

IMOTRUST

**RAPORTUL CONSILIULUI
DE ADMINISTRATIE,
IMOTRUST SA**

2023

IMOTRUST

Raportul anual pentru exercițiul financiar al anului 2023

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

3
2
2



**Nord One Brediceanu
Timișoara**



**Via Carmina
Domus S2 Arad**



DATE GENERALE

Data raportului

Martie 2024

Denumirea Societății

IMOTRUST S.A.

Sediul social

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

Website

www.imotrustarad.ro

E-mail

office@imotrustarad.ro

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comerțului

RO1680630

Număr de ordine în Registrul Comerțului

J02/541/1991

Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile

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

Capitalul social subscris și vărsat

55.561.326,80 lei

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

Valoare nominală 0,1 lei;

CUPRINS

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

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



CIFRE ȘI EVENIMENTE CHEIE ÎN ANUL 2023

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

Au fost valorificate următoarele active:

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

ASPECTE OPERAȚIONALE PRINCIPALE realizate în cursul anului 2023

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



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

PORTOFOLIU DE PROIECTE ÎN DERULARE

CARTIER VIA CARMINA – Terenuri cu destinație rezidențială

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



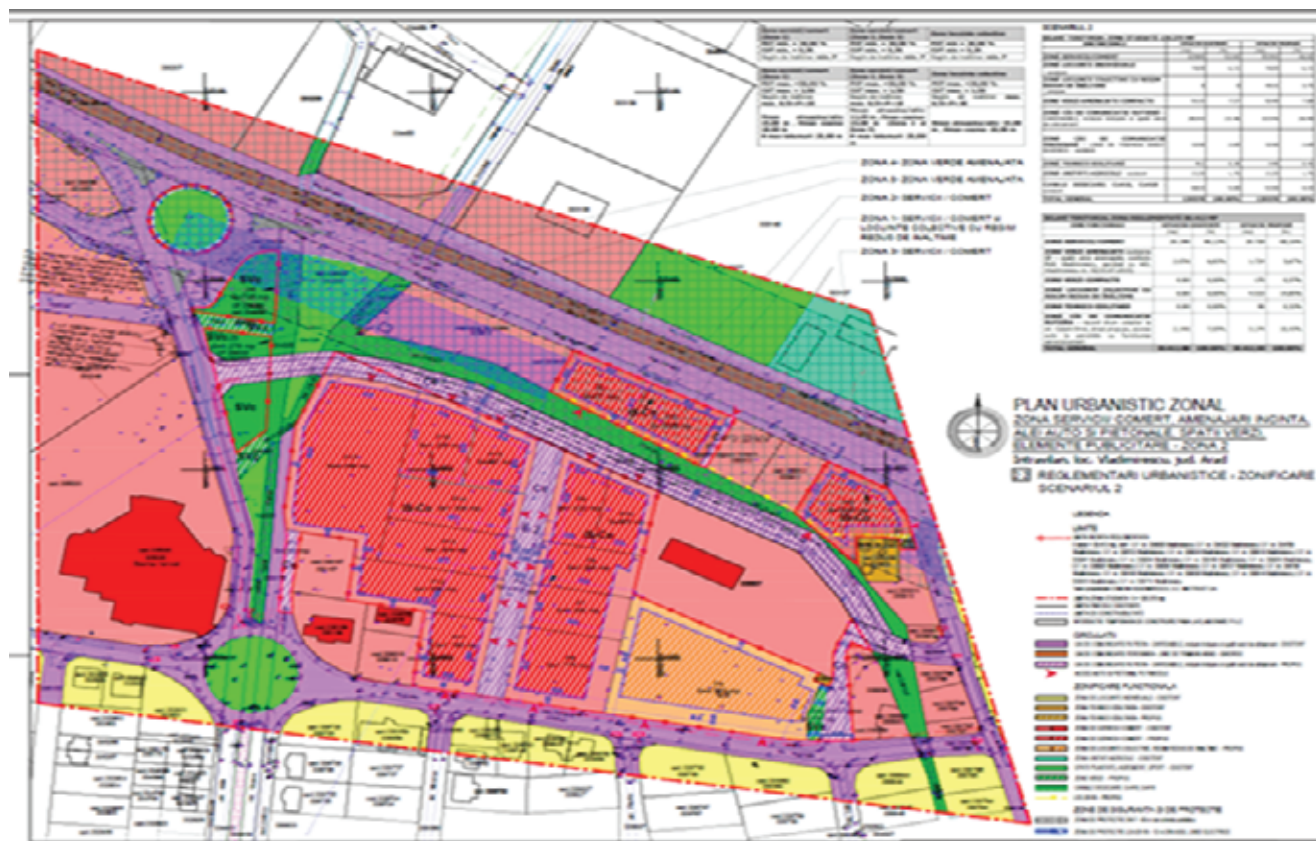
**Un cartier. O comunitate.
Un nou poll de business & shopping.**



Vedere de ansamblu a Cartierului Via Carmina



Vedere de ansamblu a Cartierului Via Carmina



Scenariul 2

CARTIER VIA CARMINA- Zona IV

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



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV



CARTIER VIA CARMINA - Zona IV

CARTIER VIA CARMINA ZONA VI

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



CARTIER VIA CARMINA - Zona VI



CARTIER VIA CARMINA - Zona VI

CARTIER VIA CARMINA ZONA VII

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

PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA

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



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA



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

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



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA



PROIECT NORD ONE - BREDICEANU - TIMIȘOARA

PROIECTE INDUSTRIALE ȘI TERENURI AGRICOLE

Compania deține în patrimoniu următoarele imobile:

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



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



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



STRUCTURA PORTOFOLIULUI DE ACTIVE la 31.12.2023

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

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



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

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



ASPECTE JURIDICE

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

În prezent, compania este implicată în următoarea situație litigioasă:

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

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

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

ASPECTE LEGATE DE MEDIU, RESPONSABILITATE SOCIALĂ ȘI GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

■ Aspecte legate de mediu

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

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

■ Aspecte legate de responsabilitate socială

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

DISCOVER YOURSELF

■ **Perioada:** 10.05.2023 – 31.07.2023

■ **Loc de desfășurare:** Municipiul Arad

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

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



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

PROIECT EDUCAȚIONAL: „COPIII – VIITORUL SOCIETĂȚII”

■ **Perioada:** 01.05.2023 – 31.07.2023

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

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

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

■ **Aspecte legate de governanța corporativă**

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

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

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

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

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

CONTROLUL INTERN AL IMOTRUST

Controlul intern al IMOTRUST este realizat:

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

Auditorul IMOTRUST:

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

CONSILIU DE ADMINISTRAȚIE ȘI SALARIAȚII

Consiliul de administrație

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

Consiliu de administrație este format din 3 membri:

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



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

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

Salariații

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

Iată câteva trăsături ale climatului nostru organizațional:

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

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

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



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

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

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

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

OBIECTIVE STRATEGICE 2024

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



În cadrul managementului general al Companiei ne propunem următoarele:

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

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

REZULTATE FINANCIARE 2023

Performanța financiară

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



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

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

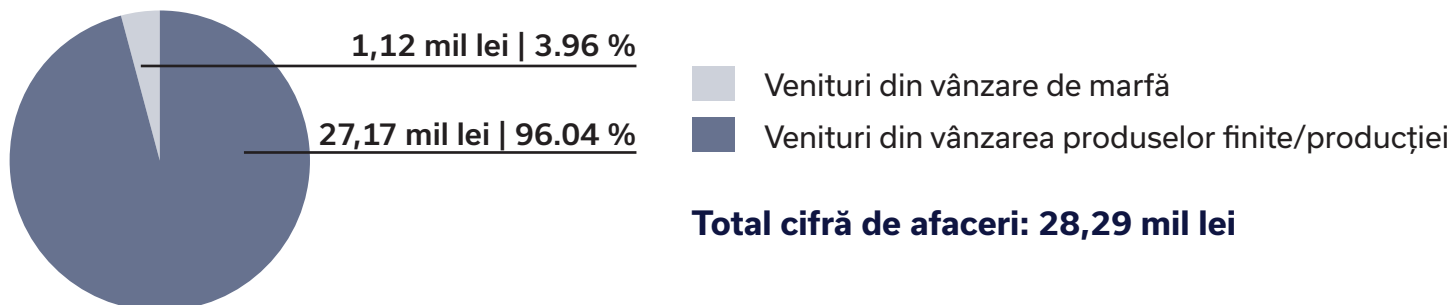
- În cadrul imobilizărilor necorporale creșterea semnificativă provine din înregistrarea fondului comercial urmare a preluării activelor de la Bloc 10, valoarea fondului comercial la 31.12.2023 fiind de 0,72 mil lei;
- Imobilizările corporale au înregistrat o creștere în principal din înregistrarea plusul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

Poziția financiară prin prisma contului de profit și pierdere

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

Profitului aferent exercițiului financiar al Companiei realizat în anul 2023 în valoare de 2.247.250 lei propunem a fi repartizat cu respectarea limitelor și prevederilor legale, astfel: i) suma de 207.180 lei pentru constituirea rezervelor legale; ii) suma de 2.040.070 lei rămâne nedistribuită datorită faptului că lichiditățile aferente au fost utilizate pentru susținerea proiectului imobiliar din cadrul Sucursalei Nord One.

Indicatori financiari reproгноzați trimestrial pentru finalul proiectelor

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

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

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

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

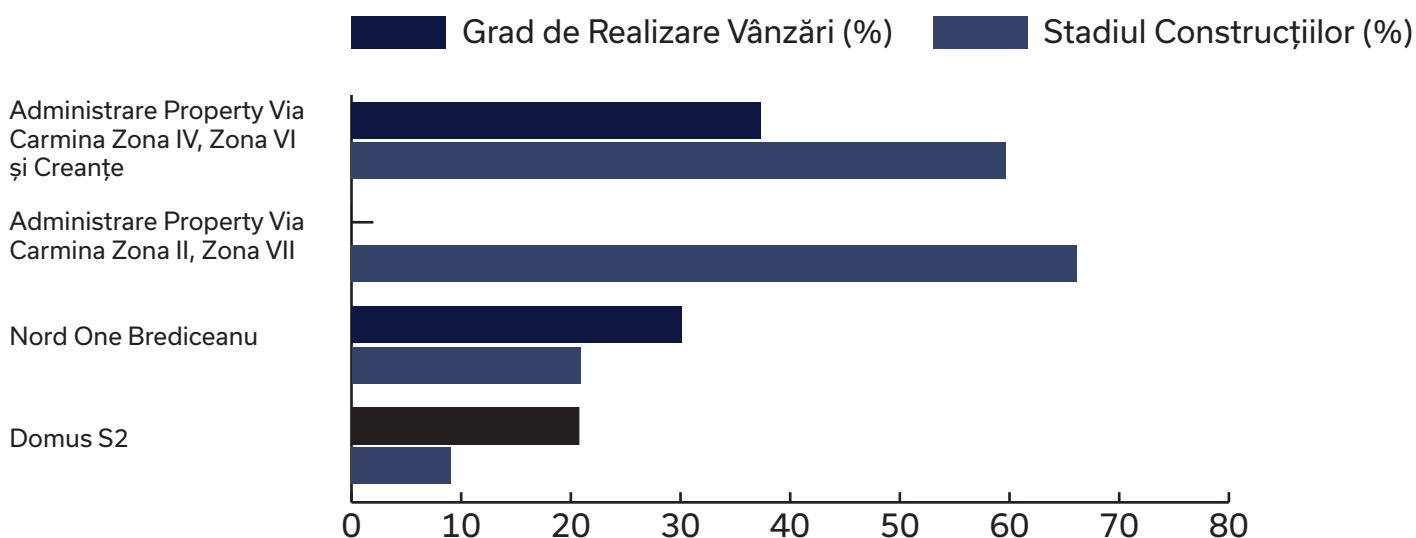
Cu valorificarea integrală a produselor*

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



Gradul de realizare a veniturilor și stadiul construcțiilor aferente proiectelor de dezvoltare imobiliară a Companiei la 31.12.2023:

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



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

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

POLITICA PRIVIND MANAGEMENTUL RISCULUI

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

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

a. Riscul de piață și de context economic general

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

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

(ii) Creșterea costurilor companiei cu creditele bancare.

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

b. Modificări legislative

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

c. Riscul operațional

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

d. Riscuri privind furnizorii

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



IMOTRUST PE PIAȚA DE CAPITAL

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

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

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

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

Structura acționariatului IMOTRUST la data de 31.12.2023 este:

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

Evoluția cotațiilor ARCV vs indicele pieței bursiere, BET AeRO





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

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

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

Dividende convenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani

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

Acțiuni proprii

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

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

Participații deținute (directe și indirecte) în alte societăți

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

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



ANEXE

Anexa 1 - Stadiul implementării Codului de Guvernanță Corporativă

Anexa 2 - Situații financiare pentru exercițiul financiar 2023

Anexa 3 - Raportul Auditorului Statutar

Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.

Președinte al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.

Berar Luisa Maria

Membru al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.

Kocsis Josan Ioana

Membru al Consiliului de Administrație al IMOTRUST S.A.

Cristea Adela



IMOTRUST

www.imotrustarad.ro

office@imotrustarad.ro