9 |
| I.Imobilizari necorporale | | | | | |
| 1.Cheltuieli de constituire | 21 | | | | |
| 2.Cheltuieli de dezvoltare | 22 | | | | |
| 3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale | 23 | 322.939 | 109.716 | 53.633 | 379.022 |
| 4.Fond comercial | 24 | 45.013 | 219.572 | 264.585 | 0 |
| 5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 25 | | | | |
| TOTAL (rd.21 la 25) | 26 | 367.952 | 329.288 | 318.218 | 379.022 |
| II.Imobilizari corporale | | | | | |
| 1.Amenajari de terenuri | 27 | | | | |
| 2.Constructii | 28 | | | | |
| 3.Instalatii tehnice si masini | 29 | 109.121 | 214.480 | 12.284 | 311.317 |
| 4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier | 30 | 77.531 | 20.006 | 31.734 | 65.803 |
| 5.Investitii imobiliare | 31 | 59.277 | 6.784.627 | 134.701 | 6.709.203 |
| 6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 32 | | | | |
| 7.Active biologice productive | 33 | | | | |
| TOTAL (rd.27 la 33) | 34 | 245.929 | 7.019.113 | 178.719 | 7.086.323 |
| AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34) | 35 | 613.881 | 7.348.401 | 496.937 | 7.465.345 |

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

| Elemente de imobilizari | Nr. rd. | Sold initial | Ajustari constituite in cursul anului | Ajustari reluate la venituri | Sold final (col. 13=10+11-12) |
|--|-----------|--------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| A | B | 10 | 11 | 12 | 13 |
| I.Imobilizari necorporale | | | | | |
| 1.Cheltuieli de dezvoltare | 36 | | | | |
| 2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale | 37 | | | | |
| 3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 38 | | | | |
| 4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale | 39 | | | | |
| TOTAL (rd.36 la 39) | 40 | | | | |
| II.Imobilizari corporale | | | | | |
| 1.Terenuri și amenajări de terenuri | 41 | | | | |
| 2.Constructii | 42 | | | | |
| 3.Instalatii tehnice si masini | 43 | | | | |
| 4.Alte instalatii, utilaje si mobilier | 44 | | | | |
| 5.Investitii imobiliare | 45 | | | | |
| 6.Investitii corporale in curs de executie | 46 | | | | |
| 7.Investitii imobiliare in curs de executie | 47 | | | | |
| 8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale | 48 | | | | |
| 9.Active biologice productive | 49 | | | | |
| 10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale | 50 | | | | |
| TOTAL (rd. 41 la 50) | 51 | | | | |
| III.Imobilizari financiare | 52 | 29.460 | 277.015 | 258.681 | 47.794 |
| AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52) | 53 | 29.460 | 277.015 | 258.681 | 47.794 |

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura _____

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Formular
VALIDATDirector Economic
Fruen Elu Sobeta

Vizitat ERP: Comandant de serviciu

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.4268/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercițiului financiar 2022 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;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

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 2023, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2022 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2023 – 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 reintorcesc la nivelul unui an calendaristic.

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

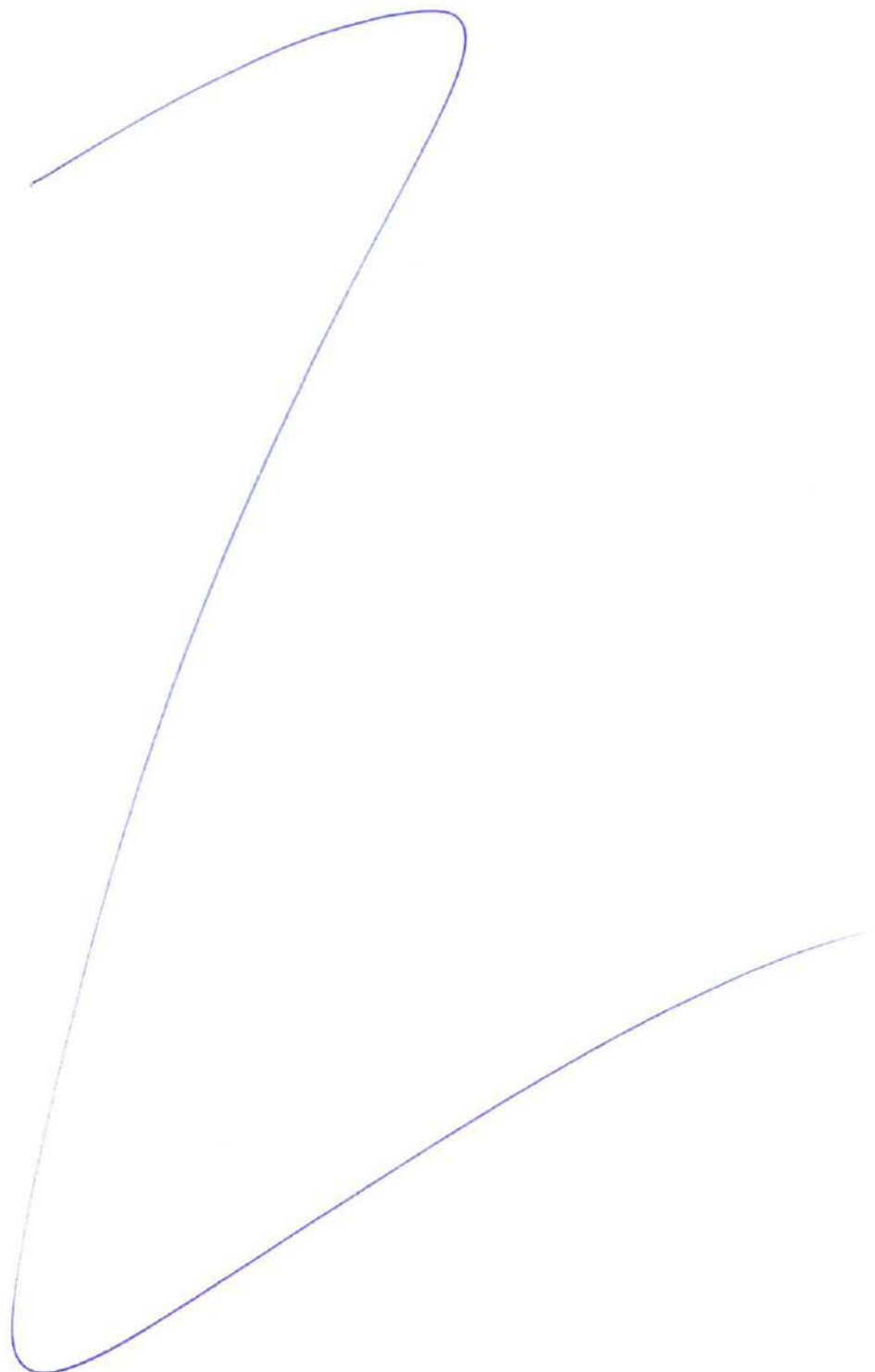
Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2023 se referă la data de 1 ianuarie 2023, respectiv 31 decembrie 2023, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2023), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2022).

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) !

| Nr.cr. | Cont | Suma | |
|--------|------|------------|---|
| 1 | | Alege cont | |
| | | | - |
| | | | + |





NOTE EXPLICATIVE
LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
încheiate la 31 decembrie 2022

I. Informații generale.

| | |
|---|---|
| Denumirea entității: | IMOTRUST S.A.; |
| Forma juridică: | Societate pe acțiuni (S.A.), persoană juridică română; |
| Sediul Social: | Mun. Arad, Str. Mihai Eminescu, Nr. 5, Ap. 2, 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: | 55.561.326,80 lei, compus din 555.613.268 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei; |
| Structura acționariatului: | 1. Societăți private – 503.857.624 acțiuni, 90,68% din capitalul social; 2. Persoane fizice – 45.857.297 acțiuni, 8,25% din capitalul social; 3. Statul Român – 3.473.818 acțiuni, 0,63% din capitalul social; 4. Alte entități – 2.424.529 acțiuni, 0,44% din capitalul social; |
| Administrarea societății: | Consiliu de Administrație format din 3 membri; Durata mandatului: 3 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 31.12.2022 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 31.12.2022

- OMFP 4.268 din 15 decembrie 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 2022 societatea **IMOTRUST S.A.**, se încadrează în categoria entităților mijlocii și mari, realizând următorii indicatori:

- Total active: 78.609.361 lei;
- Cifra de afaceri netă: 35.298.788 lei;
- Număr mediu de salariați: 20.

În conformitate cu prevederile pct. 13-14 din reglementările contabile aplicabile, având în vedere faptul că anul 2022 este primul exercițiu financiar în care au fost depășite două din cele trei criterii, situațiile financiare întocmite sunt cele prevăzute pentru entitățile mici.

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 4.268/2022.

Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** încheiate la 31 decembrie 2022 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.

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;

- 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.

În cursul exercițiului financiar al anului 2022 a avut loc o operațiune de fuziune prin care societatea **IMOTRUST S.A.** a absorbit 5 societăți din cadrul grupului.

În urma fuziunii au fost preluate de la societățile absorbite imobilizări corporale, respectiv investiții imobiliare înregistrate în contabilitate pe baza costului de achiziție și nu la valoarea reevaluată, așa cum sunt înregistrate cele existente anterior fuziunii.

Conducerea societății estimează că diferențele generate de această situație nu influențează în mod semnificativ informațiile prezentate în situațiile financiare anuale.

Activele 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 31.12.2022.

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 incerti 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 31.12.2022

3.1.1. Imobilizări necorporale

| Elemente | Valoarea brută (lei) | | | | Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei) | | | |
|---|-------------------------------|------------------|---|------------------------------------|---|---|-------------------------|------------------------------------|
| | Sold la 1 ianuarie 2022 | Creșteri | Cedări, transferuri și alte reduceri | Sold la 31 decembrie 2022 | Sold la 1 ianuarie 2022 | Ajustări înregistrate în cursul exercițiului | Reduceri sau reluări | Sold la 31 decembrie 2022 |
| Mărci OSIM (cont 205) | 3.636 | 0 | 0 | 3.636 | 2.182 | 364 | 0 | 2.546 |
| Licențe softuri, drepturi de utilizare (cont 205) | 3.132 | 11.366 | 3.132 | 11.366 | 3.132 | 5.683 | 3.132 | 5.683 |
| Fond comercial (transfer active-cont 2071) | 225.064 | 2.094.708 | 2.319.772 | 0 | 45.013 | 2.274.759 | 2.319.772 | 0 |
| Fond comercial negativ (transfer active ct 2075) | 0 | -240.655 | -240.655 | 0 | 0 | -240.655 | -240.655 | 0 |
| Alte imob. necorporale (softuri – cont 208) | 415.278 | 31.896 | 50.501 | 396.673 | 317.625 | 103.669 | 50.501 | 370.793 |
| Total active imobilizate necorporale | 647.110 | 1.897.315 | 2.132.750 | 411.675 | 367.952 | 2.143.820 | 2.132.750 | 379.022 |

Fondul comercial a fost înregistrat în conformitate cu prevederile pct. 179 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014, în urma preluării în luna decembrie 2020 și în cursul exercițiului financiar 2022 a mai multor proiecte imobiliare în cadrul unor contracte de transfer de active.

În urma evaluărilor efectuate cu ocazia inventarierii la sfârșitul exercițiului financiar, având în vedere faptul că activele preluate prin transferul de active nu mai au capacitatea de a genera beneficii economice viitoare, au fost înregistrate ajustări de depreciere pentru toată valoarea neamortizată a fondului comercial, prin corectarea valorii acestuia, în conformitate cu prevederile pct. 142 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014, concomitent cu scoaterea din evidență a valorii amortizate a fondului comercial.

Pentru unul din proiectele imobiliare preluate în cursul anului 2022 s-a înregistrat un fond comercial negativ, valoarea individuală a activelor nete preluate fiind înregistrate la un preț mai mare decât valoarea la care a fost realizat transferul de active. Recunoașterea fondului comercial negativ s-a realizat în conformitate cu prevederile pct. 551 din reglementările contabile. La sfârșitul exercițiului financiar 2022, valoarea integrală a fondului comercial negativ a fost recunoscută ca venit, considerându-se că beneficiile economice viitoare cuprinse în activele identificabile achiziționate sunt integral consumate.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

3.1.2. Imobilizări corporale

| Elemente | Valoarea brută (lei) | | | | Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei) | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|---|---------------------------------|---|---|-------------------------|---------------------------------|
| | Sold la 1 ianuarie 2022 | Creșteri | Cedări, transferuri și alte reduceri | Sold la 31 decembrie 2022 | Sold la 1 ianuarie 2022 | Ajustări înregistrate în cursul exercițiului | Reduceri sau reluări | Sold la 31 decembrie 2022 |
| Echipamente tehnologice | 26.172 | 34.108 | 0 | 60.280 | 23.815 | 13.468 | 0 | 37.283 |
| Aparate și instalații de măsură, control și reglare | 8.930 | 124.314 | 6.823 | 126.421 | 266 | 102.608 | 6.824 | 96.050 |
| Mijloace de transport | 220.741 | 563.878 | 7.084 | 777.535 | 85.040 | 98.404 | 5.460 | 177.984 |
| Mobilier, aparatură birotică și alte active corporale | 126.030 | 38.900 | 49.579 | 115.351 | 77.531 | 20.006 | 31.734 | 65.803 |
| Investiții imobiliare - terenuri | 3.851.724 | 3.870.226 | 3.966.074 | 3.755.876 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investiții imobiliare - construcții | 2.183.356 | 11.593.363 | 2.075.596 | 11.701.123 | 59.277 | 6.784.627 | 134.701 | 6.709.203 |
| Avansuri pentru imobilizări corporale | 666.064 | 30.627 | 398.542 | 298.149 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total active imobilizate corporale | 7.083.017 | 16.255.416 | 6.503.698 | 16.834.735 | 245.929 | 7.019.113 | 178.719 | 7.086.323 |

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

Valoarea activelor imobilizate corporale deținute de societatea IMOTRUST SA a crescut ca urmare a absorbției, prin fuziune, a societăților: Imovest Clean SA; Bermo Real Estate Development & Investment SA; Albedra Homes SRL; Polsland Development SRL și Aritec Expo SRL.

Cu ocazia fuziunii, în baza protocolului de predare-primire, au fost preluate de la societățile absorbite următoarele elemente de imobilizări corporale:

- **Societatea absorbită Imovest Clean S.A.:**

-lei-

| Elemente | Valori brute | Amortizări/ Ajustări | Valori nete |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|
| Echipamente tehnologice | 34.108 | 10.929 | 23.179 |
| Aparate de măsură control și reglare | 75.212 | 75.212 | 0 |
| Investiții imobiliare - construcții | 10.924.604 | 6.204.937 | 4.719.667 |
| Investiții imobiliare - terenuri | 1.328.066 | 0 | 1.328.066 |
| Total | 12.361.990 | 6.291.078 | 6.070.912 |

- **Societatea absorbită Bermo Real Estate Development & Investment S.A.:**

-lei-

| Elemente | Valori brute | Amortizări/ Ajustări | Valori nete |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Investiții imobiliare - construcții | 34.538 | 34.538 | 0 |
| Avansuri pentru imobilizări corporale | 287.694 | 0 | 287.694 |
| Total | 322.232 | 34.538 | 287.694 |

- **Societatea absorbită Albedra Homes S.R.L.:**

-lei-

| Elemente | Valori brute | Amortizări/ Ajustări | Valori nete |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Investiții imobiliare - terenuri | 2.414.984 | 0 | 2.414.984 |
| Total | 2.414.984 | 0 | 2.414.984 |

Activele imobilizate corporale preluate de la societățile absorbite sunt înregistrate la costul de achiziție.

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

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

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 (cu excepția investițiilor imobiliare preluate prin fuziune de la societățile absorbite), fiind prezentate în situația în bilanț la valoarea justă diminuată cu amortizarea calculată de la data reevaluării până la data de referință a situațiilor financiare.

Situația rezervelor din reevaluare aferente se prezintă astfel:

| Specificație | Sold la 01.01.2022 | Modificări în cursul anului | | Sold la 31.12.2022 |
|--|-----------------------|---|----------|-----------------------|
| | | Rezerve reprezentând surplusul realizat (cont 1175) | Corecții | |
| Rezerve din reevaluare - Total, din care: | 2.614.625 | 1.977.385 | 0 | 637.240 |
| - Rezerve aferente terenuri | 1.877.133 | 1.252.533 | 0 | 624.600 |
| - Rezerve aferente construcții | 737.492 | 724.852 | 0 | 12.640 |

3.1.3. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare înregistrate în contabilitatea societății, prezentate în bilanțul întocmit la data de 31.12.2022, se compun din: titluri de participare deținute la entități afiliate (acțiuni și părți sociale); alte titluri imobilizate; finanțări acordate entităților afiliate cu dobânzile aferente; obligațiuni și garanții constituite.

Cu excepția titlurilor de stat, 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. Titlurile de stat deținute au fost înregistrate la valoarea care urmează a fi rambursată la scadență, în conformitate cu prevederile Secțiunii 3.4¹ din OMFP 1.802/2014. Diferența între valoarea care urmează a fi rambursată la scadență și costul de achiziție a fost recunoscută ca venit în avans fiind amortizată linear pe perioada deținerii titlurilor.

Cu ocazia fuziunii, în baza protocolului de predare-primire, au fost preluate de la societățile absorbite următoarele imobilizări financiare:

| Elemente preluate | Valori brute | Ajustări | Elemente anulate la preluare | Valori nete |
|---|------------------|---------------|------------------------------|----------------|
| Titluri de participare la entități afiliate | 1.437.452 | 10.165 | 1.427.287 | 0 |
| Finanțări acordate entităților afiliate | 14.978 | 0 | 14.975 | 3 |
| Alte creanțe imobilizate - garanții | 507.646 | 0 | 0 | 507.646 |
| Total | 1.960.076 | 10.165 | 1.442.262 | 507.649 |

Elementele de imobilizări financiare anulate la preluare sunt reprezentate de titluri de participare deținute de către societățile absorbite în capitalul social al societății absorbante și în capitalul social al celorlalte societăți absorbite participante la fuziune, respectiv de datorii ale societății IMOTRUST S.A. (absorbantă) către societățile absorbite.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

3.1.3.1. Titluri de participare deținute

-lei-

| Nr. crt. | Entitate | Titluri deținute | | | | Ajustări de depreciere constituite | Valoare Netă | Observații |
|----------|---|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|------------------|---------------------|
| | | Număr | Valoare totală | | Procent de deținere | | | |
| | | | Nominală | Achiziție | | | | |
| 1. | Galcer Development S.A. | 2.571 | 25.710 | 25.710 | 1,43% | 25.710 | 0 | |
| 2. | Smart Estate Developer S.A. | 88.885 | 1.332.825 | 1.370.355 | 65,00% | 0 | 1.370.355 | |
| 3. | CRM Engineering S.R.L. | 95 | 950 | 10.165 | 89,62% | 10.165 | 0 | Preluate la fuziune |
| | Total titluri deținute la entități afiliate (cont 261) | | 1.359.485 | 1.406.230 | | 35.875 | 1.370.355 | |
| 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 immobilizate (cont 265) | | 103.750 | 103.750 | | 3.750 | 100.000 | |
| | Total titluri de participare deținute (ct. 261+265) | | 1.463.235 | 1.509.980 | | 39.625 | 1.470.355 | |

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

3.1.3.2. Creanțe imobilizate

Situația creanțelor imobilizate în sold la 31 decembrie 2022 se prezintă astfel:

| Specificație | Valori brute | Ajustări | Valori nete |
|---|----------------|--------------|----------------|
| Finanțări acordate entităților afiliate | 141.908 | 0 | 141.908 |
| Dobânzi finanțări entități afiliate | 120 | 0 | 120 |
| Obligațiuni – titluri de stat | 379.500 | 8.169 | 371.331 |
| Dobânzi aferente titlurilor de stat | 7.086 | 0 | 7.086 |
| Alte creanțe imobilizate - garanții | 120.133 | 0 | 120.133 |
| Total | 678.747 | 8.169 | 640.578 |

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 fuziune au fost preluate de la societățile absorbite următoarele elemente de stocuri:

| Elemente preluate | Valori brute | Ajustări | Valori nete |
|--|------------------|------------------|--------------|
| Produse finite | 1.367.766 | 1.367.113 | 653 |
| Furnizori debitori pentru cumpărări de stocuri | 2.343 | 0 | 2.343 |
| Total | 1.370.109 | 1.367.113 | 2.996 |

La data de 31 decembrie 2022, soldul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor este în sumă de 1.441.426 lei.

Situația stocurilor la data de 31 decembrie 2022 se prezintă astfel:

| Specificație | Valoare la cost de achiziție/producție | Ajustări | Valoare realizabilă netă |
|--|--|------------------|--------------------------|
| Materii prime (ct. 301) | 11.302 | 0 | 11.302 |
| Materiale auxiliare (ct. 3021) | 1.591 | 0 | 1.591 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 252 | 0 | 252 |
| Produse în curs de execuție (ct. 331) | 36.536.856 | 74.313 | 36.462.543 |
| Produse finite (ct. 345) | 5.110.393 | 1.367.113 | 3.743.280 |
| Materii și materiale aflate la terți (ct. 351) | 72.588 | 0 | 72.588 |
| Mărfuri (ct. 371) | 1.080.961 | 0,00 | 1.080.961 |
| Avansuri furnizori-cumpărări de stocuri (ct. 4091) | 21.054 | 0,00 | 21.054 |
| Total | 42.834.997 | 1.441.426 | 41.393.571 |

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

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 1.667.257 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.

La fuziune au fost preluate de la societățile absorbite următoarele creanțe:

| Elemente preluate | Valori brute | Ajustări | Creanțe anulate la preluare | Valori nete |
|--|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| Avansuri furnizori pentru prestări de servicii | 1.607 | 0 | 0 | 1.607 |
| Clienți | 1.009.724 | 0 | 151 | 1.009.573 |
| Clienți incerti | 507.577 | 507.547 | 0 | 30 |
| TVA de recuperat | 36.202 | 0 | 0 | 36.202 |
| TVA neexigibil – furnizori TVA la încasare | 209 | 0 | 0 | 209 |
| Impozite achitate în plus la Bugetul de stat | 112.994 | 0 | 0 | 112.994 |
| Impozite achitate în plus la Bugetul local | 3.095 | 0 | 0 | 3.095 |
| Creanțe față de entitățile afiliate | 2.213.748 | 0 | 42.498 | 2.171.250 |
| Debitori diversi | 1.775.674 | 472.418 | 0 | 1.303.256 |
| Total | 5.660.830 | 979.965 | 42.649 | 4.638.216 |

Componența creanțelor societății IMOTRUST S.A. la data de 31 decembrie 2022:

| Creanțe | Valoare brută | Ajustări depreciere | Valoare probabilă de încasare |
|---|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| Avansuri furnizori pentru prestări de servicii | 323.636 | 10.649 | 312.987 |
| Clienți | 16.103.771 | 0 | 16.103.771 |
| Clienți incerti | 1.183.090 | 1.172.606 | 10.484 |
| Clienți – facturi de întocmit | -14.174 | 0 | -14.174 |
| Creanțe în legătură cu personalul (avansuri nedecontate) | 9.511 | 0 | 9.511 |
| Alte creanțe sociale–Indemnizații de recuperat FNUASS | 63.079 | 0 | 63.079 |
| Creanțe față de bugetul de stat – TVA de recuperat | 15.843 | 0 | 15.843 |
| Creanțe față de bugetul de stat – TVA neexigibilă | 18.240 | 0 | 18.240 |
| Alte creanțe față de bugetul de stat | 14.421 | 0 | 14.421 |
| Creanțe față de bugetul local-impozite și taxe achitate în plus | 7.303 | 0 | 7.303 |
| Decontării cu acționarii privind capitalul | 112.679 | 0 | 112.679 |
| Debitori diverși | 5.625.302 | 484.002 | 5.141.300 |
| Total creanțe | 23.462.701 | 1.667.257 | 21.795.444 |

3.2.3. Investiții pe termen scurt

La investiții pe termen scurt sunt înregistrate titluri de stat în valoare de 305.235 lei cu scadența în exercițiul financiar 2023. Acestea sunt prezentate în bilanț la valoarea de piață din ultima zi de tranzacționare.

La data de 31.12.2022, societatea IMOTRUST S.A. deținea depozite bancare pe termen scurt în valoare totală de 2.878.000 lei, acestea 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.

Cu ocazia fuziunii, în baza protocolului de predare-primire, au fost preluate de la societățile absorbite investiții pe termen scurt și disponibilități în valoare totală de 7.031.046 lei.

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.

Cu ocazia fuziunii au fost preluate de la societățile absorbite cheltuieli înregistrate în avans, reprezentând impozite și taxe datorate bugetului local pentru anul 2023, acestea fiind recunoscute integral la cheltuieli în contul de profit și pierdere până la data de referință a situațiilor financiare anuale.

Suma de 78.339 lei prezentată la cheltuieli în avans va fi reluată la cheltuieli într-o perioadă mai mică de un an.

3.4. Datorii

La alte împrumuturi și datorii asimilate sunt înregistrate: finanțări primite în baza unui 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.

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.

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.

Cu ocazia fuziunii, în baza protocolului de predare-primire, au fost preluate de la societățile absorbite următoarele datorii:

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

| Datorii | Valori la societățile absorbite | Sume anulate la preluare | Valori datorii preluate |
|--|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Alte împrumuturi și datorii asimilate - garanții | 244.375 | 0 | 244.375 |
| Furnizori | 159.583 | 50.278 | 109.305 |
| Furnizori – facturi nesoșite | 14.300 | 0 | 14.300 |
| Salarii datorate | 58 | 0 | 58 |
| Impozite și taxe datorate la bugetul de stat și BASS | 523.420 | 0 | 523.420 |
| Alte datorii față de bugetul de stat - accesorii | 33.382 | 0 | 33.382 |
| Impozite și taxe datorate la bugetul local | 2.500 | 0 | 2.500 |
| Datorii față de entitățile afiliate | 43.303 | 42.498 | 805 |
| Decontări cu acționarii privind capitalul | 273.159 | 0 | 273.159 |
| Dividende de plată | 42.498 | 42.498 | 0 |
| Creditori diverși | 180.722 | 0 | 180.722 |
| Total datorii | 1.517.300 | 135.274 | 1.382.026 |

Componența datoriilor societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2022:

| Datorii | Sold la 31.12.2022 | Termen de exigibilitate | |
|---|--------------------|-------------------------|---------------|
| | | Sub 1 an | Peste 1 an |
| 0 | 1 | 2 | 3 |
| Total din care: | 3.227.521 | 3.185.761 | 41.760 |
| Alte împrumuturi – leasing financiar | 50.971 | 27.136 | 23.835 |
| Alte datorii asimilate – garanții | 300.554 | 282.629 | 17.925 |
| Furnizori | 357.271 | 357.271 | 0 |
| Furnizori de imobilizări | 993.026 | 993.026 | 0 |
| Furnizori – facturi nesoșite | 83.178 | 83.178 | 0 |
| Clienți - creditori | 510.556 | 510.556 | 0 |
| Datorii în legătură cu personalul | 161.480 | 161.480 | 0 |
| Contribuții de asigurări sociale | 59.701 | 59.701 | 0 |
| Contribuția asiguratorie pentru muncă | 5.524 | 5.524 | 0 |
| Alte datorii sociale – pensii facultative | 2.585 | 2.585 | 0 |
| Impozit pe profit | 270.997 | 270.997 | 0 |
| TVA neexigibilă – facturi de întocmit | -2.016 | -2.016 | 0 |
| Impozit pe veniturile din salarii | 4.025 | 4.025 | 0 |
| Alte datorii față de bugetul statului | 110.099 | 110.099 | 0 |
| Decontări cu acționarii privind capitalul | 154.480 | 154.480 | 0 |
| Creditori diverși | 165.090 | 165.090 | |

3.5. **Provizioane**

La momentul realizării fuziunii au fost preluate de la una din societățile absorbite provizioane pentru garanții de bună execuție acordate clienților în sumă de 181.964 lei. La expirarea duratei pentru care au fost constituite provizioanele au fost recunoscute la venituri, concomitent cu eliberarea garanției.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

În vederea acoperirii pierderilor ce urmează a fi generate de trecerea cu titlu gratuit în proprietatea unităților administrativ teritoriale a unor obiective, respectiv a rețelelor de utilități în proprietatea distribuitorilor de utilități, în cursul exercițiului financiar al anului 2022 au fost constituite, în conformitate cu politicile contabile aprobate de conducerea societății, provizioane în sumă de 1.580.322 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 901.469 lei.

La data de 31.12.2022 provizioanele constituite pentru acoperirea pierderilor generate de predarea cu titlu gratuit a obiectivelor menționate sunt în sumă de 1.292.370 lei.

Cu ocazia fuziunii au fost preluate de la societățile absorbite provizioane constituite pentru rezervele legale deduse la calculul profitului impozabil în sumă de 38.809 lei.

Pentru rezervele legale deduse la calculul profitului impozabil în anul 2022 au fost constituite provizioane pentru impozitare în sumă de 177.651 lei.

Situația constituirii și anulării provizioanelor se prezintă astfel:

| Specificație | Sold la 01.01.2022 | Constituiți / Preluări | Reluări la venituri | Sold la 31.12.2022 |
|---|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Provizioane pentru garanții de bună execuție | 0 | 181.964 | 181.964 | 0 |
| Provizioane pentru impozite | 218.921 | 216.460 | 0 | 435.381 |
| Provizioane pentru concedii de odihnă neefectuate | 0 | 54.431 | 0 | 54.431 |
| Provizioane pentru obiective de predat cu titlu gratuit | 613.517 | 1.580.322 | 901.469 | 1.292.370 |
| Total: | 832.438 | 2.033.177 | 1.083.433 | 1.782.182 |

3.6. Capitaluri proprii

Structura acționariatului societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2022, se prezintă astfel:

| Acționari | Nr. acțiuni deținute | Valoare capital social deținută (lei) | Procent de deținere |
|-------------------|-------------------------|--|------------------------|
| Societăți private | 503.857.624 | 50.385.762 | 90,68% |
| Persoane fizice | 45.857.297 | 4.585.730 | 8,25% |
| Statul Român | 3.473.818 | 347.382 | 0,63% |
| Alte entități | 2.424.529 | 242.453 | 0,44% |
| Total: | 555.613.268 | 55.561.327 | 100,00% |

Capitalul propriu al societății IMOTRUST S.A. la 31.12.2022 cuprinde următoarele elemente:

- Capital subscris vărsat 55.561.327 lei;
- Prime de fuziune/divizare 41.442 lei;
- Prime de aport 569.875 lei;

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

| | |
|---|------------------------|
| - Rezerve din reevaluare | 637.240 lei; |
| - Rezerve legale | 2.721.131 lei; |
| - Acțiuni proprii deținute pe termen scurt | -148.184 lei; |
| - Rezultat reportat – profit | 4.716.410 lei; |
| - Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile – pierdere | -857.889 lei; |
| - Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve reevaluare | 1.977.386 lei; |
| - Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii | 624.803 lei; |
| - Rezultat curent – profit an 2022 | 5.726.855 lei; |
| - <u>Repartizarea profitului (rezerve legale)</u> | <u>-321.784 lei</u> |
| Total capital propriu | 71.248.612 lei. |

Rezervele din reevaluare constituite sunt aferente terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea societății clasificate la investiții imobiliare. Evoluția acestor rezerve în anul 2022 a fost prezentată la pct. 3.1.2. – *Imobilizări corporale*.

La rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile s-a înregistrat la sfârșitul exercițiului financiar al anului 2022, pierderi aferente exercițiilor anterioare generate de ajustarea creanței unui client incert în sumă de 703.807 lei, respectiv pierderi anterioare generate de abandonarea unor investiții descărcate din gestiune în anul 2022 în sumă de 154.082 lei.

Societatea IMOTRUST S.A. a constituit la sfârșitul exercițiului financiar al anului 2022 rezerve legale în valoare de 321.784 lei, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

La data de 1 mai 2022 a fost finalizată fuziunea efectuată conform proiectului publicat în Monitorul Oficial Partea a IV-a nr. 549 din data de 7 februarie 2022, fuziune prin care societatea **Imotruster S.A.** a absorbit societățile **Imovest Clean S.A.; Bermo Real Estate Development & Investment S.A.; Albedra Homes S.R.L.; Polsland Development S.R.L. și Aritec Expo S.R.L.**

Prin Sentința civilă nr. 87 din 28 aprilie 2022 a Tribunalului Arad Secția a II-a Civilă dată în dosarul nr. 1065/108/2022, se constată legalitatea hotărârilor adunărilor generale ale acționarilor/asociaților societăților implicate în fuziune și a operațiunilor de fuziune, se dispune înregistrarea mențiunilor privind fuziunea și radierea din registrul comerțului a celor cinci societăți absorbite.

Ca urmare a realizării fuziunii capitalurile proprii ale societății absorbante **IMOTRUST S.A.** au înregistrat o creștere de **12.831.213 lei**, generată de aportul net adus de societățile absorbite. Repartizată pe elementele de capitaluri proprii preluate de la societățile absorbite, creșterea se prezintă astfel:

| | |
|---|----------------|
| - Capital social (acțiuni noi emise) | 6.375.832 lei; |
| - Prime de aport | 569.875 lei; |
| - Prime de fuziune | 41.442 lei; |
| - Rezerve legale | 1.031.089 lei; |
| - Rezultat reportat | 4.797.344 lei; |
| - Câștiguri legate de anularea instrumentelor de capitaluri proprii | 163.665 lei; |
| - Acțiuni proprii deținute pe termen scurt | -148.034 lei. |

Unul dintre acționari și-a exercitat dreptul de retragere din societatea IMOTRUST S.A. în conformitate cu prevederile art. 134 alin. (1) lit. d) Lin Legea 31/1990 privind societățile. Prețul acțiunilor răscumpărate a fost stabilit la 0,1281 lei/acțiune, în baza Raportului nr.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

6Ei/10.01.2022, întocmit de societatea autorizată ANEVAR Value Management Consult SRL înscrisă în registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF. Au fost răscumpărate de la acționarul retras un număr de 1.156.785 acțiuni la o valoare de răscumpărare de 148.034 lei.

Cu ocazia fuziunii au fost anulate 7.476.405 acțiuni proprii preluate de la societatea absorbită Bermo Real Estate Development & Investment S.A. în valoare totală de 747.640,50 lei.

În contul aportului acționarii/asociații societăților absorbite au primit un număr de 71.234.725 acțiuni în valoare nominală totală de 7.123.472,50 lei, rezultând astfel o majorare a capitalului social cu suma de 6.375.832 lei (7.123.472,50 – 747.640,50), reprezentând 63.758.320 acțiuni noi * 0,10 lei/acțiune.

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 | 30.057.411 lei; |
| - Venituri din servicii prestate | 2.145.205 lei; |
| - Venituri din inchirierea activelor deținute | 1.166.407 lei; |
| - <u>Venituri din vânzarea mărfurilor</u> | <u>1.929.765 lei;</u> |
| Total cifră de afaceri | 35.298.788 lei. |

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

În cursul anului 2022 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 912.708 lei.

Veniturile totale din exploatare înregistrate de societatea Imotrust S.A. în anul 2022 sunt în sumă de **37.654.901 lei**.

Cheltuielile totale aferente activității de exploatare desfășurate în anul 2022 sunt în sumă de **32.184.250 lei**, fiind reprezentate de:

| | |
|---|------------------------|
| - Cheltuieli materiale, din care | 15.809.155 lei; |
| - <i>cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile</i> | <i>14.702.204 lei;</i> |
| - <i>cheltuieli privind mărfurile</i> | <i>966.525 lei;</i> |
| - Cheltuieli cu serviciile executate de terți | 6.715.605 lei; |
| - Cheltuieli cu alte impozite și taxe | 569.950 lei; |
| - Cheltuieli cu personalul | 2.472.509 lei; |
| - Cheltuieli cu ajustările de valoare a activelor imobilizate | 3.061.622 lei; |
| - Ajustari de valoare privind activele circulante | -526.665 lei; |
| - Alte cheltuieli din exploatare | 3.353.103 lei; |
| - Ajustari privind provizioanele | 728.971 lei. |

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

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

financiar al anului 2022 au fost realizate venituri din valorificarea activelor imobilizate deținute în sumă de 7.162.163 lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 5.368.402 lei, rezultând astfel un câștig reflectat în contul de profit și pierdere al perioadei în sumă de 1.793.761 lei.

Societatea Imotrust S.A. înregistrează în anul 2022 un profit aferent activității de exploatare în sumă de **5.470.651 lei**, generat de valorificarea activelor deținute la un preț mai mare decât costul de achiziție sau producție, după caz.

4.2. Activitatea financiară

Veniturile financiare obținute de societatea IMOTRUST S.A. sunt în sumă de **1.407.037 lei**, fiind compuse din:

| | |
|--|--------------|
| - Venituri din interese de participare | 899.277 lei; |
| - Venituri din dobânzi | 303.085 lei; |
| - Venituri din diferențe de curs valutar | 194.013 lei; |
| - Alte venituri financiare | 10.662 lei. |

Cheltuielile financiare înregistrate în cursul exercițiului financiar 2022 sunt în sumă de **441.999 lei** și sunt reprezentate de:

| | |
|--|--------------|
| - Cheltuieli privind dobânzile | 52.309 lei; |
| - <i>din care datorate entităților afiliate</i> | 52.200 lei; |
| - Cheltuieli din diferențe de curs valutar | 185.004 lei; |
| - Cheltuieli privind sconturile acordate | 196.517 lei; |
| - Ajustări de valoare privind imobilizările financiare | 8.169 lei. |

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

Societatea IMOTRUST S.A. a obținut din activitatea financiară desfășurată un profit în valoare de **965.038 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 **39.061.938 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 **32.626.249 lei**.

Profitul brut obținut de societatea IMOTRUST S.A. în exercițiul financiar al anului 2022 este în sumă de **6.435.689 lei**, la care s-a calculat, în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare, un impozit pe profit de **708.834 lei**, rezultând astfel un profit net de **5.726.855 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 2022 societatea **IMOTRUST S.A.** a înregistrat un profit net de **5.726.855 lei**.

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

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

| Destinația profitului | Suma (lei) |
|--|------------------|
| Profit net de repartizat: | 5.726.855 |
| - Rezerve legale – conform prevederilor legale | 321.784 |
| - Acoperirea pierderilor reportate provenite din corectarea erorilor | 857.889 |
| - Profit nerepartizat – utilizat ca surse proprii de finanțare | 4.547.182 |

VI. Participații și surse de finanțare

Capitalul social subscris vărsat al societății IMOTRUST S.A. este în sumă de 55.561.327 lei divizat în 555.613.268 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 proprii, și din împrumuturi obținute de la acționari și de la alte entități din cadrul grupului.

La data de referință a situațiilor financiare anuale activitatea societății IMOTRUST S.A. este finanțată în mod aproape exclusiv din surse proprii.

VII. Informații privind salariații și membrii organelor de conducere

Societatea înregistrează în exercițiul financiar 2022 un număr mediu de 20 de salariați.

Salariile brute plătite salariaților în anul 2022 se ridică la suma de 2.274.244 lei.

Societatea înregistrează cheltuieli cu asigurările sociale în sumă de 105.786 lei.

Tichetele de masă acordate salariaților sunt în sumă de 92.479 lei.

Pentru concediile de odihnă aferente anului 2022, neefectuate până la data de referință a situațiilor financiare, au fost constituite provizioane în sumă de 54.431 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 3 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

Ponderele activelor imobilizate:

$$\frac{\text{Active imobilizate}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{11.891.998}{78.609.361} \times 100 = 15,13\%$$

Ponderele activelor circulante:

$$\frac{\text{Active circulante}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{66.639.024}{78.609.361} \times 100 = 84,77\%$$

8.2. Indicatori de lichiditate

a) Indicatorul lichidității curente:

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{66.639.024}{3.185.761} = 20,92$$

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:

$$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{66.639.024 - 41.393.571}{3.185.761} = 7,92$$

Se înregistrează o creștere semnificativă față de anul precedent atât a lichidității curente cât și a celei imediate, datorată în principal scăderii volumului datoriilor curente și parțial creșterii volumului creanțelor și disponibilităților.

8.3. Indicatori de risc

a) Indicatorul gradului de îndatorare:

$$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{41.760}{71.248.612} \times 100 = 0,06\%$$

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

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{3.227.521}{71.248.612} \times 100 = 4,53\%$$

8.4. Indicatori de activitate

- Viteza de rotație a stocurilor:

$$\frac{\text{Costul vânzarilor}}{\text{Stocul mediu}} = \frac{20.643.434}{39.093.152} = 0,53 \text{ ori}$$

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 de volumul mare de stocuri preluat în anul curent în cadrul tranzacțiilor de transfer de active.

- Număr de zile de stocare:

$$\frac{\text{Stocul mediu}}{\text{Costul vanzarilor}} \times 365 = \frac{39.093.152}{20.643.434} \times 365 = 691 \text{ zile}$$

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

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

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

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{15.818.532}{35.298.788} \times 365 = 164 \text{ zile}$$

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:**

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Achiziții de bunuri și servicii}} \times 365 = \frac{842.182}{26.272.167} \times 365 = 12 \text{ zile}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{35.298.788}{11.891.998} = 2,97 \text{ ori}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{35.298.788}{78.609.361} = 0,45 \text{ ori}$$

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

8.5. Indicatori de profitabilitate

- **Rentabilitatea capitalului angajat:**

$$\frac{\text{Profit înainte de plată a dobânzii și a impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}} = \frac{6.487.998}{71.290.372} = 0,09$$

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:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 100 = \frac{5.726.855}{35.298.788} \times 100 = 16,22\%$$

- **Rentabilitatea activelor:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{5.726.855}{78.609.361} \times 100 = 7,29\%$$

- **Rentabilitate financiară:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Capitaluri proprii}} \times 100 = \frac{5.726.855}{71.248.612} \times 100 = 8,04\%$$

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:**

$$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{6.435.689}{78.609.361} \times 100 = 8,19\%$$

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 cursul exercițiului financiar al anului 2022 societatea IMOTRUST S.A. a rambursat integral împrumuturile acordate de către acționarii persoane juridice din cadrul grupului, fără a mai contracta alte împrumuturi. Valoarea rambursată în anul 2022 este de 7.478.945 lei și accesorii (dobânzi) în sumă de 23.965 lei. La data de 31 decembrie 2022 societatea nu mai înregistrează datorii reprezentând finanțări primite de la acționari sau de la alte entități din cadrul grupului..

În cadrul desfășurării activității curente a societății au fost achiziționate de la entități din cadrul grupului bunuri și servicii în valoare totală inclusiv TVA de 14.490.261 lei.

Valoarea totală, inclusiv TVA, facturată de societatea IMOTRUST S.A. către entități din cadrul grupului este de 4.553.759 lei, reprezentând chirii, servicii de monitorizare, indemnizații de administrare și alte servicii prestate conform contractelor încheiate.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

În cursul anului 2022 au fost încheiate două contracte de transfer de active, prin care societatea Imotrust S.A. a preluat de la societățile cedente din cadrul grupului activitatea de valorificare a unor active obținute din desfășurarea activității de dezvoltare imobiliară.

În cadrul celor două tranzacții au fost preluate astfel:

De la societatea Bloc 14 UTA SRL:

| | |
|---|-----------------------|
| - Clienți | 2.252.212 lei; |
| - Imobile finalizate - stocuri | 2.858.958 lei; |
| - <u>Creanțe imobilizate – garanții constituite</u> | <u>750 lei;</u> |
| Total active | 5.111.920 lei. |
| | |
| - Garanții de bună execuție reținute | 245.453 lei; |
| - <u>Avansuri încaste de la clienți</u> | <u>3.981.138 lei;</u> |
| Total datorii | 4.226.591 lei |

La înregistrarea tranzacției de transfer de active încheiată cu societatea Bloc 14 UTA SRL a rezultat un fond comercial negativ în sumă de 240.655 lei. Informațiile cu privire la înregistrarea și evoluția fondului comercial au fost prezentate la punctul **3.1.1. - Imobilizări necorporale.**

De la societatea Bloc 15 UTA SRL:

| | |
|---|-----------------------|
| - Clienți | 3.650.368 lei; |
| - <u>Imobile finalizate - stocuri</u> | <u>4.117.532 lei;</u> |
| Total active | 7.767.900 lei. |
| | |
| - <u>Avansuri încaste de la clienți</u> | <u>6.640.608 lei;</u> |
| Total datorii | 6.640.608 lei. |

La înregistrarea tranzacției de transfer de active încheiată cu societatea Bloc 15 UTA SRL a rezultat un fond comercial pozitiv în sumă de 2.094.708 lei. Informațiile cu privire la înregistrarea și evoluția fondului comercial au fost prezentate la punctul **3.1.1. - Imobilizări necorporale.**

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 Adunările Generale ale Acționarilor societăților **Imotrust S.A.**, **Imovest Clean S.A.**; **Bermo Real Estate Development & Investment S.A.**; **Albedra Homes S.R.L.**; **Polsland Development S.R.L.** și **Aritec Expo S.R.L.** au aprobat de principiu realizarea unei fuziuni prin care societatea Imotrust S.A. urma să absoarbă celelalte 5 societăți menționate.

Fuziunea s-a realizat în conformitate cu proiectul de fuziune autentificat sub nr. 117 din 14.01.2022, publicat în Monitorul Oficial, Partea a IV-a nr. 549 din data de 7 februarie 2022 și aprobat de Adunările Generale ale societăților implicate în fuziune.

Decizia realizării fuziunii celor trei societăți a fost fundamentată pe criterii de eficiență economică, de organizare a activității și gestiunii, financiare și de piață.

Fuziunea a avut drept scop realizarea unei mai bune administrări a activelor deținute de societățile implicate, simplificarea procesului decizional și reducerea costurilor administrative generate de menținerea a trei structuri organizatorice distincte. A fost avută totodată în vedere

realizarea unei societăți mai puternice, cu relevanță pentru piață, societatea rezultată din fuziune urmând a beneficia de o bază materială, logistică și financiară superioară componentelor actuale disipate, creându-și o credibilitate și imagine îmbunătățită în raport cu terții.

Elementele de capitaluri proprii ale societăților absorbite au fost reconstituite la societatea absorbantă în limita primei de fuziune. Situația analitică a elementelor de capitaluri proprii preluate de societatea IMOTRUST S.A. de la societățile absorbite a fost prezentată la pct.

3.6. Capitaluri proprii.

Rata de schimb a acțiunilor a fost stabilită în baza valorii activelor nete contabile ale societăților implicate în fuziune, prin raportarea activului net contabil al societăților absorbite la activul net contabil al societății absorbante.

Numărul de acțiuni noi emise a fost stabilit prin înmulțirea numărului de acțiuni deținute de către fiecare acționar/asociat al societăților absorbite cu rata de schimb determinată, fiind rotunjite la întregul imediat inferior, conform art. 90 alin. (4) din Legea 24/2017, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Ca urmare a exercitării dreptului de retragere au fost răscumpărate în conformitate cu prevederile art. 134 alin. (1) lit. d) Lin Legea 31/1990 privind societățile un număr de 1.156.785 acțiuni la o valoare de răscumpărare de 148.034 lei. Prețul acțiunilor răscumpărate a fost stabilit la 0,1281 lei/acțiune, în baza Raportului nr. 6_{EF}/10.01.2022, întocmit de societatea autorizată ANEVAR Value Management Consult SRL înscrisă în registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF.

În cursul exercițiului financiar, societatea IMOTRUST S.A. a încheiat în calitate de cesionară (beneficiară) două contracte de transfer de active prin care a preluat o parte a activităților și activelor aferente ale societăților cedente. Valoarea activelor preluate de la cele două societăți din cadrul grupului au fost prezentate în notele explicative la fiecare element în parte.

9.3. Aspecte fiscale

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

Pentru exercițiul financiar 2022 societatea IMOTRUST S.A. a calculat în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare un impozit pe profit în sumă de 708.834 lei.

Cu ocazia fuziunii au fost preluate de la societățile absorbite o pierdere fiscală în sumă 2.900.391 lei, care a fost recuperată de către IMOTRUST S.A. în calitate de societate absorbantă, în conformitate cu prevederile art. 31, alin. (2) și (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.

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

La data de 16.02.2023 a fost semnat actul de încetare parțială a promisiunii sinalagmatică de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 380/29.07.2022 încheiată între IMOTRUST S.A. și

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2022

societatea Smart Estate Developer S.A., în urma căruia a reintrat în patrimoniul societății ½ din terenul în suprafața de 4.538 mp situat în Cartierul Via Carmina Zona 4. Urmare a rezilierii parțiale cifra de afaceri a fost diminuată cu suma de 671.892 lei, concomitent cu creșterea valorii stocurilor cu suma de 473.176 lei.

La data de 28.02.2023 IMOTRUST S.A. a preluat în cadrul unui transfer de active ramura de activitate privind valorificarea proiectelor imobiliare rezidențiale realizate de către societatea Bloc 10 UTA SRL în Mun. Oradea, jud. Bihor. Prețul transferului de active a fost stabilit în urma unei evaluări efectuate de un evaluator ANEVAR la 1.893.326 lei, prețul fiind achitat integral la data întocmirii situațiilor financiare anuale.

Societatea IMOTRUST S.A. nu a fost afectată în mod deosebit de criza internațională generată de conflictul din Ucraina sau de criza energetică mondială. 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 27 martie 2023

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: 2023.03.28 14:32:38
+03'00'

DECLARATIA CONDUCERII SOCIETATII

Data 26 Aprilie 2023

Subsemnata **Luisa Maria Berar**, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie al Societatii, pe baza celor mai bune informatii disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situatiile financiare pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și contul de profit și pierdere ale IMOTRUST S.A., conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2022, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății IMOTRUST S.A.

Presedintele Consiliului de Administratie

Berar Luisa Maria

Confirm,
Director economic,
Feier Elisabeta

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. Mihai Eminescu, nr. 5, Ap. 2, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2022, contul de profit și pierdere, și notele explicative la aceeași dată.
2. Situațiile financiare individuale anuale se caracterizează prin următorii indicatori:
 - Capitaluri proprii - total 71.248.612 lei
 - Rezultat net (profit) 5.726.855 lei
3. În opinia noastră, cu excepția efectelor asupra aspectelor descrise în paragraful 4 al „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 2022 și a performanței financiare a acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022, 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. Activele imobilizate corporale ale Societății la 31 decembrie 2022 sunt în sumă de 9.748.412 lei. Din această sumă, valoarea activelor imobilizate de natura investițiilor imobiliare este de 8.747.796 lei. Politica de evaluare a Societății pentru investițiile imobiliare este la valoarea justă. În cursul exercițiului financiar IMOTRUST SA a preluat prin fuziune investiții imobiliare în sumă de 8.462.717 lei, o parte dintre acestea fiind valorificate în cursul exercițiului financiar. Politica de evaluare a investițiilor imobiliare la societățile absorbite a fost bazată pe cost, acestea recunoscând în situațiile financiare investițiile imobiliare la costul lor, mai puțin amortizările și deprecierea de valoare. La data situațiilor financiare anuale, Societatea prezintă investiții imobiliare evaluate atât la valoarea justă, cât și la costul lor (investițiile imobiliare dobândite prin fuziune). Astfel, în situațiile financiare

încheiate la 31 decembrie 2022, investițiile imobiliare nu au fost evaluate în mod consecvent prin utilizarea aceleași metode de evaluare, respectiv evaluarea la valoarea justă. Noi nu am fost în măsură să determinăm care ar fi fost impactul asupra activelor imobilizate corporale, a capitalurilor și a rezultatului curent la 31 decembrie 2022 dacă Societatea ar fi evaluat la valoarea justă toate investițiile imobiliare deținute la data bilanțului.

5. 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.
6. 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

7. Atragem atenția asupra Notei 9.5. – *Evenimente ulterioare datei bilanțului* care evidențiază posibilele efecte economice care se pot răsfrânge asupra Societății ca urmare a conflictului din Ucraina și a crizei energetice globale. Analizele Societății indică că există un grad de incertitudine ne semnificativă privind continuitatea activității ca urmare a efectelor economice generate de conflictul din Ucraina și criza energetică globală, echilibrul financiar pe termen lung al Societății nefiind afectat. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

Alte aspecte

8. 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.
9. 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)

10. 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 2022, 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 raportat 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 2022, ni se cere să raportăm 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 guvernarea pentru situațiile financiare anuale

11. 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.
12. 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.
13. Persoanele responsabile cu guvernarea sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare

14. 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.
15. 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 indoilei 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.
16. Comunicăm persoanelor responsabile cu governanța, 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, 28 martie 2023

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”)**

Subsemnata Berar Luisa Maria in calitate de Presedinte al Consiliul de Administratie al societatii IMOTRUST S.A., prin prezentul referat aducem la cunostinta actionarilor Societatii punctul de vedere cu privire la opinia cu rezerve exprimata de Horga Consulting S.R.L. prin dl. Horga Petru (Auditor financiar - ASPAAS-FA 661) la punctul 4 din Raportul Auditorului Independent intocmit cu ocazia intocmirii situatiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2022 (“Raportul”), dupa cum urmeaza

Consiliul de Administratie a luat deja masuri in acest sens, procedand la evaluarea patrimoniului Societatii ca urmare a operatiunii de fuziune prin absorbtie finalizata in cursul anului 2022. Evaluarea patrimoniului a fost realizata pe baza datelor contabile de la 30.09.2023 de catre societatea Value Management Consult S.R.L., membru corporativ ANEVAR, avand Autorizația nr. 0115/2021, conform Sintezei evaluarii la Raport nr. 3EI/24.02.2023, aceasta fiind pusa la dispozitia actionarilor spre informare pe site-ul Societatii www.imotrustarad.ro.

Presedintele Consiliului de Administratie

Berar Luisa Maria

Confirm,

Director economic,

Feier Elisabeta