

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

RAPORT TRIMESTRIAL IMOTRUST S.A. TRIMESTRUL III 2025

01 iulie– 30 septembrie 2025

IMOTRUST

CUPRINS

Raport trimestrial al IMOTRUST S.A. pentru Trimestrul III al anului 2025

I. Informații generale	4
II. Cifre cheie	6
III. Evenimente cheie în Trimestrul III 2025	6
IV. Rezultate financiare pentru Trimestrul III 2025	8
V. Indicatori economico – financiari	12
VI. Evenimente ulterioare datei raportării	14

I. INFORMAȚII GENERALE

Imotrust S.A. este un dezvoltator imobiliar cu o experiență de peste 25 de ani în domeniul construcțiilor și al dezvoltărilor imobiliare având în același timp o activitate semnificativă în managementul activelor de tip nerezidențial precum: hale industriale, terenuri agricole, spații comerciale.

Parte a grupului privat **Alber Holding** și companie activă în cadrul **Bursei de Valori București**, **IMOTRUST** este nu doar un partener solid pentru dezvoltare, ci o companie care investește în viitorul comunităților.

IMOTRUST este mai mult decât un dezvoltator imobiliar, este un promotor **al unei vieți durabile și echilibrate**. Ne implicăm activ în **crearea de comunități sustenabile** și investim cu grijă în educație, cu convingerea că printr-o cooperare și integrare strategică putem realiza un impact pozitiv în societate.

Valorile Companiei sunt:

ÎNCREDERE

În mediul de afaceri, în dezvoltarea economică a României, în echipa noastră, în partenerii și clienții noștri.

LOIALITATE ȘI INTEGRITATE

Față de acționarii, clienții și partenerii noștri, a Companiei față de angajați și colaboratori și a acestora față de Companie.

CORECTITUDINE ȘI REPONSABILITATE

Urmărind dezvoltarea comună în condiții optime pentru toți cei implicați și asumându-ne consecințele acțiunilor întreprinse.

ADAPTARE ȘI INOVAȚIE

În condițiile unei piețe aflate într-o continuă schimbare și dezvoltare.

PERFORMANȚĂ

Având de fiecare dată în vizor obținerea celui mai bun rezultat posibil în coordonatele temporale și financiare asumate.

Raport privind rezultatele financiare aferente trimestrului III al anului 2025 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 2025
Perioada de referință a raportului:
01 Iulie 2025 – 30 Septembrie 2025

■ **Denumirea Societății**

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

■ **Tip de societate**

Societate pe acțiuni

■ **Capitalul social**

60.077.092,50 lei - capital social subscris și vărsat;
600.770.925 - acțiuni emise;
0,10 lei pe acțiune valoare nominală.

■ **Înregistrări**

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J1991000541026;
Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: RO1680630;

■ **Activitate principală**

Domeniul principal de activitate este: 6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară;

■ **Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile**

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

■ **Auditor financiar**

Horga Consulting S.R.L.

■ **Auditor intern**

Associated Business Auditors S.R.L.

■ **Sediul social**

Arad, str. B-dul Revoluției, nr. 55, apart. 4, jud. Arad;

■ **Website**

www.imotrustarad.ro

■ **E-mail**

office@imotrustarad.ro

II. IMOTRUST – CIFRE CHEIE ÎN T3 2025

- Active totale: 30.3 milioane euro (în creștere cu 16% față de T3 2024)
- Cifra de afaceri: 4.13 milioane euro (în creștere cu 23% față de T3 2024)
- ANC 18.7 milioane euro (în creștere cu 14% față de T3 2024)
- Profit net: 2.13 milioane euro (în creștere cu 355% față de T3 2024)
- VUANC: 0.1581lei/acțiune (în creștere cu +0,0193 lei/acțiune față de T3 2024)

III. IMOTRUST – EVENIMENTE CHEIE ÎN T3 2025

Timișoara – Proiect imobiliar Nord One T3 2025

Activitatea de execuție aferentă proiectului imobiliar Nord One a înregistrat progrese semnificative:

- Recepția cu autoritățile proiect N3 - 18.09.2025
- Intabulare clădire proiect N3 - 10.10.2025

Stadiu de execuție:

- Finalizare lucrări de finisaje în apartamente și pregătirea apartamentelor către clienții finali
- Amenajări exterioare N3 - Finalizare lucrări de pavaj și demarare lucrări de spații verzi.



Nord One - stadiu actual



Proiect Via Carmina Rezidențial Domus T3 2025 (Zona IV + Zona VI)

- Până T3 2025 au fost vândute apartamente și parcări în valoare de 2,69 milioane euro. Dintre care 0,78 mil euro doar în Trimestrul 3.
- Proiectul este finalizat și are recepția cu autoritățile încă din trimestrul 1 al anului 2025.
- Cheltuielile totale înregistrate până în prezent sunt de 7,85 milioane lei, incluzând lucrările de construcție și costurile auxiliare

Cartier Via Carmina Rezidențial (Zona IV + Zona VI) T3 2025 – Arad

- Au fost vândute parcele viabilizate în valoare totală de 0,54 milioane euro, care vor fi înregistrate ca venituri în perioadele următoare.
- Gradul de realizare a producției la data de 30.09.2025 este de 99,00%.
- În trimestrul al 3-lea a fost depusă la Primăria Comunei Vladimirescu oferta de donație pentru ultimele 2 străzi din Zona 6 care încă nu au fost predate în domeniu public și ne așteptăm ca în cursul trimestrului 4 să obținem HCL de aprobare preluare atât a celor 2 străzi, Felicia și Claudia cât și pentru zonele verzi aferente aceleiasi zone.

Cartier Via Carmina Comercial (Zona II + Zona VII) T3 2025 – Arad

- Gradul de realizare a producției la data de 30.09.2025 este de 66,14%.
- Cheltuielile cumulate pentru proiect sunt de 7,82 milioane lei.

Portofoliu Industrial și Terenuri Agricole T3 2025 – Arad

- Terenurile extravilane cu destinație agricolă și potențial de dezvoltare pentru parc fotovoltaic, cu o suprafață totală de 58,51 hectare, sunt arendate integral (100%).
- Rata de ocupare a halelor industriale este de 69%, generând venituri din chirii în valoare de 0,47 milioane lei în T3 2025. *Compania urmărește creșterea gradului de ocupare în anii următori prin re poziționarea activelor și atragerea de noi parteneri comerciali.*

IV. REZULTATE FINANCIARE AFERENTE TRIMESTRULUI III 2025

a) Elemente de bilanț

UM: mii lei

Denumire indicator	9/30/2025	12/31/2024	Evoluție % T3 2025 vs T4 2024
Active imobilizate, din care	38,520.26	21,552.03	79%
Imobilizări necorporale	27.11	137.93	-80%
Imobilizări corporale	18,253.23	19,231.07	-5%
Imobilizări financiare	20,239.92	2,183.03	827%
Active circulante, din care	115,313.77	115,646.71	-1%
Stocuri	92,948.07	83,873.59	10%
Creanțe	14,918.32	15,629.86	-5%
Numerar și echivalente de numerar	7,447.38	16,143.26	-54%
Total active	153,834.03	137,198.74	12%
Cheltuieli în avans	261.17	338.69	-23%
Datorii, din care	51,754.15	39,435.83	31%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	4,141.45	9,085.16	-54%
Datorii curente	47,612.7	30,350.67	57%
Provizioane	1,604.42	1,702.03	-6%
Venituri în avans	5,731.39	5,729.98	1%
Capitaluri proprii	95,005.24	90,669.59	1%

Mai jos sunt evidențiate principalele aspecte care au influențat evoluția elementelor de bilanț în T3 2025:

IV.a.1 Active imobilizate

- **Imobilizările necorporale** au înregistrat o scădere semnificativă de **-80%** comparativ cu finalul anului 2024, ca urmare a amortizării integrale a fondului comercial înregistrat de societate în anul 2023. Această diminuare reflectă aplicarea consecventă a politicilor contabile și eliminarea din bilanț a unui activ care nu mai generează beneficii economice.



- **Imobilizările corporale** au înregistrat o scădere de 5% comparativ cu sfârșitul anului precedent, principala cauză fiind vânzarea unui număr de patru autoturisme din patrimoniul societății;
- **Imobilizările financiare** au înregistrat o creștere semnificativă de 827% față de nivelul de la 31.12.2024. Această evoluție a fost determinată, în principal, de aporturile de capital în numerar realizate în filialele Via Carmina Residence și Via Project Campus (+461%), destinate dezvoltării proiectelor imobiliare în derulare, precum și de achiziția de titluri de stat (+311%) de către companie, în scop investițional.

IV.a.2 Active circulante

- **Stocurile** au înregistrat o creștere de 10% față de nivelul de la 31.12.2024, evoluție generată în principal de lucrările de execuție aferente proiectului imobiliar *Nord One Brediceanu*.
- **Creanțele** s-au diminuat cu 5% comparativ cu sfârșitul anului 2024, pe fondul încasării tranșelor aferente promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind active valorificate de companie în anii anteriori și în cursul anului 2025, în cadrul proiectului rezidențial din *Zona 4*.
- **Numerarul și echivalentele de numerar** au înregistrat o scădere semnificativă de 54%, respectiv cu 8,69 milioane lei, față de 31.12.2024, ca urmare a reinvestirii disponibilităților în instrumente financiare cu grad scăzut de risc, respectiv titluri de stat.

IV.a.3 Datorii

- **Datoriile** totale au înregistrat o creștere de 31% comparativ cu sfârșitul anului 2024, evoluție determinată de următoarele elemente principale:
 - +8% – distribuirea de dividende interimare de către filiala *Smart Estate Developer*;
 - +8% – contractarea de împrumuturi bancare destinate finanțării proiectului *Nord One Brediceanu*;
 - +8% – emiterea de facturi de avans pentru active valorificate în baza promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare, precum și din angajamentele comerciale pentru achiziția de materiale și servicii aferente lucrărilor în curs de dezvoltare.
- **Provizioanele** s-au diminuat cu 6%, ca urmare a reluării la venit a provizioanelor constituite la 31.12.2024, aferente concediilor de odihnă neefectuate de angajați și bonificațiilor acordate pentru performanțele realizate în trimestrul IV 2024.

b) Contul de profit și pierderi

UM: mii lei

Denumire indicator	9/30/2025	9/30/2024	Evoluție % T3 2025 vs T3 2024
Venituri din exploatare, din care:	30,742.56	26,465.88	16%
Cifra de afaceri	21,006.67	9,413.52	123%
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	9,006.95	16,166.06	-44%
Alte venituri din exploatare	728.94	886.30	-18%
Cheltuieli din exploatare, din care:	23,095.10	24,202.53	-5%
Cheltuieli cu materii prime, materiale consumabile și mărfuri	3,699.02	4,307.41	-14%
Cheltuieli cu personalul	659.58	2,105.55	-69%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	765.20	1,229.48	-38%
Ajustări de valoare privind activele circulante	-2.15	-21.81	-90%
Ajustări privind provizioanele	-97.61	-801.34	-88%
Cheltuieli cu impozitele și taxele locale	653.88	296.05	121%
Alte cheltuieli din exploatare	17,417.18	17,087.19	2%
Rezultat din activitatea de exploatare:	7,647.46	2,263.35	238%
Venituri financiare, din care:	7,772.94	325.36	2289%
Venituri din interese de participare	2,853.53	9.20	30931%
Venituri din dobânzi	330.69	250.58	32%
Alte venituri financiare	4,588.72	65.58	6898%
Cheltuieli financiare, din care:	4,585.47	204.93	2138%
Cheltuieli privind dobânzile	625.42	124.52	402%
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare	-11.15	0.00	%
Alte cheltuieli financiare	3,971.20	80.41	4839%
Rezultat din activitatea financiară:	3,187.47	120.43	2547%
Rezultatul brut al exercițiului financiar	10,834.93	2,383.78	355%

IV.b.1 Venituri din exploatare

- Cifra de afaceri înregistrează o creștere de +123% în principal din valorificarea apartamentelor din proiectul S2 și a parcelelor de terenuri din cartierul Via Carmina;
- Veniturile aferente costului producției în curs de execuție a scăzut cu 44% față de perioada anterioară deoarece la proiectul Nord One Brediceanu se apropie etapa de finalizare;

Creșterea veniturilor este determinată de **finalizarea și monetizarea proiectelor mature**, ceea ce confirmă soliditatea modelului de business.

IV.b.2 Cheltuieli din exploatare

- **Cheltuielile cu materiile prime și materialele** au înregistrat o scădere cu -14% determinată în principal de consumul efectiv (punerea în operă) al materiilor prime și materialelor achiziționate anterior pentru proiectul imobiliar *Nord One Brediceanu*.
- **Cheltuielile cu salariile și beneficiile angajaților** au scăzut cu 69%, ca urmare a reducerii numărului de personal înregistrată în perioada analizată.
- **Ajustările de valoare privind imobilizările și activele circulante** au înregistrat o creștere generată de scoaterea din gestiune a creanței deținute față de Casa Real Estate, în urma finalizării procedurii de faliment a acestei entități.
- Cheltuielile cu **ajustările pentru provizioane** au scăzut cu 88%, ca urmare a faptului că activele valorificate se află într-un stadiu avansat de execuție, nefiind necesară recunoașterea unor costuri viitoare aferente lucrărilor rămase.

IV.b.3 Rezultatul din exploatare

Rezultatul din activitatea de exploatare a înregistrat o creștere semnificativă de +238% față de aceeași perioadă a anului precedent, susținută în principal de:

- majorarea **cifrei de afaceri**, determinată de valorificarea apartamentelor din proiectul S2 și a terenurilor din *Via Carmina*;
- reducerea **cheltuielilor operaționale directe**, pe fondul consumului materiilor prime și materialelor deja achiziționate anterior și a diminuării cheltuielilor cu personalul.

IV.b.4 Rezultatul financiar

Rezultatul din veniturile din participare cu creștere de 30.931% față de anul anterior prin dividende primite de la filiala Smart Estate Developer;

IV.b.5 Rezultatul brut al exercițiului

Rezultatul brut al exercițiului financiar a înregistrat o creștere de 355% față de aceeași perioadă a anului precedent, evoluție susținută de valorificarea activelor imobiliare în contextul diversificării portofoliului de produse oferite pe piață și a încasării de dividende de la filiale.

V. INDICATORI ECONOMICI - FINANCIARI

UM: mii lei

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01/01/2025	30/09/2025	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	2.933	2.228	-24.02%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	0.806	0.432	-46.36%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0.409	0.144	-64.85%
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	3.479	2.972	-14.56%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	69.69%	64.74%	-7.11%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	30.31%	35.26%	16.34%
Rata de îndatorare (DT/TA)	<80%	28.74%	33.64%	17.04%
Viteza de rotație a debitelor clienți (Sold mediu clienți/CA)	<30 zile	340	336	-1.18%
Viteza de rotație a activelor imobilizate (CA/AI)		0.44	0.55	24.85%

Analiza indicatorilor financiari – T3 2025

Context sectorial

Interpretarea indicatorilor financiari trebuie realizată în contextul specific al activității companiei, caracterizată prin:

- **cicluri lungi de producție** (2–3 ani până la finalizarea și valorificarea integrală a proiectelor),
- **finanțare parțială prin avansuri de la clienți**, reflectate contabil ca datorii curente,
- **recunoașterea etapizată a veniturilor**, în funcție de stadiul de execuție.

Acești factori generează particularități în evoluția lichidității și în interpretarea indicatorilor de structură financiară.

V.1 Indicatorii de lichiditate

- Toți indicatorii de lichiditate înregistrează o **corecție descendentă**, în special lichiditatea rapidă (-65%).

Această evoluție este determinată de:

- **creșterea datoriilor curente**, odată cu avansarea lucrărilor și recunoașterea avansurilor de la clienți;
- **reducerea disponibilităților bănești**, deoarece numerarul a fost alocat: finanțării proiectelor în derulare și achiziției de titluri de stat (strategie prudentă de control al riscului).

Interpretare generală: Lichiditatea rămâne la un nivel **gestionabil și explicabil**, chiar dacă este sub nivelurile optime teoretice, nu reflectă probleme structurale, ci strategii de gestionare a numerarului și particularități contabile ale sectorului imobiliar.



V.2 Indicatorii de solvabilitate și îndatorare

- **Solvabilitatea financiară** scade, dar rămâne foarte solidă (2.97) – activele acoperă aproape de trei ori datoriile.
- **Solvabilitatea patrimonială** (64.7%) arată în continuare o dependență redusă de datoriile purtătoare de dobândă.
- **Gradul de îndatorare** crește cu ~16%, dar rămâne mult sub pragurile de risc (sub 40%).
Creșterea provine din finanțarea lucrărilor din T3 și majorarea datoriilor curente din avansuri și obligații față de furnizori.
Interpretare generală: Structura de finanțare rămâne **echilibrată**, cu un nivel al îndatorării sustenabil. Rolul avansurilor este din nou determinant în creșterea datoriilor curente, dar fără impact negativ asupra sănătății financiare generale.

V.3 Indicatorii de eficiență operațională

- **Rotația clienților** se îmbunătățește ușor (-1.18%), ceea ce indică: avansuri încasate și creșterea cifrei de afaceri în raport cu soldul de clienți.
- **Rotația activelor imobilizate crește cu 25%**, ceea ce sugerează: grad mai ridicat de utilizare a activelor în generarea veniturilor
Interpretare generală: Eficiența operațională se îmbunătățește, reflectând progresul proiectelor și o utilizare mai bună a resurselor fixe.

Concluzie generală integrată

- Evoluția indicatorilor financiari trebuie interpretată în contextul specific al activității companiei, caracterizată prin proiecte imobiliare pe termen lung, avansuri de la clienți și recunoașterea eșalonată a veniturilor.
- Scăderile înregistrate la indicatorii de lichiditate sunt rezultatul unor politici strategice (reinvestiri în titluri de stat) și reglementări contabile, nu al unei deteriorări financiare reale.
- Solvabilitatea rămâne puternică, iar structura de îndatorare este bine echilibrată, susținând capacitatea companiei de a-și finanța proiectele fără riscuri semnificative.
- **Compania își menține poziția financiară solidă**, cu capacitatea de a susține ritmul investițiilor și de a continua dezvoltările curente fără riscuri majore.



VI. EVENIMENTE ULTERIOARE RAPORTĂRII

Ulterior încheierii perioadei de raportare și până la data întocmirii prezentului raport, singurul eveniment semnificativ care să afecteze situația financiară sau operațională a Companiei: Intabulare clădire proiect N3 - 10.10.2025.

Situațiile financiare interimare întocmite la data de 30 septembrie 2025, care au stat la baza întocmirii prezentului raport trimestrial, nu au fost auditate.



Director General al IMOTRUST S.A.

Sălăjanu Remus

Director economic,

Feier Elisabeta Melania



IMOTRUST

www.imotrustarad.ro

office@imotrustarad.ro