

The logo for IMOTRUST, featuring a stylized 'I' with a small square above it, followed by the word 'MOTRUST' in a bold, sans-serif font.

**IMOTRUST**

A dark blue-tinted photograph of a modern, multi-story apartment building with a grid-like facade of windows and balconies. The building is set against a sky with some clouds. In the foreground, there are some plants and a paved area where a few people are sitting. A car is visible on a road to the right.

**RAPORT TRIMESTRIAL  
IMOTRUST SA**

---

**TRIMESTRUL III 2023**

IMOTRUST

# RAPORT TRIMESTRUL III

01 iulie - 30 septembrie 2023

# 2023

## Informații generale

Raport privind rezultatele financiare aferente Trimestrului III al anului 2023 conform Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață actualizată și a Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

### Data raportului

Noiembrie 2023

### Denumirea Societății

Societatea IMOTRUST S.A. (denumită în cadrul raportului "Imotrust" sau "Compania")

### Tip de societate

Societate pe acțiuni

### Capitalul social

**55.561.326,80 lei** - capital social subscris și vărsat;  
**555.613.268** - acțiuni emise;  
**0,10 lei** pe acțiune valoare nominală.

### Înregistrări

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J02/541/1991;

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: RO1680630;

### Activitate principală

Domeniul principal de activitate este: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară;

### Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile

Segmentul SMT, Categoria AeRO Premium (administrată de Bursa de Valori București)- simbol **ARCV**;

### Sediul social

Arad, str. Mihai Eminescu, nr.5, ap. 2, et. 1, jud. Arad;

### Auditor financiar

Horga Consulting S.R.L.

### Auditor intern

Associated Business Auditors S.R.L.

### Sucursale Imotrust SA Arad

Sucursala Arad Asistență Management și Monitorizare

Adresă: Mun. Arad, str. Mihai Eminescu, nr.5, ap. 2, Jud. Arad

Sucursala Timișoara Nord One

Adresă: Mun. Timișoara, Calea Aradului, nr. 1, et. Parter, ap. SAD 4, Jud. Timiș

### Website

[www.imotrustarad.ro](http://www.imotrustarad.ro)

### E-mail

[office@imotrustarad.ro](mailto:office@imotrustarad.ro)

# CUPRINS

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

Informații generale	<b>3</b>
Evenimente importante în perioada de raportare	<b>5</b>
Rezultate financiare ale Trimestrul III al anului 2023	<b>8</b>
Evenimente ulterioare raportării trimestriale	<b>17</b>
Alte informații	<b>17</b>

## Evenimente importante în perioada de raportare

În perioada aferentă Trimestrului III (iulie – septembrie) al anului 2023, evenimentele importante cu impact asupra Companiei sunt următoarele:

În cadrul Proiectelor din Cartierul "Via Carmina" s-au desfășurat următoarele activități:



- S-au vândut 7 parcele de teren în zonele IV și VI, acoperind o suprafață de aproximativ 10.000 mp, generând astfel venituri prezente și viitoare de 1,13 milioane de lei.
- A avut loc transferul către Primăria comunei Vladimirescu, județul Arad, a unor terenuri destinate drumului, însumând aproximativ 30.000 mp.
- A fost convenit un protocol de transfer privind rețeaua de apă și canalizare pentru 3 străzi din Zona IV - Via Carmina, implicând colaborarea dintre Imotrust SA, Primăria Comunei Vladimirescu și Compania de Apă Arad.
- Începând cu luna septembrie 2023, s-au demarat lucrările de infrastructură și structură pentru Proiectul imobiliar rezidențial Domus 2, care presupune construcția unui bloc de locuințe de 2 etaje.
- Au avut loc recepțiile pentru Construcții și Montaj evaluate la aproximativ 1,33 milioane de lei. Aceste recepții au inclus finalizarea etapei de infrastructură pentru proiectul rezidențial Domus 2, asfaltarea din Zona 2, finalizarea și recepția rețelei de gaze naturale din zona 6, precum și finalizarea rețelei de apă, canalizare, bransamente și racorduri din Zona 6.

În cadrul Proiectului Imobiliar "Nord One Bloc 3" din Str. C.Brediceanu, Timișoara, s-au desfășurat următoarele activități:



- Am progresat în construirea parterului și etajului 1.
- Am realizat placa de pardoseală peste etajul 2.
- Am finalizat lucrările de hidroizolație pentru bloc, umpluturile perimetrice ale subsolului și zidăria subsolului.
- În prezent, suntem în proces de contractare pentru următoarele activități: lucrări de zidărie de la parter la etajul 12, lucrări de tencuială, instalații sanitare în subsol, instalații electrice în subsol și tâmplărie de la etajul 1 la etajul 12.
- Am încheiat cu succes promisiuni de vânzare-cumpărare pentru 17 apartamente, 13 locuri de parcare și 3 boxe, generând venituri viitoare de aproximativ 10,91 milioane de lei.
- Proiectul se conformează standardelor nZEB, incluzând soluții cu panouri solare, pompe de căldură și sisteme de răcire de înaltă performanță de tip split cu inverter.

## In cadrul activității de Property, s-au înregistrat următoarele realizări:



- Au fost vandute parcări situate în proiectele rezidențiale finalizate din Arad și Oradea in valoare de 0,66 milioane lei.
- Au fost vandute terenuri construibile din Mun.Arad in valoare de 0,76 milioane lei.
- Compania are o rată de ocupare de 100% pentru halele industriale din portofoliul său de active, generând venituri din chirii în Trimestrul 3 în valoare totală de 0,33 milioane lei
- Terenurile extravilane de exploatare agricolă, situate în județul Arad, cu o suprafață totală de 68,95 ha, sunt arendate în proporție de 100%.
- Au fost achiziționate parcările situate în proiectele rezidențiale finalizate din Timișoara, însumând o valoare totală de 0,45 milioane lei.

## În cadrul managementului general al Companiei, s-au înregistrat următoarele progrese:

- Ca rezultat al achiziționării licențelor pentru platforma B.I.-Qlik, Compania și-a consolidat procesul de generare a rapoartelor în timp real, urmând o revizuire a acestora pentru a îmbunătăți prezentarea tuturor rapoartelor comerciale și financiare.
- Continuăm implementarea digitalizării activității personalului Imotrust prin utilizarea aplicațiilor tip ERP dezvoltate în cadrul companiei.
- Am inițiat o colaborare strategică cu BVB Research Hub, publicând primul raport, numit Raport de Inițiere, la data de 20.07.2023.
- Am demarat procesul de rebranding, concentrându-ne pe redefinirea identității vizuale prin crearea unui nou site, un nou logo și înregistrarea mărcii Imotrust la OSIM. Noul site va deveni operațional începând cu luna decembrie a acestui an.

## Rezultate financiare aferente Trimestrului III al anului 2023

### 1. Situația economico-financiară

#### a) Elemente de bilanț

Indicatori (mii lei)	01.01.2023	30.09.2023	Δ	Pondere în Total Activ / Datorii / Capital 2023
<b>ELEMENTE DE ACTIV</b>				
<i>Active imobilizate - Total, din care:</i>	11,892	13,436	12.98%	15.06%
Imobilizări necorporale	33	921	2,721.95%	1.03%
Imobilizări corporale	9,748	9,112	-6.53%	10.21%
Imobilizări financiare	2,111	3,402	61.16%	3.81%
<i>Active circulante - Total, din care:</i>	66,639	74,856	12.33%	83.91%
Stocuri	41,394	57,054	37.83%	63.96%
Creanțe	21,795	15,658	-28.16%	17.55%
Investiții pe termen scurt	305	0	-100.00%	0.00%
Casa și conturi la bănci	3,145	2,143	-31.84%	2.40%
<i>Cheltuieli în avans</i>	78	917	1,070.12%	1.03%
<b>Total elemente de Activ</b>	<b>78,609</b>	<b>89,208</b>	<b>13.48%</b>	<b>100.00%</b>
<b>DATORII</b>				
Datorii pe termen scurt	3,186	9,452	196.69%	10.60%
Datorii pe termen lung	42	49	18.13%	0.06%
<b>Total Datorii</b>	<b>3,228</b>	<b>9,501</b>	<b>194.38%</b>	<b>10.65%</b>
<b>Provizioane</b>	<b>1,782</b>	<b>1,625</b>	<b>-8.83%</b>	<b>1.82%</b>
<b>Venituri în avans</b>	<b>2,351</b>	<b>5,754</b>	<b>144.76%</b>	<b>6.45%</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>				
Capital subscris vărsat	55,561	55,561	0.00%	62.28%
Capital subscris nevărsat	0	0	0.00%	0.00%
Prime de capital	611	611	0.00%	0.69%
Rezerve din reevaluare	637	634	-0.56%	0.71%
Rezerve	2,721	2,721	0.00%	3.05%
Acțiuni proprii	-148	-148	0.00%	-0.17%





Indicatori (mii lei)	01.01.2023	30.09.2023	Δ	Pondere în Total Activ / Datorii / Capital 2023
Câștiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	625	625	0.00%	0.70%
Rezultat reportat	5,836	11,245	92.68%	12.60%
Rezultatul exercițiului financiar	5,727	1,079	-81.16%	1.21%
Repartizarea profitului pentru constituirea rezervelor legale	-322	0	-100.00%	0.00%
<b>Capitaluri proprii - Total</b>	<b>71,249</b>	<b>72,328</b>	<b>1.51%</b>	<b>81.08%</b>
<b>Total elemente de Pasiv</b>	<b>78,609</b>	<b>89,208</b>	<b>13.48%</b>	<b>100.00%</b>

## Portofoliul de active la 30.09.2023

**VALOARE TOTALĂ A ACTIVELOR** – 89,21 milioane lei (față de 78,61 milioane lei la 01.01.2023) din care cu impact semnificativ se menționează:

- Terenurile și producția în curs de execuție în cadrul proiectelor de viabilizare terenuri și din cadrul proiectului Domus S2, situate în Cartierul Via Carmina, loc. Vladimirescu, în valoare de 25,32 milioane lei regăsite în categoria de stocuri;
- Terenul, producția în curs de execuție, materiile și materialele flate la terți din cadrul proiectului Nord One Bloc 3 Brediceanu în valoare de 25,44 milioane lei regăsite în categoria de stocuri;
- Creanțele Companiei generate în principal din valorificarea activelor în tranșe în valoare totală de 15,66 milioane lei;
- Halele din Zona Industrială Sud în valoare de 5,05 milioane lei regăsite în categoria de imobilizări corporale;
- Hala de la Sere în valoare de 0,62 milioane lei regăsite în categoria de imobilizări corporale;
- Parcările, garajele, apartamentele și terenurile preluate prin transfer de active de la Bloc 10 în valoare de 4,74 milioane lei regăsite în categoria de stocuri;
- Fondul comercial aferent transferului de active de la Bloc 10 în valoare de 0,87 milioane lei regăsite în categoria de imobilizări necorporale;
- Terenurile agricole în valoare de 2,15 milioane lei regăsite în categoria de imobilizări corporale;



- Acțiuni deținute la entitățile afiliate în valoare de 1,48 milioane lei regăsit în categoria de imobilizări financiare;
- Creanța imobilizată constând în împrumutul și dobânda aferentă acestuia acordat afiliatei Smart Estate Developer SA în valoare de 1,49 milioane lei regăsit în categoria de imobilizări financiare;
- Autoturisme în valoare de 0,7 milioane lei regăsite în categoria de imobilizări necorporale;
- Disponibilitățile bancare împreună cu depozitele pe termen scurt în valoare de 2,14 milioane lei regăsit în categoria de casă și conturi la bănci;

## **Creșterile/descreșterile semnificative ale elementelor de bilanț la data de 30.09.2023 vs 01.01.2023 se datorează:**

- În cadrul imobilizărilor necorporale creșterea semnificativă provine din înregistrarea fondului comercial urmare a preluării activelor de la Bloc 10, valoarea fondului comercial la 30.09.2023 fiind de 0,87 milioane lei;
- Descreșterea imobilizărilor corporale se datorează valorificării activelor;
- În cadrul imobilizărilor financiare creșterea semnificativă se datorează împrumutului acordat de Companie filialei sale Smart Estate Developer SA, în vederea dezvoltării proiectului Domus S1, soldul la 30.09.2023 fiind în cuantum de 1,49 milioane lei;
- În cadrul stocurilor impactul semnificativ se datorează demarării lucrărilor de execuție a proiectului imobiliar „Nord One Bloc 3” Brediceanu, unde valoarea producției a crescut cu 9,9 milioane de lei de la începutul anului, iar diferența de 5,76 mil lei provenind, în principal din preluarea activelor de la Bloc 10 pentru suma de 3,96 mil lei și demararea lucrărilor de viabilizare parcele din Cartierul Via Carmina pentru suma de 1,78 milioane lei;
- Descreșterea creanțelor se datorează încasării tranșelor finale conform Promisiunilor de vânzare - cumpărare urmare a valorificării activelor Companiei atât în anii anteriori cât și în anul 2023;
- Descreșterea investițiilor pe termen scurt se datorează valorificării titlurilor de stat;
- Descreșterea disponibilităților se datorează redirectionării surselor de cash pentru plata costurilor de producție aferente proiectelor imobiliare demarcate de Companie;
- Creșterea datoriilor pe termen scurt se datorează emiterii facturilor de avans pentru activele valorificate de Companie în baza Promisiunilor de vânzare – cumpărare semnate;

## b) Contul de profit și pierderi

Contul de Profit și Pierdere (mii lei)	30.09.2022	30.09.2023	Δ 30.09.2023/ 30.09.2022	Pondere în categoria relevantă (30.09.2023)
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>26,967</b>	<b>23,664</b>	<b>-12.25%</b>	<b>78.47%</b>
Producția vândută	26,555	22,695	-14.54%	75.25%
Venituri din vânzarea mărfurilor	412	969	135.20%	3.21%
Reduceri comerciale acordate	0	0	0.00%	0.00%
<b>Venituri aferente costului producției în curs</b>	<b>-14,435</b>	<b>5,034</b>	<b>-134.87%</b>	<b>16.69%</b>
- Sold creditor	0	5,034	0.00%	16.69%
- Sold debitor	-14,435	0	-100.00%	0.00%
Alte venituri din exploatare	1,518	1,460	-3.81%	4.84%
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>14,051</b>	<b>30,158</b>	<b>114.64%</b>	<b>100.00%</b>
Cheltuieli materii prime și materialele	88	4,244	4718.06%	15.40%
Alte cheltuieli materiale	27	156	486.90%	0.57%
Alte cheltuieli externe (cu energia, apa și gazele naturale)	61	28	-53.53%	0.10%
Cheltuieli privind mărfurile	310	744	139.89%	2.70%
Reduceri comerciale primite	0	0	0.00%	0.00%
<b>Cheltuieli cu personalul</b>	<b>1,719</b>	<b>2,733</b>	<b>58.99%</b>	<b>9.92%</b>
<b>Ajustări de valoare - imobilizări corporale și necorporale</b>	<b>626</b>	<b>9,838</b>	<b>1,472.25%</b>	<b>35.70%</b>
<b>Ajustări de valoare privind activele circulante</b>	<b>-597</b>	<b>-2</b>	<b>-99.71%</b>	<b>-0.01%</b>
<b>Alte cheltuieli de exploatare, din care:</b>	<b>5,339</b>	<b>9,973</b>	<b>86.78%</b>	<b>36.19%</b>
Cheltuieli privind prestațiile externe	5,023	9,417	87.49%	34.17%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	296	355	20.07%	1.29%
Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător	8	7	-12.93%	0.02%
Alte cheltuieli	13	194	1,371.10%	0.70%
<b>Ajustări privind provizioanele</b>	<b>487</b>	<b>-157</b>	<b>-132.36%</b>	<b>-0.57%</b>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>8,059</b>	<b>27,557</b>	<b>241.93%</b>	<b>100.00%</b>
<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>5,992</b>	<b>2,601</b>	<b>-56.58%</b>	<b>-</b>
Venituri din interese de participare	903	0	-100.00%	0.00%
Venituri din dobânzi	45	211	368.26%	49.38%
Alte venituri financiare	52	216	315.41%	50.62%
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>1,000</b>	<b>427</b>	<b>-57.35%</b>	<b>100.00%</b>



Contul de Profit și Pierdere (mii lei)	30.09.2022	30.09.2023	Δ 30.09.2023/ 30.09.2022	Pondere în categoria relevantă (30.09.2023)
<i>Ajustări de valoare privind investițiile financiare</i>	0	-7	0.00%	-4.79%
Cheltuieli privind dobânzile	52	2	-96.79%	1.18%
Alte cheltuieli financiare	255	146	-42.63%	103.61%
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>307</b>	<b>141</b>	<b>-54.02%</b>	<b>100.00%</b>
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>693</b>	<b>285</b>	<b>-58.82%</b>	-
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>15,051</b>	<b>30,584</b>	<b>103.21%</b>	-
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>8,366</b>	<b>27,698</b>	<b>231.06%</b>	-
<b>Rezultatul brut</b>	<b>6,684</b>	<b>2,887</b>	<b>-56.82%</b>	-
<b>Impozitul pe profit</b>	<b>438</b>	<b>1,808</b>	<b>312.85%</b>	-
<b>Rezultatul net</b>	<b>6,246</b>	<b>1,079</b>	<b>-82.73%</b>	-

## Creșterile/descreșterile semnificative ale contului de profit și pierdere la data de 30.09.2023 vs 30.09.2022 se datorează:

- 70% din cifra de afaceri realizată la T3 2023 se datorează emiterii de facturi finale pentru activele preluate de la societatea Bloc 10, aceasta operațiune fiind generată strict prin prisma politicii contabile diferite aplicată de Companie;
- Cifra de afaceri efectiv realizată la T3 2023 din activitatea curentă însumează suma de 7,1 milioane de lei vs 11,33 mil lei din T3 2022, ținând cont de faptul că din suma de 26,97 milioane de lei suma de 15,41 mil lei se datorează: i) emiterii de facturi finale pentru activele preluate de la societatea Bloc 14 și Bloc 15, operațiuni generate strict prin prisma politicii contabile diferite aplicată de Companie și ii) 5,02 milioane de lei din valorificarea unui activ de mare valoare (tranzacție one-time). Descreșterea față de perioada anterioară se datorează faptului că în anul 2022 proiectul imobiliar Via Carmina Zona IV se afla în ultimul stadiu de execuție, fiind înregistrate vânzări la T3 2022 de 4,56 milioane de lei.
- Creșterea cheltuielilor cu materiile prime și materiale se datorează în principal demarării proiectului imobiliar Nord One Bloc 3 Brediceanu;
- Ajustările de valoare pentru imobilizările corporale reprezintă în cea mai mare parte diminuarea fondului comercial pentru imobilele preluate de la societatea Bloc 10.
- Cheltuielile cu salariile și beneficiile angajaților în T3 2023 față de T3 2022 au crescut cu un quantum de 0,98 milioane lei datorită: i) creșterii echipei cu 40% (odată cu demararea proiectului Nord One Bloc 3) ii) implementării unui sistem de motivare și retenție a salariaților, iii) modificării legislației aferente salariilor din domeniul construcțiilor;
- Creșterea cheltuielilor cu prestațiile externe se datorează demarării lucrărilor de execuție în Cartierul Via Carmina și în Timișoara pentru proiectul Nord One Bloc 3 Brediceanu;



- Cheltuielile cu provizioanele au crescut datorită reabilitării terenurilor cu destinație drumuri aferente proiectului Via Carmina – Zona I, Zona III, și Zona IV acestea fiind reluate la venituri la momentul predării investițiilor către autoritățile publice locale;
- Creșterea veniturilor cu provizioanele se datorează predării terenurilor cu destinație drumuri către autoritățile publice locale aferente proiectului Via Carmina Zona II și Zona IV urmare a finalizării lucrărilor de viabilizare;
- Creșterea veniturilor cu dobânzile se datorează împrumutului acordat de Companie filialei sale Smart Estate Developer în vederea dezvoltării proiectului imobiliar constând în dezvoltarea unui bloc de locuințe în cartierul Via Carmina.
- Rezultatul din exploatare a înregistrat o descreștere de 56,58% față de perioada anterioară datorită creșterii semnificative a cheltuielilor din exploatare generate de demararea lucrărilor de execuție în Cartierul Via Carmina și în Timișoara pentru proiectul Nord One Bloc 3 Brediceanu.
- Descreșterea rezultatului financiar înregistrată de 58,82% față de perioada anterioară se datorează faptului că la T3 2022 au fost înregistrate venituri din dividende urmare a distribuirii profiturilor înregistrate de Smart Estate Developer SA în anii precedenți.
- La nivelul rezultatului financiar, înregistrăm o descreștere a profitului brut, de la 6,68 milioane lei în T3 2022 la 2,89 milioane lei în T3 2023, datorită demarării lucrărilor de execuție pentru proiectele imobiliare nou demarate de Companie, costurile de producție crescând semnificativ față de perioada anterioară. Rezultatul net obținut este 1,08 milioane lei, impozitul pe profit înregistrat de Companie fiind de 1,81 milioane lei. Valoarea impozitului pe profit a fost generată în principal din impozitarea fondului comercial preluat, (constituit din active: creanțe, apartamente, parcuri, spații comerciale din mun. Arad și Oradea)

Având în vedere natura activității Companiei, care implică un ciclu de producție pe termen lung specific sectorului imobiliar, ce se întinde pe o perioadă de 2-3 ani, începând de la achiziția terenului, trecând prin etapa de proiectare, dezvoltarea construcției și până la vânzarea produselor imobiliare, este important să subliniem că a compara performanța financiară pe bază anuală nu oferă o imagine relevantă. Acest lucru se explică prin faptul că proiectele imobiliare aflate în dezvoltare generează beneficii semnificative, mai ales în partea finală a ciclului lor de producție.

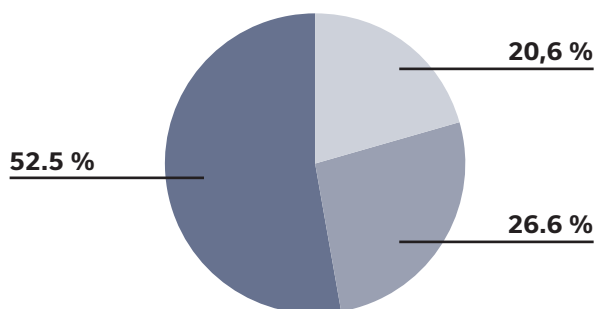
### **c) Indicatori financiari reprognozati trimestrial pentru finalul proiectelor**

Începând cu anul 2023, Compania a implementat o reorganizare pe centre de profit, vizând facilitarea analizei comprehensive a evoluției Proiectelor. Fiecare proiect reprezintă un centru de profit pentru care se elaborează trimestrial reprognoze într-un instrument specific numit BPD (Bugetul Proiectului). Acesta cuprinde o analiză detaliată a proiectului, incluzând obiectivele, strategiile, planurile de finanțare și alte aspecte relevante, precum și proiecțiile financiare pentru mai multe perioade de timp, de regulă 3-5 ani.



Aceste proiecții financiare reprezintă o evaluare estimativă a performanței financiare viitoare a proiectului și sunt esențiale în evaluarea fezabilității și sustenabilității pe termen lung a proiectului. Compania operează un total de 14 centre de profit, fiecare manager al acestor centre întocmind și prezentând, trimestrial, Consiliului de Administrare, indicatorii financiari reproгноzați pentru finalul proiectelor pe baza informațiilor actualizate. Indicatorii prezențați mai jos sunt rezultatul reproгноzelor efectuate de către Managerii centrelor de profit în Trimestrul III și care au fost validate de către Consiliul de Administrație al Companiei în luna octombrie. Estimările prezentate mai jos pot suferi ajustări substanțiale de la un trimestru la altul, în funcție de condițiile de piață.

NR. CRT	Denumirea proiectului	Categoria de activitate	Venituri estimate (mii lei)	Cheltuieli estimate (mii lei)	Profitul brut estimat (mii lei)	Termen de finalizare proiect
1	Administrare creanțe Promisiuni semnate Property	servicii	17,766	16,398	1,367	31.12.2023
2	Hale	servicii	20,769	7,379	13,390	31.12.2023
3	Terenuri Agricole	servicii	1,968	1,593	375	31.12.2023
4	Terenuri Construibile	servicii	763	382	381	31.12.2023
5	Parcări	servicii	2,034	1,487	546	31.12.2023
6	Fond	servicii	22	99	(77)	31.12.2023
7	Management General	servicii	4,722	4,157	565	31.12.2023
8	"Creanțe și final de stoc + proiect RRD"	servicii	2,244	2,431	(186)	31.12.2023
9	Zona 2 Via Carmina	viabilizare parcele	13,313	7,801	5,512	31.12.2026
10	Zona 4 Via Carmina	viabilizare parcele	23,462	18,771	4,691	31.12.2026
11	Zona 6 Via Carmina	viabilizare parcele	24,665	11,790	12,875	31.12.2026
12	Zona 7 Via Carmina	viabilizare parcele	3,921	1,543	2,378	31.12.2026
13	Nord One Bloc 3 Brediceanu	dezvoltare bloc de locuinte	114,990	72,987	42,003	01.10.2025
14	Domus S2	dezvoltare bloc de locuinte	13,241	7,474	5,767	31.12.2024
<b>TOTAL din activitatea de servicii</b>			<b>50,289</b>	<b>33,926</b>	<b>16,363</b>	
<b>TOTAL din activitatea de viabilizare parcele</b>			<b>65,360</b>	<b>39,904</b>	<b>25,456</b>	
<b>TOTAL din activitatea de dezvoltare blocuri de locuințe</b>			<b>128,231</b>	<b>80,461</b>	<b>47,770</b>	
<b>TOTAL Imotrust</b>			<b>243,880</b>	<b>154,291</b>	<b>89,589</b>	

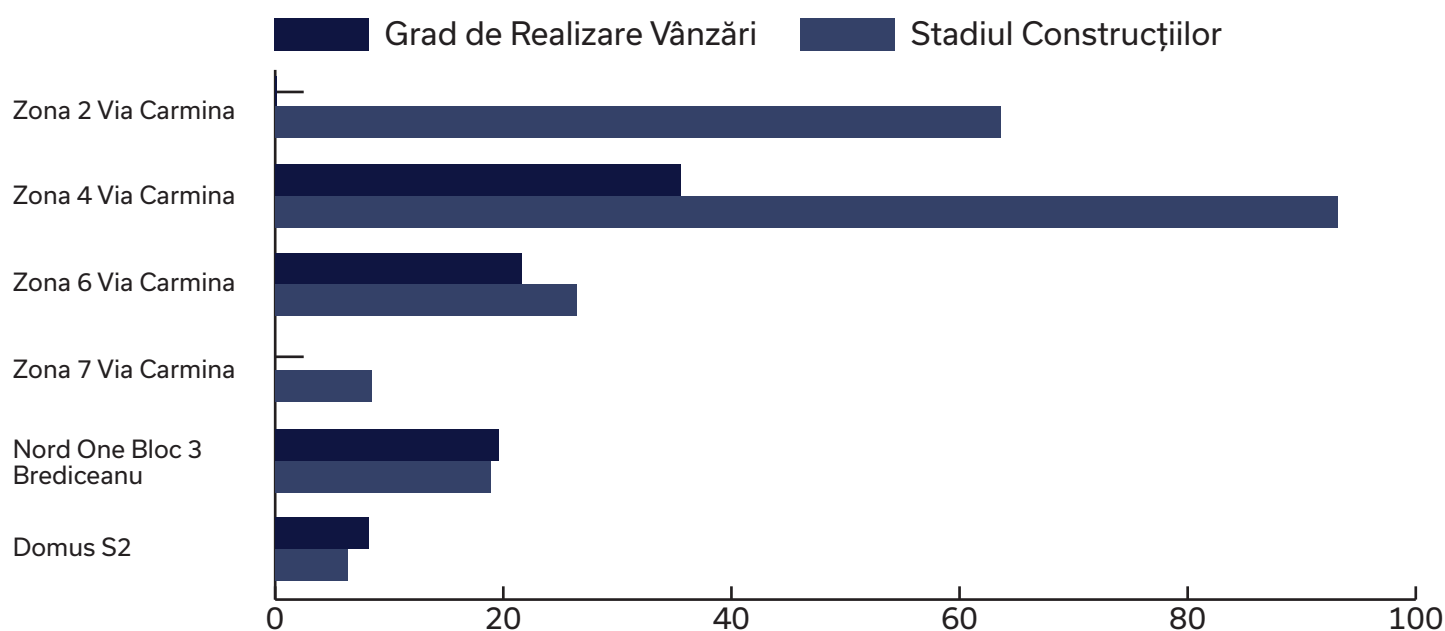


- Activitatea de dezvoltare blocuri de locuințe
- Activitatea de viabilizare parcele
- Activitatea de servicii

Indicatorii financiari reprognozati pentru proiectele Companiei la finalul Trimestrului III indică profituri brute previzionate de 89,59 milioane lei, realizabile pe parcursul următorilor 3 ani.

**Gradul de realizare a veniturilor si stadiul construcțiilor aferente proiectelor de dezvoltare imobiliara a Companiei la 30.09.2023:**

Denumirea proiectului	Venituri estimate (mii lei)	Venituri Angajate (Până la Data Raportării)	Grad de Realizare Vanzari (%)	Cheltuieli constructii-montaj estimate	Cheltuieli Realizate (Până la Data Raportării)	Stadiul Construcțiilor (%)
Zona 2 Via Carmina	13,313	17	0.13%	1,537	978	63.63%
Zona 4 Via Carmina	23,462	8,334	35.52%	4,449	4,142	93.11%
Zona 6 Via Carmina	24,665	5,329	21.61%	4,808	1,270	26.41%
Zona 7 Via Carmina	3,921	-	0.00%	229	19	8.44%
Nord One Bloc 3 Brediceanu	114,990	22,530	19.59%	43,896	8,305	18.92%
Domus S2	13,241	1,087	8.21%	5,426	345	6.36%
<b>TOTAL</b>	<b>193,591</b>	<b>37,297</b>	<b>19.27%</b>	<b>60,345</b>	<b>15,060</b>	<b>24.96%</b>





Conform celor prezentate anterior, observăm un grad de realizare al vânzărilor (inclusiv promisiuni de vânzare cumpărare) de 19,27% la sfârșitul Trimestrului III, în timp ce stadiul lucrărilor de construcție a atins un grad de 24,96%. Pentru a înțelege această discrepanță, am analizat indicatorii și impactul specific al activității desfășurate pe proiectele respective, care includ activitatea de viabilizare a parcelelor și construcția de blocuri de locuințe.

Se subliniază faptul că, în cazul în care Compania ar aplica Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), veniturile ar putea fi contabilizate în funcție de progresul proiectului. Acest lucru ar determina o aliniere a veniturilor conform gradului de realizare a vânzărilor și a construcțiilor. Acest proces ar influența, de asemenea, nivelul profitului, deoarece, conform Codului Fiscal actual, recunoașterea veniturilor are loc la momentul predării, în timp ce până la acel moment acestea sunt reflectate sub formă de avansuri.

## d) Indicatori economico-financiar

Indicatori de lichiditate	Interval optim	30.09.2023	30.09.2023
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	20.92	7.92
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	7.92	1.88
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0.99	0.23
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	24.36	9.39
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	95.7%	88.4%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	0.06%	0.07%
Rata de îndatorare (DT/TA)*100	<80%	4.1%	10.7%
Viteza de rotație a debitelor clienți (Sold mediu clienți/CA)	<30 zile	164	219
Viteza de rotație a activelor imobilizate (CA/AI)		2.97	1.76

Se apreciază faptul că toți indicatorii prezentați sunt superiori intervalului optim, cu excepția indicatorului de lichiditate rapidă pentru care vă prezentăm informații mai jos, descreșterea față de perioada anterioară fiind datorată creșterii portofoliului de active a Companiei și a activității de producție versus creșterea datoriilor curente urmare a valorificării activelor în cauză.

Lichiditatea rapidă a scăzut sub pragul optim datorită faptului că au crescut datoriile pe termen scurt ca urmare a valorificării activelor Companiei în tranșe, avansurile facturate clienților fiind încadrate în categoria datoriilor pe termen scurt până la momentul predării bunurilor imobile, creșterea avansurilor față de perioada anterioară fiind de 2,68 milioane lei.

Evoluția indicatorilor nu reprezintă un indice de referință datorită activității Companiei, activitate care utilizează resurse cu ciclul de fabricație mai mare de 1 an, datoriile acestora reflectând în principal avansurile acordate de clienți urmare a achiziționării de produse imobiliare, care, doar în situații excepționale, vor fi restituite efectiv promitenților cumpărători.

Viteza de rotație a debitelor clienților este în creștere datorită politicii de vânzări aplicabile, produsele imobiliare fiind valorificabile în tranșe pe o perioadă mai mare de 30 zile, intervalului optim uzual.

Așa cum am prezentat anterior datorită activității Companiei, care are un ciclu de producție care se întinde pe o perioadă de 2-3 ani comparația între perioade scurte de timp, precum și în cazul intervalelor optime nu oferă indici de referință foarte relevanți, indicatorii fiind influențați de elemente specifice activității precum vânzările în tranșe, avansurile facturate promitenților cumpărători, ciclul de producție pe termen lung, decizii strategice abordate în funcție de piața imobiliară.





## Evenimente ulterioare raportării trimestriale

Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 118/23.10.2023 s-a aprobat convocarea Adunărilor Generale Ordinare și Extraordinare pentru data de 28.11.2023 (prima convocare) și 29.11.2023 (a doua convocare).

La AGOA, punctele pe ordinea de zi includ: aprobarea politicii de vânzare/închiriere și listele de prețuri referitoare la valorificarea activelor Companiei, precum și stabilirea duratei de valabilitate a acesteia.

În cadrul AGEA se va discuta despre:

- Aprobarea contractării a două credite: unul pentru investiții imobiliare cu o valoare maximă de 8,7 milioane de euro și celălalt pentru plata TVA în valoare maximă de 4 milioane de lei. Acestea sunt destinate dezvoltării Proiectului Imobiliar Nord One Bloc 3 Brediceanu, în curs de edificare în municipiul Timișoara, Calea Circumvalațiunii nr. 4.
- Aprobarea garantării creditelor conform practicii bancare și aprobarea mandatului persoanelor care să acționeze în numele și interesul Companiei pentru toate acțiunile și demersurile necesare în vederea contractării și garantării celor două credite bancare, în limitele care se vor stabili la AGA.
- Aprobarea prelungirii mandatului Consiliului de Administrație până la 30.06.2024, cu posibilitatea de submandatare pentru efectuarea tuturor demersurilor și semnarea tuturor documentelor necesare pentru transferul gratuit al elementelor de infrastructură (drumuri și rețele de utilități) realizate de Companie, ca dezvoltator imobiliar în Cartierul Via Carmina (Zonele: 1, 2, 3, 4, 5, 6 și 7), loc. Vladimirescu, jud. Arad și Cartierul Romana Residence, mun. Arad, jud. Arad, autorității publice locale sau altor foruri competente.

## Alte informații

- IMOTRUST SA nu a fost implicată în Trimestrul III al anului 2023 în niciun litigiu semnificativ;
- Situațiile financiare în baza cărora s-a întocmit acest raport nu sunt auditate.

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

**Berar Luisa Maria**

**Director economic,**

**Feier Elisabeta Melania**



# IMOTRUST

[www.imotrustarad.ro](http://www.imotrustarad.ro)

[office@imotrustarad.ro](mailto:office@imotrustarad.ro)

## DECLARAȚIA CONDUCERII SOCIETĂȚII

**Data 14 noiembrie 2023**

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

- a) situația financiar-contabilă a fost întocmită conform standardelor contabile aplicabile pentru perioada de nouă luni încheiată la 30 septembrie 2023 și oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, performanța financiară, contului de profit și pierdere;
- b) Raportul atașat prezentei declarații aferent Trimestrului III al anului 2023 cuprinde o analiză corectă și reală cu privire la evoluția și performanțele societății IMOTRUST S.A.

### **Președintele Consiliului de Administrație**

Berar Luisa Maria

Confirm,  
**Director economic,**  
Feier Elisabeta