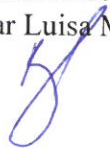


Comunicat privind disponibilitatea raportului financiar trimestrial

Consiliul de Administratie al Societatii IMOTRUST S.A., persoana juridica romana cu sediul in mun. Arad, B-dul Revolutiei, Nr. 55, Ap.4, jud. Arad, inregistrata la ORC Arad sub nr. J1991000541026, cod unic de inregistrare 1680630, prin prezentul comunicat informează că raportul trimestrial aferent trimestrului I al anului 2026 este disponibil pe site-ul: <http://imotrustedarad.ro/investitori/rapoarte-curente/> .

Presedinte Consiliul de Administratie,
Berar Luisa Maria



Vizitat juridic
cu: Jorascu Serban J.



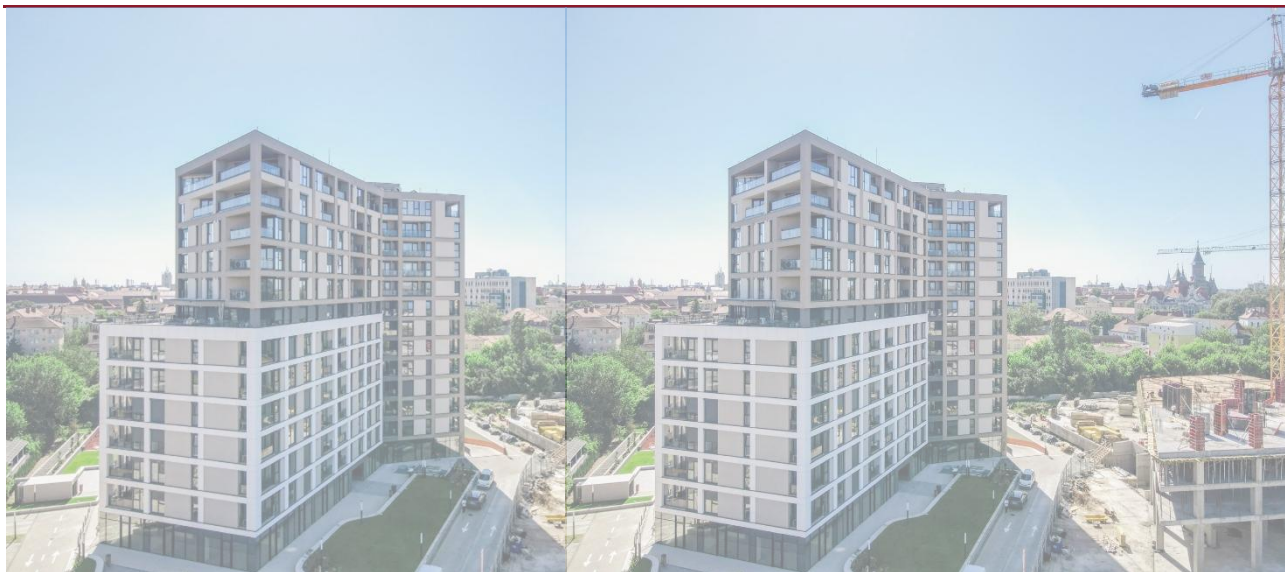
RAPORT TRIMESTRIAL IMOTRUST S.A. TRIMESTRUL I 2026

01 ianuarie – 31 martie 2026



IMOTRUST





CUPRINS:

Raport trimestrial al IMOTRUST S.A. pentru Trimestrul I al anului 2026

I. Informații generale	5
II. Cifre cheie	6
III. Evenimente cheie în Trimestrul I 2026	7
IV. Rezultate financiare pentru Trimestrul I 2026	11
V. Indicatori economico – financiari	14
VI. Evenimente ulterioare datei raportării	14

RAPORT TRIMESTRUL I

2026

01 ianuarie – 31 martie 2026

I. INFORMAȚII GENERALE

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

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

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

Valorile Companiei sunt:■ **Încredere**

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

■ **Loialitate și integritate**

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

■ **Corectitudine și responsabilitate**

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

■ **Adaptare și inovație**

În condițiile unei piețe aflate în continuă schimbare și dezvoltare.

■ **Performanță**

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

Raport privind rezultatele financiare aferente trimestrului I al anului 2026 conform Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață actualizată și a Regulamentului nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

■ Data raportului Mai 2026 Perioada de referință a raportului: 01 Ianuarie 2026 – 31 Martie 2026	■ Denumirea Societății Societatea IMOTRUST S.A. (denumită în cadrul raportului „Imotrust” sau „Compania”)
--	---

■ Tip de societate Societate pe acțiuni	■ Capitalul social 60.077.092,50 lei - capital social subscris și vărsat; 600.770.925 - acțiuni emise; 0,10 lei pe acțiune valoare nominală.
---	---

■ Înregistrări

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J1991000541026;

Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: RO1680630;

■ Activitate principală

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

■ Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile

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

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

■ Auditor financiar Horga Consulting S.R.L.	■ Auditor intern Associated Business Auditors S.R.L.
---	--

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

■ Website www.imotrustarad.ro	■ E-mail office@imotrustarad.ro
---	---

II. IMOTRUST – CIFRE CHEIE ÎN T1 2026

- Active totale: 26,5 milioane euro (față de 27,3 milioane euro la sfârșitul anului 2025)
- Cifra de afaceri: 6,1 milioane euro (în creștere cu +811% față de T1 2025)
- ANC 21,3 milioane euro (în creștere cu +10% față de sfârșitul anului 2025)
- Profit brut: 2,18 milioane euro (în creștere cu +1.239% față de T1 2025)
- VUANC: 0,1776 lei/acțiune (în creștere cu +0,0186 lei/acțiune față de T1 2025)

III. IMOTRUST – EVENIMENTE CHEIE ÎN T1 2026

Timișoara – Proiect imobiliar Nord One T1 2026

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

- **Grad de realizare producție la 31.03.2026:** 94% (47,58 M lei)
- **Grad de realizare vânzări la 31.03.2026:** 72% (96,77 M lei) din total 133 M lei. Stoc rămas 36,23 M lei.
- În T1 s-au semnat **3 contracte noi** (2 apartamente + 1 spațiu cu altă destinație) în valoare de 3,2 M lei.
- Încasări la predare: **21,57 M lei** (29 unități predate).
- Stoc valoric la 31.03.2026: **36,23 M lei**.
- Nord One a participat la **târgul imobiliar din Timișoara din martie 2026**.

Stadiu de execuție:

- Finalizare lucrări de finisaje în apartamente și pregătirea apartamentelor către clienții finali.
- Finalizare lucrări de spații verzi și spații comune.





Proiect Via Carmina Rezi dențial Domus S2 T1 2026

- Până la 31.03.2026 au fost vândute apartamentele și parcările, cu excepția a 2 apartamente valorificate în T2 2026; vânzări totale pe proiect: **2,80 milioane euro**.
- Proiectul este finalizat și are recepția cu autoritățile încă din trimestrul 1 al anului 2025.

Cartier Via Carmina Rezi dențial (Zona IV + Zona VI) T1 2026 – Vladimirescu, Arad

- În T1 2026 au fost valorificate parcele viabilizate, la cheie, în valoare totală de **0,90 milioane euro**, care vor fi înregistrate ca venituri în perioadele următoare.
- Stocul existent la finalul T1 2026 reprezintă nivelul de vânzări pentru următoarele aprox. 3 trimestre; se lucrează pentru obținerea unui PUZ în **Zona 8** (≈162 parcele noi).

Cartier Via Carmina Comercial (Zona II + Zona VII) T1 2026 – Arad

- A fost autorizat proiectul de locuințe colective vândut către SPV-ul Via Carmina Residence SA (Imotrust SA – acționar majoritar): două corpuri de clădire, 56 de apartamente.
- În T1 2026 au fost demarate **lucrările de viabilizare** cu rețele edilitare de apă și canalizare pe strada Aurora și drumul colector. Recepție estimată T2 2026.
- Terenul intră într-o nouă etapă de analiză și avizare PUZ pentru schimbarea funcțiunii din exclusiv comercial în **comercial la parter + locuințe P+3 – P+5**. HCL estimat 30.06.2027.

Portofoliu Industrial și Terenuri Agricole T1 2026 – Arad

- Terenuri extravilane (58,51 ha) destinate agriculturii / parc fotovoltaic, arendate integral (**100%**).
- Vânzări T1 2026: **0,29 milioane euro** – 7,8 ha din Horia la 3,5 euro/mp.
- Rata de ocupare hale industriale: **69%**, venituri chirii **0,046 milioane euro** în T1 2026. *Compania urmărește creșterea gradului de ocupare în lunile următoare prin repoziționarea activelor și atragerea de noi parteneri comerciali.*

Evenimente:

- **A fost demarată acțiunea de descărcare arheologică** pe terenul Zona VIII (promitent-cumpărător). Estimăm obținerea avizului de la Monumente anterior semnării contractului, anterior **30.06.2026**.



IV. REZULTATE FINANCIARE AFERENTE TRIMESTRULUI I 2026

a) Elemente de bilanț

UM: mii lei

Denumire indicator	31/03/2026	31/12/2025	Evoluție % T1 2026 vs T4 2025
Active imobilizate, din care	48.370,46	36.836,13	+31%
Imobilizări necorporale	22,89	24,98	-8%
Imobilizări corporale	16.237,28	16.466,55	-1%
Imobilizări financiare	32.110,29	20.344,60	+58%
Active circulante, din care	84.368,81	99.340,86	-15%
Stocuri	60.516,83	76.891,00	-21%
Creanțe	16.247,67	15.097,72	+8%
Numerar și echivalente de numerar	7.604,31	7.352,15	+3%
Total active	132.739,27	136.177,00	-3%
Cheltuieli în avans	596,72	72,39	+724%
Datorii, din care	19.335,62	31.508,79	-39%
Împrumuturi bancare și obligațiuni	125,43	125,43	0%
Datorii curente	19.210,19	31.383,36	-39%
Provizioane	1.638,18	1.638,18	0%
Venituri în avans	5.660,54	5.695,36	-1%
Capitaluri proprii	106.701,65	97.407,05	+10%

Mai jos sunt evidențiate principalele aspecte care au influențat evoluția elementelor de bilanț în T1 2026:

IV.a.1 Active imobilizate

- **Imobilizările necorporale** au înregistrat o scădere de **-8%** comparativ cu finalul anului 2025, ca urmare a amortizării.
- **Imobilizările corporale** au înregistrat o ușoară scădere de **-1%**, reflectând amortizarea normală a activelor fixe.

- **Imobilizările financiare** au înregistrat o creștere semnificativă de **+58%** față de finalul anului 2025, determinată de aporturile de capital în filiale și de instrumente financiare cu grad scăzut de risc.

IV.a.2 Active circulante

- **Stocurile** au înregistrat o scădere semnificativă de **-21%** față de sfârșitul anului 2025, ca urmare a predărilor de apartamente din proiectul Nord One Brediceanu (29 unități predate).
- **Creanțele** s-au majorat cu **+8%** pe fondul noilor contracte semnate și al încasărilor parțiale din promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare.
- **Numerarul și echivalentele de numerar** au înregistrat o ușoară creștere de **+3%**, reflectând stabilitatea fluxurilor operaționale.

IV.a.3 Datorii

- **Datoriile totale** au scăzut cu **-39%** față de finalul anului 2025, ca urmare a rambursării împrumuturilor bancare aferente Nord One și a decontării obligațiilor față de furnizori.
- **Provizioanele** rămân neschimbate în T1 2026.

b) Contul de profit și pierderi

UM: mii lei

Denumire indicator	31/03/2026	31/03/2025	Evoluție % T1 2026 vs T1 2025
Venituri din exploatare, din care:	14.545,61	8.859,52	+64%
Cifra de afaceri	30.283,47	3.322,27	+811%
Venituri af. costului producției în curs de execuție	-15.925,85	3.580,36	n.a.
Alte venituri din exploatare	187,99	1.956,89	-90%
Cheltuieli din exploatare, din care:	3.870,61	7.985,29	-52%
Cheltuieli cu materii prime, materiale consumabile și mărfuri	548,77	705,50	-22%
Cheltuieli cu personalul	2,08	566,11	-100%
Ajustări val. imobilizări corp. și necorp.	204,95	348,10	-41%
Ajustări de valoare privind activele circulante	-6,81	1.608,07	n.a.

Denumire indicator	31/03/2026	31/03/2025	Evoluție % T1 2026 vs T1 2025
Ajustări privind provizioanele	0,00	-94,74	n.a.
Cheltuieli cu impozitele și taxele locale	114,83	64,49	+78%
Alte cheltuieli din exploatare	3.006,79	4.787,76	-37%
Rezultat din activitatea de exploatare:	10.675,00	874,23	+1.121%
Venituri financiare, din care:	537,05	134,00	+301%
Venituri din interese de participare	0,00	0,00	—
Venituri din dobânzi	212,24	109,78	+93%
Alte venituri financiare	324,81	24,22	+1.241%
Cheltuieli financiare, din care:	304,24	193,42	+57%
Cheltuieli privind dobânzile	23,17	174,69	-87%
Ajustări val. imobilizări financiare	-4,93	-1,81	—
Alte cheltuieli financiare	286,00	20,54	+1.292%
Rezultat din activitatea financiară:	232,81	-59,42	n.a.
Rezultatul brut al exercițiului financiar	10.907,81	814,81	+1.239%

IV.b.1 Venituri din exploatare

- Cifra de afaceri înregistrează o creștere de **+811%** în principal din predările apartamentelor din proiectul Nord One și a parcelelor de terenuri din cartierul Via Carmina;
- Veniturile aferente costului producției în curs de execuție devin negative (-15.925 mii lei), reflectând trecerea stocurilor de producție neterminată în categoria mărfuri finalizate și livrate.

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

IV.b.2 Cheltuieli din exploatare

- **Cheltuielile cu materiile prime și materialele** au înregistrat o scădere cu -22% determinată în principal de consumul efectiv (punerea în operă) al materiilor prime și materialelor achiziționate anterior pentru proiectul imobiliar *Nord One Brediceanu*.
- **Cheltuielile cu salariile și beneficiile angajaților** au scăzut cu -100%, ca urmare a restructurării echipei operaționale.
- **Ajustările de valoare privind activele circulante** au înregistrat o scădere semnificativă, pe fondul stadiului avansat de execuție al proiectelor.
- Cheltuielile cu **ajustările pentru provizioane** s-au menținut la zero, nefiind necesare provizioane noi în această fază a proiectelor.

IV.b.3 Rezultatul din exploatare

Rezultatul din activitatea de exploatare a înregistrat o creștere semnificativă de **+1.121%** față de aceeași perioadă a anului precedent, susținută în principal de:

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

IV.b.4 Rezultatul financiar

Rezultatul din activitatea financiară devine pozitiv în T1 2026 (232,81 mii lei față de -59,42 mii lei în T1 2025), datorită creșterii veniturilor din dobânzi și altor venituri financiare.

IV.b.5 Rezultatul brut al exercițiului

Rezultatul brut al exercițiului financiar a înregistrat o creștere de **+1.239%** față de aceeași perioadă a anului precedent, evoluție susținută de valorificarea activelor imobiliare în contextul diversificării portofoliului de produse oferite pe piață.

V. INDICATORI ECONOMICO - FINANCIARI

UM: mii lei

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01/01/2026	31/03/2026	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	3,153	4,363	+38,4%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	0,713	1,234	+73,1%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii curente)	>0,5	0,233	0,393	+68,5%
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	4,322	6,865	+58,8%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	75,56%	84,66%	+12,0%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	24,44%	15,34%	-37,2%
Rata de îndatorare (DT/TA)	<80%	23,14%	14,57%	-37,0%
Viteza de rotație a debitelor clienți (Sold mediu clienți/CA)	<30 zile	961	1.343	+39,8%
Viteza de rotație a activelor imobilizate (CA/AI)		0,090	0,626	+594%

Analiza indicatorilor financiari – T1 2026

Context sectorial

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

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

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

V.1 Indicatorii de lichiditate

- Toți indicatorii de lichiditate înregistrează o **îmbunătățire semnificativă** față de începutul anului 2026. Lichiditatea curentă crește la 4,36, depășind pragul optim de 2.
- Lichiditatea imediată depășește pragul optim de 1 (1,234), semnalând o capacitate solidă de acoperire a obligațiilor pe termen scurt fără a recurge la valorificarea stocurilor.

Interpretare generală: Lichiditatea se îmbunătățește semnificativ, reflectând închiderea ciclului de producție la proiectul Nord One. Nu reflectă probleme structurale, ci finalizări de proiect.

V.2 Indicatorii de solvabilitate și îndatorare

- **Solvabilitatea financiară** crește la 6,87 – activele acoperă de aproape 7 ori datoriile totale.
- **Solvabilitatea patrimonială** (84,66%) arată în continuare o dependență extrem de redusă de datoriile purtătoare de dobândă.
- **Gradul de îndatorare** scade cu -37%, rămânând mult sub pragurile de risc (sub 40%).
Scăderea provine din rambursarea împrumuturilor bancare aferente proiectului Nord One Brediceanu și din decontarea obligațiilor față de furnizori la finalizarea lucrărilor.

Interpretare generală: Structura de finanțare rămâne **echilibrată**, cu un nivel al îndatorării sustenabil. Solvabilitatea puternică susține capacitatea de a finanța proiectele fără riscuri semnificative.

V.3 Indicatorii de eficiență operațională

- **Rotația clienților** crește în zile, reflectând particularitățile contabile ale sectorului imobiliar în faza de predare: CA mare din livrări, cu soldul de creanțe incluzând rate viitoare.
- **Rotația activelor imobilizate crește cu +594%**, reflectând valorificarea masivă a activelor prin livrările Nord One.

Interpretare generală: Eficiența operațională se îmbunătățește semnificativ, reflectând progresul proiectelor și o utilizare mai bună a resurselor fixe.

Concluzie generală integrată

- Evoluția indicatorilor financiari trebuie interpretată în contextul specific al activității companiei, caracterizată prin proiecte imobiliare pe termen lung, avansuri de la clienți și recunoașterea eşalonată a veniturilor.
- Scăderile înregistrate la indicatorii de lichiditate în trimestrul anterior sunt rezolvate prin finalizarea și monetizarea proiectelor mature, cu îmbunătățiri majore ale lichidității în T1 2026.
- Solvabilitatea rămâne puternică, iar structura de îndatorare este bine echilibrată, susținând capacitatea companiei de a-și finanța proiectele fără riscuri semnificative.
- **Compania își menține poziția financiară solidă**, cu capacitatea de a susține ritmul investițiilor și de a continua dezvoltările curente fără riscuri majore.

VI. EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI RAPORTĂRII

Ulterior încheierii perioadei de raportare și până la data întocmirii prezentului raport, nu au existat evenimente semnificative care să afecteze situația financiară sau operațională a companiei, cu excepția continuării normale a activității de predare a apartamentelor din proiectul Nord One, în conformitate cu angajamentele contractuale față de clienți.

Situațiile financiare interimare întocmite la data de 31 martie 2026, care au stat la baza întocmirii prezentului raport trimestrial, nu au fost auditate.

■ ■
Presedinte CA IMOTRUST
Berar Luisa-Maria

■ ■
Director economic,
Bura Diana-Alexandra



IMOTRUST

www.imotrustarad.ro

office@imotrustarad.ro

DECLARAȚIA CONDUCERII SOCIETĂȚII

Data 29 mai 2026

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

- a) situațiile financiare neauditate pentru perioada de 3 luni încheiată la 31 martie 2026 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și contul de profit și pierdere ale IMOTRUST SA conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) Raportul atașat prezentei declarații aferent Trimestrului I al anului 2026 cuprinde o analiză corectă și conformă cu realitatea evenimentelor importante care au avut loc pe parcursul primului trimestru din anul 2026 și a impactului acestora asupra situațiilor financiare ale companiei.

Președinte Consiliu de Administrație

Berar Luisa Maria

Confirm,

Director economic,

Bura Diana