

IMOTRUST

**RAPORTUL CONSILIULUI  
DE ADMINISTRAȚIE  
,  
IMOTRUST SA**

2023

IMOTRUST

# Raportul anual pentru exercițiul financiar al anului 2023

Conform Legii nr. 24/2017 și Regulament ASF nr 5/2018

3  
2  
2



**Nord One Brediceanu  
Timișoara**



**Via Carmina  
Domus S2 Arad**



## DATE GENERALE

**Data raportului**

24 Aprilie 2024

**Denumirea Societății**

IMOTRUST S.A.

**Sediul social**

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

**Website**

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

**E-mail**

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

**Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comerțului**

RO1680630

**Număr de ordine în Registrul Comerțului**

J02/541/1991

**Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile**

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

**Capitalul social subscris și vărsat**

55.561.326,80 lei

**Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de IMOTRUST S.A.**

Valoare nominală 0,1 lei;

# CUPRINS

## Raport anual 2023 al Consiliului de Administrație al societății IMOTRUST S.A.

IMOTRUST - Cifre și evenimente cheie în anul 2023	<b>06</b>
Aspecte operaționale principale realizate în cursul anului 2023	<b>06</b>
Portofoliu de proiecte în derulare	<b>07</b>
Structura portofoliului de active deținute de IMOTRUST la 31.12.2023 valorificabile în următorii ani	<b>20</b>
Structura portofoliului de active la 31.12.2023	<b>20</b>
Aspecte juridice	<b>23</b>
Aspecte legate de mediu, responsabilitate socială și Guvernanță Corporativă	<b>24</b>
Controlul intern al IMOTRUST	<b>25</b>
Consiliul de Administrație al IMOTRUST	<b>25</b>
Salariații IMOTRUST	<b>26</b>
Direcții strategice IMOTRUST în 2024	<b>27</b>
Rezultate financiare 2023	<b>28</b>
Politica privind managementul riscului	<b>35</b>
IMOTRUST pe Piața De Capital	<b>36</b>
Anexe	<b>38</b>
Anexa 1 - Stadiul implementării Codului de Guvernanță Corporativă	
Anexa 2 - Situații financiare pentru exercițiul financiar 2023	
Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar	





## CIFRE ȘI EVENIMENTE CHEIE ÎN ANUL 2023

- Cifra de afaceri de 5,7 mil euro vs 7,09 mil eur în anul 2022
- ANC 16,37 mil eur vs 14,32 mil eur în anul 2022
- VUAN: 0,1466 lei/acțiune vs 0,1282 lei/acțiune în anul 2022

### Au fost valorificate următoarele active:

- Apartamente înstrăinate cu PVC: 50 apartamente
- Parcele de teren "la cheie": 56 de parcele, în suprafață totală de 29.679 mp
- Terenuri intravilane înstrăinate: 9.500 mp
- Spații cu destinație de birouri înstrăinate: 161 mp în proiectul Nord One Brediceanu din Timișoara
- Le mulțumim celor 120 de oameni care au fost implicați zilnic în proiectele noastre în anul 2023

## ASPECTE OPERAȚIONALE PRINCIPALE realizate în cursul anului 2023

- Proiectul Nord One Brediceanu Timișoara a atins un ritm al producției realizate de 21%, având termen de predare decembrie 2025 și este în curs de valorificare, până la 31 decembrie 2023 fiind încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare în proporție de 31%;
- Proiectul Via Carmina - terenuri rezidențiale a fost viabilizat prin introducerea rețelelor de utilități și construire drumuri, în proporție de aproximativ 61% și valorificat în proporție de aproximativ 37%;
- Începând cu luna septembrie 2023, s-au demarat lucrările de infrastructură și structura pentru proiectul imobiliar rezidențial Via Carmina Domus S2 care presupune construcția unui bloc de locuințe cu 2 etaje cu și 28 de apartamente și 28 de parcări;



- Proiectul Domus S1, dezvoltat de filiala IMOTRUST, a atins un ritm al producției de 65% și a fost valorificat prin încheierea de promisiuni de vânzare-cumpărare în proporție de 53%;
- În baza HCL nr. 56 din 27.03.2023 s-a predat către Primăria Comunei Vladimirescu imobilele înscrise în CF333216 în suprafața de 2.317 mp și CF 335672 în suprafața de 2.075 mp, respectiv strada Aurelia – Zona IV;
- S-a obținut HCL nr. 43 din data de 28.02.2023 de preluare rețea de apă-canalizare zona IV – străzile Ambra, Aurelia și Carolina;
- S-a predat, în baza nr. HCL 184 din 26.09.2023, către Primăria Comunei Vladimirescu terenuri cu destinație de drum în suprafața totală de 26.291 mp;
- S-a obținut HCL nr. 434 din data de 30.08.2023 de preluare de către Primăria Arad a terenurilor în suprafața de 4.395 mp cu destinație drum, respectiv străzile Maximus și Lucius-Verus;
- S-a semnat protocolul de transfer între IMOTRUST, Primăria Comunei Vladimirescu și Compania de Apă Arad (în calitate de operator) privind rețeaua de apă și canalizare pentru 3 străzi din Zona IV – Via Carmina (străzile Aurelia, Carolina și Ambra);
- Am finalizat procesul de rebranding, în sensul redefinirii identității vizuale prin crearea unui nou logo, începerea procedurii de înregistrare a mărcii IMOTRUST la OSIM și prin crearea unui nou site care a devenit funcțional începând cu luna decembrie a anului 2023.

## PORTOFOLIU DE PROIECTE ÎN DERULARE

### CARTIER VIA CARMINA – Terenuri cu destinație rezidențială

- **Perioada derulare proiect:** 2020-2023 (finalizat din punct de vedere al execuției drumurilor și utilităților)
- **Parcele construibile/loturi de case:** s-au valorificat 108 loturi din totalul de 288 loturi
- **Valoare proiecte rezidențiale:** 11,1 mil euro



**Un cartier. O comunitate.  
Un nou poll de business & shopping.**



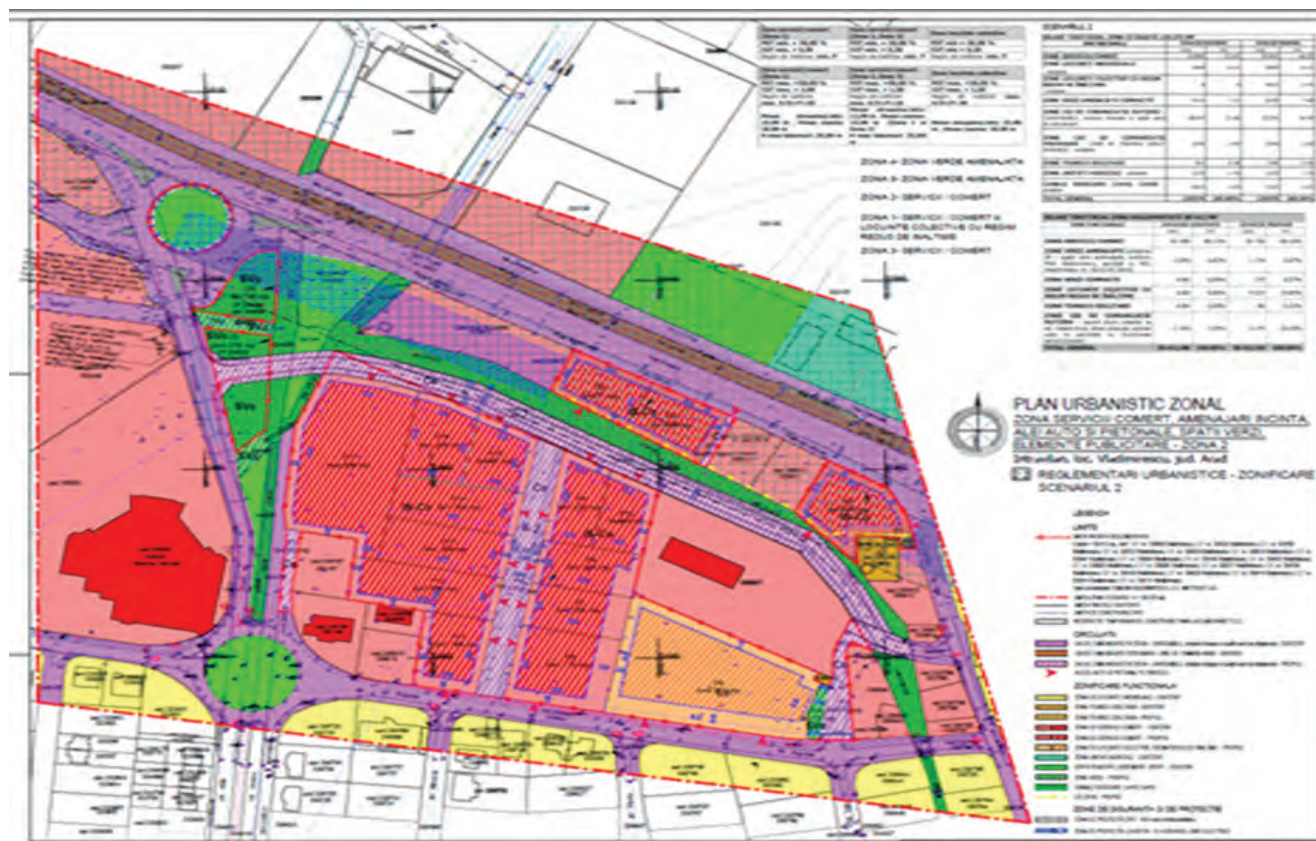
**Vedere de ansamblu a Cartierului Via Carmina**



**Vedere de ansamblu a Cartierului Via Carmina**







Scenariul 2

## CARTIER VIA CARMINA- Zona IV

- **Perioadă derulare proiect bloc de locuințe în regim redus de înălțime: 2023 - 2024**
- **Apartamente: 28**
- **Valoare proiect: 2,75 mil euro**
- În baza Hotărârii de Consiliu Local Vladimirescu numărul 154 din data de 29.07.2022 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție "Locuințe colective în regim redus de înălțime S+P+2E+Er, Cartier Via Carmina, Loc Vladimirescu, jud. Arad – denumit comercial **Blocul Via Carmina Domus S2**.
- În data de 24.04.2023 a fost obținută Autorizația de construire numărul 51 în baza căreia, la începutul lunii septembrie 2023, au fost demarate lucrările de execuție pentru obiectivul de investiție menționat.
- Ne propunem ca realizarea recepției cu autoritățile să aibă loc în cursul lunii noiembrie 2024, după care demararea predărilor către beneficiarii finali.
- Valoarea de vânzare totală a apartamentelor din cadrul Blocului Via Carmina Domus S2 este estimată la 2,75 milioane euro, din care la data de 31.12.2023 a rămas de valorificat 2,2 milioane euro.





**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**



**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**





**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**



**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**





**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**



**CARTIER VIA CARMINA - Zona IV**



## CARTIER VIA CARMINA ZONA VI

- Perioadă derulare proiect parcele construibile: 2022 – 2024
- Parcele construibile: 12 ha
- Valoare proiect : 2,47 mil euro



CARTIER VIA CARMINA - Zona VI



CARTIER VIA CARMINA - Zona VI



## CARTIER VIA CARMINA ZONA VII

- **Perioadă derulare proiect parcele construibile pentru servicii și agrement:** 2023-2025
- **Suprafața viabilizată:** 2.8 ha
- **Valoare proiect:** 0.8 mil euro

## PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA

- **Perioadă derulare proiect bloc de locuințe în regim S+P+12E+etaj tehnic:** 2022 - 2025
- **Apartamente:** 112 apartamente (106 apartamente cu 2, 3 și 4 camere și 6 penthouse-uri)
- **Spații comerciale la parter:** 15 imobile
- **Locuri de parcare:** 145 bucăți
- **Valoare proiect:** 15,5 mil euro



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA





**PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA**



**PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA**





- Pe terenul achiziționat în Timișoara, Calea Circumvalațiunii, nr. 4 în suprafață de 5.338 mp, sucursala Nord One a IMOTRUST a demarat la finalul anului 2022 Proiectul imobiliar „Nord One Brediceanu” constând în **„Construire imobil locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii în regim de înălțime S+P+12E+Etaj Tehnic”**, în baza Autorizației de Construire nr. 859/27.10.2022 emisă de Primaria Mun. Timișoara, proiect ce va fi integrat în ansamblul rezidențial ce urmează a fi dezvoltat la locația mai sus-menționată sub denumirea de „Cartier Vienez”.
- Proiectul imobiliar „Nord One Brediceanu” este situat în zona centrală a Timișoarei, la câțiva pași de City Business Centre (CBC) 700, la 3 minute de Shopping Center Circumvalațiunii și 7 minute de piața Libertății, beneficiind de toate avantajele unei zone în plină dezvoltare. Proiectul respectă un set de valori privind incluziunea și diversitatea produselor pe care le oferă, se aliniază standardelor de clădire eficientă energetic, dotările proiectului fiind următoarele:

 <p>20 de tipologii de apartamente cu 2, 3 și 4 camere</p>	 <p>Boxe pentru depozitare</p>	 <p>Loc de joacă pentru copii</p>
 <p>6 modele de penthouse pe două niveluri</p>	 <p>ALA – Adăpost protecție civilă</p>	 <p>Spații pentru biciclete</p>
 <p>Spații comerciale la parter</p>	 <p>Panouri solare pe acoperiș</p>	 <p>Supraveghere video</p>
 <p>Parcare subterană securizată</p>	 <p>Spații verzi pentru relaxare</p>	 <p>Clădire cu standardul NZEB (Nearly zero energy building)</p>



**PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA**





**PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA**



**PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA**



## PROIECTE INDUSTRIALE ȘI TERENURI AGRICOLE

Compania deține în patrimoniu următoarele imobile:

- Hale industriale în suprafață totală de 5.060 mp situate în Zona Industrială a Mun. Arad închiriate în proporție de 100%;
- Parcare autovehicule de mare tonaj în suprafață de 3.000 mp;



- Teren extravilan agricol cu potențial de dezvoltare parc fotovoltaic situat la 20 Km de Mun. Arad în suprafață totală de 42.ha arendat în proporție de 100%;





- Terenuri extravilane de exploatare agricolă situate în Mun. Arad în suprafață totală de 28 ha – arendate în proporție de 100%;



## STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE la 31.12.2023

Portofoliu de active al IMOTRUST la 31.12.2023, însumează o valoare contabilă totală de 105,11 mil lei.

- Terenuri construibile în suprafață de 172.852 mp în valoare totală de 52,96 mil lei;
- Terenuri agricole în suprafață totală de 70 ha în valoare de 2,5 mil lei;
- Hale industriale în suprafață totală de 5.060 mp situate în Zona Industrială a Mun. Arad în valoare totală de 11,05 mil lei;





- 1 Hală industrială în suprafață totală de 525 mp pe str. Pictor Cornel Minișan în Județul Arad în valoare totală de 0,71 mil lei;
- Parcări și garaje situate în Arad, Oradea și Timișoara în valoare totală de 0,77 mil lei;
- Alte active în suprafață de 54.278 mp în valoare de 4,67 mil lei;
- Acțiuni deținute la entitățile afiliate în valoare de 1,47 mil lei;
- Depozite colaterale constând în scrisori de garanție bancară în valoare de 0,07 mil lei;
- Alte active necorporale în valoare de 0,79 mil lei;
- Alte active corporale în valoare de 0,98 mil lei;
- Materii prime și alte materiale în valoare de 0,86 mil lei;
- Creanțe de încasat în urma promisiunilor de vânzare-cumpărare case, apartamente, parcări, boxe și terenuri în cuantum de 18,71 mil lei;
- Creanțe de încasat din activitatea de monitorizare și suport în cuantum de 0,11 mil lei;
- Sume de reluat într-o perioadă mai mare de 1 an în valoare de 0,76 mil lei;
- Alte creanțe în cuantum de 4,48 mil lei;
- Lichidități în cuantum total de 0,74 mil lei;
- Depozite pe termen scurt în cuantum total de 3,48 mil lei;

**În anul 2023 activele aflate în categoria investițiilor imobiliare au fost aduse la valoarea de piață.**



## ASPECTE JURIDICE

IMOTRUST SA nu a fost implicată în cursul anului 2023 în litigii cu impact semnificativ, iar toate situațiile litigioase în care IMOTRUST a fost implicată au fost rezolvate într-o manieră favorabilă companiei.

În prezent, compania este implicată în următoarea situație litigioasă:

La data de 21.03.2024, societatea **IMOTRUST S.A.** (în calitate de reclamantă) a înregistrat în instanță o acțiune civilă în contradictoriu cu Statul Român reprezentat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, prin **Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.** (în calitate de pârât), pentru obligarea acestui pârât la emiterea în favoarea IMOTRUST S.A. a Hotărârii individuale de stabilire a cuantumului despăgubirilor convenite pentru exproprierea unei suprafețe estimate de aproximativ **8.881 mp** teren proprietatea IMOTRUST de pe raza localității Vladimirescu, jud. Arad (zona IV strada Ambra și Zona VI strada Felicia a cartierului Via Carmina) pentru realizarea lucrării de utilitate publică constând în "Modernizarea liniei feroviare Caransebeș-Timișoara-Arad", expropriere aprobată în baza HG nr. 1038/ 18.08.2022.

Introducerea acestei acțiuni este justificată de faptul că, deși IMOTRUST a fost notificată cu privire la intenția de expropriere încă din luna octombrie 2022, decizia de expropriere a tuturor proprietăților private din comuna Vladimirescu amplasate pe culoarul de expropriere a fost emisă în luna noiembrie 2022, iar IMOTRUST a transmis expropriatorului toate actele doveditoare ale dreptului său de proprietate încă din lunile martie – aprilie 2023, însă nici până în momentul de față în favoarea IMOTRUST **nu** a fost încă emisă hotărârea individuală de stabilire a cuantumului despăgubirilor (iar, implicit, nu i-au fost nici plătite despăgubirile convenite pentru suprafețele expropriate, nici măcar la nivelul sumelor propuse prin Hotărârea de Guvern care a aprobat exproprierea).

Prin acțiunea formulată, IMOTRUST solicită ca, prin hotărârea pronunțată, instanța să stabilească și cuantumul corect al despăgubirilor convenite societății IMOTRUST pentru suprafețele expropriate, ținând cont de situația concretă a acestora (amplasament, reglementare prin PUZ, stadiu de viabilizare, valoare justă rezultată din tranzacții comparabile), pentru a se evita astfel un alt posibil litigiu viitor privind contestarea cuantumului despăgubirilor acordate (despăgubirea propusă conform HG fiind inferioară valorii juste a terenurilor expropriate). Valoarea despăgubirii pretinse de IMOTRUST prin acțiunea formulată este de aproximativ 65 euro/mp teren expropriat, valoarea finală a despăgubirii urmând a fi stabilită în baza expertizei tehnice judiciare efectuate în dosar.

## ASPECTE LEGATE DE MEDIU, RESPONSABILITATE SOCIALĂ ȘI GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

### ■ Aspecte legate de mediu

Ne preocupăm și acționăm continuu în a crește sustenabilitatea proiectelor noastre.

Am încorporat cerințele nZEB în proiectul Nord One din Timișoara, clienții noștri urmând să beneficieze de avantajele panourilor solare, a pompelor de căldură și a unor sisteme de răcire eficiente de tip split cu inverter. De asemenea, ne mândrim cu un proiect cu o suprafață vitrată în proporție de 25%, integrând și o parte de fațadă ventilată.

### ■ Aspecte legate de responsabilitate socială

Conceptele de „15 min city” și „mixed use” sunt integrate deja în dezvoltarea proiectelor noastre, rezidenții proiectelor **IMOTRUST** bucurându-se de zone verzi, zone pentru activități sportive și recreative, spații comerciale, având un acces facil la facilități de învățământ și cultură. De asemenea, IMOTRUST se aliniază profund cu valorile și scopurile **Fundației Alber**, având convingerea fermă că educația reprezintă piatra de temelie în dezvoltarea și evoluția unei societăți și ca motor de creștere exponențială a acesteia. În spiritul acestei credințe, IMOTRUST, în rolul său de sponsor al Fundației Alber, a participat activ în inițiativele educaționale desfășurate în cursul anului 2023 în următoarele proiecte:

## DISCOVER YOURSELF

■ **Perioada:** 10.05.2023 – 31.07.2023

■ **Loc de desfășurare:** Municipiul Arad

DISCOVER YOURSELF a fost un proiect prin care s-a oferit șansa celor 120 de elevi cu vârsta 7 ani – 15 ani să-și descopere potențialul, vocația, abilitățile și simțul antreprenorial. Sprijiniți de cei 6 instructori, responsabilul proiect – Elena Lăslean, cu o vastă experiență în această meserie și 5 voluntari, pe parcursul a 8 săptămâni, elevii își dezvoltă capacitatea de decizie, îndemânarea, gândirea, capacitatea de a avea răbdare iar în cadrul celor 6 ateliere/activități lucrative au aflat despre faptul că, croitoria nu înseamnă doar tăiatul cu foarfeca. Croitoria, ca meserie cu trecut și viitor, poate fi transformată în artă, își poate găsi utilitatea în viața de zi cu zi (de la a coase un nasture, a tivi, a ajusta o haină, etc) iar tinerii vor realiza că, o meserie făcută cu pasiune, le poate asigura în viață un viitor frumos.

Prin colaborarea cu cele 4 școli din Arad (Colegiul Național „Moise Nicoară”, Liceul Pedagogic „Dimitrie Țichindeal”, Liceul Tehnic „Francisc Neuman”, Colegiul Național "Vasile Goldiș") s-a dorit conștientizarea atât a elevilor, cât și cadrelor didactice despre importanța meseriilor, precum și, despre rolul atelierelor lucrative în cadrul școlilor. Temele atelierelor au fost următoarele: desen/pictură, cusut manual/croșetat/tricotat, creație vestimentară/cum se naște



o rochie, stil personal, modelling, educație financiară în croitorie/cât material intră și ce produse rezultă, oferă un proces dinamic de învățare, cu implicarea activă a instructorilor și voluntarilor, astfel încât, predarea să fie centrată asupra satisfacerii nevoilor elevului, să fie încurajat și susținut pe tot acest parcurs, fără a pune presiune pe ritmul fiecăruia de lucru.

## PROIECT EDUCAȚIONAL: „COPIII – VIITORUL SOCIETĂȚII”

■ **Perioada:** 01.05.2023 – 31.07.2023

■ **Localitate:** Comuna Șiria, Județul Arad

Proiectul a constat în desfășurarea unui program de activități instructiv - educative, culturale și sportive, destinat unui număr de minim 40 de copii defavorizați, din comuna Șiria, jud. Arad, pe o perioadă de 3 luni. Îmbunătățirea bazei materiale a Centrului Social Comunitar Șiria, cu materiale specifice, necesare activităților instructiv-educative, respectiv a cadrului de desfășurare a activităților sportive și cele lucrative, destinat celor 40 de copii, în prima lună de implementare.

Desfășurarea de activități sportive, lucrative și recreative, menite să elimine barierele sociale, pentru 40 de copii, pe o perioadă de minim 2 luni.

### ■ **Aspecte legate de guvernarea corporativă**

IMOTRUST este administrată în sistem unitar, conducerea sa executivă fiind asigurată în anul 2023 de către Președintele Consiliului de Administrație - Director General și echipa sa executivă, sub supravegherea membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație.

În anul 2024, în urma aprobării AGA, Consiliul de administrație va deveni integral neexecutiv, conducerea executivă a societății urmând a fi delegată către directorii societății, unul dintre aceștia urmând a avea și calitatea de Director general.

Relația directă cu acționarii, precum și dreptul de informare a acestora sunt asigurate de o persoană dedicată care răspunde în scris sau telefonic la datele de contact menționate pe website-ul companiei ([office@imotrutarad.ro](mailto:office@imotrutarad.ro)).

Compania IMOTRUST a elaborat și/sau este în curs de actualizare a următoarelor documente care fundamentează guvernarea corporativă:

- Codul Etic
- Politica privind conflictul de interese - elaborată și actualizată periodic
- Decizii și proceduri de lucru privind Sucursalele IMOTRUST
- Politica de remunerare a membrilor CA





## CONTROLUL INTERN AL IMOTRUST

### Controlul intern al IMOTRUST este realizat:

- În cadrul IMOTRUST, auditul intern este efectuat de către compania Associated Business Auditors SRL, membru al CAFR cu numărul FA788, pe baza unui plan anual de audit și a unor misiuni trimestriale care vizează activitățile din toate departamentele (achiziții, resurse umane, vânzări etc.), inclusiv activitatea Sucursalelor IMOTRUST. Rapoartele emise în urma misiunilor de audit intern sunt transmise și către auditorul statutar al societății.

### Auditorul IMOTRUST:

- În baza Hotărârii AGOA IMOTRUST nr. 1/26.04.2024, s-a hotărât numirea auditorului financiar Societatea HORGA CONSULTING S.R.L., având sediul social în Arad, Episcop Roman Ciorogariu, nr. 37, jud. Arad, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J02/627/2001, CUI: 14233898, membru al Camerei Auditorilor Financiari din România (CAFR) cu număr de autorizație 661/2006, reprezentată legal de dl. Horga Petru, membru CAFR cu număr de certificat 1741/2006, de la data de 01.05.2023 până la data de 30.04.2024 sau până la revocare de către Adunarea Generală a Acționarilor.
- Conform convocatorului pentru AGOA și AGEA IMOTRUST S.A. din data 24/25.04.2023, s-a supus spre aprobare prelungirea mandatului auditorului numit sau numirea unui alt auditor în vederea auditării situațiilor financiare pentru anul 2023.

## CONSILIU DE ADMINISTRAȚIE ȘI SALARIAȚII

### Consiliul de administrație

Consiliul de Administrație funcționează ca autoritate centrală pentru luarea deciziilor referitoare la aspectele semnificative ale IMOTRUST, executând necesarul de acțiuni și documentații pentru a atinge scopurile companiei (excluzând cele care cad în sarcina AGA) și contribuind strategic, prin membrii săi, la conducerea IMOTRUST. Aceștia se adună periodic pentru a-și îndeplini responsabilitățile în mod eficient, transferând, conform prevederilor legale și ale actului constitutiv, prerogativele executive către Directorul general. Astfel, în cursul anului 2023, Consiliul de Administrație a luat 39 de decizii.

Consiliu de administrație este format din 3 membri:

- **Berar Luisa Maria** (începând cu data de 01.05.2021 în baza Hot. AGOA nr. 2/28.04.2022), Președinte al Consiliului de Administrație conform Deciziei C.A. nr. 30/04.05.2021;
- **Kocsis Josan Ioana** - membru neexecutiv al Consiliului de Administrație începând cu data de 30.06.2020 în baza Hot. AGOA nr. 1/30.06.2020;
- **Cristea Adela** - membru neexecutiv al Consiliului de Administrație începând cu data de 27.04.2023 în baza Hot. AGOA nr.1/26.04.2024;



Mandatele membrilor Consiliului de Administrație sunt valabile până la data de 30.06.2024.

Contractele de administrare cu membrii Consiliului de Administrare au fost încheiate pe perioadă determinată, respectiv până la 31.12.2023, conform celor aprobate prin HAGA cu privire la remunerația acestora, în baza planului de afaceri/bugetului de venituri și cheltuieli al anului 2023, care este valabil până la data de 31.12.2023. Pentru perioada următoare, se vor aproba noi contracte de administrare, pe perioada echivalentă planului de afaceri/bugetului de cheltuieli care urmează să fie aprobat prin HAGA.

## Salariații

Climatul organizațional este unul pozitiv, un mediu de lucru în care angajații se simt valorizați, motivați și susținuți. Acesta este caracterizat de o atmosferă de încredere, colaborare și angajament, care promovează bunăstarea și performanța angajaților.

Iată câteva trăsături ale climatului nostru organizațional:

- Comunicare deschisă și transparentă: există canale de comunicare eficiente și deschise între angajați și conducere, precum și între colegi. Feedback-ul este apreciat și utilizat pentru îmbunătățirea proceselor și relațiilor de lucru.
- Susținere și dezvoltare profesională: organizația oferă oportunități de dezvoltare și creștere profesională pentru angajați. Există programe de formare, iar liderii încurajează dezvoltarea abilităților și a potențialului personal al fiecărui angajat.
- Cultură a echipei și colaborării: se încurajează spiritul de echipă și colaborarea între angajați. Există încredere și respect reciproc în relațiile de lucru, iar competiția dăunătoare este descurajată în favoarea colaborării și solidarității.
- Management orientat către oameni: liderii sunt orientați către oameni și își tratează angajații cu respect și empatie. Ei sunt accesibili și sprijină dezvoltarea și bunăstarea angajaților lor.
- Mediu fizic și social plăcut: spațiul de lucru este confortabil și sigur, cu tehnologie modernă. Există o atmosferă socială plăcută, prin organizarea de evenimente și activități care promovează relațiile interpersonale și coeziunea echipei.

Astfel, pentru dezvoltarea afacerii în 2023 s-a intensificat procesul de dezvoltare profesională a echipei prin oferirea posibilității de a participa la următoarele programe:

- 1** Susținere și dezvoltare profesională: organizația oferă oportunități de dezvoltare și creștere profesională pentru angajați. Există programe de formare, iar liderii încurajează dezvoltarea abilităților și a potențialului personal al fiecărui angajat.
- 2** Curs de limba engleză – pentru dezvoltarea abilităților lingvistice într-o limbă străină.
- 3** Workshop-uri organizate intern pentru următoarele departamente: juridic, economic, tehnic, marketing-vânzări, achiziții și HR.



- 4 Workshop anual cu scopul de a prezenta obiectivele strategice pe termen lung ale companiei.
- 5 Program intern "Learning & Mentoring", în care angajații au avut posibilitatea să-și descopere sau să-și dezvolte abilități noi în cadrul altor departamente din firmă.
- 6 Alte programe de dezvoltare solicitate de către angajați în vederea perfecționării deprinderilor în domeniile de activitate desfășurate de companie.

În 2023 a fost demarat procesul de evaluare a tuturor angajaților, care se va desfășura anual, în vederea identificării potențialului de dezvoltare a fiecăruia și îmbunătățirii abilităților și competențelor relevante pentru locul de muncă actual.

La sfârșitul anului 2023, pe lângă cei 3 membri ai Consiliului de Administratie, IMOTRUST înregistra un număr de 34 de salariați, unul în concediu de maternitate și un angajat cu contract individual de muncă suspendat. Raporturile cu angajații IMOTRUST se desfășoară în baza contractelor individuale de muncă, a fișelor de post și a regulamentului intern. Elaborarea, implementarea și respectarea acestora sunt în sarcina Managerului de Resurse Umane. Menționăm că angajații nu sunt organizați în sindicat.

În anul 2023 IMOTRUST a continuat activitatea demarată în anul 2022 privind organizarea acesteia pe centre de profit, care au fost în număr de 15, cu obiecte de activitate de dezvoltare proiecte imobiliare rezidențiale și de servicii (administrare active imobiliare rezidențiale și nerezidențiale deținute de Companie) gestionate de către un număr de 3 directori executivi.

## OBIECTIVE STRATEGICE 2024

- Finalizarea lucrărilor de execuție a drumurilor și utilităților aferente proiectului rezidențial Via Carmina Zona VI, în suprafață de aproximativ 14.5 hectare;
- Valorificarea parcelelor de teren viabilizate în cartierul Via Carmina;
- Predarea către autoritățile competente a terenurilor nevandabile din Cartierul Via Carmina, localitatea Vladimirescu (4,2 hectare), și din Cartierul Romana Residence, municipiul Arad (2,7 hectare);
- Continuarea lucrărilor de construire și valorificare a produselor imobiliare aferente Blocului Domus S2 din Cartierul Via Carmina;
- Continuarea procesului de promovare și lichidizare a terenurilor pentru care nu sunt planificate dezvoltări viitoare, precum și a celorlalte active valorificabile (hale industriale, parcări, boxe);
- Continuarea implicării active a IMOTRUST în activități privind responsabilitatea socială;
- Identificarea de noi oportunități de investiții/dezvoltare;
- Continuarea lucrărilor de construire a proiectului Nord One Brediceanu din Timișoara, cu finalizarea în anul 2024 a fațadelor și atingerea unui target de vânzări de 3 unități pe lună.



## În cadrul managementului general al Companiei ne propunem următoarele:

- Revizuirea și îmbunătățirea platformei B.I.-Qlik în vederea generării de rapoarte comerciale și financiare în timp real;
- Continuăm implementarea digitalizării activității personalului Imotrust prin utilizarea aplicațiilor tip ERP dezvoltate în cadrul companiei.

Toate cele de mai sus sunt cuprinse și în cifre conform Bugetului de venituri și cheltuieli pentru perioada 01 ianuarie 2024- 31 decembrie 2024 propus spre aprobare AGA ce va avea loc la 24/25 aprilie 2024.

## REZULTATE FINANCIARE 2023

### Performanța financiară

Mii lei	2023	2022	2021	Pondere % 2022 vs 2021	Pondere % 2023 vs 2022
<b>Active imobilizate, din care</b>	<b>19,269.54</b>	<b>1,892.00</b>	<b>10,937.41</b>	<b>109%</b>	<b>162%</b>
Imobilizări necorporale	790.07	32.65	279.16	12%	2420%
Imobilizări corporale	16,878.74	9,748.41	6,837.09	143%	173%
Imobilizări financiare	1,600.73	2,110.93	3,821.16	55%	76%
<b>Active circulante, din care</b>	<b>85,073.09</b>	<b>6,639.02</b>	<b>52,940.45</b>	<b>126%</b>	<b>128%</b>
Stocuri	58,504.10	41,393.57	36,792.73	113%	141%
Creanțe	22,353.03	21,795.44	15,632.80	139%	103%
Numerar și echivalente de numerar	4,215.96	3,450.01	514.92	670%	122%
<b>Total active</b>	<b>104,342.63</b>	<b>8,531.02</b>	<b>63,877.86</b>	<b>123%</b>	<b>133%</b>
<b>Cheltuieli în avans</b>	<b>765.94</b>	<b>78.34</b>	<b>72.99</b>	<b>107%</b>	<b>978%</b>
<b>Datorii, din care</b>	<b>15,922.25</b>	<b>3,227.52</b>	<b>9,488.90</b>	<b>34%</b>	<b>493%</b>
Împrumuturi bancare și obligațiuni	307.81	41.76	105.39	40%	737%
<b>Provizioane</b>	<b>2,104.66</b>	<b>1,782.18</b>	<b>832.44</b>	<b>214%</b>	<b>118%</b>
<b>Venituri în avans</b>	<b>5,653.77</b>	<b>2,351.05</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240%</b>
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>81,427.89</b>	<b>1,248.61</b>	<b>53,629.51</b>	<b>133%</b>	<b>114%</b>





Creșterea capitalului propriu față de anul 2023 se datorează în principal înregistrării creșterii de valoare a activelor aflate în categoria investițiilor imobiliare urmare a reevaluării acestora la finalul anului, plusul înregistrat fiind de 6 mil lei. Diferența până la 10 mil lei se datorează investițiilor aduse proiectelor în derulare.

Creșterile/descrășterile semnificative ale elementelor de bilanț în anul 2023 vs 2022 se datorează:

- În cadrul imobilizărilor necorporale creșterea semnificativă provine din înregistrarea fondului comercial urmare a preluării activelor de la Bloc 10, valoarea fondului comercial la 31.12.2023 fiind de 0,72 mil lei;
- Imobilizările corporale au înregistrat o creștere în principal din înregistrarea plusul de valoare la activele reevaluate la finalul anului din categoria investițiilor imobiliare;
- Imobilizările financiare înregistrează per total o scădere datorită scadenării titlurilor de stat pe care Societatea le-a deținut la 31.12.2022;
- În cadrul stocurilor impactul semnificativ se datorează demarării lucrărilor de execuție a proiectului imobiliar „Nord One” Brediceanu, unde valoarea producției a crescut cu 12,18 milioane de lei de la începutul anului, iar diferența de 4,93 mil lei provenind, în principal din preluarea activelor de la Bloc 10 și demararea lucrărilor de viabilizare parcele din Cartierul Via Carmina;
- Creșterea creanțelor se datorează în principal din valorificarea activelor;
- Valoarea numerarului de la finalul anului, precum și din cursul anului, urmare a încasării creanțelor din promisiuni, a fost direcționat către dezvoltarea proiectelor imobiliare aflate în stadiu incipient;
- Creșterea datoriilor pe termen scurt se datorează emiterii facturilor de avans pentru activele valorificate de Companie în baza Promisiunilor de vânzare – cumpărare semnate, în principal din cadrul Proiectului imobiliar „Nord One” Brediceanu;
- Creșterea provizioanelor este rezultatul constituirii de provizioane pentru a acoperi impozitele viitoare care ar putea fi calculate în momentul utilizării rezervelor Companiei, precum și pentru a acoperi costurile viitoare rămase de realizat în cadrul proiectelor imobiliare din Cartierul Via Carmina.

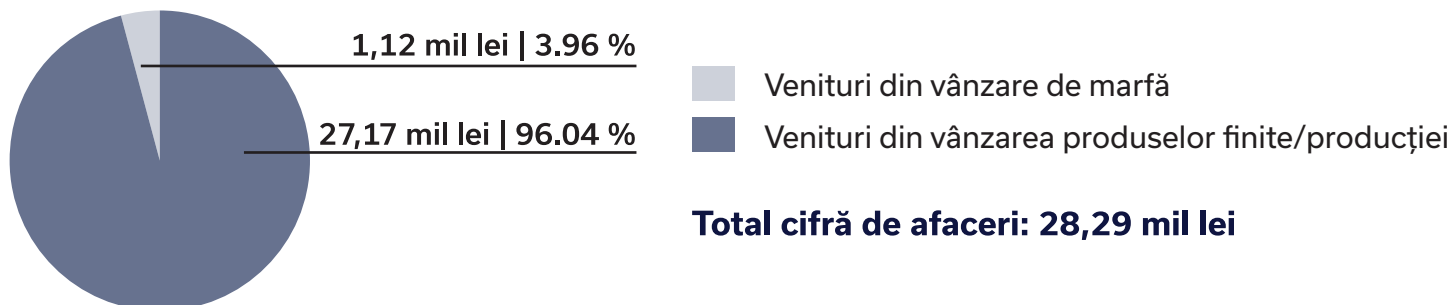
## Poziția financiară prin prisma contului de profit și pierdere

Mii lei	2023	2022	2021	Pondere % 2022 vs 2021	Pondere % 2023 vs 2022
<b>Venituri din exploatare, din care:</b>	<b>37,314.08</b>	<b>37,654.90</b>	<b>(2,305.14)</b>	<b>-1634%</b>	<b>99%</b>
Cifra de afaceri	28,294.31	35,298.79	26,274.68	134%	80%
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	6,776.30	(912.71)	(31,186.92)	3%	-742%
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	184.69	70.43	-	-	262%
Alte venituri din exploatare	2,058.78	3,198.39	2,607.10	123%	64%
<b>Cheltuieli din exploatare, din care:</b>	<b>33,500.31</b>	<b>32,184.25</b>	<b>(2,645.13)</b>	<b>-1217%</b>	<b>104%</b>
Cheltuieli cu materii prime și materiale consumabile	5,048.95	14,702.20	77.01	19091%	34%
Cheltuieli cu personalul	3,873.09	2,472.51	1,601.44	154%	157%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	10,281.98	3,061.62	272.20	1125%	336%
Ajustări de valoare privind activele circulante	51.52	(526.67)	(15,677.99)	3%	-10%
Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	272.67	-	-	-	-
Ajustări privind provizioanele	322.47	728.97	824.89	88%	44%
Cheltuieli cu impozitele și taxele locale	483.86	569.95	479.03	119%	85%
Alte cheltuieli din exploatare	13,165.77	11,175.66	9,778.29	114%	118%
<b>Rezultat din activitatea de exploatare:</b>	<b>3,813.77</b>	<b>5,470.65</b>	<b>339.99</b>	<b>1609%</b>	<b>70%</b>
<b>Venituri financiare, din care:</b>	<b>802.34</b>	<b>1,407.04</b>	<b>781.12</b>	<b>180%</b>	<b>57%</b>
Venituri din interese de participare	-	899.28	278.93	322%	-
Venituri din dobânzi	263.97	303.09	11.78	2573%	87%
Alte venituri financiare	538.37	204.68	490.41	42%	263%
<b>Cheltuieli financiare, din care:</b>	<b>472.51</b>	<b>442.00</b>	<b>225.48</b>	<b>196%</b>	<b>107%</b>
Cheltuieli privind dobânzile	1.98	52.31	244.01	21%	4%
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare	(8.23)	8.17	(423.73)	-2%	-101%
Alte cheltuieli financiare	478.76	381.52	405.20	94%	125%
<b>Rezultat din activitatea financiară:</b>	<b>329.83</b>	<b>965.04</b>	<b>555.64</b>	<b>174%</b>	<b>34%</b>
<b>Rezultatul brut al exercițiului financiar</b>	<b>4,143.60</b>	<b>6,435.69</b>	<b>895.63</b>	<b>719%</b>	<b>64%</b>



În cursul exercițiului financiar al anului 2023, IMOTRUST a înregistrat un profit net de **2.247.250 lei**.

Cifra de afaceri a companiei IMOTRUST realizată în valoare totală de **28.294.307 lei**, este compusă din venituri pe următoarele segmente de activități:



Creșterile/descrășterile semnificative ale contului de profit și pierdere în anul 2023 vs 2022 se datorează:

- 58% din cifra de afaceri realizată în 2023 se datorează emiterii de facturi finale pentru activele preluate de la societatea Bloc 10, această operațiune fiind generată strict prin prisma politicii contabile diferite aplicată de Companie;

Cifra de afaceri efectiv realizată în 2023 din activitatea curentă însumează suma de 11,73 milioane de lei vs 24,76 mil lei din 2022, ținând cont de faptul că din suma de 35,30 milioane de lei suma de 10,54 mil lei se datorează: i) emiterii de facturi care evidențiază predarea apartamentelor către clienți finali în cazul activelor preluate prin transfer de active, operațiuni generate strict prin prisma politicii contabile diferite aplicată de Companie. Descrășterea față de perioada anterioară se datorează faptului că în anul 2022 proiectul imobiliar Via Carmina Zona IV se afla în ultimul stadiu de execuție, fiind înregistrate vânzări în 2022 de 5,13 mil. de lei vs 1,46 mil. lei în 2023, diferența fiind datorită reducerii volumului de vânzări.

- Creșterea producției în curs se datorează în principal angajării costurilor pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare în derulare;
- Veniturile din exploatare au înregistrat o diminuare față de perioada anterioară datorită faptului că în anul 2022 Compania a valorificat două active de mare valoare (tranzacții one-time) diferența față de 2023 fiind de 1,38 mil lei;
- Creșterea cheltuielilor cu materiile prime și materiale se datorează în principal demarării proiectului imobiliar Nord One Brediceanu;
- Ajustările de valoare pentru imobilizările corporale reprezintă în cea mai mare parte diminuarea fondului comercial pentru imobilele preluate de la societatea Bloc 10;
- Cheltuielile cu salariile și beneficiile angajaților în anul 2023 față de 2022 au crescut cu un quantum de 1,4 milioane lei datorită: i) creșterii echipei cu 40% (odată cu demararea proiectului Nord One Bloc 3) ii) implementării unui sistem de motivare și retenție a salariaților, iii) modificării legislației aferente salariilor din domeniul construcțiilor în sensul că Compania a suportat impactul modificărilor legislative;
- Creșterea cheltuielilor cu prestațiile externe se datorează demarării lucrărilor de execuție în Cartierul Via Carmina și în Timișoara pentru proiectul Nord One Brediceanu;



Rezultatul din exploatare a înregistrat o descreștere de 70% față de perioada anterioară datorită creșterii semnificative a cheltuielilor din exploatare generate de demararea lucrărilor de execuție în Cartierul Via Carmina și în Timișoara pentru proiectul Nord One Brediceanu.

Descreșterea rezultatului financiar înregistrată de 34% față de perioada anterioară se datorează faptului că la 2022 au fost înregistrate venituri din dividende urmare a distribuirii profiturilor înregistrate de Smart Estate Developer SA în anii precedenți.

La nivelul rezultatului financiar, înregistrăm o descreștere a profitului brut, de la 6,44 mil lei în 2022 la 4,14 mil lei în 2023, datorită demarării lucrărilor de execuție pentru proiectele imobiliare aflate în stadiu incipient, costurile de producție crescând semnificativ față de perioada anterioară. Rezultatul net obținut este 2,25 milioane lei, impozitul pe profit înregistrat de Companie fiind de 1,89 milioane lei. Valoarea impozitului pe profit a fost generată în principal din impozitarea fondului comercial preluat (constituit din următoarele active: creanțe, apartamente, parcuri, spații comerciale din mun. Arad și Oradea)

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

Profitul aferent exercițiului financiar al Companiei realizat în anul 2023 în valoare de 2.247.250 lei propunem a fi repartizat cu respectarea limitelor și prevederilor legale, astfel: i) pentru constituirea rezervelor legale suma de 207.180 lei, ii) pentru acoperirea pierderii contabile provenite din corectarea unei erori contabile cu suma de 160.915,22 lei și iii) diferența în suma de 1.879.154,86 lei ramane nedistribuită în scopul de a fi reinvestită în proiectele dezvoltate de Societate.

## **Indicatori financiari reprognozați trimestrial pentru finalul proiectelor**

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

Aceste proiecții financiare reprezintă o evaluare estimativă a performanței financiare viitoare a proiectului și sunt esențiale în evaluarea fezabilității și sustenabilității pe termen lung a proiectului. Compania operează un total de 11 centre de profit, fiecare manager al acestor centre întocmind și prezentând, trimestrial, Consiliului de Administrare, indicatorii financiari reprognozați pentru finalul proiectelor pe baza informațiilor actualizate.





Indicatorii prezentați mai jos sunt rezultatul reproгноzelor efectuate de către Managerii centrelor de profit în trimestrul IV și care au fost validate de către Consiliul de Administrație al Companiei în luna martie.

NR. CRT	Denumirea proiectului	Categoria de activitate	Venituri estimate (mii lei)	Cheltuieli estimate (mii lei)	Profitul brut estimat (mii lei)	Termen de finalizare proiect*
1	Administrare creanțe Promisiuni semnate Property	servicii	2,473	345	2,128	2024
2	Hale	servicii	2,295	2,153	142	2024
3	Terenuri Agricole	servicii	95	41	54	2024
4	Terenuri Construibile	servicii	763	382	381	2024
5	Parcări	servicii	1,123	959	163	2024
6	Fond	servicii	52	119	(67)	2023
7	Management General	servicii	4,816	3,625	1,191	2024
8	Administrare Property Via Carmina Zona IV, Zona VI și Creanțe	viabilizare terenuri rezidențiale	54,778	33,216	21,561	2026
9	Administrare Property Via Carmina Zona II, Zona VII	viabilizare terenuri comerciale	19,395	9,863	9,532	2026
10	Nord One Brediceanu	dezvoltare bloc de locuințe	118,714	77,476	41,238	2026
11	Domus S2	dezvoltare bloc de locuințe	13,807	8,092	5,715	2025
<b>TOTAL din activitatea de servicii</b>			<b>11,618</b>	<b>7,626</b>	<b>3,993</b>	
<b>TOTAL din activitatea de viabilizare parcele</b>			<b>74,172</b>	<b>43,079</b>	<b>31,093</b>	
<b>TOTAL din activitatea de dezvoltare blocuri de locuințe</b>			<b>132,521</b>	<b>85,568</b>	<b>46,954</b>	
<b>TOTAL Imotrust</b>			<b>218,312</b>	<b>136,272</b>	<b>82,040</b>	

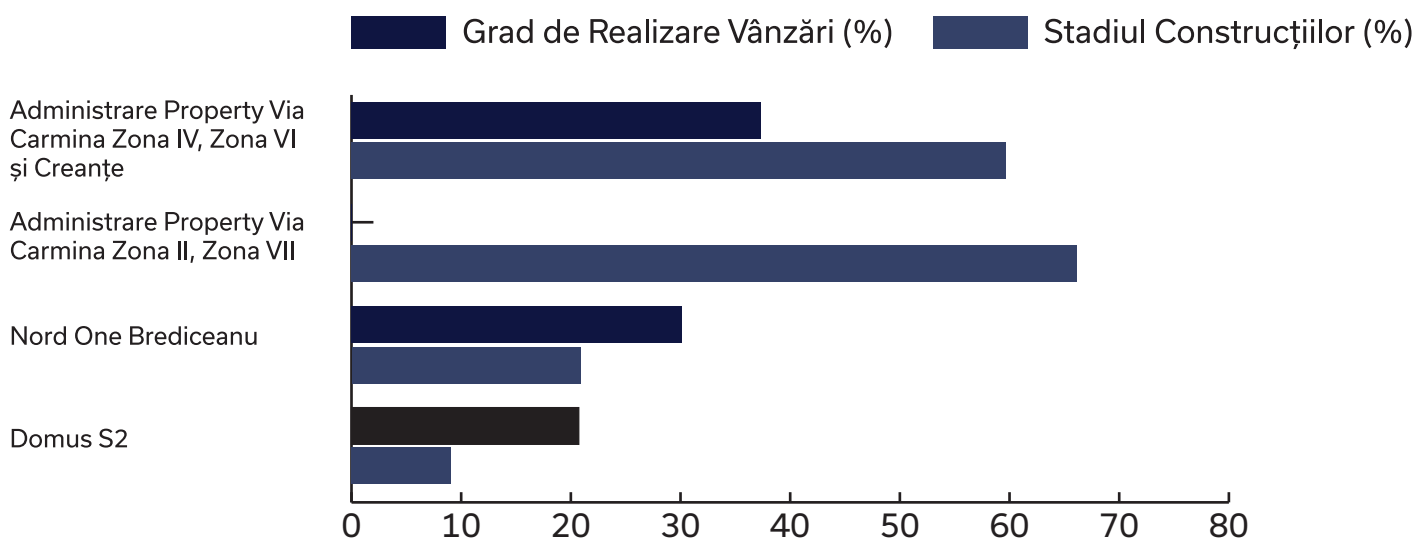
Cu valorificarea integrală a produselor\*

Indicatorii financiari reproгноzați pentru proiectele Companiei la finalul anului indică profituri brute previzionate de 82,04 milioane lei, realizabile pe parcursul următorilor 3 ani (situații neauditare).



## Gradul de realizare a veniturilor si stadiul construcțiilor aferente proiectelor de dezvoltare imobiliara a Companiei la 31.12.2023:

Denumirea proiectului	Venituri estimate (mii lei)	Venituri Angajate (Până la Data Raportării)	Grad de Realizare (%)	Cheltuieli construcții-montaj estimate	Cheltuieli Realizate (Până la Data Raportării)	Stadiul Construcțiilor (%)
Administrare Property Via Carmina Zona IV, Zona VI și Creanțe	54,778	20,432	37.30%	9,248	5,516	59.64%
Administrare Property Via Carmina Zona II, Zona VII	19,395	17	0.09%	2,050	1,356	66.14%
Nord One Brediceanu	118,714	35,750	30.11%	45,944	9,593	20.88%
Domus S2	13,807	2,861	20.72%	5,601	508	9.08%
<b>TOTAL</b>	<b>206,694</b>	<b>59,061</b>	<b>28.57%</b>	<b>62,842</b>	<b>16,972</b>	<b>27.01%</b>



Conform celor prezentate anterior, observăm un grad de realizare al vânzării (inclusiv promisiuni de vânzare cumpărare) de 28,57% la sfârșitul anului, în timp ce stadiul lucrărilor de construcție a atins un grad de 27,01%.

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





## POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

Anul 2023 a fost caracterizat, pentru piața imobiliară din România, ca un an cu provocări multiple. Aceste provocări au testat capacitatea dezvoltatorilor în a se adapta la un context economic cu un cost crescut al finanțării, în a integra în proiectele dezvoltate cerințele legate de eficiența energetică, precum și de a internaliza sustenabil efectele schimbărilor de paradigmă, cum ar fi munca de acasă.

În acest context, IMOTRUST a adaptat politica sa de management al riscului pentru a răspunde la provocările și incertitudinile specifice pieței, recunoscând expunerea la o varietate de riscuri:

### a. Riscul de piață și de context economic general

Creșterile repetate ale ratelor de dobândă BNR, cu efect direct în creșterea costurilor de finanțare, pot conduce la următoarele consecințe:

(i) Diminuarea tranzacțiilor cu produsele imobiliare achiziționate prin credite ipotecare accesate de potențialii noștri clienți.

(ii) Creșterea costurilor companiei cu creditele bancare.

Suntem în continuă legătură cu instituțiile bancare partenere pentru a diminua efectele costurilor crescute de finanțare și a veni în întâmpinarea clienților noștri cu produse bancare accesibile.

### b. Modificări legislative

Riscul rezultat din modificările dese ale legislației, coroborat cu modificările regimului de obținere a documentațiilor de urbanism și autorizare a proiectelor, rămâne un risc ridicat. Acesta necesită o atenție și monitorizare continuă pentru anticiparea și diminuarea efectelor nedorite asupra activității IMOTRUST.

### c. Riscul operațional

În funcție de evoluția pieței, există posibilitatea ca termenele de execuție sau de valorificare a activelor/produselor imobiliare să depășească perioadele exprimate prin planul de afaceri actual. Pentru a evita acest risc, urmărim în permanență evoluția pieței, iar dezvoltările le adaptăm în timp astfel încât să avem o corelare a ritmului de construire cu ritmul de vânzare. Astfel, costurile imobilizărilor sunt optimizate.

### d. Riscuri privind furnizorii

Am observat o creștere a companiilor din domeniu care își închid activitatea sau își declară insolvența. IMOTRUST prospectează continuu piața furnizorilor de servicii și materiale de construcții, prin departamente specializate, astfel încât să-și livreze produsele la nivelul de calitate și la termenele asumate față de clienții săi.



## IMOTRUST PE PIAȚA DE CAPITAL

Acțiunile IMOTRUST sunt tranzacționate: Segmentul ATS, categoria AeRO Premium, administrată de către Bursa de Valori București, având simbolul **ARCV**.

Capitalizarea bursieră comparativă, pentru anii 2022-2023 este următoarea:

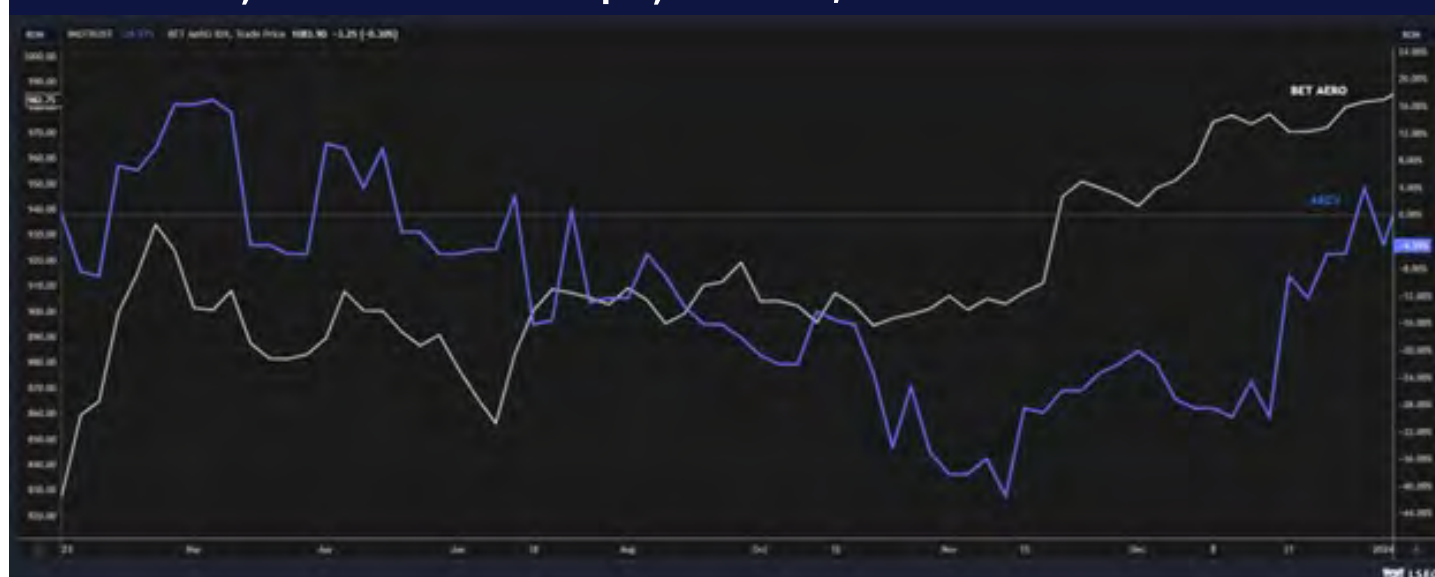
Indicator	31.12.2022	31.12.2023	Variație
Curs bursier (lei/acțiune)	0.1480	0.1600	+8.1%
Număr acțiuni	555.613.268	555.613.268	0%
Capitalizare bursieră (lei)	82.230.763	88.898.123	+8.1%

Mărimea blocului de tranzacționare este de o acțiune, iar limita de tranzacționare este +/- 30%.

**Structura acționariatului IMOTRUST la data de 31.12.2023 este:**

Acționar	Acțiuni	Procent
ALBER HOLDING CAPITAL S.A. loc. ARAD jud. ARAD	409.906.194	73,7755%
SMART DOWNTOWN SRL (cu denumirea anterioară BLOC 03 UTA SRL) loc. ARAD, jud. ARAD	90.160.283	16,2272%
STATUL ROMÂN PRIN AUTORITATEA PENTRU ADMINISTRAREA ACTIVELORE STATULUI loc. BUCURESTI jud. SECTOR 1	3.473.818	0.6252%
Pers. Fizice	45.857.297	8,2535%
Pers. Juridice	6.215.676	1.1187%
<b>TOTAL</b>	<b>555.613.268</b>	<b>100 %</b>

## Evoluția cotațiilor ARCV vs indicele pieței bursiere, BET AeRO







Pe parcursul anului 2023 IMOTRUST a raportat în piață toate informațiile cerute de lege: atât elementele de activitate curentă, cât și tranzacțiile persoanelor inițiate. Compania nu a fost sancționată de autoritățile pieței.

## **Acțiuni deținute de membrii Consiliului de Administrație la data de 31.12.2023:**

- **Dna Berar Luisa Maria** - Președintele Consiliului de Administrație deținea un număr de 221.621 acțiuni, reprezentând 0,039887636% din capitalul social al IMOTRUST – acțiuni obținute parțial ca urmare a unui proces de fuziune și parțial prin achiziție de pe piața de capital, toate achizițiile fiind declarate în conformitate cu prevederile legale.
- **Dna Kocsis Josan Ioana** nu are dețineri în IMOTRUST.
- **Dna Cristea Adela** nu are dețineri în IMOTRUST.

## **Dividende cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani**

Compania a înregistrat profit în ultimii ani, însă în contextul demarării unor proiecte noi a reinvestit acest profit. Consiliul de Administrație va supune aprobării Adunării Generale a Acționarilor în anul 2024 o politică privind distribuirea parțială a profitului sub formă de dividende.

## **Acțiuni proprii**

Compania deține acțiuni proprii în număr de 1.156.785, reprezentând 0,208199672% din totalul acțiunilor, achiziționate de companie ca urmare a retragerii unui acționar în urma operațiunii de fuziune.

Compania nu a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță în 2023 și nu are emise alte titluri financiare, cu excepția acțiunilor.

## **Participații deținute (directe și indirecte) în alte societăți**

IMOTRUST, la data de 31.12.2022, avea dețineri în următoarele societăți:

- La SMART ESTATE DEVELOPER SA cu sediul in mun. Arad, Cartier Via Carmina, sat Vladimirescu, str. Augusta, nr. 25, jud. Arad, detine un nr. de 88.855 acțiuni reprezentand 65% din capitalul social al societății de 136.700 acțiuni;
- La GALCER DEVELOPMENT SA cu sediul în Municipiul Arad, Strada Mihai Eminescu, Nr. 5, Apart Nr. 2, deține un nr. de 3.571 acțiuni reprezentând 1,4284% din capitalul social al societății de 250000 acțiuni;
- La REGISTRUL INDEPENDENT RIAVEST SRL cu sediul in Municipiul Timis, B-dul MIHAI VITEAZU, nr. 30, Et:1, Ap: SAD 108/B deține un nr. de 375 părți sociale reprezentând 9,53% din capitalul social al societății de 3.935 acțiuni;
- La IFB FINWEST SA cu sediul în Arad, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 5, ap. 4 și 5, deține un nr. de 1.000.000 acțiuni reprezentând 0,01 % din capitalul social al societății de 91.958.209 acțiuni;
- La C.R.M. ENGINEERING SRL cu sediul în Municipiul Brașov, Str. Carpaților, nr. 44, ap. 1, deține un nr. de 95 părți sociale reprezentând 89,6226% din capitalul social al societății de 100 părți sociale;



## ANEXE

Anexa 1 - Stadiul implementării Codului de Guvernanță Corporativă

Anexa 2 - Situații financiare pentru exercițiul financiar 2023

Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar

### Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.

**Președinte al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.**

**Berar Luisa Maria**

**Membru al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.**

**Kocsis Josan Ioana**

**Membru al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.**

**Cristea Adela**





# IMOTRUST

[www.imotrustarad.ro](http://www.imotrustarad.ro)  
[office@imotrustarad.ro](mailto: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  SemestruAnul **2023**

Suma de control 55.561.327

Entitatea IMOTRUST SA

Adresa

Județ Arad Sector Localitate Arad

Strada Nr. Bloc Scara Ap. Telefon

Mihai Eminescu 5 2 0730071768

Număr din registrul comerțului J02/541/1991

Cod unic de inregistrare 1680630

Forma de proprietate

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

34--Societati pe actiuni

254900BEDZLYK1ED0272

Activitatea preponderanta (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

Activitatea preponderanta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

4110 Dezvoltare (promovare) imobiliara

**Situatii financiare anuale**

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

 Entități mijlocii, mari si entități de  
interes public Entități mici Microentități Entități de  
interes  
public

?

**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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2023 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	81.427.893
Capital subscris	55.561.327
Profit/ pierdere	2.247.250

**ADMINISTRATOR,**

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSONE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de inregistrare in organismul profesional

007551/2011

CIF/ CUI membru CECCAR

15124708

Semnătura

Entitatea **are obligația legală** de auditare a situatiilor financiare anuale?  DA  NUEntitatea **a optat voluntar** pentru auditarea situatiilor financiare anuale?  DA  NU**AUDITOR**

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

HORGA CONSULTING SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

661

CIF/ CUI

14233898

Entitatea **are obligația legală** de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?  DA  NUSituațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii SEMNATURA DEVINE VIZIBILA  
DUPA O VALIDARE CORECTA

Formular VALIDAT



## BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
A		B	1	2
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	32.653	790.074
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	9.748.412	16.878.743
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	2.110.933	1.600.730
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	11.891.998	19.269.547
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>				
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	41.393.571	58.504.102
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)	21.795.444	22.353.032
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	21.795.444	22.353.032
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	305.235	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	3.144.774	4.215.960
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	66.639.024	85.073.094
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)</b>	12	10	78.339	765.940
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	78.339	765.940
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
<b>D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN</b> (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	3.185.761	15.614.443
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)</b>	16	14	63.135.698	66.133.654
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)</b>	17	15	75.027.696	85.403.201
<b>G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b> (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	41.760	307.811
<b>H. PROVIZIOANE (ct. 151)</b>	19	17	1.782.182	2.104.658
<b>I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)</b>	20	18	2.351.046	5.653.776
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	2.340.979	1.951.909
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	389.070	389.070
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	1.951.909	1.562.839
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	10.067	3.701.867

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	6.834	3.701.867
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	3.233	0
<b>3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)</b>	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		
<b>J. CAPITAL ȘI REZERVE</b>				
<b>I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)</b>	31	29	55.561.327	55.561.327
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	55.561.327	55.561.327
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		
<b>II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)</b>	37	35	611.317	611.317
<b>III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)</b>	38	36	637.240	8.668.993
<b>IV. REZERVE (ct.106)</b>	39	37	2.721.131	2.928.311
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		
<b>V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)</b>	43	41	5.835.907	11.141.256
<b>SOLD C (ct. 117)</b>	44	42	0	0
<b>SOLD D (ct. 117)</b>				
<b>VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR</b>				
<b>SOLD C (ct. 121)</b>	45	43	5.726.855	2.247.250
<b>SOLD D (ct. 121)</b>	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	321.784	207.180
<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)</b>	48	46	71.248.612	81.427.893
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
<b>CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)</b>	51	49	71.248.612	81.427.893

\*) 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.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura \_\_\_\_\_

Formular  
VALIDAT

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011



# CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<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	35.298.788	28.294.307
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	32.244.734	24.124.323
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	33.369.023	27.172.975
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	1.929.765	1.121.332
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	0	
— 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	0	6.776.730
Sold D	08	08	912.708	0
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	70.427	184.689
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	3.198.394	2.058.781
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	257.817	389.070
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15	240.655	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)</b>	16	16	37.654.901	37.314.507
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	14.702.204	5.048.954
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	64.289	198.827
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	76.137	42.238
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	41.343	21.112
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	30.480	14.054
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	966.525	858.909
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	0	10.380
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.472.509	3.873.089
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.366.723	3.720.167
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	105.786	152.922

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale ( <b>rd. 26a + 26 - 27</b> )	27	25	3.061.622	10.281.983
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	1.006.435	1.604.089
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26	2.055.187	8.677.894
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante ( <b>rd. 29 - 30</b> )	31	28	-526.665	51.518
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	165.249	217.763
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	691.914	166.245
11. Alte cheltuieli de exploatare ( <b>rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37</b> )	34	31	10.638.658	12.833.119
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	6.578.616	11.155.807
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	73.006	240.101
- 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)	73.006	240.101
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)	31.886	454.198
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		454.198
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	32.097	7.460
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)	0	0
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)	569.950	483.858
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	9.018	9.571
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	0	272.667
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	3.344.085	209.457
— 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 ( <b>rd. 40 - 41</b> )	51	39	728.971	322.476
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	1.812.404	2.229.259
- Venituri (ct.7812)	53	41	1.083.433	1.906.783
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b> ( <b>rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39</b> )	54	42	32.184.250	33.500.733
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit ( <b>rd. 16 - 42</b> )	55	43	5.470.651	3.813.774
- Pierdere ( <b>rd. 42 - 16</b> )	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	899.277	0
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	899.277	0



14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	303.085	263.969
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	120	71.995
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	204.675	538.367
- din care, venituri din alte imobilizări financiare ( ct. 7615)	63	51	0	4.541
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)</b>	64	52	1.407.037	802.336
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	8.169	-8.236
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	8.169	10.000
- Venituri (ct.786)	67	55	0	18.236
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	52.309	1.975
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	52.200	0
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	381.521	478.765
<b>CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)</b>	71	59	441.999	472.504
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):</b>				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	965.038	329.832
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)</b>	74	62	39.061.938	38.116.843
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)</b>	75	63	32.626.249	33.973.237
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):</b>				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	6.435.689	4.143.606
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	708.834	1.896.356
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:</b>				
- Profit (rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b)	83	69	5.726.855	2.247.250
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b)	84	70	0	0

\*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- 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.5394/ 2023)- 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.

## ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

Semnătura \_\_\_\_\_

## INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Formular  
VALIDAT

## DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2023

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.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		2.247.250	
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.	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	33.653		33.653	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	33.653		33.653	
- peste 30 de zile	06	06	8.579		8.579	
- peste 90 de zile	07	07	8.192		8.192	
- peste 1 an	08	08	16.882		16.882	
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.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	20		30	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	29		39	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				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		



<b>Redevență</b> petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din <b>servicii</b> plătite către <b>persoane nerezidente</b> din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
<b>Subvenții</b> 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)		
<b>Creanțe restante</b> , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	717.720	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35	0	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	717.720	
<b>V. Tichete acordate salariaților</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	154.000	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
<b>VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
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		
<b>VII. Cheltuieli de inovare ***)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
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)		
<b>VIII. Alte informații</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
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), <b>din care:</b>	55	47	298.149	31.477
- 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)		
<b>Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)</b>	58	48	2.158.727	3.164.545
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute <b>(rd. 50 + 51 + 52 + 53)</b>	59	49	1.509.980	1.519.980
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	1.496.065	1.506.065
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	13.915	13.915
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, <b>din care:</b>	62	52		
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
<b>Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)</b>	65	54	648.747	1.644.565
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	648.747	1.644.565
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		
<b>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:</b>	68	57	17.617.377	18.775.956
- 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)		
<b>Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)</b>	71	59	992.684	717.720
<b>Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)</b>	72	60	9.511	12.896
<b>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)</b>	73	61	118.886	200.559
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	63.079	9.939
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	34.083	189.928
- 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	21.724	692
<b>Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:</b>	79	67		
- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), <b>din care:</b>	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	5.816.319	5.011.293
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	112.679	0
- 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	5.703.640	5.011.293
- 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		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	3.199.631	3.479.007
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni 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	250.378	736.953
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	249.995	736.229
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	383	724
- 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	3.237.588	15.922.254
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), <b>(rd.100+101)</b>	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) <b>(rd. 104+105)</b>	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), <b>din care:</b>	120	106	351.524	329.622
- 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), <b>din care:</b>	123	108	1.944.032	14.914.537
- 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	161.480	213.755
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) <b>(rd.112 la 115)</b>	127	111	450.915	219.745
- datorii în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	62.286	117.173
- datorii fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	388.629	102.431
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legătura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115	0	141
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), <b>din care:</b>	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), <b>din care:</b>	133	117		
- 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 acționarilor / asociaților (ct.455), <b>din care:</b>	136	119		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	137	120		
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	138	121		

Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	329.637	244.595		
-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	154.480	154.480		
-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	175.157	90.115		
- 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	55.561.327	55.561.327		
- acțiuni cotate 4)	150	131	55.561.327	55.561.327		
- acțiuni necotate 5)	151	132				
- părți sociale	152	133				
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134				
Brevete si licente (din ct.205)	154	135				
<b>IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136				
<b>X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
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				
<b>XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>		
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140				
<b>XII. Capital social vărsat</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2023</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>% 7)</b>
			<b>Col.1</b>	<b>Col.2</b>	<b>Col.3</b>	<b>Col.4</b>
<b>Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)</b>	160	141	55.561.327	X	55.561.327	X

- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	347.382	0,63	347.382	0,63
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	347.382	0,63	347.382	0,63
- 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	50.385.762	90,68	50.385.762	90,68
- deținut de persoane fizice	170	151	4.585.730	8,25	4.585.730	8,25
- deținut de alte entități	171	152	242.453	0,44	242.453	0,44
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
<b>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:</b>	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.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
<b>XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:</b>	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				
		Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2022	2023		
<b>XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat</b>						
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)				



<b>XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
<b>XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
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		
<b>XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)</b>		<b>Nr. rd.</b>	<b>Sume (lei)</b>	
<b>A</b>		<b>B</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
<b>XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:</b>				
- inundații	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

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 solicitat 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 chirii 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 chirii 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 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.

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.5394/ 12.07.2023) 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.5394/ 12.07.2023).

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.

**SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE**

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri <sup>1)</sup>	Reduceri <sup>2)</sup>		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
<b>I.Imobilizari necorporale</b>						
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	411.675	115.091	29.538	X	497.228
4.Fond comercial	04	0	9.912.241	8.677.894	X	1.234.347
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06		18.254	18.254	X	0
<b>TOTAL (rd. 01 la 06)</b>	<b>07</b>	411.675	10.045.586	8.725.686	X	1.731.575
<b>II.Imobilizari corporale</b>						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09					
3.Instalatii tehnice si masini	10	964.236	421.622	49.249	23.344	1.336.609
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	115.351	126.333	10.951		230.733
5.Investitii imobiliare	12	15.456.999	8.749.777	8.336.282		15.870.494
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13		68.174	68.174		0
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	298.149	-263.785	2.887		31.477
<b>TOTAL (rd. 08 la 17)</b>	<b>18</b>	16.834.735	9.102.121	8.467.543	23.344	17.469.313
<b>III.Imobilizari financiare</b>	<b>19</b>	2.158.727	23.463	531.835	X	1.650.355
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)</b>	<b>20</b>	19.405.137	19.171.170	17.725.064	23.344	20.851.243

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 <sup>1)</sup>	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării <sup>2)</sup>	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
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	379.022	77.028	28.860	427.190
4.Fond comercial	24	0	514.311		514.311
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
<b>TOTAL (rd.21 la 25)</b>	<b>26</b>	<b>379.022</b>	<b>591.339</b>	<b>28.860</b>	<b>941.501</b>
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28				
3.Instalatii tehnice si masini	29	311.317	238.753	44.348	505.722
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	65.803	26.547	7.502	84.848
5.Investitii imobiliare	31	6.709.203	747.449	7.456.652	0
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
<b>TOTAL (rd.27 la 33)</b>	<b>34</b>	<b>7.086.323</b>	<b>1.012.749</b>	<b>7.508.502</b>	<b>590.570</b>
<b>AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)</b>	<b>35</b>	<b>7.465.345</b>	<b>1.604.088</b>	<b>7.537.362</b>	<b>1.532.071</b>

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 immobilizari	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
<b>I.Imobilizari necorporale</b>					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru immobilizari necorporale	39				
<b>TOTAL (rd.36 la 39)</b>	<b>40</b>				
<b>II.Imobilizari corporale</b>					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
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				
<b>TOTAL (rd. 41 la 50)</b>	<b>51</b>				
<b>III.Imobilizari financiare</b>	52	47.794	10.000	8.169	49.625
<b>AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)</b>	<b>53</b>	47.794	10.000	8.169	49.625

**ADMINISTRATOR,****INTOCMIT,**

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Presedinte CA

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

## ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

# Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

## A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
  - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
  - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
  - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
  - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
  - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar <sup>1)</sup> încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent <sup>2)</sup>, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 <sup>3)</sup> „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).



**NOTE EXPLICATIVE**  
**LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE**  
**încheiate la 31 decembrie 2023**

**I. Informații generale.**

<b>Denumirea entității:</b>	<b>IMOTRUST S.A.;</b>
<b>Forma juridică:</b>	Societate pe acțiuni (S.A.), persoană juridică română;
<b>Sediul Social:</b>	Mun. Arad, Str. Mihai Eminescu, Nr. 5, Ap. 2, Jud. Arad, România;
<b>Nr. Reg. Comerțului:</b>	J2/541/1991;
<b>Cod Unic de Înregistrare:</b>	1680630;
<b>Cod de înregistrare în scopuri de TVA:</b>	RO1680630;
<b>Durata de funcționare:</b>	nelimitată;
<b>Obiect principal de activitate:</b>	CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
<b>Activitatea preponderentă efectiv desfășurată:</b>	CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară;
<b>Capitalul social:</b>	55.561.326,80 lei, compus din 555.613.268 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei;
<b>Structura acționariatului:</b>	<b>1.</b> Societăți private – 503.857.624 acțiuni, 90,68% din capitalul social; <b>2.</b> Persoane fizice – 45.857.297 acțiuni, 8,25% din capitalul social; <b>3.</b> Statul Român – 3.473.818 acțiuni, 0,63% din capitalul social; <b>4.</b> Alte entități – 2.424.529 acțiuni, 0,44% din capitalul social;
<b>Administrarea societății:</b>	Consiliu de Administrație format din 3 membri; Durata mandatului: până la 30.06.2024.

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 tranzactionabila pe sistemul alternativ al pieței bursiere, AeRO.

Societatea **IMOTRUST S.A.** a întocmit situațiile financiare anuale la 31.12.2023 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 31.12.2023**

---

- OMFP 5.394 din 15 decembrie 2023, privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor.

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 2023 societatea **IMOTRUST S.A.**, se încadrează în categoria entităților mici, realizând următorii indicatori:

- Total active: 105.108.581 lei;
- Cifra de afaceri netă: 28.294.307 lei;
- Număr mediu de salariați: 30.

În conformitate cu prevederile pct. 13-14 din reglementările contabile aplicabile, având în vedere faptul că anul 2022 au fost depășite două din cele trei criterii, dar în anul 2023 nu a mai fost depășit decât criteriul referitor la total active, situațiile financiare întocmite sunt cele prevăzute pentru entitățile mici.

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 OMFP 5.394/2023.

Situațiile financiare anuale ale societății **IMOTRUST S.A.** încheiate la 31 decembrie 2023 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:

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

- 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 31.12.2023.

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.

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 31.12.2023*

**3.1.1. Imobilizări necorporale**

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2023	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 1 ianuarie 2023	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2023
Mărci OSIM (cont 205)	3.636	0	2.715	921	2.546	227	2.036	737
Licențe softuri, drepturi de utilizare (cont 205)	11.366	37.166	12.100	36.432	5.683	21.876	12.100	15.459
Fond comercial (transfer active-cont 2071)	0	9.912.241	8.677.894	1.234.347	0	514.311	0	514.311
Alte imob. necorporale (softuri – cont 208)	396.673	77.925	14.723	459.875	370.793	54.925	14.724	410.994
Avansuri pt. imobilizări necorporale (cont 4094)	0	18.254	18.254	0	X	X	X	X
<b>Total active imobilizate necorporale</b>	<b>411.675</b>	<b>10.045.586</b>	<b>8.725.686</b>	<b>1.731.575</b>	<b>379.022</b>	<b>591.339</b>	<b>28.860</b>	<b>941.501</b>

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 2023 a unui proiect imobiliar în cadrul unui contract de transfer de active.

La finalizarea tranzacției de transfer de active, în urma efectuării unui test de depreciere, s-a constatat că fondul comercial înregistrat este depreciat, drept urmare s-a decis înregistrarea în conformitate cu prevederile pct. 142 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014 a unei ajustări de depreciere în sumă de 8.677.894 lei, valoarea netă a fondului comercial fiind redusă astfel la 1.234.347 lei. Pentru valoarea rămasă s-a stabilit o durată de amortizare de 2 ani.

În urma testelor de depreciere efectuate cu ocazia inventarierii la sfârșitul exercițiului financiar al anului 2023 nu au fost constatate depreciere ale fondului comercial înregistrat, valoarea rezultată din teste fiind situată ușor peste valoarea netă de 720.036 lei, prezentată în situațiile financiare anuale.

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

**3.1.2. Imobilizări corporale**

Elemente	Valoarea brută (lei)				Ajustări de valoare amortizări și ajustări sau pierdere de valoare (lei)			
	Sold la 1 ianuarie 2023	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 1 ianuarie 2023	Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2023
Echipamente tehnologice	60.280	68.125	23.345	105.060	37.283	7.619	23.344	21.558
Aparate și instalații de măsură, control și reglare	126.421	97.057	4.778	218.700	96.050	37.950	4.107	129.893
Mijloace de transport	777.535	256.440	21.126	1.012.849	177.984	193.184	16.897	354.271
Mobilier, aparatură birotică și alte active corporale	115.351	126.333	10.951	230.733	65.803	26.547	7.502	84.848
Investiții imobiliare - terenuri	3.755.876	2.594.863	748.351	5.602.388	X	X	X	X
Investiții imobiliare - construcții	11.701.123	6.154.914	7.587.931	10.268.106	6.709.203	747.449	7.456.652	0
Imobilizări corporale în curs de execuție	0	68.174	68.174	0	0	0	0	0
Avansuri pentru imobilizări corporale	298.149	-263.785	2.887	31.477	X	X	X	X
<b>Total active imobilizate corporale</b>	<b>16.834.735</b>	<b>9.102.121</b>	<b>8.467.543</b>	<b>17.469.313</b>	<b>7.086.323</b>	<b>1.012.749</b>	<b>7.508.502</b>	<b>590.570</b>

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

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.

Prezentăm în continuare o situație a valorii investițiilor imobiliare reflectate în bilanț, comparativ cu valoarea imobilizărilor în ipoteza în care nu ar fi fost efectuată reevaluarea la data de 31 decembrie 2023.

Specificație	Valori (nete) prezentate în situațiile financiare anuale (lei)	Valori în ipoteza neefectuării reevaluării (lei)	Diferență (lei)
Investiții imobiliare - Total, din care:	15.870.494	7.853.178	8.017.316
- Terenuri	5.602.388	3.611.509	1.990.879
- Construcții	10.268.106	4.241.669	6.026.437

În urma efectuării reevaluării valoarea de prezentare a investițiilor imobiliare în situațiile financiare a crescut cu 8.017.316 lei, din care 1.990.879 lei pentru terenuri, respectiv 6.026.437 lei pentru construcții.

Reevaluarea la valoarea justă a investițiilor imobiliare a fost efectuată de către un evaluator autorizat ANEVAR, cu respectarea prevederilor subsecțiunii 3.4.1. Reevaluarea imobilizărilor corporale din OMFP 1.802/2004.

Pentru înregistrarea în contabilitate a rezultatelor reevaluării a fost utilizată metoda valorii nete, amortizarea cumulată la data reevaluării (31 decembrie 2023) fiind eliminată din valoarea contabilă brută a activului, valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, fiind recalculată la valoarea reevaluată a activului.

Au fost reevaluate toate elementele din categoria investițiilor imobiliare, conform precizărilor de la pct. 105, alin. (1) din reglementările contabile aplicabile, astfel încât să fie evitată situația reevaluării selective și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.

La înregistrarea în contabilitate a diferențelor din reevaluare constatate pentru fiecare element individual din categoria investițiilor imobiliare s-a procedat astfel:

- în situația în care a fost constatată o creștere față de valoarea contabilă netă și nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ, diferența a fost tratată ca o creștere a capitalului propriu pe seama rezervei din reevaluare;
- în situația în care a fost constatată o creștere față de valoarea contabilă netă și a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă aceluși activ, diferența a fost înregistrată în contul de profit și pierdere al perioadei, ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la respectivul activ;

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

- dacă în urma reevaluării s-a constatat o descreștere față de valoarea contabilă netă și nu a existat anterior o rezervă aferentă aceluși activ, diferența a fost înregistrată ca o cheltuială în contul de profit și pierdere al perioadei;

- dacă în urma reevaluării s-a constatat o descreștere față de valoarea contabilă netă și a existat anterior o rezervă aferentă aceluși activ, diferența a fost înregistrată ca o reducere a capitalului propriu, respectiv a rezervei din reevaluare aferente cu minimum dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, diferența rămasă neacoperită fiind înregistrată ca o cheltuială în contul de profit și pierdere al perioadei.

Evoluția rezervelor din reevaluare aferente investițiilor imobiliare se prezintă astfel:

Specificație	Sold la 01.01.2023	Reduceri		Creșteri Reevaluare 31.12.2023	Sold la 31.12.2023
		Surplus realizat	Reevaluare		
<b>Rezerve din reevaluare-Total</b>	<b>637.240</b>	<b>61.193</b>	<b>22.421</b>	<b>8.115.367</b>	<b>8.668.993</b>
- Rezerve aferente terenuri	624.600	48.553	22.421	2.088.947	2.642.573
- Rezerve aferente construcții	12.640	12.640	0	6.026.420	6.026.420

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 31.12.2023, se compun din: titluri de participare deținute la entități afiliate (acțiuni și părți sociale); alte titluri imobilizate; finanțări acordate entităților afiliate cu dobânzile aferente și garanții constituite. Având în vedere faptul că finanțările acordate entităților afiliate au scadența în primul trimestru al anului 2024, acestea au fost prezentate în bilanț la creanțe pe termen scurt și nu la poziția de imobilizări financiare.

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.

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 130.375 lei.



**IMOTRUST S.A.**  
*Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023*

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.	Galcer Development S.A.	3.571	35.710	35.710	1,43%	35.710	0	
2.	Smart Estate Developer S.A.	88.885	1.332.825	1.370.355	65,00%	0	1.370.355	
3.	CRM Engineering S.R.L.	95	950	10.165	89,62%	10.165	0	
	<b>Total titluri deținute la entități afiliate (cont 261)</b>		<b>1.369.485</b>	<b>1.416.230</b>		<b>45.875</b>	<b>1.370.355</b>	
4.	IFB Finwest	1.000.000	100.000	100.000	1,08745%		100.000	
5.	Registrul Independent Riavest S.R.L.	375	3.750	3.750	9,53%	3.750	0	
	<b>Total alte titluri imobilizate (cont 265)</b>		<b>103.750</b>	<b>103.750</b>		<b>3.750</b>	<b>100.000</b>	
	<b>Total titluri de participare deținute (ct. 261+265)</b>		<b>1.473.235</b>	<b>1.519.980</b>		<b>49.625</b>	<b>1.470.355</b>	

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

**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 2023, soldul ajustărilor pentru deprecierea stocurilor este în sumă de 1.441.426 lei.

Situația stocurilor la data de 31 decembrie 2023 se prezintă astfel:

Specificație	Valoare la cost de achiziție/producție	Ajustări	Valoare realizabilă netă
Materii prime (ct. 301)	430.394	0	430.394
Materiale consumabile (ct. 3021+3028)	955	0	955
Materiale de natura obiectelor de inventar	4.216	0	4.216
Produse în curs de execuție (ct. 331)	50.395.540	74.313	50.321.227
Produse finite (ct. 345)	3.521.475	1.367.113	2.154.362
Materii și materiale aflate la terți (ct. 351)	427.150	0	427.150
Mărfuri (ct. 371)	4.318.132	0,00	4.318.132
Avansuri furnizori-cumpărări de stocuri (ct. 4091)	847.666	0,00	847.666
<b>Total</b>	<b>59.945.528</b>	<b>1.441.426</b>	<b>58.504.102</b>

**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 1.667.257 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.

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.

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

Ținând cont de faptul că finanțările acordate entităților afiliate pe durată mai mare de un an, înregistrate în contul 2671, au scadența în primul trimestru al anului 2024, acestea au fost prezentate în bilanț la creanțe pe termen scurt și nu la poziția de imobilizări financiare.

Componența creanțelor societății IMOTRUST S.A. la data de 31 decembrie 2023:

Creanțe	Valoare brută	Ajustări deprecieri	Valoare probabilă de încasare
Finanțări acordate entităților afiliate	1.450.671	0	1.450.671
Dobânzi aferente finanțărilor acordate entităților afiliate	63.519	0	63.519
Avansuri furnizori pentru prestări de servicii	2.228.796	117	2.228.679
Clienți	14.513.123	0	14.513.123
Clienți incerți	1.065.319	1.064.637	682
Clienți – facturi de întocmit	121.053	0	121.053
Creanțe în legătură cu personalul (avansuri nedecontate)	12.896	0	12.896
Alte creanțe sociale–Indemnizații de recuperat FNUASS	9.939	0	9.939
Creanțe față de bugetul de stat – TVA de recuperat	174.763	0	174.763
Creanțe față de bugetul de stat – TVA neexigibilă	15.165	0	15.165
Alte creanțe față de bugetul de stat	692	0	692
Debitori diverși	4.245.352	483.502	3.761.850
<b>Total creanțe</b>	<b>23.901.288</b>	<b>1.548.256</b>	<b>22.353.032</b>

### 3.2.3. **Investiții pe termen scurt**

La data de 31.12.2023, societatea IMOTRUST S.A. deținea depozite bancare pe termen scurt în valoare totală de 3.475.000 lei, acestea fiind prezentate la disponibilități, cu respectarea prevederilor pct. 136 din reglementările contabile aprobate prin OMFP 1.802/2014. Dobânzile aferente calculate la data de 31 decembrie 2023 sunt în sumă de 4.007 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 în principal prime de asigurare ale bunurilor și alte cheltuieli achitate în exercițiul de raportare, dar care sunt aferente exercițiului financiar următor.

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

Suma de 765.940 lei prezentată la cheltuieli în avans 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: finanțări primite în baza unui contract de leasing financiar încheiat pentru achiziția unui mijloc de transport; 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 31.12.2023:

Datorii	Sold la 31.12.2023	Termen de exigibilitate	
		Sub 1 an	Peste 1 an
0	1	2	3
<b>Total din care:</b>	<b>15.922.254</b>	<b>15.614.443</b>	<b>307.811</b>
Alte împrumuturi – leasing financiar	21.811	21.811	0
Alte datorii asimilate – garanții	307.811	0	307.811
Furnizori	602.429	602.429	0
Furnizori de imobilizări	8.893	8.893	0
Furnizori – facturi nesoșite	4.332	4.332	0
Clienți - creditori	14.298.883	14.298.883	0
Datorii în legătură cu personalul	213.755	213.755	0
Contribuții de asigurări sociale	109.702	109.702	0
Contribuția asiguratorie pentru muncă	7.471	7.471	0
Impozit pe profit	88.762	88.762	0
TVA neexigibilă – facturi de întocmit	5.818	5.818	0
Impozit pe veniturile din salarii	7.851	7.851	0
Alte datorii față de bugetul statului	141	141	0
Decontări cu acționarii privind capitalul	154.480	154.480	0
Creditori diverși	90.115	90.115	0

**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 2023 au fost constituite, în



**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

conformitate cu politicile contabile aprobate de conducerea societății, provizioane în sumă de 2.138.461 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 1.885.613 lei.

La data de 31.12.2023 provizioanele constituite pentru acoperirea pierderilor generate de predarea cu titlu gratuit a obiectivelor menționate și pentru acoperirea cheltuielilor viitoare sunt în sumă de 1.545.218 lei.

Pentru rezervele legale deduse la calculul profitului impozabil în anul 2023 au fost constituite provizioane pentru impozitare în sumă de 33.149 lei.

Situația constituirii și anulării provizioanelor se prezintă astfel:

Specificație	Sold la 01.01.2023	Constituirii	Reluări la venituri	Sold la 31.12.2023
Provizioane pentru impozite	435.381	33.149	0	468.530
Provizioane pentru concedii de odihnă neefectuate	54.431	57.649	21.170	90.910
Provizioane pentru cheltuieli viitoare și obiective de predat cu titlu gratuit	1.292.370	2.138.461	1.885.613	1.545.218
<b>Total:</b>	<b>1.782.182</b>	<b>2.229.259</b>	<b>1.906.783</b>	<b>2.104.658</b>

### 3.6. Capitaluri proprii

Structura acționariatului societății IMOTRUST S.A. la data de 31.12.2023, se prezintă astfel:

Acționari	Nr. acțiuni deținute	Valoare capital social deținută (lei)	Procent de deținere
Societăți private	503.857.624	50.385.762	90,68%
Persoane fizice	45.857.297	4.585.730	8,25%
Statul Român	3.473.818	347.382	0,63%
Alte entități	2.424.529	242.453	0,44%
<b>Total:</b>	<b>555.613.268</b>	<b>55.561.327</b>	<b>100,00%</b>

Capitalul propriu al societății IMOTRUST S.A. la 31.12.2023 cuprinde următoarele elemente:

- Capital subscris vărsat 55.561.327 lei;
- Prime de fuziune/divizare 41.442 lei;
- Prime de aport 569.875 lei;
- Rezerve din reevaluare 8.668.993 lei;
- Rezerve legale 2.928.311 lei;
- Acțiuni proprii deținute pe termen scurt -148.184 lei;
- Rezultat reportat – profit 9.263.592 lei;

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

- Rezultat reportat provenit din corectarea erorilor contabile – pierdere	-160.915 lei;
- Rezultat reportat - surplus realizat din rezerve reevaluare	2.038.579 lei;
- Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	624.803 lei;
- Rezultat curent – profit an 2023	2.247.250 lei;
- <u>Repartizarea profitului (rezerve legale)</u>	<u>-207.180 lei</u>
<b>Total capital propriu</b>	<b>81.427.893 lei.</b>

Rezervele din reevaluare constituite sunt aferente terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea societății clasificate la investiții imobiliare. Evoluția acestor rezerve în anul 2023 a fost prezentată la pct. 3.1.2. – *Imobilizări corporale*.

La rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile s-a înregistrat la sfârșitul exercițiului financiar al anului 2023, cheltuieli aferente exercițiului financiar anterior în sumă de 160.915 lei, generate de un imobil vândut în anul 2022 și nedescărcat din gestiune la data predării/vânzării.

Societatea IMOTRUST S.A. a constituit în exercițiului financiar al anului 2023 rezerve legale în valoare de 207.180 lei, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

#### **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 vanzarea produselor finite	24.124.323 lei;
- Venituri din servicii prestate	1.556.617 lei;
- Venituri din inchirierea activelor detinute	1.492.035 lei;
- <u>Venituri din vânzarea mărfurilor</u>	<u>1.121.332 lei;</u>
<b>Total cifră de afaceri</b>	<b>28.294.307lei.</b>

În cursul anului 2023 au fost reflectate în contul de profit și pierdere al perioadei costuri aferente stocurilor de produse în curs de execuție aflate în sold în sumă de 6.776.730 lei.

Veniturile totale din exploatare înregistrate de societatea Imotrust S.A. în anul 2023 sunt în sumă de **37.314.507 lei**.

Cheltuielile totale aferente activității de exploatare desfășurate în anul 2023 sunt în sumă de **33.500.733 lei**, fiind reprezentate de:

- Cheltuieli materiale, din care	6.138.548 lei;
- <i>cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile</i>	5.048.954 lei;
- <i>cheltuieli privind mărfurile</i>	858.909 lei;
- Cheltuieli cu servicii executate de terți	11.155.807 lei;
- Cheltuieli cu chirile	240.101 lei;
- Cheltuieli de management	454.198 lei;
- Cheltuieli de consultanță	7.460 lei;
- Cheltuieli cu alte impozite și taxe	483.858 lei;
- Cheltuieli cu personalul	3.873.089 lei;
- Ajustări de valoare a imobilizărilor, din care	10.281.283 lei;

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

- Ajustări de depreciere Fond comercial	8.677.894 lei;
- Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale	272.667 lei;
- Pierderi din creanțe și ajustări de valoare a creanțelor	51.518 lei;
- Cheltuieli cu sponsorizările acordate	122.500 lei;
- Alte cheltuieli din exploatare	97.228 lei;
- Ajustari privind provizioanele	322.476 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 2023 au fost realizate venituri din valorificarea activelor imobilizate deținute în sumă de 1.000.902 lei, cheltuielile aferente acestora fiind de 591.152 lei, rezultând astfel un câștig reflectat în contul de profit și pierdere al perioadei în sumă de 409.750 lei.

Societatea Imotrust S.A. înregistrează în anul 2023 un profit aferent activității de exploatare în sumă de **3.813.774 lei**, generat de valorificarea activelor deținute la un preț mai mare decât costul de achiziție sau producție, după caz.

#### **4.2. Activitatea financiară**

Veniturile financiare obținute de societatea IMOTRUST S.A. sunt în sumă de **802.336 lei**, fiind compuse din:

- Venituri din dobânzi	263.969 lei;
- Venituri din dividende	4.541 lei;
- Venituri din imobilizări financiare cedate (titluri de stat)	372.723 lei;
- Venituri din investiții pe termen scurt cedate	8.086 lei;
- Venituri din diferențe de curs valutar	153.017 lei;

Cheltuielile financiare înregistrate în cursul exercițiului financiar 2023 sunt în sumă de **472.504 lei** și sunt reprezentate de:

- Cheltuieli privind dobânzile	1.975 lei;
- Cheltuieli privind imobilizările financiare cedate	379.500 lei;
- Cheltuieli din diferențe de curs valutar	80.956 lei;
- Cheltuieli privind sconturile acordate	18.309 lei;
- Ajustări de valoare	-8.236 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 **329.832 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 **38.116.843 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 **33.973.237 lei**.

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

Profitul brut obținut de societatea IMOTRUST S.A. în exercițiul financiar al anului 2023 este în sumă de **4.143.606 lei**, la care s-a calculat, în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare, un impozit pe profit de **1.896.356 lei**, rezultând astfel un profit net de **2.247.250 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 2023 societatea **IMOTRUST S.A.** a înregistrat un profit net de **2.247.250 lei**.

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

Destinația profitului	Suma (lei)
<b>Profit net de repartizat:</b>	<b>2.247.250</b>
- Rezerve legale – conform prevederilor legale	207.180
- Acoperirea pierderilor reportate provenite din corectarea erorilor	160.915
- Profit nerepartizat – utilizat ca surse proprii de finanțare	<b>1.879.155</b>

**VI. Participații și surse de finanțare**

Capitalul social subscris vărsat al societății IMOTRUST S.A. este în sumă de 55.561.327 lei divizat în 555.613.268 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, și din creditele comerciale obținute de la furnizori.

La data de referință a situațiilor financiare anuale activitatea societății IMOTRUST S.A. este finanțată în mod aproape exclusiv din surse proprii.

**VII. Informații privind salariații și membrii organelor de conducere**

Societatea înregistrează în exercițiul financiar 2023 un număr mediu de 30 de salariați.

Salariile brute plătite salariaților în anul 2023 sunt în suma de 3.720.167 lei.

Societatea înregistrează cheltuieli cu asigurările sociale în sumă de 152.922 lei.

Tichetele de masă acordate salariaților sunt în sumă de 154.000 lei.

Pentru concediile de odihnă aferente anului 2023, neefectuate până la data de referință a situațiilor financiare, au fost constituite provizioane în sumă de 90.910 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 30.06.2024.

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:**

$$\frac{\text{Active imobilizate}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{19.269.547}{105.108.581} \times 100 = 18,33\%$$



**Pondereea activelor circulante:**

$$\frac{\text{Active circulante}}{\text{Active totale}} \times 100 = \frac{85.073.094}{105.108.581} \times 100 = 80,94\%$$

**8.2. Indicatori de lichiditate**

**a) Indicatorul lichidității curente:**

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = \frac{85.073.094}{15.614.443} = 5,45$$

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  $\geq 1$ , 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:**

$$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = \frac{85.073.094 - 58.504.102}{15.614.443} = 1,70$$

Se înregistrează o scădere semnificativă față de anul precedent atât a lichidității curente cât și a celei imediate, datorată în principal creșterii volumului datoriilor curente, respectiv a creșterii ponderii stocurilor în cadrul activelor curente.

**8.3. Indicatori de risc**

**a) Indicatorul gradului de îndatorare:**

$$\frac{\text{Capitalul împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{307.811}{81.427.893} \times 100 = 0,38\%$$

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**

$$\frac{\text{Datorii totale}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = \frac{15.922.254}{81.427.893} \times 100 = 19,55\%$$

**8.4. Indicatori de activitate**

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

$$\frac{\text{Sold mediu clienti}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 = \frac{15.308.448}{28.294.307} \times 365 = 197 \text{ zile}$$

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.

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

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:**

$$\frac{\text{Sold mediu furnizori}}{\text{Achiziții de bunuri și servicii}} \times 365 = \frac{479.850}{26.477.287} \times 365 = 7 \text{ zile}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}} = \frac{28.294.307}{19.269.547} = 1,47 \text{ ori}$$

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:**

$$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}} = \frac{28.294.307}{105.108.581} = 0,27 \text{ ori}$$

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

**8.5. Indicatori de profitabilitate**

- **Rentabilitatea capitalului angajat:**

$$\frac{\text{Profit înainte de plată a dobânzii și a impozitului pe profit}}{\text{Capitalul angajat}} = \frac{4.145.581}{81.735.704} = 0,05$$

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:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 100 = \frac{2.247.250}{28.294.307} \times 100 = 7,94\%$$

- **Rentabilitatea activelor:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{2.247.250}{105.108.581} \times 100 = 2,14\%$$

- **Rentabilitate financiară:**

$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Capitaluri proprii}} \times 100 = \frac{2.247.250}{81.427.893} \times 100 = 2,76\%$$

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:**

$$\frac{\text{Profit brut}}{\text{Total active}} \times 100 = \frac{4.143.606}{105.108.581} \times 100 = 3,94\%$$

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 sunt prezentate la pct. 3.1.3.1. - *Titluri de participare deținute.*

La data de 31 decembrie 2023 societatea nu mai înregistrează datorii reprezentând finanțări primite de la acționari sau de la alte entități din cadrul grupului.

Creanțele de încasat reprezentând finanțări acordate unei societăți afiliate în sold la 31 decembrie 2023 sunt în sumă de 1.514.190 lei, din care debit principal 1.450.671 lei și dobândă calculată 63.519 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 1.409.328 lei.

Valoarea totală, inclusiv TVA, facturată de societatea IMOTRUST S.A. către entități din cadrul grupului este de 1.347.269 lei, reprezentând chirii, servicii de monitorizare, indemnizații de administrare și alte servicii prestate conform contractelor încheiate.

În cursul anului 2023 a fost încheiat un contract de transfer de active, prin care societatea Imotrust S.A. a preluat de la societatea cedentă din cadrul grupului activitatea de valorificare a unor active obținute din desfășurarea activității de dezvoltare imobiliară.

În cadrul tranzacții au fost preluate următoarele elemente de activ și datorii:

- Fond comercial pozitiv	9.912.241 lei;
- Creanțe imobilizate - garanții constituite (cont 2678)	2.450 lei;
- Produse finite – imobile	5.794.378 lei;
- Mărfuri	3.701.867 lei;
- <u>Clienți</u>	<u>2.894.189 lei;</u>
<b>Total active</b>	<b>22.305.125 lei.</b>

**IMOTRUST S.A.**  
**Note explicative la Situațiile financiare anuale la 31.12.2023**

---

- Garanții de bună execuție reținute	127.106 lei;
- Avansuri încasate de la clienți	16.582.826 lei;
- <u>Venituri înregistrate în avans</u>	<u>3.701.867 lei;</u>
<b>Total datorii</b>	<b>20.411.799 lei</b>

Pentru transferul de active a fost achitat un preț de 1.893.326 lei. Informațiile cu privire la înregistrarea și evoluția fondului comercial au fost prezentate la punctul **3.1.1. - Imobilizări necorporale**.

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

#### **9.2. Aspecte fiscale**

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

Pentru exercițiul financiar 2023 societatea IMOTRUST S.A. a calculat în conformitate cu prevederile fiscale în vigoare un impozit pe profit în sumă de 1.896.356 lei. Pentru creșterea capitalului propriu ajustat a fost calculată în conformitate cu prevederile OUG 153/2020 o reducere de 8% a impozitului pe profit, respectiv 164.900 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**

Societatea Imotrust SA nu figurează cu alte angajamente și garanții acordate terților.

#### **9.5. Evenimente ulterioare datei bilanțului**

Nu au fost constatate 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 energetică mondială. 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 25 martie 2024

Președinte Consiliu de Administrație:  
Berar Luisa-Maria

Director economic,  
**Ec. Feier Elisabeta-Melania**

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





Data actualizare: 21.03.2024

**BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI pentru anul 2024**  
 - anexa VPAIN nr. 19

		UM				lei		curs: 4.9746	
	INDICATORI VPAIN An 2024	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	TOTAL PLANIFICAT RON 2024	TOTAL PLANIFICAT EURO 2024		
		P	P	P	P	P	P		
1	Alte venituri (constand in chirii, arende, venituri din penalitati contractuale aferente activelor predate, refacturari de costuri, servicii prestate, venituri financiare)	1,424,660	1,233,121	1,063,137	2,772,260	6,493,179	1,305,267		
2	Venituri din predari (VP - venituri din valorificarea activelor prin predarea imobilelor catre promitenti cumparatori/Beneficiari)	3,837,005	7,283,391	4,106,184	15,653,105	30,879,686	6,207,471		
3	Variatia stocurilor (venituri aferente costurilor stocurilor de productie)	9,553,219	9,595,344	10,149,055	9,220,660	38,518,278	7,742,990		
4	<b>TOTAL venituri (1+...+3)</b>	<b>14,814,884</b>	<b>18,111,856</b>	<b>15,318,376</b>	<b>27,646,026</b>	<b>75,891,142</b>	<b>15,255,728</b>		
5	Venituri angajate (VA -venituri aferente promisiunilor semnate pentru valorificarea activelor, venituri din dividende interimare distribuite de Societatile afiliate)	14,127,773	17,618,887	15,894,974	17,187,010	64,828,643	13,031,931		
6	Cheltuieli productie C+M (constructii-montaj/cheltuieli de productie)	7,308,780	7,376,000	7,541,614	6,375,054	28,601,447	5,749,497		
7	Cheltuieli publicitate si reclama (P - costuri de promovare/marketing)	482,779	267,534	246,534	246,608	1,243,455	249,961		
8	Cheltuieli administrative (A-cheltuieli curente privind administrarea societatii - chirii, utilitati, cheltuieli salariale, cheltuieli IT, servicii contabile, dezvoltari soft-uri, etc)	1,876,877	1,610,823	1,436,179	1,456,492	6,380,371	1,282,590		
9	Cheltuieli intretinere imobile(II - costuri de intretinere active)	71,736	42,927	80,560	58,013	253,236	50,906		
10	Cheltuieli institutii bancare (Ib - cheltuieli bancare in principal comisioane curente de gestiune si dobanzi si comisioane pentru creditele accesate de Societate)	720,125	890,726	1,132,561	1,030,444	3,773,856	758,625		
11	Cheltuieli institutii nebancale variabile (InbV - cheltuieli cu notarii, avocatii, evaluatori, expertii, auditorul statutar si auditorul intern)	79,572	39,149	50,550	29,399	198,670	39,937		
12	Cheltuieli institutii nebancale fixe (taxe) (InbT - taxe institutii ORC, ANCPI, impozite locale, impozit pe profit, IFB, BVB, Depozitarul Central, etc)	391,918	724,072	396,346	766,757	2,279,093	458,146		
13	Cheltuieli note contabile (N - cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor, descarcarea din gestiune a activelor)	2,066,970	3,280,180	2,235,408	9,683,317	17,265,875	3,470,807		
14	<b>TOTAL cheltuieli (6+...+13)</b>	<b>12,998,757</b>	<b>14,231,412</b>	<b>13,119,752</b>	<b>19,646,083</b>	<b>59,996,004</b>	<b>12,060,468</b>		

 Rezultat: **1,816,127    3,880,444    2,198,624    7,999,942    15,895,138    3,195,260**

 Semnatura: Director economic: Feier Elisabeta  
**IMOTRUST S.A.**

 J2/541/1991; CUI RO 1680630  
 office@imotrutarad.ro  
 www.imotrutarad.ro

 Semnatura: Director executiv: Salajanu Remus  
**ARAD**

 Strada Mihai Eminescu, nr. 5, ap. 2  
 Cod postal 310086

 Semnatura: Director general: Berar Luisa Maria  
**TIMIȘOARA**

 Strada Armoniei, nr. 27A  
 Cod postal 300291



Rezultat din valorificarea produselor imobiliare din care:	<b>1,992,831</b>	<b>4,253,911</b>	<b>1,900,574</b>	<b>5,999,586</b>	<b>14,146,902</b>	<b>2,843,827</b>
Produse imobiliare nerezidentiale (terenuri agricole, hale, garaje, parcuri)	<b>945,368</b>	<b>3,180,397</b>	<b>827,059</b>	<b>790,081</b>	<b>5,742,905</b>	<b>1,154,446</b>
Produse imobiliare rezidentiale (apartamente, terenuri construibile, parcuri Via Carmina)	<b>1,047,463</b>	<b>1,073,515</b>	<b>1,073,515</b>	<b>5,209,505</b>	<b>8,403,997</b>	<b>1,689,381</b>
Rezultat obtinut din alte activitati diminuat cu costurile operationale din care:	<b>-176,704</b>	<b>-373,467</b>	<b>298,050</b>	<b>2,000,356</b>	<b>1,748,236</b>	<b>351,432</b>
Din activitatea de Property Management a Creantelor	<b>267,281</b>	<b>242,975</b>	<b>59,151</b>	<b>491,025</b>	<b>1,060,432</b>	<b>213,169</b>
Din activitatea de Administrare generala	<b>-335,315</b>	<b>-344,335</b>	<b>-176,525</b>	<b>-119,716</b>	<b>-975,891</b>	<b>-196,175</b>
Din alte activitati (inchiriere, activitati financiare)	<b>-108,670</b>	<b>-272,107</b>	<b>415,424</b>	<b>1,629,047</b>	<b>1,663,695</b>	<b>334,438</b>

Semnatura: Director economic: Feier Elisabeta

Semnatura: Director executiv: Salajanu Remus

Semnatura: Director general: Berar Luisa Maria

Semnatura: Director Sucursala "Suport si Monitorizare": Coman Luminita

## Anexa la Raportul Anual 2023 al CA IMOTRUST SA

Subscrisa Imotrust SA avand sediul in Arad, str. Mihai Eminescu, nr.5, apart. 3, et. 1, jud. Arad, J02/541/1991, CIF RO1680630, 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.

<b>Prevederile Codului</b>	<b>Respecta</b>	<b>Nu respecta sau respecta partial</b>	<b>Motivul pentru neconformitate</b>
<b>A.1.</b> 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		
<b>A.2.</b> 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		
<b>A.3.</b> 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		
<b>A.4.</b> Raportul anual trebuie sa		RESPECTA	In raportul Consiliului de



informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Administratie se precizeaza ca au fost adoptate pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023: 39 de Decizii ale Consiliului de Administratie. Nu a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie in anul 2023.
<b>A.5.</b> Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	DA		
<b>B.1.</b> 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>B.2.</b> 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		
<b>C.1.</b> 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		
<b>D.1.</b> Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va	DA		

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:			
<b>D.1.1.</b> Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	DA		
<b>D.1.2.</b> CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
<b>D.1.3.</b> Rapoartele curente si rapoartele periodice	DA		
<b>D.1.4.</b> Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	DA		
<b>D.1.5.</b> 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		
<b>D.1.6.</b> 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
<b>D.1.7.</b> 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		
<b>D.2.</b> 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 respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.	NU		Societatea va adopta o politica de dividend pana la finalul anului 2024.

<p><b>D.3.</b> 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 (as-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.</p>		<p>RESPECTA PARTIAL</p>	<p>Societatea publica semestrial si 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.</p> <p>Toate cele de mai sus sunt reanalizate periodic in intrunirile CA.</p>
<p><b>D.4.</b> O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.</p>	<p>DA</p>		
<p><b>D.5.</b> 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.</p>		<p>RESPECTA PARTIAL</p>	<p>Rapoartele financiare contin informatii exclusiv in limba romana motivat de faptul ca toti actionarii societatii sunt pers fizice si juridice romane.</p>
<p><b>D.6.</b> Societatea va organiza cel putin 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.</p>		<p>NU</p>	<p>S-a initiat o colaborare strategica cu BVB Research Hub si s-a publicat la data de 20.07.2023 primul raport, numit Raport de Initiere.</p> <p>Societatea intentioneaza sa organizeze in cursul anului 2024 o conferinta cu analisti si investitori cu prezenta fizica si/sau online iar informatiile ce vor fi prezentate cu aceasta ocazie vor fi publicate in sectiunea Relatii cu Investitorii de pe pagina de internet a Societatii.</p>

Președinte Consiliu Administratie,

## DECLARAȚIE

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

S-au întocmit situațiile financiare anuale la **31.12.2023** pentru:

Entitate: **IMOTRUST S.A.**

Județul: **02--ARAD**

Adresa: **Mun. Arad, Str. Mihai Eminescu, Nr. 5, Județul Arad, Tel. 0725151787;**

Număr din registrul comerțului: **J02/541/1991**

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

Activitatea preponderentă: **4110 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 **31.12.2023** 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,  
Feier Elisabeta



## **RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT**

**Către:** acționarii IMOTRUST SA

### **Raport cu privire la situațiile financiare anuale individuale**

#### **Opinie**

1. Am auditat Situațiile financiare anuale anexate ale IMOTRUST SA, denumită în continuare Societatea, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală nr. 1680630, cu sediul social în Arad, str. Mihai Eminescu, nr. 5, Ap. 2, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere, și notele explicative la aceeași dată.
2. Situațiile financiare individuale anuale se caracterizează prin următorii indicatori:

• Capitaluri proprii - total	81.427.893 lei
• Rezultat net (profit)	2.247.250 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 2023 și a performanței financiare a acesteia pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2023, 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. Analizele Societății indică că există un grad de incertitudine ne semnificativă privind continuitatea activității ca urmare a efectelor economice generate de conflictul din Ucraina și criza energetică globală, 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 2023, 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 2023, 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 guvernarea 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 guvernarea 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 indoiele 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.

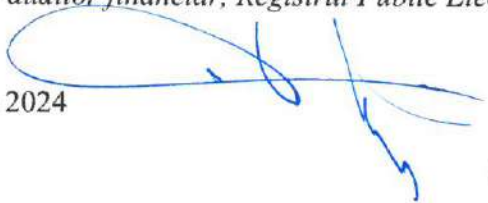


În numele  
SC HORGA CONSULTING SRL

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, 28 martie 2024



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Firma de Audit: S.C. HORGA  
CONSULTING S.R.L.  
Registrul Public Electronic: Nr. 661

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a  
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)  
Auditor financiar: HORGA PETRU  
Registrul Public Electronic: Nr. 1741