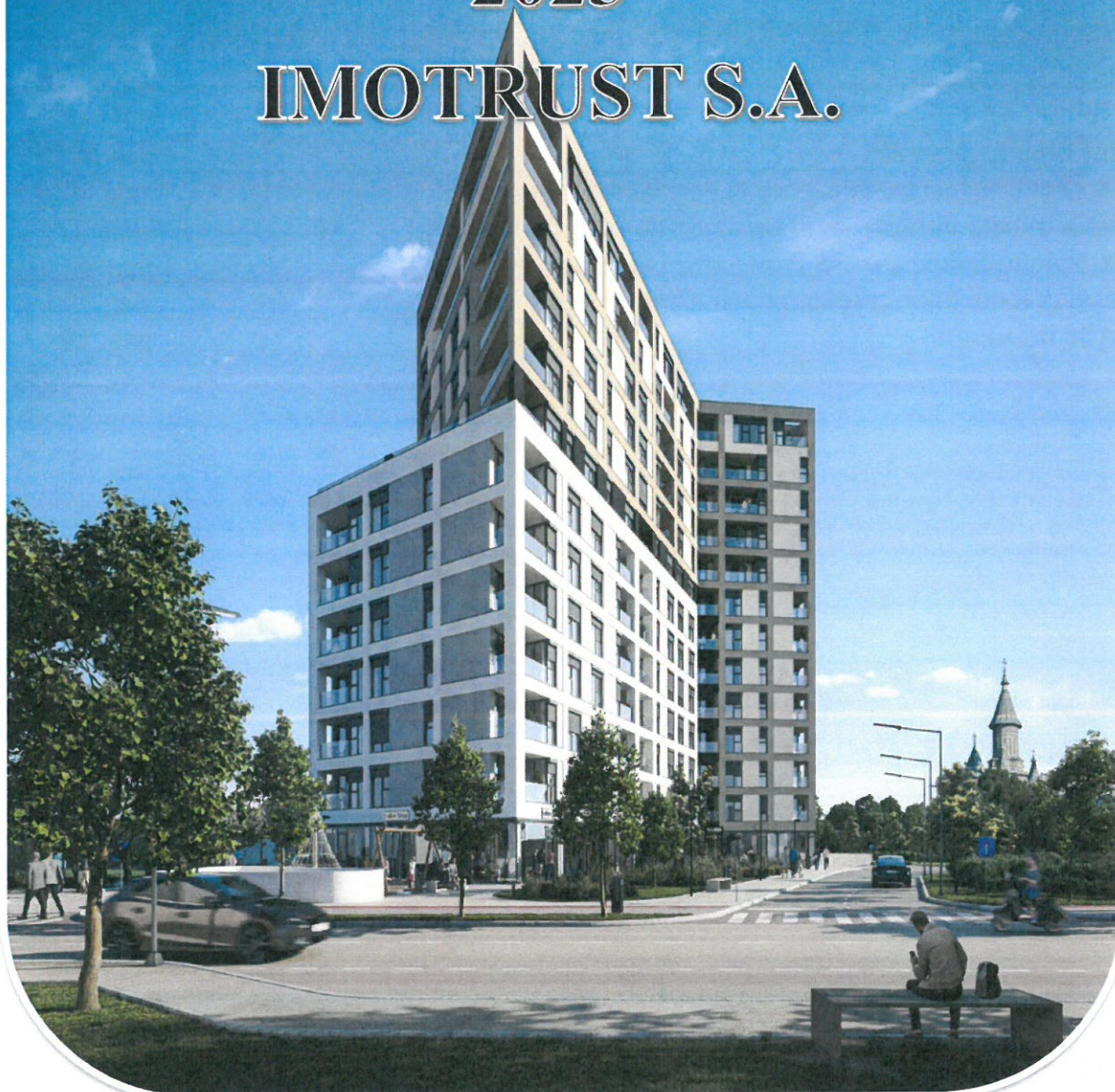


# RAPORT TRIMESTRUL I 2023 IMOTRUST S.A.



## Cuprins

### Raport trimestrial al IMOTRUST S.A. pentru Trimestrul I al anului 2023

Informatii generale _____	pag. 3
Aspecte financiare relevante in perioada de raportare _____	pag. 4
Evenimente importante in perioada de raportare _____	pag. 4
Rezultate financiare ale Trimestrul I al anului 2023 _____	pag. 5
Evenimente ulterioare raportarii trimestriale _____	pag. 9
Alte informatii _____	pag. 10

## Informatii generale

**Data raportului** Mai 2023

**Denumirea Societatii:** IMOTRUST S.A. (denumita in cadrul raportului Imotrust sau "Compania")

**Tip de societate:** societate pe actiuni;

**Capitalul social:** ▪ **55.561.326,80 lei** - capital social subscris și vărsat;

▪ **555.613.268** - acțiuni emise;

▪ **0,10 lei** pe acțiune valoare nominală.

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

▪ **Codul unic de inregistrare** la Oficiul Registrului Comertului:

RO1680630;

**Activitate principala:** Domeniul principal de activitate este: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

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

**Auditor financiar:** Horga Consulting S.R.L.

**Auditor intern:** Asocieted Business Auditors SRL

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

**Sucursale:** ▪ Imotrust SA Arad Sucursala Arad Asistenta Management si Monitorizare

Adresă: Municipiul Arad, Strada BICAZ, Nr. 1-5, Clădire de birouri, apart/birou nr. 3, camera nr. 2, Judet Arad;

▪ Imotrust SA Arad Sucursala Timisoara Nord One

Adresă: Municipiul Timișoara, Calea ARADULUI, Nr. 1, Etaj PARTER, Ap. SAD 4, Judet Timiș

**Site:** [www.imotrustarad.ro](http://www.imotrustarad.ro);

**E-mail:** office@imotrustarad.ro;

## Aspecte financiare relevante in perioada de raportare

In primul trimestru al anului 2023 Compania noastra a inregistrat o cifra de afaceri in valoare de 18,48 milioane lei, cu o crestere semnificativa fata de perioada similara a anului anterior, in care am inregistrat 1,43 milioane lei. Crestere fata de perioada anterioara se datoreaza cresterii activitatii de exploatare prin valorificarea produselor Companiei. La nivelul rezultatului financiar, inregistram o crestere a profitului brut, de la 0,24 milioane lei in T1 2022 la 2,28 milioane lei in T1 2023. Astfel, rezultatul net obtinut este 0,51 milioane lei, impozitul pe profit inregistrat de Companie fiind de 1,76 milioane lei. Valoarea impozitului pe profit a fost generata din impozitarea fondului comercial preluat, (constituit din active: creante, apartamente, parcuri, spatii comerciale din mun. Arad si Oradea) conform Hotararii AGEA cu nr. 1 din data de 30.09.2022, valoarea acestui impozit fiind luata in calcul valorii de achizitie a ramurii de activitate.

Cifra de afaceri obtinuta din activitatea efectiva a crescut de la 1,43 milioane lei la 1,96 milioane lei, diferenta pana la 18,48 milioane lei fiind generata punctual de preluarea ramurii de activitate prevazuta mai sus.

Profitul operational a avut o evolutie pozitiva atingand valoarea de 2,19 milioane lei, in crestere cu 11,47% fata de perioada anterioara.

Cheltuielile cu salariile si beneficiile angajaților în T1 2023 față de T1 2022 au crescut cu un quantum de 0,39 milioane lei datorita: i) cresterii echipei cu 40% (odata cu demararea proiectului Nord One) ii) implementarii unui sistem de motivare si retentie a salariatilor, iii) modificarii legislatiei aferente salariilor din domeniul constructiilor;

## Evenimente importante in perioada de raportare

In perioada aferenta Trimestrului I (ianuarie – martie) al anului 2023, evenimentele importante cu impact asupra Companiei sunt urmatoarele:

- Predare si preluare de catre autoritatile publice locale ale com. Vladimirescu, jud. Arad a drumurilor si utilitatilor finalizate din proiectul Via Carmina Zona 4;
- Compania a valorificat 24 de parcele din proiectele Via Carmina in suprafata totala de 12.189 mp inregistrand venituri angajate in suma de aproximativ 0.7 mil euro + TVA;
- S-au demarat vanzarile de apartamente in cadrul proiectului imobiliar Nord One Brediceanu, trimestrul 1 totalizand un numar de 7 (sapte) apartamente si 6 (sase) parcuri pentru care s-au semnat antecontracte de vanzare-cumparare cu clientii, Compania inregistrand venituri angajate de aproximativ 0.88 mil euro;

- Compania inregistreaza un procent de inchiriere de 100% pentru halele industriale detinute in portofoliul de active, care a generat in T1 un venit din chirii de 0,32 milioane de lei;
- Terenurile extravilane agricole situat la 20 Km de Mun. Arad in suprafata totala de 42.ha sunt inchiriate in proportie de 100%;
- Terenuri extravilane de exploatare agricola situate in Mun. Arad in suprafata totala de 29.82 ha sunt arendate in proportie de 99,99%;
- Compania a realizat in T1 venituri din prestarea de servicii in valoare de 0,37 milioane de lei;
- In aceasta perioada, s-au inregistrat creante in valoare de aproximativ 0,5 milioane euro in urma achizitiei produselor imobiliare situate in cartier Via Carmina, com. Vladimirescu, jud. Arad;
- Ca urmare a achizitionarii licententelor pentru platforma B.I.-Qlik Compania a demarat procesul de definire a rapoartelor in timp real urmand ca acestea sa fie imbunatatite in vederea prezentarii tuturor rapoartelor comerciale si financiare;

## Rezultate financiare aferente Trimestrului I al anului 2023

Situatiile financiare ale Companiei Imotrust S.A. la data de 31.03.2023, se prezinta astfel:

### Pozitia financiara:

Indicatori	01.01.2023	31.03.2023	Δ	Pondere în Total Activ / Datorii / Capital 2023
<b>ELEMENTE DE ACTIV</b>				
<i>Active imobilizate – Total, din care:</i>	<b>11.891.998</b>	<b>13.560.352</b>	<b>14,03%</b>	<b>15,77%</b>
Imobilizări necorporale	32.653	1.247.680	3721,03%	1,45%
Imobilizări corporale	9.748.412	9.542.224	-2,12%	11,10%
Imobilizări financiare	2.110.933	2.770.448	31,24%	3,22%
<i>Active circulante – Total, din care:</i>	<b>66.639.024</b>	<b>72.028.066</b>	<b>8,09%</b>	<b>83,78%</b>
Stocuri	41.393.571	48.554.523	17,30%	56,48%
Creanțe	21.795.444	19.735.966	-9,45%	22,96%
Investiții pe termen scurt	305.235	309.274	1,32%	0,36%
Casa si conturi la bănci	3.144.774	3.428.303	9,02%	3,99%
<i>Cheltuieli în avans</i>	<b>78.339</b>	<b>386.470</b>	<b>393,33%</b>	<b>0,45%</b>
<b>Total elemente de Activ</b>	<b>78.609.361</b>	<b>85.974.888</b>	<b>9,37%</b>	<b>100,00%</b>



<b>DATORII</b>				
Datorii pe termen scurt	3.185.761	5.774.734	81,27%	91,65%
Datorii pe termen lung	41.760	526.206	1160,07%	8,35%
<b>Total Datorii</b>	<b>3.227.521</b>	<b>6.300.940</b>	<b>95,23%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Provizioane</b>	<b>1.782.182</b>	<b>1.956.908</b>	<b>9,80%</b>	
<b>Venituri în avans</b>	<b>2.351.046</b>	<b>5.953.937</b>	<b>153,25%</b>	
<b>CAPITALURI PROPRII</b>				
Capital subscris vărsat	55.561.327	55.561.327	0,00%	77,42%
Capital subscris nevărsat	0	0	0,00%	0,00%
Prime de capital	611.317	611.317	0,00%	0,85%
Rezerve din reevaluare	637.240	637.240	0,00%	0,89%
Rezerve	2.721.131	2.721.131	0,00%	3,79%
Acțiuni proprii	-148.184	-148.184	0,00%	-0,21%
Câștiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	624.803	624.803	0,00%	0,87%
Rezultat reportat	5.835.907	11.240.978	92,62%	15,66%
Rezultatul exercițiului financiar	5.726.855	514.491	-91,02%	0,72%
Repartizarea profitului	-321.784	0	-100,00%	0,00%
<b>Capitaluri proprii – Total</b>	<b>71.248.612</b>	<b>71.763.103</b>	<b>0,72%</b>	<b>100,00%</b>

Cresterea capitalului propriu fata de finalul anului se datoreaza profitului net inregistrat in Companie. Astfel, in T1 Compania a inregistrat o crestere de 0,72% fata de finalul anului 2022.

Valoarea imobilizarilor necorporale a crescut cu 1,21 mil lei fata de finalul anului 2022 datorita fondului comercial pozitiv inregistrat de Companie urmare a preluarii ramurii de activitate cf. Hotararii AGEA cu nr. 1 din 30.09.2022.

Imobilizarile financiare au crescut cu 31,24% in T1 datorita imprumutului acordat de Companie filialei sale Smart Estate Developer SA (procent de detinere: 65%) in vederea dezvoltarii proiectului imobiliar constand in dezvoltarea unui bloc de locuinte in cartierul Via Carmina.

Valoarea stocurilor a crescut ca urmare a investitiilor de viabilizare a parcelelor din cartierul Via Carmina si a productiei generate de demararea proiectului Nord One Brediceanu.

Reducerea imobilizarilor corporale se datoreaza aplicarii politicii de amortizare, Compania neinregistrand vanzari din categoria imobilizarilor corporale.

Creantele generate ca urmare a valorificarii activelor au fost utilizate pentru achizitia de materiale pentru proiectul Nord One Brediceanu, in T1 fiind receptionate lucrari de sapatura, beton de egalizare si fiind demarate lucrarile de armare radier general.

Cresterea datoriilor pe termen scurt se datoreaza inregistrarii impozitului pe profit pe T1, achitat la data prezentei si a valorificarii activelor cu plata avansurilor.



**Poziția financiară prin prisma contului de profit și pierdere:**

Contul de Profit și Pierdere	31 Martie 2022	31 Martie 2023	Δ 31.03.2023/ 31.03.2022	Pondere în categoria relevantă (31.03.2023)
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>1.431.499</b>	<b>18.480.380</b>	<b>1190,98%</b>	<b>123,04%</b>
Producția vândută	1.431.499	18.480.380	1190,98%	123,04%
Venituri din vânzarea mărfurilor	0	0	0,00%	0,00%
Reduceri comerciale acordate	0	0	0,00%	0,00%
<b>Venituri aferente costului producției în curs</b>	<b>-1.310.647</b>	<b>-3.674.865</b>	<b>180,39%</b>	<b>-24,47%</b>
- Sold creditor	0	0	0,00%	0,00%
- Sold debitor	-1.310.647	-3.674.865	180,39%	-24,47%
Alte venituri din exploatare	1.133.144	213.821	-81,13%	1,42%
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.253.996</b>	<b>15.019.336</b>	<b>1097,72%</b>	<b>100,00%</b>
Cheltuieli materii prime și materialele	15.666	435.802	2681,83%	3,40%
Alte cheltuieli materiale	5.936	31.097	423,87%	0,24%
Alte cheltuieli externe (cu energia și apa și gazele naturale)	36.843	6.997	-81,01%	0,05%
Cheltuieli privind mărfurile	0	0	0,00%	0,00%
Reduceri comerciale primite	0	0	0,00%	0,00%
<b>Cheltuieli cu personalul</b>	<b>428.741</b>	<b>821.419</b>	<b>91,59%</b>	<b>6,40%</b>
Salarii și indemnizații	414.484	791.929	91,06%	6,17%
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	14.257	29.490	106,85%	0,23%
<b>Ajustări de valoare - imobilizări corporale și necorporale</b>	<b>65.772</b>	<b>8.986.037</b>	<b>13562,40%</b>	<b>70,07%</b>
- Cheltuieli	65.772	8.986.037	13562,40%	70,07%
- Venituri	0	0	0,00%	0,00%
<b>Ajustări de valoare privind activele circulante</b>	<b>-472.423</b>	<b>-38</b>	<b>-99,99%</b>	<b>0,00%</b>
- Cheltuieli	1.504	0	-100,00%	0,00%
- Venituri	-473.927	-38	-99,99%	0,00%
<b>Alte cheltuieli de exploatare</b>	<b>1.335.170</b>	<b>2.368.744</b>	<b>77,41%</b>	<b>18,47%</b>
Cheltuieli privind prestațiile externe	1.261.010	2.198.072	74,31%	17,14%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	69.522	127.103	82,82%	0,99%
Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	2.260	1.021	-54,82%	0,01%
Alte cheltuieli	2.378	42.548	1689,23%	0,33%

<i>Ajustări privind provizioanele</i>	<b>-413.494</b>	<b>174.725</b>	-	<b>1,36%</b>
- Cheltuieli	143.577	208.865	-	1,63%
- Venituri	-557.071	-34.140	-	-0,27%
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>1.002.211</b>	<b>12.824.783</b>	<b>1179,65%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>251.785</b>	<b>2.194.553</b>	-	-
Venituri din dobânzi	272	85.055	31170,22%	73,40%
Alte venituri financiare	7.913	30.822	289,51%	26,60%
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>8.185</b>	<b>115.877</b>	<b>1315,72%</b>	<b>100,00%</b>
<i>Ajustări de valoare privind investițiile financiare</i>	<b>0</b>	<b>-1.708</b>	<b>0,00%</b>	<b>-5,24%</b>
- Cheltuieli	0		0,00%	0,00%
- Venituri	0	-1.708	0,00%	-0,33%
Cheltuieli privind dobânzile	15.563	964	-93,81%	2,96%
Alte cheltuieli financiare	2.512	33.346	1227,47%	102,28%
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>18.075</b>	<b>32.602</b>	<b>80,37%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>-9.890</b>	<b>83.275</b>	<b>-942,01%</b>	-
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>1.262.181</b>	<b>15.135.213</b>	<b>1099,13%</b>	-
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>1.020.286</b>	<b>12.857.385</b>	<b>1160,17%</b>	-
<b>Rezultatul brut</b>	<b>241.895</b>	<b>2.277.828</b>	841,66%	-
<b>Impozitul pe profit</b>	<b>0</b>	<b>1.763.337</b>	0,00%	-
<b>Rezultatul net</b>	<b>241.895</b>	<b>514.491</b>	-	-

În trimestrul I 2023 Compania IMOTRUST S.A. a înregistrat un profit net de **514.491 lei**, față de **241.895 lei** înregistrat în T1 a anului 2022 provenind din activitatea de exploatare urmare a valorificării produselor imobiliare aflate pe stoc.

Compania a obținut din activitatea financiară desfășurată un profit în valoare de 83.275 lei realizată în principal din venituri din dobânzile obținute urmare a investiției pe termen scurt a lichidităților Companiei.

#### Indicatorii financiari:

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01.01.2023	31.03.2023	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	20,918	12,473	-40,37%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	7,924	4,065	-48,70%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0,987	0,647	-34,43%
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	24,356	13,645	-43,98%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	95,67%	91,93%	-3,91%





Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	0,06%	0,73%	1142,66%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	4,11%	7,33%	78,50%

Se apreciaza faptul ca toti indicatorii prezentati sunt superiori intervalului optim, descresterea fata de perioada anterioara fiind datorata cresterii portofoliului de active a Companiei si a activitatii de productie versus cresterea datoriilor curente urmare a valorificarii activelor in cauza.

Evolutia indicatorilor nu reprezinta un indice de referinta datorita activitatii Companiei, activitate care utilizeaza resurse cu ciclul de fabricatie mai mare de 1 an, datoriile acestea reflectand in principal avansurile acordate de clienti urmare a achizitionarii de produse imobiliare, care, doar in situatii exceptionale, vor fi restituite efectiv promitentilor cumparatori.

## Evenimente ulterioare raportarii trimestriale

- La data de 26.04.2023 actionarii au aprobat situatiile financiare anuale aferente anului 2022 in baza raportului Consiliului de Administratie pe anul 2022 si al raportului auditorului financiar pe anul 2022, si utilizarea profitului obtinut de Companie pentru acoperirea pierderilor contabile raportate provenite din corectarea erorilor contabile, dupa constituirea de rezerve legale, diferenta fiind utilizata in vederea finantarii proiectele imobiliare aflate in dezvoltare;
- La data de 26.04.2023 s-a revocat din functia de membru al Consiliului de Administratie dna. Cirnu Ana-Maria Magdalena si s-a numit ca membru neexecutiv dna. Cristea Adela incepand cu data de 27.04.2023 pana la data de 30.06.2024;
- Dna. Berar Luisa Maria membru executiv si Presedintele Consiliului de Administratie a fost numita in functia de Director General in baza deciziei Consiliului de Administratie nr. 111/07.04.2023 pana la data de 30.06.2024;
- S-a prelungit mandatului auditorului HORGA CONSULTING S.R.L. pana la data de 30.04.2024;

La data de 26.04.2023, Adunarea Generala Extraordinara a aprobat demararea programului 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 Companiei*), reprezentand 0,208199672% din totalul capitalului social al companiei catre angajatii, administratorii si/sau directorii IMOTRUST in scopul fidelizarii si motivarii acestora. In continuare Consiliul de Administratie al Imotrust este mandatat sa implementeze programul SOP cu respectare hotararii AGEA nr. 2/26.04.2023;

## Alte informatii

- S-a accesat de la Banca Transilvania creditul de investitii in valoare de maxim 1.120.000 Euro si creditul revolving pentru plata TVA in suma de maxim 800.000 Lei, de catre societatea afiliata Smart Estate Developer S.A. (J2/831/2018, CUI 39397900) pentru dezvoltarea proiectului rezidential Via Carmina Domus bloc S1 situat in cartierul Via Carmina, loc. Vladimirescu.
- IMOTRUST SA nu a fost implicata in trimestrul I al anului 2023 in niciun litigiu semnificativ;
- Situatiile financiare in baza carora s-a intocmit acest raport nu sunt auditate.

**Director General al IMOTRUST S.A.**

**Berar Luisa Maria**



**Director economic,  
Feier Elisabeta Melania**



## DECLARAȚIA CONDUCERII SOCIETĂȚII

**Data 30 Mai 2023**

Subsemnata **Luisa Maria Berar**, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație al Societății, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare neauditare pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și contul de profit și pierdere ale IMOTRUST SA, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul anexat prezentei declarații pentru perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2023, cuprinde o analiză corectă și conformă cu realitatea evenimentelor importante care au avut loc pe parcursul primului trimestru din 2023 și a impactului acestora asupra situațiilor financiare ale companiei.

### Președintele Consiliului de Administrație

Berar Luisa Maria



Confirm,  
**Director economic,**  
Feier Elisabeta

