

NOTE EXPLICATIVE
LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE
încheiate la 31 decembrie 2023

I. Informații generale.

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

- în contul de profit și pierdere sunt incluse numai veniturile înregistrate la data bilanțului;

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
Total active imobilizate necorporale	411.675	10.045.586	8.725.686	1.731.575	379.022	591.339	28.860	941.501

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

- 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;
- deprecierile 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 incerți 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

3.1.2. 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
Total active imobilizate corporale	16.834.735	9.102.121	8.467.543	17.469.313	7.086.323	1.012.749	7.508.502	590.570

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 minimul 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		
Rezerve din reevaluare-Total	637.240	61.193	22.421	8.115.367	8.668.993
- 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

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	
	Total titluri deținute la entități afiliate (cont 261)		1.369.485	1.416.230			45.875	1.370.355
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	
	Total alte titluri imobilizate (cont 265)		103.750	103.750			3.750	100.000
	Total titluri de participare deținute (ct. 261+265)		1.473.235	1.519.980			49.625	1.470.355

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
Total	59.945.528	1.441.426	58.504.102

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
Total creanțe	23.901.288	1.548.256	22.353.032

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
Total din care:	15.922.254	15.614.443	307.811
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 nesosite	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

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

predate, în cursul exercițiului financiar al anului 2023 au fost constituite, în 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	Constituiiri	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
Total:	1.782.182	2.229.259	1.906.783	2.104.658

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%
Total:	555.613.268	55.561.327	100,00%

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>
Total capital propriu	81.427.893 lei.

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>
Total cifră de afaceri	28.294.307 lei.

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>	<i>5.048.954 lei;</i>
- <i>cheltuieli privind mărfurile</i>	<i>858.909 lei;</i>
- Cheltuieli cu servicii executate de terți	11.155.807 lei;
- Cheltuieli cu chiriile	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)
Profit net de repartizat:	2.247.250
- Rezerve legale – conform prevederilor legale	207.180
- Acoperirea pierderilor reportate provenite din corectarea erorilor	160.915
- Profit nerepartizat – utilizat ca surse proprii de finanțare	1.879.155

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

Ponderea 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 ≥ 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:

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

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:**

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

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:**

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

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

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;
- Clienți	2.894.189 lei;
Total active	22.305.125 lei.

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>
Total datorii	20.411.799 lei

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



