

IMOTRUST



RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE IMOTRUST SA

pentru anul 2025

DATE GENERALE

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

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

CUPRINS

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

§2 – Aspecte operaționale principale realizate în cursul anului 2025

§3 – Portofoliu de proiecte în derulare

§4 – Structura portofoliului de active la 31.12.2025

§5 – Aspecte juridice

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

§7 – Controlul intern al IMOTRUST

§8 – Consiliul de Administrație și salariații

§9 – Obiective strategice pentru anul 2026

§10 – Rezultate financiare 2025

§11 – Repartizarea profitului

§12 – Politica privind managementul riscului

§13 – IMOTRUST pe Piața de Capital

§14 – Alte informații

Anexa 1 – Stadiul implementării Codului de Guvernanță Corporativă

Anexa 2 – Situații financiare pentru exercițiul financiar 2025

Anexa 3 – Raportul Auditorului Statutar

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

Cifra de afaceri

10,11 mil. €

ANC

19,45 mil. €

+6,58% față de 2024

Profit net

16,49 mil. lei

+463% față de 2024

Total active

138,04 mil. lei

Capitaluri proprii

99,19 mil. lei

+9% față de 2024

Capitalizare bursieră

106,94 mil. lei

+50,85% față de 2024

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

§2 – ASPECTE OPERAȚIONALE PRINCIPALE REALIZATE ÎN CURSUL ANULUI 2025

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

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

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

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

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

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

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

§3 – PORTOFOLIU DE PROIECTE ÎN DERULARE

CARTIER VIA CARMINA

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

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

Evenimente importante în anul 2025:

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

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

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

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

I.3 CARTIER VIA CARMINA ZONA 8 – ARAD

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

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

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

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

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

Evenimente importante în anul 2025:

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

II – PROPERTY MANAGEMENT (NEREZIDENȚIAL)

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

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

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

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

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

Evenimente importante în anul 2025:

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

§4 – STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE LA 31.12.2025

Portofoliu de active al Companiei la 31.12.2025 însumează o valoare contabilă totală de **138,10 milioane lei**. Activele încadrate în categoria investițiilor imobiliare au fost reevaluate la valoarea de piață în cursul anului 2023.

§5 – ASPECTE JURIDICE

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

Litigiu privind exproprierea unei suprafețe de teren în Vladimirescu

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

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

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

Aspecte legate de mediu

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

Aspecte legate de responsabilitate socială

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

1

Grădinița Armoniei – Educație și joacă zi de zi

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

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

2

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

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

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

3

Timișoara Ideas Fest

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

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

4

NOVA. Călătorie culturală în spațiu

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

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

5

West Summer University

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

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

Aspecte legate de guvernanta corporativă

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

§7 – CONTROLUL INTERN AL IMOTRUST

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

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

§8 – CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE ȘI SALARIAȚII

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

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

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

Chebeleu Victor Adrian

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

Cristea Adela

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

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

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

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

§9 – OBIECTIVE STRATEGICE PENTRU ANUL 2026

- Finalizarea lucrărilor de drumuri și rețele edilitare pentru Via Carmina – Zona II (~2 ha);
- Valorificarea parcelelor viabilizate din Via Carmina;
- Predarea autorităților a 2,7 ha din cartierul Romana Residence, Arad;
- Continuarea valorificării activelor nerezidențiale (hale, parcuri, terenuri agricole);
- Obținerea HCL pentru PUZ aferent terenului de 10 ha din Vladimirescu (Zona VIII);
- Demararea procedurilor de autorizare pentru viabilizarea Zonei VIII (10 ha);
- Obținerea HCL pentru PUZ aferent terenului de 2 ha din Vladimirescu (Zona II);
- Continuarea implicării IMOTRUST în proiecte de responsabilitate socială;
- Identificarea de noi oportunități de investiții imobiliare;
- Continuarea predărilor apartamentelor Nord One Brediceanu, Timișoara.

§10 – REZULTATE FINANCIARE 2025

I. Performanța financiară (mii lei)

Denumire indicator	2023	2024	2025	Evol. 24/23	Evol. 25/24
Active imobilizate	19.269,54	21.552,03	38.665,52	+12%	+79%
Imobilizări necorporale	790,07	137,93	24,98	-83%	-82%
Imobilizări corporale	16.878,74	19.231,07	18.295,94	+14%	-5%
Imobilizări financiare	1.600,73	2.183,03	20.344,60	+36%	+832%
Active circulante	85.073,09	115.646,71	99.370,71	+36%	-14%
Stocuri	58.504,10	83.873,59	76.861,64	+43%	-8%
Creanțe	22.353,03	15.629,86	15.156,92	-30%	-3%
Numerar și echivalente	4.215,96	16.143,26	7.352,15	+283%	-54%
Total active	104.342,63	137.198,74	138.036,23	+31%	+1%
Datorii totale	15.922,25	39.434,91	31.566,30	+148%	-20%
Datorii curente	15.614,44	30.349,76	31.440,86	+94%	+4%
Împrumuturi bancare	307,81	9.085,16	125,44	+2852%	-99%
Provizioane	2.104,66	1.702,03	1.659,18	-19%	-3%
Venituri în avans	5.653,77	5.729,98	5.695,36	+1%	-1%
Capitaluri proprii	81.427,89	90.669,59	99.187,78	+12%	+9%

1. Active imobilizate (+79%): Imobilizările financiare au crescut cu +832%, determinate de extinderea investițiilor în participații și consolidarea pozițiilor în entități din cadrul grupului. Imobilizările corporale au scăzut ușor (-5%), reflectând lipsa unor achiziții majore de active noi.

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

3. Datorii (-20%): Rambursarea împrumuturilor bancare (-99%, de la 9,08 la 0,13 mil. lei), reflectând reducerea semnificativă a expunerii la finanțări externe.

4. Capitaluri proprii (+9%): Reflectă rezultatul net pozitiv de 16,49 milioane lei înregistrat în 2025.

II. Contul de profit și pierdere (mii lei)

Indicator	2023	2024	2025	Evol. 24/23	Evol. 25/24
Venituri din exploatare	37.314,08	39.274,64	45.797,56	+5%	+17%
Cifra de afaceri	28.294,31	13.780,80	51.563,88	-51%	+274%
Venituri producție în curs	6.776,30	24.025,47	6.688,72	+255%	-72%
Alte venituri exploatare	2.058,78	1.468,37	922,40	-29%	-37%
Cheltuieli din exploatare	33.500,31	36.024,59	30.284,10	+7%	-16%
Rezultat din exploatare	3.813,77	3.250,05	15.513,46	-15%	+377%
Venituri financiare	802,34	501,65	8.117,34	-37%	+1517%
Cheltuieli financiare	472,51	392,26	4.983,78	-17%	+1171%
Rezultat financiar	329,83	109,39	3.133,65	-67%	+2765%
Venituri totale	38.116,42	39.776,29	53.914,99	+4%	+36%
Cheltuieli totale	33.972,82	36.416,85	35.267,88	+7%	-3%
Rezultat brut	4.143,60	3.359,44	18.647,12	-19%	+455%
Impozit pe profit	1.896,36	432,89	2.158,69	-77%	+398%
Rezultat net	2.247,24	2.926,55	16.488,42	+30%	+463%

Performanța financiară a companiei în 2025 reflectă o îmbunătățire semnificativă a profitabilității. Rezultatul net de **16,49 milioane lei** (+463%) evidențiază maturizarea modelului de afaceri și valorificarea investițiilor realizate în anii anteriori.

- **Venituri din exploatare (+17%):** cifra de afaceri a crescut cu +274% ca urmare a livrărilor efective din Nord One Brediceanu și Domus S2; veniturile din producția în curs au scăzut (-72%), reflectând tranziția de la faza de dezvoltare la cea de vânzare.
- **Cheltuieli din exploatare (-16%):** eficientizarea costurilor operaționale și diminuarea cheltuielilor de execuție odată cu finalizarea etapelor majore ale proiectelor.
- **Rezultat exploatare (+377%):** 15,51 milioane lei, reflectând creșterea vânzărilor și optimizarea costurilor.
- **Rezultat financiar (+2765%):** determinat de majorarea veniturilor financiare (+1517%), în principal din participații.

III. Analiza cash-flow-ului

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

§11 – REPARTIZAREA PROFITULUI

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

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

§12 – POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

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

§13 – IMOTRUST PE PIAȚA DE CAPITAL

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

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

Structura acționariatului la 31.12.2025

68,44%			12,80%	12,37%	5,81%
Acționar	Acțiuni	Procent			
ALBER HOLDING CAPITAL S.A. – Arad	411.192.213	68,4440%			
SMART DOWNTOWN SRL – Arad	76.920.885	12,8036%			

STATUL ROMÂN – AAAS – București	3.473.818	0,5782%
Persoane Fizice	74.303.675	12,3683%
Persoane Juridice	34.880.334	5,8059%
TOTAL	600.770.925	100%

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

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

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

Participații deținute în alte societăți la 31.12.2025

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

§14 – ALTE INFORMAȚII

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

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

ANEXE

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

S1003_A1.0.0 / 25.03.2026Tip situație financiară : BS

Bifati numai dacă este cazul:

☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București

☐ Sucursala

☐ GIE - grupuri de interes economic

☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

AnSemestruAnul2025

Suma de control60.077.093

EntitateaIMOTRUST SA

Adresa

JudețAradSectorLocalitateAradStradaB-dul RevolutieiNr.55BlocScaraAp.4Telefon0730071768

Număr din registrul comerțuluiJ1991000541026Cod unic de înregistrare1680630

Forma de proprietate34--Societati pe actiuniCod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)254900BEDZLYK1EDO272

CAEN 2024CAEN 2025

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)6812--Dezvoltare (promovare) imobiliaraActivitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)6812--Dezvoltare (promovare) imobiliara

Situatii financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

Entități mijlocii, mari si entități de interes public

Entități 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

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

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementarile contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificarile 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 ACTIVELO R IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total99.187.783

Capital subscris60.077.093

Profit/ pierdere16.488.422

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

Numele si prenumeleBERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGEMENT SA

Semnătura

INTOCMIT,

Numele si prenumeleMODEL CONT SRL

Calitatea22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Nr.de înregistrare in organismul profesional007551/2011

CIF/CUI membru CECCAR15124708

Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale (L162/ 2017) ?DA NU

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii?DA NU

Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?DA NU

AUDITOR

Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de auditHORGA CONSULTING SRL

Nr.de înregistrare in Registrul ASPAASCIF/ CUI66114233898

SEMNATURA DEVINE VIZIBILA DUPA O VALIDARE CORECTA

Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	137.934	24.982
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	19.231.070	18.295.936
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	2.183.025	20.344.597
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	21.552.029	38.665.515
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	83.873.590	76.861.639
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	15.629.862	15.156.921
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	15.629.862	15.156.921
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	16.143.262	7.352.147
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	115.646.714	99.370.707
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	338.694	72.392
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	263.896	67.001
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	74.798	5.391
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	30.350.673	31.440.857
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	85.434.512	64.078.757
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	107.061.339	102.749.663
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	9.085.156	125.435
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	1.702.033	1.659.180
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	5.729.983	5.695.359
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19	2.028.116	1.902.690
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20	125.425	125.425
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21	1.902.691	1.777.265
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	3.701.867	3.792.669

		F10 - pag. 2		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	0	3.792.669
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24	3.701.867	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	60.077.093	60.077.093
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	60.077.093	60.077.093
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	2.020.227	2.277.872
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	8.101.545	7.657.710
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	3.096.283	4.028.639
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38	148.184	148.184
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39	624.803	624.803
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	14.139.246	9.113.784
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
SOLD D (ct. 117)				
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	2.926.551	16.488.422
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	167.972	932.356
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	90.669.592	99.187.783
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	90.669.592	99.187.783

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

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

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

INTOCMIT,

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Formular
VALIDAT

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	13.780.797	51.563.875
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	12.428.926	50.339.747
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	13.687.401	51.185.127
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	99.601	426.742
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04	6.205	47.994
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07	24.025.469	0
Sold D	08	08	0	6.688.717
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10	0	
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	1.468.374	922.402
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14	125.425	125.425
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	39.274.640	45.797.560
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	4.933.093	3.949.157
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	52.138	20.820
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	58.652	281.957
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	13.460	250.540
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	18.229	6.976
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	62.949	263.633
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21	61.952	206
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.542.850	672.833
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.416.624	641.374

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	126.226	31.459
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.631.155	970.723
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.631.155	970.723
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	281.430	140.949
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	1.674.454	1.753.118
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	1.393.024	1.612.169
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	26.926.897	24.027.084
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	25.315.695	21.412.924
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	165.230	43.811
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	165.230	43.811
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	900.741	1.173.663
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)	447.727	1.173.663
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	368.507	847.922
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34	9.558	5.850
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	167.166	542.914
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	-402.624	-42.853
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	909.237	232.118
- Venituri (ct.7812)	53	41	1.311.861	274.971
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	36.024.588	30.284.097
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	3.250.052	15.513.463
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45	0	2.634.293
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46	0	2.634.293

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	404.325	447.220
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	148.869	28.558
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	97.320	5.035.921
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51	9.200	289.705
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	501.645	8.117.434
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	-34.767	-17.023
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	943	1.688
- Venituri (ct.786)	67	55	35.710	18.711
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	277.595	890.469
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57	0	28.379
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	149.432	4.110.335
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	392.260	4.983.781
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	109.385	3.133.653
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	39.776.285	53.914.994
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	36.416.848	35.267.878
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	3.359.437	18.647.116
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	432.886	2.158.694
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	2.926.551	16.488.422
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnătura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		16.488.422	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A		B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	385.800	385.800		
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	385.800	385.800		
- peste 30 de zile	06	06	253.445	253.445		
- peste 90 de zile	07	07	132.355	132.355		
- peste 1 an	08	08				
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributii 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 contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariati	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariati	20	19	18		7	
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	18		6	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante			Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34	397.356	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36	397.356	
V. Tichete acordate salariaților	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	29.690	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	4.361.378	4.361.378
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	2.197.883	17.572.367
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	2.086.169	10.928.795
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50	1.572.355	10.914.880
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	13.915	13.915
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	499.899	0
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	111.714	6.643.572
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	111.714	99.712
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56		6.543.860
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	13.118.605	13.576.734
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59	392.127	397.356
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60	13.285	140
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	388.434	270.454
- creanțe în legătura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	23.914	45.920
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	361.127	223.644
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	3.393	890
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	1.091.255	1.534.692

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	6.644.779	3.176.681
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	6.644.779	3.176.681
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77	1.091.116	1.315.448
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78	13.787.860	6.834.332
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- 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	2.355.402	517.815
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.094.298	97.894
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	1.261.104	419.921
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	28.024.354	31.566.292

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei si exprimate în lei, a caror decontare se face în functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	95.594	275.694
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	25.153.433	21.265.023
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	89.474	5.357
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	87.557	2.084.022
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	47.273	12.112
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	40.284	2.071.910
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	0	3.597.330
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117	0	3.597.330
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119		

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	2.598.296	4.338.866
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123	2.423.500	3.789.988
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	174.796	548.878
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	60.077.093	60.077.093
- acțiuni cotate 4)	150	131	60.077.093	60.077.093
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133		
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	60.077.093	X	60.077.093	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142	347.382	0,58	347.382	0,58
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143	347.382	0,58	347.382	0,58
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	52.048.808	86,64	52.048.808	86,64
- deținut de persoane fizice	170	151	7.438.450	12,38	7.438.450	12,38
- deținut de alte entități	171	152	242.453	0,40	242.453	0,40
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)	0	8.247.102
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGER

Numele si prenumele

MODEL CONT SRL

Semnatura _____

Calitatea

22--PERSOANE JURIDICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

007551/2011

**Formular
VALIDAT**

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

***** Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

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

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	485.764		333.160	X	152.604
4.Fond comercial	04	1.234.347		1.234.347	X	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	1.720.111		1.567.507	X	152.604
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	424.898			X	424.898
2.Constructii	09	70.437	3.415			73.852
3.Instalatii tehnice si masini	10	1.247.804		771.388		476.416
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	227.873		66.026		161.847
5.Investitii imobiliare	12	17.653.298	258.879	13.037		17.899.140
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	4.361.378				4.361.378
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	23.985.688	262.294	850.451		23.397.531
III.Imobilizari financiare	19	2.197.883	22.162.987	4.002.358	X	20.358.512
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	27.903.682	22.425.281	6.420.316		43.908.647

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	450.692	10.090	333.160	127.622
4.Fond comercial	24	1.131.485	102.862	1.234.347	0
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	1.582.177	112.952	1.567.507	127.622
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	15.708	7.478		23.186
3.Instalatii tehnice si masini	29	711.659	120.156	477.614	354.201
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	118.041	20.150	43.689	94.502
5.Investitii imobiliare	31	983.794	720.520	24	1.704.290
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	1.829.202	868.304	521.327	2.176.179
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	3.411.379	981.256	2.088.834	2.303.801

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41	424.898			424.898
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50	2.500.518			2.500.518
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	2.925.416			2.925.416
III.Imobilizari financiare	52	14.858		943	13.915
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	2.940.274		943	2.939.331

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BERAR LUISA-MARIA - Reprezentant ALBER HOLDING MANAGEMENT

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

Anexa la Raportul Anual 2025 al CA IMOTRUST SA

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

Prevederile de indeplinit pentru respectarea Principiilor de Guvernanta Corporativa AeRO	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1. Societatea trebuie sa detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referinta cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie, de asemenea, sa fie tratat in regulamentul Consiliului.	DA		
A.2. Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv pozitia de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societati (excluzand filiale ale societatii) si institutii non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire si pe perioada mandatului.	DA		
A.3. Fiecare membru al Consiliului va informa Consiliul cu privire la orice legatura cu un actionar care detine direct sau indirect actiuni reprezentand nu mai putin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Aceasta obligatie are in vedere orice fel de legatura care poate afecta pozitia membrului respectiv pe aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A.4. Raportul anual trebuie sa informeze daca a avut loc o evaluare a Consiliului, sub conducerea presedintelui. Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		RESPECTA PARTIAL	In raportul Consiliului de Administratie se precizeaza ca au fost adoptate pentru perioada 01.01.2025 – 31.12.2025: 41 de Decizii ale Consiliului de Administratie. Nu a avut loc o evaluare a Consiliului de Administratie in anul 2025.

A.5. Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti	DA		
B.1. Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B.2. Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii, ii va raporta direct Directorului General.	DA		
C.1. Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a tuturor bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		
D.1. Suplimentar fata de informatiile prevazute in prevederile legale, pagina de internet a societatii va contine o sectiune dedicata Relatiei cu Investitorii, atat in limba romana cat si in limba engleza, cu toate informatiile relevante de interes pentru investitori, incluzand:	DA		
D.1.1. Principalele regulamente ale societatii, in particular actul constitutiv si regulamentele interne ale organelor statutare	DA		
D.1.2. CV-urile membrilor organelor statutare	DA		
D.1.3. Rapoartele curente si rapoartele periodice	DA		
D.1.4. Informatii cu privire la adunarile generale ale actionarilor: ordinea de zi si materialele aferente; hotararile adunarilor generale	DA		
D.1.5. Informatii cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obtinerea sau limitari cu privire la drepturile unui actionar, incluzand termenele limita si principiile unor astfel de operatiuni	DA		
D.1.6. Alte informatii de natura extraordinara care ar trebui facute publice: anulara/ modificarea/ initierea cooperarii cu un Consultant Autorizat; semnarea/ reinnoirea/ terminarea unui acord cu un Market Maker		NU	Nu a fost cazul
D.1.7. Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza, la cerere, informatiile corespunzatoare	DA		
D.2. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii, ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net, pe care societatea declara ca o va	DA		

respecta. Principiile politicii de dividend trebuie sa fie publicate pe pagina de internet a societatii.			
D.3. O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluziile cuantificate ale studiilor care vizeaza determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa-numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecventa, perioada avuta in vedere si continutul prognozelor. Prognozele, daca sunt publicate, vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica cu privire la prognoze trebuie sa fie publicata pe pagina de internet a societatii.		RESPECTA PARTIAL	Societatea publica anual Planul de afaceri si bugetul de venituri si cheltuieli pentru decadele ulterioare publicarii iar in cadrul construirii Planului de afaceri se iau in calcul prognoze, studii pe sectoarele de referinta si cel putin riscurile mentionate in Raportul Anual. Toate cele de mai sus sunt reanalizate trimestrial in intrunirile CA de aprobare BPD, unde se reprognozeaza profitul pana la finalul Proiectului. Rezultate sunt publicate pe site-ul Societatii in cadrul Rapoartelor trimestriale.
D.4. O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		
D.5. Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		RESPECTA PARTIAL	Rapoartele financiare contin informatii exclusiv in limba romana motivat de faptul ca majoritatea actionarilor sunt romani

D.6. Societatea va organiza cel puțin o întâlnire/ conferința telefonică cu analiști și investitori, în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea Relații cu Investitorii de pe pagina de internet a societății, la momentul respectivei întâlniri/ conferințe telefonice.		NU	
--	--	----	--

Președinte Consiliu Administrație,

Secretar tehnic CA:

c.j Ionescu Serena

DECLARAȚIE

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

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

Entitate: **IMOTRUST S.A.**

Județul: **02--ARAD**

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

Număr din registrul comerțului: **J1991000541026**

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

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

Cod unic de înregistrare: **1680630**

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

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

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

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

Semnătura

Director economic,
Bura Diana