

IMOTRUST



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE IMOTRUST SA

pentru anul 2025

DATE GENERALE

Raportul anual pentru exercițiul financiar al anului 2025 — Conform Legii nr. 24/2017 și Regulament ASF nr 5/2018

Data raportului	Martie 2026	Denumirea Societății	IMOTRUST S.A.
Sediul social	Arad, B-dul Revoluției, nr. 55, ap. 4, jud. Arad		
Website	www.imotrustarad.ro	E-mail	office@imotrustarad.ro
Cod unic înregistrare	RO1680630	Nr. ordine Reg. Comerț	J1991000541026
Piața bursieră	Segmentul SMT, Categoria AeRO Premium (BVB) – simbol ARCV		
Capital social	60.077.092,50 lei	Val. nominală acțiune	0,1 lei

CUPRINS

§1 – IMOTRUST: Cifre și evenimente cheie în anul 2025

§2 – Aspecte operaționale principale realizate în cursul anului 2025

§3 – Portofoliu de proiecte în derulare

§4 – Structura portofoliului de active la 31.12.2025

§5 – Aspecte juridice

§6 – Aspecte legate de mediu, responsabilitate socială și Guvernanță Corporativă

§7 – Controlul intern al IMOTRUST

§8 – Consiliul de Administrație și salariații

§9 – Obiective strategice pentru anul 2026

§10 – Rezultate financiare 2025

§11 – Repartizarea profitului

§12 – Politica privind managementul riscului

§13 – IMOTRUST pe Piața de Capital

§14 – Alte informații

Anexa 1 – Stadiul implementării Codului de Guvernanță Corporativă

Anexa 2 – Situații financiare pentru exercițiul financiar 2025

Anexa 3 – Raportul Auditorului Statutar

§1 – IMOTRUST: CIFRE ȘI EVENIMENTE CHEIE ÎN ANUL 2025

Cifra de afaceri

10,11 mil. €

ANC

19,45 mil. €

+6,58% față de 2024

Profit net

14,71 mil. lei

+402% față de 2024

Total active

136,25 mil. lei

Capitaluri proprii

97,41 mil. lei

+7% față de 2024

Capitalizare bursieră

106,94 mil. lei

+50,85% față de 2024

Le mulțumim celor **310 de oameni** care au fost implicați în proiectele noastre în anul 2025.

§2 – ASPECTE OPERAȚIONALE PRINCIPALE REALIZATE ÎN CURSUL ANULUI 2025

Nord One Brediceanu Timișoara a atins un ritm al producției realizate de **92%**, cu termen de predare decembrie 2025. Proiectul este în curs de predare către clienți.

Proiectul Nord One Brediceanu/Cartierul Vienez s-a calificat la **„Cel mai bun concept nou 2024”** în cadrul evenimentului **Imobiliar.ro Awards 2025**, desfășurat la București pe data de 28.05.2025.

S-a reînnoit **marca Via Carmina la OSIM** cu valabilitate până la 08.12.2034. **Marca Imotruster la OSIM** are valabilitate până la 11.08.2033.

Prin **Decizia CA nr. 38 din 21.02.2025** s-a aprobat înființarea societății **Via Carmina Residence S.A.**, în care

Compania deține **90%** din capitalul social.

Prin **Decizia CA nr. 48 din 02.12.2025** s-a aprobat cumpărarea unui teren de **3.034 mp** din Vladimirescu, completând terenul de 101.181 mp aprobat anterior pentru un proiect rezidențial cu funcțiuni complementare.

A fost obținută **HCL a Comunei Vladimirescu nr. 172 din 21.11.2025** prin care s-a aprobat preluarea în patrimoniul Comunei a ultimelor 2 străzi din Zona VI și zonele verzi.

§3 – PORTOFOLIU DE PROIECTE ÎN DERULARE

CARTIER VIA CARMINA

I.1 CARTIER VIA CARMINA REZIDENȚIAL (ZONA IV + ZONA VI) – ARAD

Perioadă derulare proiect:	2022 – 2027
Valoare totală investiții:	28,5 milioane lei
Valoarea totală venituri estimate:	57,77 milioane lei
Suprafața viabilizată:	19 ha
Număr total parcele vandabile:	279 unități, din care valorificate 225 unități

Evenimente importante în anul 2025:

- *Unități vândute constând în parcele viabilizate în valoare totală de **6,50 milioane lei**, care se vor transforma în venituri în perioadele următoare.*
- *Gradul de realizare producție la 31.12.2025 este de **98%**.*
- *Cheltuielile totale pentru proiect sunt de **23,13 milioane lei**.*

I.2 CARTIER VIA CARMINA COMERCIAL (ZONA II + ZONA VII) – ARAD

Terenul a intrat într-o nouă etapă de analiză și avizare în vederea aprobării unui nou PUZ și schimbarea funcțiunii din exclusiv comercial, în comercial la parter și locuire la etajele superioare, cu nivel de înălțime de peste P+3. Se estimează obținerea HCL de aprobare a noului PUZ la sfârșitul anului 2026.

Evenimente importante în anul 2025: A fost obținută autorizația de construcție pentru realizare extindere rețele edilitare de apă și canalizare pentru viabilizarea terenului, cât și autorizația de construcție pentru realizare infrastructură rutieră pe strada Aurelia. Se pregătește demararea lucrărilor efective în cursul anului 2026.

I.3 CARTIER VIA CARMINA ZONA 8 – ARAD

Perioadă derulare proiect:	2024 – 2028
Valoare totală investiții:	21,59 milioane lei
Valoarea totală venituri estimate:	37,73 milioane lei

Suprafața viabilizată:	7,6 ha
Număr total parcele vandabile:	162 unități

Evenimente importante în anul 2025: În urma realizării raportului de diagnostic intruziv au fost identificate câteva urme de vestigii, motiv pentru care s-a semnat un act adițional la promisiunea inițială de vânzare-cumpărare a terenului de 10 ha din Vladimirescu, cu prelungirea termenului până la **30.06.2026**.

I.4 CARTIER VIA CARMINA REZIDENȚIAL DOMUS S2 (ZONA IV) – ARAD

Perioadă derulare proiect:	2022 – 2025
Valoare totală investiții:	8,13 milioane lei
Valoarea totală venituri estimate:	14,31 milioane lei
Număr total apartamente:	28 unități
Număr total parcări:	28 unități

Evenimente importante în anul 2025:

- În luna martie a fost realizată recepția cu autoritățile și au fost făcute demersurile pentru primele predări.
- Unități vândute: Au fost contractate vânzări de apartamente și parcări în valoare totală de **6,9 milioane lei**.
- Predarea unităților a fost demarată imediat după recepția cu autoritățile, în funcție de înțelegerea contractuală cu fiecare client.
- La sfârșitul anului 2025 mai erau de valorificat 2 apartamente, dintre care unul era închiriat.

II – PROPERTY MANAGEMENT (NEREZIDENȚIAL)

Valorificare integrală active nerezidențiale:	2027
Valoarea totală venituri estimate:	30 milioane lei
Suprafață hale industriale:	5.500 mp
Suprafață parcare autovehicule mari:	3.500 mp
Suprafață totală terenuri agricole:	58,31 ha

- **Spații industriale închiriate:** rată de ocupare de **69%** în 2025, generând venituri din chirii de **0,75 milioane lei**.
- **Terenuri extravilane aflate în arendă:** 58,31 hectare, arendate în proporție de **100%**, cu potențial de dezvoltare parc fotovoltaic.

III. PROIECT NORD ONE – BREDICEANU / CARTIERUL VIENEZ – TIMIȘOARA

Perioadă derulare proiect:	2022 – 2026 regim S+P+12E+etaj tehnic
Apartamente:	112 (106 cu 2, 3 și 4 camere + 6 penthouse-uri)

Spații comerciale la parter:	15 imobile
Locuri de parcare:	145 bucăți
Valoare proiect:	16,35 milioane euro

Evenimente importante în anul 2025:

- Unități vândute: **92,8 milioane lei** din total stoc de **128,55 milioane lei**. Stoc disponibil la final de an: **35,75 milioane lei**.
- Producția cumulată: **45,8 milioane lei**, din care **17,6 milioane lei** în 2025. Grad de realizare: **91%** din totalul de 50,12 milioane lei.
- Recepția cu autoritățile realizată, inclusiv intabularea și apartamentarea clădirii.
- Conformare **nZEB**: panouri solare, pompe de căldură, sisteme de răcire split cu inverter.
- Predarea unităților a fost inițiată în a doua jumătate a anului 2025.

§4 – STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE LA 31.12.2025

Portofoliu de active al Companiei la 31.12.2025 însumează o valoare contabilă totală de **136,25 milioane lei**. Activele încadrate în categoria investițiilor imobiliare au fost reevaluate la valoarea de piață în cursul anului 2023.

§5 – ASPECTE JURIDICE

În cursul anului 2025, Compania nu a fost implicată în litigii care să aibă un impact semnificativ asupra poziției financiare sau operaționale. Situațiile litigioase în derulare sunt gestionate cu diligență, fără a genera riscuri operaționale sau financiare semnificative.

Litigiu privind exproprierea unei suprafețe de teren în Vladimirescu

Data introducerii acțiunii	21.03.2024
Reclamant	IMOTRUST S.A.
Pârât	Statul Român prin Ministerul Transporturilor și Infrastructurii – CFR S.A.
Obiect	Despăgubiri pentru exproprierea a aprox. 8.881 mp teren, comuna Vladimirescu (HG nr. 1038/18.08.2022)
Valoare solicitată	65 euro/mp (inițial) → 74,8 euro/mp (expertiză judiciară)
Soluție	Cererea admisă în parte – 69,6 euro/mp . Hotărârea instanței nu a fost încă motivată la data prezentului raport.

Litigiul nu are, în acest moment, un impact semnificativ asupra poziției financiare și operaționale a Companiei.

§6 – ASPECTE LEGATE DE MEDIU, RESPONSABILITATE SOCIALĂ ȘI GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Aspecte legate de mediu

IMOTRUST integrează soluții sustenabile în proiectele sale de dezvoltare imobiliară, urmărind creșterea eficienței energetice și reducerea impactului asupra mediului. Proiectul Nord One din Timișoara respectă cerințele **nZEB (nearly Zero Energy Building)**, integrând panouri solare, pompe de căldură, sisteme de răcire split cu inverter, suprafețe vitrate 25% și fațadă ventilată.

Aspecte legate de responsabilitate socială

IMOTRUST, în calitate de **sponsor al Fundației Alber**, a susținut și s-a implicat activ în derularea unor inițiative educaționale și culturale importante în anul **2025**:

1

Grădinița Armoniei – Educație și joacă zi de zi

25.03.2025 – 31.08.2025 | Comuna Buteni, județul Arad | Valoare: 100.000 lei

Amenajarea unui spațiu pentru o grupă de grădiniță cu program prelungit pentru **100 de preșcolari**, cu aprobare de funcționare pe perioadă nedeterminată începând cu anul școlar 2025–2026. Activitățile au inclus amenajarea spațiului exterior cu gazon și loc de joacă, sala de activități, vestiar, grup sanitar și sală de odihnă.

2

Festivalul-Concurs Internațional „Alma Cornea Ionescu” – ediția a XXII-a

22.05.2025 – 26.05.2025 | Liceul de Artă „Ion Vidu”, Timișoara | Valoare: 24.242 lei

Festival-concurs de pian cu tradiție internațională în zona DKMT, ajuns la a XXII-a ediție. A reunit elevi pianiști din școlile vocaționale din regiune, oferindu-le cadrul competitiv profesionist pentru evaluarea progreselor artistice.

3

Timișoara Ideas Fest

15.04.2025 – 15.12.2025 | Universitatea de Vest Timișoara | Valoare: 69.000 lei

Platformă interactivă care stimulează gândirea critică și reflecția asupra unor teme actuale (social media, fake news, creativitate), prin dezbateri, ateliere, tururi ghidate și mentorat cu scriitori, oameni de știință și creatori de conținut.

4

NOVA. Călătorie culturală în spațiu

16.05.2025 – 10.12.2025 | Timișoara și localități din județul Timiș | Valoare: 83.758 lei

Proiect educațional interdisciplinar dedicat copiilor și tinerilor din județul Timiș, cu **30 de activități** (școli de vară, expoziții, ateliere STEAM, ateliere artistice) pentru peste **800 de beneficiari direcți**.

5

West Summer University

17.07.2025 – 03.08.2025 | Universitatea de Vest Timișoara | Valoare: 83.547 lei

Tabără de **18 zile** cu aproximativ **250 de elevi** din România și Republica Moldova, din cel puțin **10 județe** și **50 de licee**, urmărind prevenirea abandonului școlar și creșterea interesului pentru

continuarea studiilor.

Aspecte legate de governanța corporativă

IMOTRUST este administrată în sistem **unitar**. Consiliul de Administrație este **integral neexecutiv**, iar conducerea executivă este delegată Directorului General. Relația cu acționarii este gestionată de o persoană dedicată (**office@imotrusted.ro**). Documentele-cheie de guvernare includ: Codul Etic, Politica privind conflictul de interese, Politica de remunerare a CA și proceduri de lucru pentru sucursale.

§7 – CONTROLUL INTERN AL IMOTRUST

Audit intern: realizat de **Associated Business Auditors SRL**, CAFR nr. FA788, pe baza unui plan anual completat de misiuni trimestriale/semestriale, acoperind: Achiziții, HR, Vânzări, Departamentul economic, Sucursale, Tehnic.

Audit financiar: În baza Hotărârii AGOA nr. 1/15.12.2025, a fost numită **HORGA CONSULTING S.R.L.** (Arad, CUI 14233898, CAFR nr. 661/2006, reprezentată de dl. Horga Petru, CAFR nr. 1741/2006). Mandat: până la **31.07.2026**, pentru auditarea situațiilor financiare la 31.12.2025.

§8 – CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI SALARIAȚII

În cursul anului 2025, Consiliul de Administrație a adoptat **41 de decizii** vizând strategia de dezvoltare, monitorizarea proiectelor, relațiile cu partenerii și consolidarea poziției financiare.

ALBER HOLDING MANAGEMENT S.R.L. prin Berar Luisa Maria

Președinte CA – începând cu 01.06.2025 (AGOA nr. 2/28.04.2025)

Chebelev Victor Adrian

Membri neexecutiv CA – mandat prelungit până la 31.05.2025 (AGA nr. 2/28.04.2025)

Cristea Adela

Membri neexecutiv CA – mandat prelungit până la 31.05.2025 (AGOA nr. 2/28.04.2026)

Mandatele membrilor CA sunt valabile până la data de **31.05.2026**.

La sfârșitul anului 2025, IMOTRUST înregistra **6 salariați** (2 activi, 4 cu contracte suspendate) și **3 membri CA**. Angajații IMOTRUST nu sunt organizați în sindicat.

Activitatea companiei este structurată în **7 centre de profit**, gestionate de **2 directori executivi**: Dezvoltare rezidențială, Dezvoltare comercială, Administrare active.

§9 – OBIECTIVE STRATEGICE PENTRU ANUL 2026

- Finalizarea lucrărilor de drumuri și rețele edilitare pentru Via Carmina – Zona II (~2 ha);
- Valorificarea parcelelor viabilizate din Via Carmina;

- Predarea autorităților a 2,7 ha din cartierul Romana Residence, Arad;
- Continuarea valorificării activelor nerezidențiale (hale, parcări, terenuri agricole);
- Obținerea HCL pentru PUZ aferent terenului de 10 ha din Vladimirescu (Zona VIII);
- Demararea procedurilor de autorizare pentru viabilizarea Zonei VIII (10 ha);
- Obținerea HCL pentru PUZ aferent terenului de 2 ha din Vladimirescu (Zona II);
- Continuarea implicării IMOTRUST în proiecte de responsabilitate socială;
- Identificarea de noi oportunități de investiții imobiliare;
- Continuarea predărilor apartamentelor Nord One Brediceanu, Timișoara.

§10 – REZULTATE FINANCIARE 2025

I. Performanța financiară (mii lei)

Denumire indicator	2023	2024	2025	Evol. 24/23	Evol. 25/24
Active imobilizate	19.269,54	21.552,03	36.836,13	+12%	+71%
Imobilizări necorporale	790,07	137,93	24,98	-83%	-82%
Imobilizări corporale	16.878,74	19.231,07	16.466,55	+14%	-14%
Imobilizări financiare	1.600,73	2.183,03	20.344,60	+36%	+832%
Active circulante	85.073,09	115.646,71	99.340,86	+36%	-14%
Stocuri	58.504,10	83.873,59	76.890,99	+43%	-8%
Creanțe	22.353,03	15.629,86	15.097,72	-30%	-3%
Numerar și echivalente	4.215,96	16.143,26	7.352,15	+283%	-54%
Total active	104.342,63	137.198,74	136.249,38	+31%	-1%
Datorii totale	15.922,25	39.434,91	31.508,79	+148%	-20%
Datorii curente	15.614,44	30.349,76	31.383,35	+94%	+3%
Împrumuturi bancare	307,81	9.085,16	125,44	+2852%	-99%
Provizioane	2.104,66	1.702,03	1.638,18	-19%	-4%
Venituri în avans	5.653,77	5.729,98	5.695,36	+1%	-1%
Capitaluri proprii	81.427,89	90.669,59	97.407,06	+12%	+7%

1. Active imobilizate (+71%): Imobilizările financiare au crescut cu +832%, determinate de extinderea investițiilor în participații. Imobilizările corporale au scăzut cu -14%.

2. Active circulante (-14%): Scăderea stocurilor (-8%) prin valorificarea unităților imobiliare; reducerea creanțelor (-3%) prin încasarea contractelor de vânzare; scăderea numerarului (-54%, până la 7,35 mil. lei).

3. Datorii (-20%): Rambursarea împrumuturilor bancare (-99%, de la 9,08 la 0,13 mil. lei).

4. Capitaluri proprii (+7%): Reflectă rezultatul net pozitiv de 14,71 milioane lei înregistrat în 2025.

II. Contul de profit și pierdere (mii lei)

Indicator	2023	2024	2025	Evol. 24/23	Evol. 25/24
Venituri din exploatare	37.314,08	39.274,64	45.826,91	+5%	+17%
Cifra de afaceri	28.294,31	13.780,80	51.563,88	-51%	+274%
Venituri producție în curs (sold D)	6.776,30	24.025,47	-6.659,36	+255%	-128%
Alte venituri exploatare	2.058,78	1.468,37	922,40	-29%	-37%
Cheltuieli din exploatare	33.500,31	36.024,59	32.080,33	+7%	-11%
Rezultat din exploatare	3.813,77	3.250,05	13.746,58	-15%	+323%
Venituri financiare	802,34	501,65	8.117,43	-37%	+1517%
Cheltuieli financiare	472,51	392,26	4.983,78	-17%	+1171%
Rezultat financiar	329,83	109,39	3.133,65	-67%	+2765%
Venituri totale	38.116,42	39.776,29	53.944,35	+4%	+36%
Cheltuieli totale	33.972,82	36.416,85	37.064,11	+7%	+2%
Rezultat brut	4.143,60	3.359,44	16.880,24	-19%	+402%
Impozit pe profit	1.896,36	432,89	2.172,54	-77%	+402%
Rezultat net	2.247,24	2.926,55	14.707,69	+30%	+402%

Performanța financiară a companiei în 2025 reflectă o îmbunătățire semnificativă a profitabilității. Rezultatul net de **14,71 milioane lei** (+402%) evidențiază maturizarea modelului de afaceri și valorificarea investițiilor realizate în anii anteriori.

- **Venituri din exploatare (+17%):** cifra de afaceri a crescut cu +274% ca urmare a livrărilor efective din Nord One Brediceanu și Domus S2.
- **Cheltuieli din exploatare (-11%):** eficientizarea costurilor operaționale și diminuarea cheltuielilor de execuție.
- **Rezultat exploatare (+323%):** 13,75 milioane lei, reflectând creșterea vânzărilor și optimizarea costurilor.
- **Rezultat financiar (+2765%):** determinat de majorarea veniturilor financiare (+1517%), în principal din participații.

III. Analiza cash-flow-ului

La finalul anului 2025, lichiditatea Companiei s-a menținut la un nivel solid. Nivelul total al numerarului s-a situat la **7,35 milioane lei**. Compania prognozează pentru 2026 o **poziție pozitivă de lichiditate**, cu un rulaj estimat de aproximativ **5 milioane euro**.

§11 – REPARTIZAREA PROFITULUI

În conformitate cu **Politica de dividend** aprobată prin Hotărârea AGA nr. 2 din 30.12.2024, repartizarea profitului pentru exercițiul financiar 2025 se realizează pe baza **mediei creșterii capitalurilor proprii consolidate**, luând în considerare performanța ultimilor 5 ani, estimările pentru următorii 2 ani și ajustarea cu rata inflației.

Consiliul de Administrație a distribuit în total suma de **8.227.877 lei** sub formă de dividende, în conformitate cu prevederile legale aplicabile și în linie cu strategia financiară a companiei.

§12 – POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

Categorie risc	Descriere și măsuri de control
a. Risc de piață	Creșterile ratei dobânzii BNR afectează costurile de finanțare și comportamentul clienților. Măsuri: colaborare strânsă cu băncile partenerie pentru soluții flexibile de finanțare.
b. Risc legislativ	Modificările frecvente în legislația urbanistică pot cauza întârzieri în autorizare. Măsuri: monitorizare permanentă, colaborare cu autoritățile locale.
c. Risc operațional	Ciclu de producție de 2-3 ani. Măsuri: corelare ritm construire-vânzare, rezervă strategică de lichidități.
d. Risc furnizori	Insolvențe în piața construcțiilor. Măsuri: diversificare parteneri, selecție prin licitații, contracte de rezervă.
e. Risc prețuri materiale	Instabilitate în lanțurile de aprovizionare. Măsuri: strategie de acoperire pentru materii prime esențiale, ajustare periodică prețuri.

§13 – IMOTRUST PE PIAȚA DE CAPITAL

Acțiunile IMOTRUST S.A. sunt listate pe **Segmentul ATS, categoria AeRO Premium**, administrat de BVB, sub simbolul bursier **ARCV**.

Indicator	31.12.2024	31.12.2025	Variație
Curs bursier (lei/acțiune)	0,1180	0,1780	+51%
Număr acțiuni	600.770.925	600.770.925	0,00%
Capitalizare bursieră (lei)	70.890.969	106.937.024	+50,85%

Structura acționariatului la 31.12.2025

Acționar	Acțiuni	Procent
ALBER HOLDING CAPITAL S.A. – Arad	411.192.213	68,4440%
SMART DOWNTOWN SRL – Arad	76.920.885	12,8036%
STATUL ROMÂN – AAAS – București	3.473.818	0,5782%
Persoane Fizice	74.303.675	12,3683%
Persoane Juridice	34.880.334	5,8059%
TOTAL	600.770.925	100%

Acțiuni deținute de membrii CA la 31.12.2025: Dna. Berar Luisa Maria: 221.621 acțiuni (0,0399%). Dnul. Chebeleu Victor și Dna. Cristea Adela: nu dețin acțiuni IMOTRUST.

Acțiuni proprii: 1.156.785 acțiuni (0,2082%), dobândite ca urmare a retragerii unui acționar în operațiunea de fuziune.

Dividende distribuite: 8.227.877 lei total, în conformitate cu Politica de dividend aprobată de AGA.

Participații deținute în alte societăți la 31.12.2025

Societate	Participație
SMART ESTATE DEVELOPER SA – Vladimirescu, Arad	70% (95.690 acțiuni din 136.700)
VIA PROJECTS CAMPUS S.A. – Vladimirescu, Arad	90% (6.507 acțiuni)
C.R.M. ENGINEERING SRL – Brașov	89,6226% (95 din 100 p.s.)
REGISTRUL INDEPENDENT RIAVEST SRL – Timișoara	9,53% (375 din 3.935 p.s.)
IFB FINWEST SA – Arad	0,01% (1.000.000 din 91.958.209 acțiuni)

§14 – ALTE INFORMAȚII

În cadrul angajamentului față de **principiile ESG** (Environmental, Social, Governance), IMOTRUST a continuat parteneriatul cu **Asociația KONA TRIATHLON CLUB**, susținând activitățile sportive dedicate maratonistilor de elită și promovând valorile sportului de performanță în comunitate.

Pe parcursul anului 2025, IMOTRUST a respectat integral obligațiile de raportare impuse de legislația aplicabilă. **Compania nu a fost sancționată** de autoritățile de reglementare a pieței.

ANEXE

- **Anexa 1** – Stadiul implementării Codului de Governanță Corporativă
- **Anexa 2** – Situații financiare pentru exercițiul financiar 2025
- **Anexa 3** – Raportul Auditorului Statutar

SC IMOTRUST SA ARAD

B-dul Revoluției, nr. 55, ap. 4 | Cod poștal 310130

TIMIȘOARA

Str. Armoniei, nr. 27A | Cod poștal 300291

www.imotrustarad.ro

office@imotrustarad.ro

Bifati numai
dacă
este cazul :

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIE - grupuri de interes economic
- Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

 An
 Semestru
Anul **2025**

Suma de control 60.077.093

Entitatea IMOTRUST SA

Adresa

Județ Arad Sector Localitate Arad

Strada B-dul Revoluției Nr. 55 Bloc Scara Ap. 4 Telefon 0730071768

Număr din registrul comerțului J1991000541026

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)

 CAEN 2024
 CAEN 2025

2 5 4 9 0 0 B E D Z L Y K 1 E D O 2 7 2

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6812--Dezvoltare (promovare) imobiliara

6812--Dezvoltare (promovare) imobiliara

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de interes public

 Entități de interes public

 Entități mici

?

 Microentități
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
5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 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	97.407.055
Capital subscris	60.077.093
Profit/ pierdere	14.707.694

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGEMENT SA

Semnătura

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

007551/2011

CIF/CUI membru CECCAR

1 5 1 2 4 7 0 8

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?

 DA
 NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/ 2017) ?

 DA
 NU

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?

 DA
 NU

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori ?

 DA
 NU

Semnătura

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

HORGA CONSULTING SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

661 1 4 2 3 3 8 9 8

SEMNETURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTASituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii **Formular VALIDAT**

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	137.934	24.982
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	19.231.070	16.466.553
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	2.183.025	20.344.597
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	21.552.029	36.836.132
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	83.873.590	76.890.993
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)	15.629.862	15.097.720
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	15.629.862	15.097.720
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	16.143.262	7.352.147
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	115.646.714	99.340.860
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	338.694	72.392
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	263.896	67.001
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	74.798	5.391
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	30.350.673	31.383.354
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	85.434.512	64.106.413
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	107.061.339	100.947.936
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	9.085.156	125.435
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	1.702.033	1.638.181
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	5.729.983	5.695.359
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	2.028.116	1.902.690
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	125.425	125.425
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	1.902.691	1.777.265
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	3.701.867	3.792.669

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	0	3.792.669
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	3.701.867	0
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	60.077.093	60.077.093
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	60.077.093	60.077.093
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	2.020.227	2.277.872
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	8.101.545	7.657.710
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	3.096.283	3.940.295
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	148.184	148.184
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	624.803	624.803
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	14.139.246	9.113.784
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
SOLD D (ct. 117)				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	2.926.551	14.707.694
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	167.972	844.012
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	90.669.592	97.407.055
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	90.669.592	97.407.055

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. <small>Nr.rd. OMF nr.2036/2025</small>	Exercițiul financiar		
		2024	2025	
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	13.780.797	51.563.875
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	12.428.926	50.339.747
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	13.687.401	51.185.127
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	99.601	426.742
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	6.205	47.994
— 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	24.025.469	0
Sold D	08	08	0	6.659.363
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	
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	1.468.374	922.401
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	125.425	125.425
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	39.274.640	45.826.913
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	4.933.093	3.949.157
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	52.138	20.820
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	58.652	281.957
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	13.460	250.540
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	18.229	6.976
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	62.949	263.633
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	61.952	206
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.542.850	672.833
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.416.624	641.374

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	126.226	31.459
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.631.155	2.800.107
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.631.155	970.723
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	0	1.829.384
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	281.430	140.948
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	1.674.454	1.753.118
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	1.393.024	1.612.170
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	26.926.897	24.014.933
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	25.315.695	19.635.528
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	165.230	43.811
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	165.230	43.811
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	900.741	2.980.413
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	447.727	2.856.727
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	368.507	847.922
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	9.558	5.850
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	167.166	501.409
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	-402.624	-63.852
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	909.237	217.983
- Venituri (ct.7812)	53	41	1.311.861	281.835
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	36.024.588	32.080.330
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	3.250.052	13.746.583
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	0	2.634.293
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	0	2.634.293

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	404.325	447.220
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	148.869	28.558
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	97.320	5.035.921
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51	9.200	289.705
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	501.645	8.117.434
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	-34.767	-17.023
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	943	1.688
- Venituri (ct.786)	67	55	35.710	18.711
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	277.595	890.469
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	0	28.379
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	149.432	4.110.335
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	392.260	4.983.781
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	109.385	3.133.653
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	39.776.285	53.944.347
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	36.416.848	37.064.111
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	3.359.437	16.880.236
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	432.886	2.172.542
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	2.926.551	14.707.694
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- 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 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- 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.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Formular
VALIDAT

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

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.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		14.707.694	
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. OMF nr.2036 / 2025	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	385.800		385.800	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	385.800		385.800	
- peste 30 de zile	06	06	253.445		253.445	
- peste 90 de zile	07	07	132.355		132.355	
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributi 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, taxe si contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	18		7	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	18		6	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	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		
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		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- 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	397.356	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	397.356	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036/ / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	29.690	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
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. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
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. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
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	4.361.378	4.361.378
- 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	2.197.883	17.572.367
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	2.086.169	10.928.795
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	1.572.355	10.914.880
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	13.915	13.915
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	499.899	0
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	111.714	6.643.572
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	111.714	99.712
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		6.543.860
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	13.118.605	13.517.040
- 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 neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	392.127	397.356
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	13.285	140
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	388.434	270.927
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	23.914	45.920
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	361.127	224.117
- 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	3.393	890
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	1.091.255	1.534.692

- 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 neîncasate 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	6.644.779	3.176.681
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- 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	6.644.779	3.176.681
- 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	1.091.116	1.315.448
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	13.787.860	6.834.332
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	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	2.355.402	517.815
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.094.298	97.894
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	1.261.104	419.921
- 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	28.024.354	31.508.789

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 mai mare 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 si dobanzile 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 si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	95.594	275.694
- 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	25.153.433	21.235.176
- 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	89.474	5.357
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	87.557	2.097.870
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	47.273	12.112
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	40.284	2.085.758
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	0	3.597.330
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117	0	3.597.330
- 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 actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	2.598.296	4.297.362
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	2.423.500	3.789.988
-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	174.796	507.374
- 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	60.077.093	60.077.093
- acțiuni cotate 4)	150	131	60.077.093	60.077.093
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
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 în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			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	60.077.093	X	60.077.093	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	347.382	0,58	347.382	0,58
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	347.382	0,58	347.382	0,58
- 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	52.048.808	86,64	52.048.808	86,64
- deținut de persoane fizice	170	151	7.438.450	12,38	7.438.450	12,38
- deținut de alte entități	171	152	242.453	0,40	242.453	0,40
		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite 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. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si 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/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	0	8.247.102
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
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. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

**Formular
VALIDAT**

*) 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 care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității 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 (FEGA) 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, înaintea deducerii costurilor 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 art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) 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.2036/ 2025).

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.

9)-10) Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprinderi multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				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	485.764		333.160	X	152.604
4.Fond comercial	04	1.234.347		1.234.347	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	1.720.111		1.567.507	X	152.604
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	424.898			X	424.898
2.Constructii	09	70.437	3.415			73.852
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.247.804		771.388		476.416
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	227.873		66.026		161.847
5.Investitii imobiliare	12	17.653.298	258.879	13.037		17.899.140
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	4.361.378				4.361.378
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	23.985.688	262.294	850.451		23.397.531
III.Imobilizari financiare	19	2.197.883	22.162.987	4.002.358	X	20.358.512
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	27.903.682	22.425.281	6.420.316		43.908.647

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	450.692	10.090	333.160	127.622
4.Fond comercial	24	1.131.485	102.862	1.234.347	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	1.582.177	112.952	1.567.507	127.622
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	15.708	7.478		23.186
3.Instalatii tehnice si masini	29	711.659	120.156	477.614	354.201
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	118.041	20.150	43.689	94.502
5.Investitii imobiliare	31	983.794	720.520	24	1.704.290
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.829.202	868.304	521.327	2.176.179
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	3.411.379	981.256	2.088.834	2.303.801

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	424.898			424.898
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	2.500.518	1.829.383		4.329.901
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	2.925.416	1.829.383		4.754.799
III.Imobilizari financiare	52	14.858		943	13.915
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	2.940.274	1.829.383	943	4.768.714

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Formular
VALIDAT

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

NOTE EXPLICATIVE
LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
încheiate la 31 decembrie 2025

I. Informații generale.

Denumirea entității:	IMOTRUST S.A.;
Forma juridică:	Societate pe acțiuni (S.A.), persoană juridică română;
Sediul Social:	Mun. Arad, B-dul. Revoluției, Nr. 55, Ap. 4, Jud. Arad, România;
Nr. Reg. Comerțului:	J1991000541026;
Cod Unic de Înregistrare:	1680630;
Cod de înregistrare în scopuri de TVA:	RO1680630;
Durata de funcționare:	nelimitată;
Obiect principal de activitate:	CAEN 6812 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
Activitatea preponderentă efectiv desfășurată:	CAEN 6812 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
Capitalul social:	60.077.092,50 lei, compus din 600.770.925 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei;
Structura acționariatului:	<ol style="list-style-type: none">1. Societăți private – 520.488.081 acțiuni, 86,64% din capitalul social;2. Persoane fizice – 74.384.497 acțiuni, 12,38% din capitalul social;3. Statul Român – 3.473.818 acțiuni, 0,58% din capitalul social;4. Alte entități – 2.424.529 acțiuni, 0,40% din capitalul social;
Administrarea societății:	Consiliu de Administrație format din 3 membri; Durata mandatului: până la 30.05.2026.

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 31.12.2025 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 31.12.2025

- OMF 2.036 din 23 decembrie 2025, privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la Agenția Națională de Administrare Fiscală.

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 2025 societatea **IMOTRUST S.A.**, se încadrează în categoria entităților mijlocii, realizând următorii indicatori:

- Total active: 136.249.384 lei;
- Cifra de afaceri netă: 51.563.875 lei;
- Număr mediu de salariați: 7.

Având în vedere faptul că anul 2025 este primul an în care se depășesc 2 din cele trei criterii, respectiv totalul activelor și cifra de afaceri netă, situațiile financiare anuale întocmite la 31.12.2025 sunt cele prevăzute pentru entitățile mici, în conformitate cu prevederile pct. 13-14 din reglementările contabile.

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 OMF 2.036 din 23 decembrie 2025.

Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** încheiate la 31 decembrie 2025 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 31.12.2023.

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 31.12.2025.

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.

În costul de producție al imobilelor dezvoltate au fost incluse și cheltuielile de management și marketing direct legate de respectivele proiecte, cu respectarea politicilor și procedurilor aprobate de conducerea societății.

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 31.12.2025

3.1.1. Imobilizări necorporale

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2025	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 1 ianuarie 2025	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2025
Mărci OSIM (cont 205)	4.982	4.061	0	4.982	1.085	561	0	1.646
Licențe softuri, drepturi de utilizare (cont 205)	20.907	0	20.285	622	18.928	1.798	20.285	441
Fond comercial (transfer active-cont 2071)	1.234.347	0	1.234.347	0	1.131.485	102.862	1.234.347	0
Alte imob. necorporale (softuri – cont 208)	459.875	0	312.875	147.000	430.679	7.731	312.875	125.535
Avansuri pt. imobilizări necorporale (cont 4094)	0	0	0	0	X	X	X	X
Total active imobilizate necorporale	1.720.111	4.061	1.567.507	152.604	1.582.177	112.952	1.567.507	127.622

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 februarie 2022 a unui proiect imobiliar în cadrul unui contract de transfer de active.

În urma amortizării integrale a fondului comercial, având în vedere faptul că acesta nu mai avea capacitatea de a genera beneficii economice viitoare s-a procedat la scoaterea lui din evidență.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

3.1.2. Imobilizări corporale

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2025	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2025	Sold la 1 ianuarie 2025	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2025
Terenuri	424.898	0	0	424.898	424.898	0	0	424.898
Construcții	70.437	3.415	0	73.852	15.708	7.478	0	23.186
Echipamente tehnologice	118.188	0	0	118.188	32.595	17.240	0	49.835
Aparate și instalații de măsură, control și reglare	238.504	0	85.868	152.636	190.940	28.893	77.068	142.765
Mijloace de transport	891.112	0	685.520	205.592	488.124	74.023	400.546	161.601
Mobilier, aparatură birotică și alte active corporale	227.873	0	66.026	161.847	118.041	20.150	43.689	94.502
Investiții imobiliare - terenuri	6.679.206	248.645	12.392	6.915.459	0	0	0	0
Investiții imobiliare - construcții	10.974.092	10.234	645	10.983.681	983.794	720.520	24	1.704.290
Imobilizări corporale în curs de execuție	0	0	0	0	0	0	0	0
Avansuri pentru imobilizări corporale	4.361.378	0	0	4.361.378	2.500.518	1.829.383	0	4.329.901
Total active imobilizate corporale	23.985.688	262.294	850.451	23.397.531	4.754.618	2.697.687	521.327	6.930.978

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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 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 2023, terenurile și construcțiile înregistrate la investiții imobiliare au fost reevaluate, fiind prezentate în bilanț la valoarea justă. Investițiile imobiliare preluate prin divizare de la Alber Holding Capital S.A. la data de 31.12.2024 au fost reevaluate la societatea divizată la data de 31.12.2022.

În cursul exercițiului, s-a constatat faptul că la momentul divizării, dintr-o eroare nu au fost transferate bunuri imobile constând în terenuri și construcții în valoare brută totală de 259.178 lei. În baza actelor adiționale la proiectul de divizare și respectiv la protocolul de predare-primire s-au înregistrat la Imotrust: investiții imobiliare în valoare de 257.156 lei, din care 10.234 lei construcții și 258.879 lei terenuri; construcții în valoare de 299 lei; mărfuri (deșeuri fier vechi) în valoare de 9.000 lei. Înregistrarea bunurilor transferate prin actul adițional la protocolul de divizare s-a realizat la cost de achiziție pe seama primei de divizare (257.645 lei), respectiv pe seama conturilor de amortizare pentru activele amortizabile.

Reevaluările la valoarea justă a investițiilor imobiliare au fost efectuate de evaluatori autorizați ANEVAR, cu respectarea prevederilor subsecțiunii 3.4.1. Reevaluarea imobilizărilor corporale din OMFP 1.802/2004.

Evoluția rezervelor din reevaluare aferente investițiilor imobiliare se prezintă astfel:

Specificație	Sold la 01.01.2025	Reduceri		Creșteri Reevaluare 31.12.2025	Sold la 31.12.2025
		Surplus realizat	Reevaluare		
Rezerve din reevaluare-Total	8.101.545	443.835	0	0	7.657.710
- Rezerve aferente terenuri	2.064.376	5.138	0	0	2.059.238
- Rezerve aferente construcții	6.037.169	438.697	0	0	5.598.472

Surplusul din reevaluare a fost capitalizat prin transferul la rezultatul reportat la scoaterea din evidență a activului aferent, respectiv pe măsura amortizării cu diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

3.1.3. Imobilizări financiare

Imobilizările financiare înregistrate în contabilitatea societății, prezentate în bilanțul întocmit la data de 31.12.2025, se compun din: titluri de participare deținute la entități afiliate (acțiuni și părți sociale); alte titluri imobilizate, titluri de stat cu dobânzile aferente și garanții constituite.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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.

Încadrarea acțiunilor deținute în portofoliul de tranzacționare la poziția de imobilizări financiare s-a realizat în baza intenției declarate a conducerii entității de a menține aceste titluri în portofoliu în scopul încasării de dividende și nu în scop speculativ. În cursul exercițiului financiar, au existat situații în care unele poziții din portofoliu au fost închise pentru acoperirea necesităților interne de finanțare. Valoarea de înregistrare a acțiunilor vândute în anul 2025 se ridică la suma de 2.991.780 lei. Valoarea la cost de achiziție a acțiunilor deținute la 31.12.2025 în portofoliul de tranzacționare la BVB este de 2.786.145 lei.

Societatea Imotrust SA a achiziționat de pe piața internă titluri de stat emise în EUR, cu intenția de deținere până la maturitate.

Titlurile de stat au fost înregistrate în contabilitate 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 o cheltuială sau venit în avans, după caz, fiind amortizată liniar pe perioada deținerii titlurilor până la maturitate.

La data de 31 decembrie 2025 societatea deține în portofoliu titluri de stat în valoare de 1.245.100 EUR (6.348.142 lei), cu dobânzi aferente în sumă de 38.387 EUR (195.718 lei).

La data de referință a situațiilor financiare societatea Imotrust SA are în evidență garanții de bună execuție și garanții constituite pentru furnizori de servicii și utilități în sumă de 99.712 lei.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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.	Via Projects Campus S.A.	6.507	6.507.000	6.507.000	90,00%	0	6.507.000	
2.	Via Carmina Residence S.A.	2.835	2.835.000	2.835.000	90,00%	0	2.835.000	
3.	Smart Estate Developer S.A.	95.690	1.435.350	1.472.880	70,00%	0	1.472.880	
4.	CRM Engineering S.R.L.	95	950	10.165	89,62%	10.165	0	
	Total titluri deținute la entități afiliate (cont 261)		10.778.300	10.825.045		10.165	10.814.880	
5.	IFB Finwest	1.000.000	100.000	100.000	1,09%		100.000	
6.	Registrul Independent Riavest S.R.L.	375	3.750	3.750	9,53%	3.750	0	
7.	OMV Petrom SA	1.520.000	152.000	1.080.428	-	0	1.080.428	Tranzacționate
8.	Banca Transilvania SA	59.025	59.025	1.705.717	-	0	1.705.717	Tranzacționate
	Total alte titluri imobilizate (cont 265)		314.775	2.889.895		3.750	2.886.145	
	Total titluri de participare deținute (ct. 261+265)		11.093.075	13.714.940		13.915	13.701.025	

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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 data de 31 decembrie 2025, soldul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor este în sumă de 74.313 lei.

Situația stocurilor la data de 31 decembrie 2025 se prezintă astfel:

Specificație	Valoare la cost de achiziție/producție	Ajustări	Valoare realizabilă netă
Materii prime (ct. 301)	597.082	0	597.082
Materiale consumabile (ct. 3021)	955	0	955
Produse în curs de execuție (ct. 331)	16.036.606	74.313	15.962.293
Produse finite (ct. 345 – ct. 348)	54.188.094	0	54.188.094
Materii și materiale aflate la terți (ct. 351)	454.553	0	454.553
Mărfuri (ct. 371)	4.098.691	0	4.098.691
Avansuri furnizori-cumpărări de stocuri (ct. 4091)	1.589.325	0	1.589.325
Total	76.965.306	74.313	76.890.993

Produsele finite sunt prezentate în bilanț la costul de producție. În creditul contului 348 – *Diferențe de preț la produse*, sunt înregistrate în corespondență cu contul de produse finite (345) valoarea lucrărilor rămase de efectuat, după efectuarea recepției, la Ansamblul Rezidențial Nord One Timișoara. Valoarea lucrărilor rămase de efectuat la data de 31 decembrie 2025 sunt estimate la 5.319.892 lei.

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 1.812.434 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.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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.

Componența creanțelor societății IMOTRUST S.A. la data de 31 decembrie 2025:

Creanțe	Valoare brută	Ajustări depreciere	Valoare probabilă de încasare
Avansuri furnizori pentru prestări de servicii	825.896	7.617	818.279
Clienți	9.908.017	0	9.908.017
Clienți incerti	1.193.802	1.193.802	0
Creanțe în legătură cu personalul	140	0	140
Alte creanțe sociale–Indemnizații de recuperat din FNUASS	45.920	0	45.920
Creanțe față de bugetul de stat – TVA de recuperat	190.702	0	190.702
Creanțe față de bugetul de stat – TVA neexigibilă	33.414	0	33.414
Alte creanțe față de bugetul de stat și bugetele locale	890	0	890
Decontări cu entitățile afiliate	1.530.673	0	1.530.673
Decontări cu entitățile afiliate – dobânzi de încasat	4.019	0	4.019
Debitori diverși	3.176.681	611.015	2.565.666
Total creanțe	16.910.154	1.812.434	15.097.720

3.2.3. Investiții pe termen scurt

La data de 31.12.2025, societatea IMOTRUST S.A. deținea depozite bancare pe termen scurt în valoare totală de 6.770.530 lei, cu dobânzi aferente în sumă de 2.093 lei acestea fiind prezentate la disponibilități, cu respectarea prevederilor pct. 136 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014. În mod similar, sunt prezentate la disponibilități sumele aflate în conturile de tranzacționare la dispoziția brokerilor în valoare de 61.709 lei.

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.

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: prime de asigurare ale bunurilor; onorarii notariale achitate în cadrul unor promisiuni de vânzare-cumpărare care urmează a fi incluse la data achiziției bunurilor în costul

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

de achiziție al acestora și alte cheltuieli achitate în exercițiul de raportare, dar care sunt aferente exercițiilor financiare următoare.

Din totalul de 72.392 lei prezentat în bilanț la cheltuieli în avans, suma de 67.001 lei va fi reluată la cheltuieli în contul de profit și pierdere într-o perioadă mai mică de un an.

3.4. **Datorii**

La alte împrumuturi și datorii asimilate sunt înregistrate 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 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.

Componența datoriilor societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2025:

Datorii	Sold la 31.12.2025	Termen de exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
0	1	2	3
Total din care:	31.508.789	31.383.354	125.435
Alte datorii asimilate – garanții	275.694	150.259	125.435
Furnizori	1.287.674	1.287.674	0
Furnizori – facturi nesoșite	563.475	563.475	0
Clienți - creditori	19.384.027	19.384.027	0
Datorii în legătură cu personalul	5.357	5.357	0
Contribuții de asigurări sociale	12.112	12.112	0
Contribuția asiguratorie pentru muncă	86	86	0
Impozit pe profit	889.912	889.912	0
TVA de plată	1.137.753	1.137.753	0
Impozit pe veniturile din salarii	1.982	1.982	0
Alte impozite și taxe datorate bugetului de stat	56.025	56.025	0
Decontări cu entități afiliate - împrumuturi	3.568.950	3.568.950	0
Decontări cu entitățile afiliate – dobânzi de plată	28.380	28.380	0
Dividende de plată	3.138.988	3.138.988	0
Creditori diverși	507.374	507.374	0
Datorii aferente dividende interimare primite	651.000	651.000	0

Creditele bancare contractate pentru finanțarea proiectelor imobiliare dezvoltate de către societate au fost rambursate integral în cursul anului 2025.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

În cursul exercițiului financiar 2025 au fost primite de la una din societățile la care se dețin titluri de participare dividende interimare în valoare de 651.000 lei, care urmează a fi regularizate și recunoscute la venituri financiare curente în anul 2026 la data aprobării situațiilor financiare anuale ale respectivei societăți.

3.5. **Provizioane**

În vederea acoperirii pierderilor ce urmează a fi generate de trecerea cu titlu gratuit în proprietatea unităților administrativ teritoriale a unor obiective și a rețelelor de utilități în proprietatea distribuitorilor de utilități, precum și pentru cheltuielile viitoare aferente imobilelor predate, în cursul exercițiului financiar al anului 2025 au fost constituite, în conformitate cu politicile contabile aprobate de conducerea societății, provizioane în sumă de 82.941 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 76.453 lei.

La data de 31.12.2025 provizioanele constituite pentru acoperirea pierderilor generate de predarea cu titlu gratuit a obiectivelor menționate și pentru acoperirea cheltuielilor viitoare sunt în sumă de 1.007.733 lei.

Pentru rezervele legale deduse la calculul profitului impozabil în anul 2025 au fost constituite provizioane pentru impozite în sumă de 135.042 lei.

Situația constituirii și anulării provizioanelor se prezintă astfel:

Specificație	Sold la 01.01.2025	Constituirii	Reluări la venituri	Sold la 31.12.2025
Provizioane pentru impozite	495.406	135.042	0	630.448
Provizioane pentru concedii de odihnă neefectuate și bonificații salariați	205.382	0	205.382	0
Provizioane pentru cheltuieli viitoare și obiective de predat cu titlu gratuit	1.001.245	82.941	76.453	1.007.733
Total:	1.702.033	217.983	281.835	1.638.181

3.6. **Subvenții pentru investiții și Venituri în avans**

La venituri în avans sunt înregistrate în cea mai mare parte (3.701.867 lei) sume preluate în anul 2023 în cadrul unui transfer de active. Suma se va relua la venituri la momentul cedării către asociații de proprietari și descărcării din gestiune a unor terenuri preluate în cadrul aceluiași transfer de active și înregistrate la mărfuri în valoare de 3.701.867 lei.

La venituri în avans au fost înregistrate, de asemenea, conform prevederilor Secțiunii 3.41 din OMFP 1.802/2014, diferența dintre valoarea care urmează a fi rambursată la scadența a titlurilor de stat și costul de achiziție a acestora. Această diferență se amortizează (se reia la venituri) liniar pe perioada deținerii titlurilor până la maturitate. Valoarea neamortizată a diferențelor în sold la data de 31.12.2025 este de 90.802 lei.

La data de 31 decembrie 2025, soldul contului de subvenții pentru investiții este de 1.902.690 lei, prezentând următoarea structură:

- Finanțări nerambursabile (1.683.246 lei): Sume preluate prin fuziune de la o entitate din grup, ce urmează a fi recunoscute la venituri pe măsura amortizării activelor finanțate;

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

- Plusuri de inventar (216.631 lei): Terenuri identificate la inventariere, aflate în proprietatea societății, dar neînregistrate anterior. Suma de 216.631 lei urmează a fi reluată la venituri la data valorificării respectivelor terenuri;
- Alte subvenții (2.813 lei): Primă de casare în curs de reluare la venituri.

Din totalul de 1.902.690 lei, suma de 125.425 lei, urmează a fi reluată la venituri în exercițiul financiar următor, iar suma de 1.777.265 lei va fi recunoscută la venituri într-o perioadă mai mare de un an.

3.7. **Capitaluri proprii**

Structura acționariatului societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2025, se prezintă astfel:

Acționari	Nr. acțiuni deținute	Valoare capital social deținută (lei)	Procent de deținere
Societăți private	520.488.081	52.048.808	86,64%
Persoane fizice	74.384.497	7.438.450	12,38%
Statul Român	3.473.818	347.382	0,58%
Alte entități	2.424.529	242.453	0,40%
Total:	600.770.925	60.077.093	100,00%

Capitalul propriu al societății IMOTRUST S.A. la 31.12.2025 cuprinde următoarele elemente:

- Capital subscris vărsat	60.077.093 lei;
- Prime de fuziune/divizare	1.707.997 lei;
- Prime de aport	569.875 lei;
- Rezerve din reevaluare	7.657.710 lei;
- Rezerve legale	3.940.295 lei;
- Acțiuni proprii deținute pe termen scurt	-148.184 lei;
- Rezultat reportat – profit	5.673.449 lei;
- Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve reevaluare	3.440.335 lei;
- Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	624.803 lei;
- Rezultat curent – profit an 2025	14.707.694 lei;
- Repartizarea profitului (rezerve legale)	-844.012 lei

Total capital propriu **97.407.055 lei.**

Rezervele din reevaluare constituite sunt aferente terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea societății clasificate la investiții imobiliare. Evoluția acestor rezerve în anul 2025 a fost prezentată la pct. 3.1.2. – *Imobilizări corporale.*

Societatea IMOTRUST S.A. a constituit în exercițiului financiar al anului 2025 rezerve legale în valoare de 844.012 lei, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

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 vânzarea produselor finite	50.339.747 lei;
- Venituri din servicii prestate	45.674 lei;
- Venituri din închirierea activelor deținute	799.706 lei;
- Venituri din vânzarea mărfurilor	426.742 lei;
- Reduceri comerciale acordate	-47.994 lei;
Total cifră de afaceri	51.563.875 lei

În cursul anului 2025 au fost reflectate în debitul contului de profit și pierdere al perioadei costuri aferente stocurilor de produse finite vândute în sumă de 6.659.363 lei.

Societatea a înregistrat în cursul anului 2025 venituri din penalități facturate clienților în sumă de 573.426 lei.

Veniturile totale din exploatare înregistrate de societatea Imotrust S.A. în anul 2025 sunt în sumă de **45.826.913 lei**.

Cheltuielile totale aferente activității de exploatare desfășurate în anul 2025 sunt în sumă de **32.080.330 lei**, fiind reprezentate de:

- Cheltuieli materiale, din care	4.515.361 lei;
- <i>cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile</i>	<i>3.949.157 lei;</i>
- <i>cheltuieli privind mărfurile</i>	<i>263.633 lei;</i>
- Cheltuieli cu servicii executate de terți, din care	22.659.752 lei;
- <i>cheltuieli cu chiriile</i>	<i>43.811 lei;</i>
- <i>cheltuieli de management</i>	<i>2.980.413 lei;</i>
- <i>cheltuieli de marketing</i>	<i>916.916 lei;</i>
- Cheltuieli cu alte impozite și taxe	847.922 lei;
- Cheltuieli cu personalul	672.833 lei;
- Ajustări de valoare a imobilizărilor	2.800.107 lei;
- Pierderi din creanțe și ajustări de valoare a creanțelor	140.948 lei;
- Cheltuieli cu sponsorizările acordate	431.706 lei;
- Alte cheltuieli din exploatare	75.553 lei;
- Ajustări privind provizioanele	-63.852 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 financiar al anului 2025 au fost realizate venituri din valorificarea activelor imobilizate deținute în sumă de 530.201 lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 329.124 lei, rezultând astfel un câștig reflectat în contul de profit și pierdere al perioadei în sumă de 201.077 lei.

Societatea Imotrust S.A. înregistrează în anul 2025 un profit aferent activității de exploatare în sumă de **13.746.583 lei**, generat de valorificarea activelor deținute la un preț mai mare decât costul de achiziție sau producție, după caz.

IMOTRUST S.A.
Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2025

4.2. Activitatea financiară

Veniturile financiare obținute de societatea IMOTRUST S.A. sunt în sumă de **8.117.434 lei**, fiind compuse din:

- Venituri din dividende	2.923.998 lei;
- Venituri din investiții financiare cedate	3.735.653 lei;
- Venituri din dobânzi	447.220 lei;
- Venituri din diferențe de curs valutar	665.738 lei;
- Alte venituri financiare (acțiuni primite cu titlu gratuit)	344.825 lei;

Cheltuielile financiare înregistrate în cursul exercițiului financiar 2025 sunt în sumă de **4.983.781 lei** și sunt compuse din:

- Cheltuieli privind investițiile financiare cedate	3.638.007 lei;
- Cheltuieli privind dobânzile	890.469 lei;
- Cheltuieli privind sconturile acordate	35.686 lei;
- Cheltuieli din diferențe de curs valutar	436.642 lei;
- Ajustări de valoare	-17.023 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 **3.133.653 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 **53.944.347 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 **37.064.111 lei**.

Profitul brut obținut de societatea IMOTRUST S.A. în exercițiul financiar al anului 2025 este în sumă de **16.880.236 lei**, la care s-a calculat, în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare, un impozit pe profit de **2.172.542 lei**, rezultând astfel un profit net de **14.707.694 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 2025 societatea **IMOTRUST S.A.** a înregistrat un profit net de **14.707.694 lei**.

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

Destinația profitului	Suma (lei)
Profit net de repartizat:	14.707.694
- Rezerve legale – conform prevederilor legale	844.012
- Profit nerepartizat – utilizat ca surse proprii de finanțare	13.863.682

VI. Participații și surse de finanțare

Capitalul social subscris vărsat al societății IMOTRUST S.A. este în sumă de 60.077.093 lei divizat în 600.770.925 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, parțial din credite bancare și din creditele comerciale obținute de la furnizori.

VII. Informații privind salariații și membrii organelor de conducere

Societatea înregistrează în exercițiul financiar 2025 un număr mediu de 7 salariați.

Salariile brute plătite salariaților în anul 2025 sunt în suma de 611.684 lei.

În contul de profit și pierdere au fost prezentate la cheltuieli de management indemnizațiile plătite persoanelor fizice în baza contractelor de management administrare în sumă brută totală de 68.686 lei, acestea fiind considerate din punct de vedere fiscal asimilate drepturilor salariale.

Societatea înregistrează cheltuieli cu asigurările sociale în sumă de 31.459 lei.

Tichetele de masă acordate salariaților sunt în sumă de 29.690 lei.

Administrarea societății este asigurată de către un consiliu de administrație compus din 3 membri. Mandatul consiliului de administrație este valabil până la data de 30.05.2026.

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:

$$\frac{\text{Active imobilizate}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{36.836.132}{136.294.384} \times 100 = 27,03\%$$

Ponderele activelor circulante:

$$\frac{\text{Active circulante}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{99.340.860}{136.294.384} \times 100 = 72,89\%$$

8.2. Indicatori de lichiditate

a) *Indicatorul lichidității curente:*

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{99.340.860}{31.383.354} = 3,17$$

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:*

$$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{99.340.860 - 76.890.993}{31.383.354} = 0,72$$

Se înregistrează o scădere față de anul precedent atât a lichidității curente cât și a celei imediate, datorată în principal creșterii ușoare a volumului datoriilor curente, respectiv a scăderii semnificative a disponibilităților.

8.3. Indicators de risc

a) Indicatorul gradului de îndatorare:

$$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{125.435}{97.407.055} \times 100 = 0,13\%$$

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

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{31.508.789}{97.407.055} \times 100 = 32,35\%$$

8.4. Indicators de activitate

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

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{8.744.076}{51.563.875} \times 365 = 62 \text{ zile}$$

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:**

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Achiziții de bunuri și servicii}} \times 365 = \frac{932.261}{29.387.703} \times 365 = 11 \text{ zile}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{51.563.875}{36.836.132} = 1,40 \text{ ori}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{51.563.875}{136.249.384} = 0,38 \text{ ori}$$

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

8.5. Indicatori de profitabilitate

- **Rentabilitatea capitalului angajat:**

$$\frac{\text{Profit înaintea plății dobânzii și a impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}} = \frac{17.770.705}{97.532.490} = 0,18$$

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:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 100 = \frac{14.707.694}{51.563.875} \times 100 = 28,52\%$$

➤ **Rentabilitatea activelor:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{14.707.694}{136.249.384} \times 100 = 10,79\%$$

➤ **Rentabilitate financiară:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Capitaluri proprii}} \times 100 = \frac{14.707.694}{97.407.055} \times 100 = 15,10\%$$

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:**

$$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{16.880.236}{136.249.384} \times 100 = 12,39\%$$

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 este prezentată la pct. 3.1.3.1. - *Titluri de participare deținute.*

La data de 31 decembrie 2025 societatea are contractat un împrumut pe termen scurt de la o entitate afiliată nerezidentă din cadrul grupului în sumă de 700.000 EUR (3.568.950 lei).

Creanțele de încasat reprezentând finanțări acordate unei filiale în sold la 31 decembrie 2025 sunt în sumă de 1.319.431 lei, din care debit principal 1.315.413 lei și dobândă calculată de 4.018 lei.

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 5.105.000 lei.

Valoarea totală, inclusiv TVA, facturată de societatea IMOTRUST S.A. către entități din cadrul grupului este de 1.927.516 lei, reprezentând: vânzare de active, chirii și alte servicii prestate conform contractelor încheiate.

Toate tranzacțiile încheiate cu persoanele afiliate s-au încheiat în condiții competitive, cu respectarea principiului valorii de piață.

9.2. Reorganizări și achiziții

La data de 31.12.2024 societatea Imotrust S.A. a preluat în calitate de societate beneficiară o parte din activele și pasivele societății Alber Holding Capital S.A. care s-a divizat parțial.

În cursul anului 2025, s-a constatat faptul că la momentul divizării, dintr-o eroare nu au fost transferate bunuri imobile constând în terenuri și construcții în valoare brută totală de 259.178 lei. În baza actelor adiționale la proiectul de divizare și respectiv la protocolul de predare-primire s-au înregistrat la Imotrust: investiții imobiliare în valoare de 257.156 lei, din care 10.234 lei construcții și 258.879 lei terenuri; construcții în valoare de 299 lei; mărfuri (deșeurii fier vechi) în valoare de 9.000 lei. Înregistrarea bunurilor transferate prin actul adițional la protocolul de divizare s-a realizat la cost de achiziție pe seama primei de divizare (257.645 lei), respectiv pe seama conturilor de amortizare pentru activele amortizabile.

9.3. Aspecte fiscale

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

Pentru exercițiul financiar 2025 societatea IMOTRUST S.A. a calculat în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare un impozit pe profit în sumă de 2.172.542 lei. În conformitate cu prevederile OUG 153/2020 a fost aplicată o reducere de 2% a impozitului pe profit, respectiv 44.338 lei.

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

Pentru creditele bancare contractate au fost constituite garanții reprezentate de ipotecă mobiliară asupra încasărilor și soldurilor conturilor bancare, ipotecă reală imobiliară asupra unor imobile, precum și asupra unor construcții viitoare aferente unor proiecte rezidențiale. Urmare a achitării integrale a creditului bancar contractat ipotecile au fost radiate.

9.5. Evenimente ulterioare datei bilanțului

Prin Hotărârea AGA nr. 4 din 9 februarie 2026 a societății Via Carmina Residence SA capitalul social al acestei filiale a fost majorat cu 200.000 lei, prin emiterea a 200 noi acțiuni cu valoarea nominală de 1.000 lei/acțiune, cu păstrarea cotelor de participare inițiale ale acționarilor. Societatea Imotrust SA a primit ca urmare a majorării aportului 180 de noi acțiuni în valoare nominală totală de 180.000 lei.

La începutul lunii februarie 2026 societatea Imotrust SA a restituit integral împrumutul în sumă de 700.000 EUR contractat de la o entitate nerezidentă din cadrul grupului.

Nu au fost constatate alte evenimente ulterioare datei bilanțului care să afecteze în mod semnificativ informațiile prezentate în cadrul situațiilor financiare.

Societatea IMOTRUST S.A. nu a fost afectată în mod deosebit de criza internațională generată de conflictul din Ucraina sau de criza generată de conflictul din Iran. 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 30 martie 2026

Reprezentant Administrator:
Berar Luisa-Maria

Întocmit:
MODEL CONT SRL
Nr. CECCAR: 7551/2011
Expert contabil
Ec. **Motrea Dumitru-Macedon**



Anexa la Raportul Anual 2025 al CA IMOTRUST SA

Subscrisa IMOTRUST SA avand sediul in mun. Arad, B-dul Revolutiei nr. 55, J1991000541026, CUI 1680630, prin reprezentant BERAR LUISA MARIA, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie, declaram ca a fost inceputa implementarea principiilor de guvernanta corporativa pentru AeRO la nivel de societate si vom continua demersurile pana la implementarea deplina a acestora.

Prevederile de indeplinit pentru respectarea Principiilor de Guvernanta Corporativa AeRO	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 presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		RESPECTA PARTIAL	In raportul Consiliului de Administratie se precizeaza ca au fost adoptate pentru perioada 01.01.2025 – 31.12.2025: 41 de Decizii ale Consiliului de Administratie. Nu a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie in anul 2025.

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 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:	DA		
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		
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	DA		

respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.			
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 (asa-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.		RESPECTA PARTIAL	Societatea publica 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. Toate cele de mai sus sunt reanalizate trimestrial in intrunirile CA de aprobare BPD, unde se reprognozeaza profitul pana la finalul Proiectului. Rezultate sunt publicate pe site-ul Societatii in cadrul Rapoartelor trimestriale.
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.	DA		
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.		RESPECTA PARTIAL	Rapoartele financiare contin informatii exclusiv in limba romana motivat de faptul ca majoritatea actionarilor sunt romani

D.6. Societatea va organiza cel puțin 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.		NU	
--	--	----	--

Președinte Consiliu Administratie,

Secretar tehnic CA:

c.j Ionescu Serena

DECLARAȚIE

în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991

S-au întocmit situațiile financiare anuale la **31.12.2025** pentru:

Entitate: **IMOTRUST S.A.**

Județul: **02--ARAD**

Adresa: **Mun. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 55, ap. 4, Județul Arad**

Număr din registrul comerțului: **J1991000541026**

Forma de proprietate: **Societate pe acțiuni;**

Activitatea preponderentă: **6812 Dezvoltare (promovare) imobiliară**

Cod unic de înregistrare: **1680630**

Subsemnata **BERAR LUISA-MARIA** în calitate de Presedinte Consiliul de Administratie îmi asum răspunderea pentru întocmirea situațiilor financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** la **31.12.2025** și confirm că:

a) Politicile contabile utilizate la întocmirea situațiilor financiare anuale sunt în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

b) Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** oferă o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a celorlalte informații referitoare la activitatea desfășurată.

c) Persoana juridica își desfășoară activitatea in condiții de continuitate.

Semnătura

Director economic,
Bura Diana

RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către: acționarii IMOTRUST S.A.

Raport cu privire la situațiile financiare anuale individuale

Opinie

1. Am auditat Situațiile financiare anuale anexate ale IMOTRUST S.A., denumită în continuare Societatea, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală nr. 1680630, cu sediul social în Arad, B-dul Revoluției, nr. 55, Ap. 4, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere, și notele explicative la aceeași dată.
2. Situațiile financiare individuale anuale se caracterizează prin următorii indicatori:
 - Capitaluri proprii - total 97.407.055 lei
 - Rezultat net (profit) 14.707.694 lei
3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate oferă o imagine fidelă, sub toate aspectele semnificative a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2025 și a performanței financiare a acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025, 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 opinie

4. 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.
5. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Evidențierea unor aspecte

6. 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 generată de conflictul din Iran. Analizele Societății indică că există un grad de incertitudine nesemnificativă privind continuitatea activității ca

urmare a efectelor economice generate de conflictele din Ucraina și Iran, echilibrul financiar pe termen lung al Societății nefiind afectat. Opinia noastră nu este modificată în legătură cu acest aspect.

Alte aspecte

7. 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.
8. 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)

9. 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 2025, 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 exercitiul 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 2025, 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 governanța pentru situațiile financiare anuale

10. 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.
11. 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.
12. Persoanele responsabile cu governanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

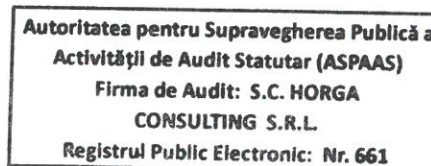
Responsabilitatea auditorului într-un audit al situațiilor financiare

13. 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.
14. 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.
15. 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
HORGA CONSULTING SRL

Societate de audit financiar
Arad, Episcop Roman Ciorogariu, nr. 37, România
Registrul Public Electronic ASPAAS nr. FA 661



Horga Petru - auditor financiar, Registrul Public Electronic ASPAAS nr. AF 1.741

Arad, 6 aprilie 2026

