



IMOTRUST

RAPORT FINANCIAR SEMESTRIAL IMOTRUST S.A.

01 ianuarie – 30 iunie 2026

IMOTRUST

CUPRINS

■ Informații generale.....	4
■ Cifre cheie.....	5
■ Evenimente cheie în Semestrul I 2026.....	5
■ Rezultate financiare pentru Semestrul I 2026.....	8
■ Indicatori economico-financiari.....	12
■ Analiza activității prin prisma cash-flow-ului.....	14
■ Riscuri și incertitudini – perspective pentru următoarele 6 luni.....	15
■ Evenimente ulterioare datei raportării.....	15
■ Alte informații.....	16

INFORMAȚII GENERALE

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

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

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

Valorile Companiei sunt:

- **ÎNCREDERE** în mediul de afaceri, în dezvoltarea economică a României, în echipa noastră, în partenerii și clienții noștri.
- **LOIALITATE ȘI INTEGRITATE** față de acționarii, clienții și partenerii noștri, a Companiei față de angajați și colaboratori și a acestora față de Companie.
- **CORECTITUDINE ȘI RESPONSABILITATE** urmărind dezvoltarea comună în condiții optime pentru toți cei implicați și asumându-ne consecințele acțiunilor întreprinse.
- **ADAPTARE ȘI INOVAȚIE** în condițiile unei piețe aflate într-o continuă schimbare și dezvoltare.
- **PERFORMANȚĂ** având de fiecare dată în vizor obținerea celui mai bun rezultat posibil în coordonatele temporale și financiare asumate.

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

Data raportului: Septembrie 2026

Perioada de referință a raportului: 01 Ianuarie 2026 – 30 Iunie 2026

Denumirea Societății: IMOTRUST S.A. (denumită în cadrul raportului „Imotrust” sau „Compania”)

Tip de societate: societate pe acțiuni

- 60.077.092,50 lei – capital social subscris și vărsat
- 600.770.925 – acțiuni emise
- 0,10 lei pe acțiune valoare nominală

Înregistrări:

- Număr de ordine în Registrul Comerțului: J1991000541026
- Codul unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: RO1680630

Activitate principală: 6812 – Dezvoltare (promovare) imobiliară

Piața bursieră pe care se tranzacționează acțiunile: Segmentul SMT, Categoria AeRO Premium (administrată de Bursa de Valori București) – simbol ARCV

Auditor financiar: Horga Consulting S.R.L.

Auditor intern: Asociated Business Auditors SRL

Sediul social: Arad, B-dul Revoluției, nr. 55, apart. 4, et. 1, jud. Arad

Site: www.imotrustarad.ro

E-mail: office@imotrustarad.ro

IMOTRUST – CIFRE CHEIE ÎN S1 2026

- Active totale: 26,17 milioane euro¹ (în scădere cu -5% față de S1 2025)
- Cifra de afaceri: 11,78 milioane euro¹ (în creștere cu +302% față de S1 2025)
- ANC: 22,66 milioane euro¹ (în creștere cu +22% față de S1 2025)
- Profit net: 4,08 milioane euro¹ (în creștere cu +183% față de S1 2025)
- VUANC: 0,1978 lei/acțiune (în creștere cu +0,0430 lei/acțiune față de S1 2025)

¹ Valorile în euro sunt calculate la cursul de schimb oficial comunicat de BNR la data de 30.06.2026 (1 EUR = 5,2438 lei).

IMOTRUST – EVENIMENTE CHEIE ÎN S1 2026

- Apartamente vândute: în valoare de 2,8 mil. euro
- Spații comerciale vândute: în valoare de 0,3 mil. euro
- Parcări vândute: în valoare de 0,1 mil. euro
- Parcele viabilizate vândute: în valoare de 1,9 mil. euro
- Grad de închiriere hale industriale: 70%, din care închiriate pe o perioadă cuprinsă între 1 an – 3 ani (80%) și pe o perioadă cuprinsă între 3-7 ani (20%)
- Suprafață terenuri agricole arendate: 68,19 ha
- Grad de arendare terenuri agricole: 100%, din care perioada de arendare între 1 an – 3 ani (40%) și perioada de arendare 3 ani – 5 ani (60%)

Proiectul Nord One Brediceanu a atins, la 30.06.2026, un grad de realizare a vânzărilor de 72% (96,77 milioane lei) din stocul total de 133 milioane lei, cu un stoc rămas de 36,23 milioane lei. Gradul de realizare a producției a ajuns la 94% (49,57 milioane lei). În trimestrul I 2026 au fost semnate 3 contracte noi (2 apartamente și 1

spațiu cu altă destinație), în valoare totală de 3,2 milioane lei, iar în trimestrul II 2026 au fost semnate contracte noi pentru 4 apartamente și 3 parcări, în valoare totală de 3,62 milioane lei. Încasările la predare au totalizat 21,57 milioane lei, cu un cumul de 27 de unități predate la 30.06.2026. Proiectele din Via Carmina avansează conform graficului.

Pentru detalii suplimentare, acționarii pot consulta informațiile actualizate pe site-urile proiectelor:

- Nord One – www.nord-one.ro
- Via Carmina – www.viacarmina.ro
- Imotrust – www.imotrustarad.ro

Alte evenimente semnificative din perioadă

Distribuirea de dividende – confirmarea unei politici echilibrate și a angajamentului față de acționari

Distribuirea în curs, în valoare totală de 8.227.877 lei din profitul aferent anului 2022, a fost aprobată prin două hotărâri AGA distincte adoptate în cursul anului 2025:

- Hotărârea AGA nr. 1 din 28.04.2025, prin care s-a aprobat repartizarea sumei de 5.197.423 lei, calculată pe baza Politicii de dividend a Companiei (media creșterii capitalurilor proprii consolidate din ultimii 5 ani, cu ajustare la inflație)
- Hotărârea AGA nr. 1 din 15.12.2025, prin care s-a aprobat repartizarea sumei suplimentare de 3.030.454 lei din profitul anilor reportați, rezultând un dividend brut de 0,0051 lei/acțiune

Politica de dividend a Companiei a fost aprobată prin Hotărârea AGA nr. 2 din 30.12.2024 – aceasta a fundamentat doar calculul sumelor aprobate ulterior prin cele două hotărâri din 2025.

Plata sumei totale de 8.227.877 lei s-a realizat eșalonat: o parte în cursul anului 2025, iar în semestrul I 2026 Compania a achitat efectiv obligații de dividende suplimentare în valoare totală de aproximativ 3,50 milioane lei, rămânând un sold de plată de 290.436 lei la 30.06.2026 (aferent Hotărârilor AGA din cursul anului 2025).

Sumele achitate în S1 2026 reprezintă, prin urmare, decontarea distribuiriilor aprobate prin cele două hotărâri AGA din 2025, nefiind aprobată o nouă distribuie de dividende în cursul acestei perioade.

Acest moment este unul de referință în istoria companiei, fiind prima distribuie de dividende de la anul 2007, și marchează atât consolidarea poziției financiare, cât și maturizarea strategiei de dezvoltare.

Distribuirea de dividende reflectă:

- capacitatea solidă a companiei de a genera valoare
- angajamentul de a menține o politică echilibrată și predictibilă
- alinierea intereselor acționarilor cu strategia de dezvoltare a companiei

Dezvoltarea proiectelor imobiliare prin filiale

Prin filiala Via Carmina Residence S.A. (înființată prin Decizia CA nr. 38/21.02.2025, participație deținută de Companie: 90%), Compania dezvoltă Cartierul Via Carmina Comercial (Zona II + Zona VII) – Arad, proiect de locuințe colective (două corpuri de clădire, 56 de apartamente) autorizat pe terenul vândut către acest SPV. Prin filiala Via Project Campus S.A. (participație 90%, 6.507 acțiuni), Compania susține dezvoltarea celorlalte

proiecte din cartierul Via Carmina. În luna februarie 2026, la Via Project Campus S.A. a fost achitată integral diferența de aport de capital rămasă de plată (anterior fiind vărsat doar 30% din aport), iar la Via Carmina Residence S.A. a fost efectuată, la data de 09.02.2026, o majorare de capital social, aportul Companiei fiind de 180.000 lei, sumă vărsată integral la data de 11.02.2026. Ca urmare, capitalul social deținut de Companie la Via Carmina Residence S.A. a ajuns la 3.015.000 lei.

Proiectul Via Carmina Rezidențial Domus S2 (Zona IV) este finalizat, cu recepție la autorități încă din trimestrul I 2025; la 31.03.2026 fuseseră vândute toate apartamentele și parcările, cu excepția a 2 apartamente valorificate în trimestrul II 2026, vânzările totale pe proiect ridicându-se la 2,80 milioane euro.

În paralel, Compania continuă dezvoltarea Cartierului Via Carmina Rezidențial (Zona IV + Zona VI), unde au fost valorificate parcele viabilizate, și a Cartierului Via Carmina Zona 8, aflat în etapa de viabilizare și avizare (detalii mai jos).

Tranzacții cu societățile afiliate

În semestrul I 2026, societatea afiliată Smart Estate Developer S.A. (participație deținută de Companie: 70%) a facturat către IMOTRUST S.A. venituri din administrarea portofoliului de active în valoare de 713.149,18 lei.

De asemenea, în cursul semestrului I 2026, IMOTRUST S.A. a încasat de la Smart Estate Developer S.A. dividende în valoare totală de 196.000 lei, astfel:

- 13.02.2026 – 140.000 lei
- 17.03.2026 – 56.000 lei

În aceeași perioadă, Compania a achiziționat 27.340 de acțiuni la Smart Estate Developer S.A., la prețul de 15 lei/acțiune, în valoare totală de 410.100 lei. Ca urmare, capitalul social deținut de Companie la Smart Estate Developer S.A. a ajuns la 1.845.450 lei.

Evenimente semnificative în dezvoltarea proiectelor

Procesul de avizare a PUZ-ului aferent Cartierului Via Carmina Zona 8 (~162 de parcele noi, aflate în stoc pentru aproximativ 3 trimestre de vânzări în ritmul actual) a înregistrat un decalaj estimat de aproximativ 4–5 luni față de termenul planificat inițial (octombrie 2025). Întârzierea a fost determinată de solicitarea Direcției Județene pentru Cultură de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, procedură standard în astfel de cazuri, care nu a reprezentat un risc pentru continuarea proiectului, ci o condiție administrativă necesară. În cursul lunii iunie 2026 a fost obținut raportul de descărcare arheologică, în baza căruia Direcția Județeană pentru Cultură a emis avizul aferent, iar tot în luna iunie 2026 a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare prin care terenul a intrat în posesia și de drept a SC Imotrust SA, Compania continuând demersurile necesare în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului.

Compania continuă, conform obiectivelor strategice pentru anul 2026, predarea către clienți a apartamentelor rămase din proiectul Nord One Brediceanu, în conformitate cu angajamentele contractuale asumate.

Responsabilitate socială și sustenabilitate

IMOTRUST își aliniază activitatea la valorile promovate de Fundația Alber, crezând cu tărie că educația este fundamentul unei societăți durabile și motorul creșterii pe termen lung. În semestrul I 2026, Compania a semnat contracte de sponsorizare în valoare totală de 498.400,50 lei și a efectuat, în baza acestora și a unor contracte din perioade anterioare, plăți cumulate de 451.151,10 lei.

Beneficiarii sponsorizărilor semnate de Companie în S1 2026 sunt:

- Asociația Eematico – 49.942 lei
- Asociația Felinar – 50.000 lei
- Fundația Universitatea de Vest Timișoara – 49.620 lei
- Ordinul Arhitecților din România – Filiala Teritorială Timiș – 178.393,5 lei (echivalentul a 35.000 EUR la data plății)
- Liceul de Artă „Ion Vidu” din Timișoara – 45.445 lei
- Organizația de Management al Destinației Timișoara – 125.000 lei

Prin aceste proiecte, Fundația Alber și IMOTRUST contribuie la formarea unei generații de tineri mai bine pregătiți pentru viitor, sprijinind în același timp dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a comunității.

REZULTATE FINANCIARE AFERENTE SEMESTRULUI I 2026

a) Elemente de bilanț

UM: mii lei

Denumire indicator	01.01.2026	30.06.2026	Evoluție % S1 2026 vs T4 2025
Active imobilizate, din care	36,836.13	59,022.11	60%
Imobilizări necorporale	24.98	20.80	-17%
Imobilizări corporale	16,466.55	16,025.08	-3%
Imobilizări financiare	20,344.60	42,976.23	111%
Active circulante, din care	99,340.86	78,189.44	-21%
Stocuri	76,890.99	56,220.72	-27%
Creanțe	15,097.72	19,278.89	28%
Numerar și echivalente de numerar	7,352.15	2,689.83	-63%
Total active	136,176.99	137,211.55	1%
Cheltuieli în avans	72.39	182.87	153%
Datorii, din care	31,508.79	11,319.32	-64%
Împrumuturi bancare	125.43	109.27	-13%

Denumire indicator	01.01.2026	30.06.2026	Evoluție % S1 2026 vs T4 2025
Datorii curente	31,383.36	11,210.05	-64%
Provizioane	1,638.18	1,638.18	0%
Venituri în avans	5,695.36	5,610.42	-1%
Capitaluri proprii	97,407.05	118,826.50	22%

Mai jos sunt evidențiate principalele aspecte care au influențat evoluția elementelor de bilanț în S1 2026:

IV.a.1 Active imobilizate

Imobilizările necorporale au înregistrat o scădere de -17% față de sfârșitul anului 2025, ca urmare a amortizării curente a activelor necorporale rămase în sold.

Imobilizările corporale s-au redus cu 3% comparativ cu 31.12.2025, reflectând amortizarea normală a activelor fixe utilizate în activitatea curentă.

Imobilizările financiare au înregistrat o creștere semnificativă de 111% față de nivelul de la 31.12.2025, determinată de extinderea investițiilor în participații la filiale și societăți afiliate (Via Carmina Residence, Via Project Campus, Smart Estate Developer) și de plasamentele suplimentare în instrumente financiare cu grad scăzut de risc. Astfel, în februarie 2026 a fost achitată integral, la Via Project Campus S.A., diferența de aport de capital rămasă de plată (anterior fiind vărsat doar 30% din aport), iar la 09.02.2026 a fost efectuată o majorare de capital social la Via Carmina Residence S.A., aportul Companiei fiind de 180.000 lei, vărsat integral la 11.02.2026, capitalul social deținut de Companie la această filială ajungând astfel la 3.015.000 lei. Totodată, Compania a achiziționat 27.340 de acțiuni la Smart Estate Developer S.A. (15 lei/acțiune, 410.100 lei în total), capitalul social deținut ajungând la 1.845.450 lei.

IV.a.2 Active circulante

Stocurile au înregistrat o scădere de 27% comparativ cu sfârșitul anului 2025, ca urmare a predărilor de unități din proiectul Nord One Brediceanu și a valorificării altor active imobiliare aflate în stoc.

Creanțele au crescut cu 28%, pe fondul contractelor noi semnate și al încasărilor eșalonate din promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare aflate în derulare.

Numerarul și echivalentele de numerar au înregistrat o scădere de 63%, respectiv cu aproximativ 4,66 milioane lei, comparativ cu sfârșitul anului 2025, determinată în principal de plata dividendelor restante și de reinvestirea disponibilităților în instrumente financiare (titluri de stat).

IV.a.3 Datorii

Datoriile totale au scăzut cu 64% față de 31.12.2025, în principal ca urmare a decontării obligațiilor comerciale și a plății datoriilor restante către furnizori pe măsura finalizării proiectelor.

Provizioanele au rămas nemodificate față de 31.12.2025 (1,64 milioane lei).

b) Contul de profit și pierdere

UM: mii lei

Denumire indicator	30.06.2025	30.06.2026	Evoluție % S1 2026 vs S1 2025
Venituri din exploatare, din care:	20,477.06	30,226.76	48%
Cifra de afaceri	15,383.79	61,789.31	302%
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	4,604.05	(31,929.98)	n.a.
Alte venituri din exploatare	489.22	367.43	-25%
Cheltuieli din exploatare, din care:	14,848.26	8,158.32	-45%
Cheltuieli cu materii prime, materiale consumabile și mărfuri	2,185.27	1,008.32	-54%
Cheltuieli cu personalul	633.12	4.14	-99%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	558.64	394.81	-29%
Ajustări de valoare privind activele circulante	(1.55)	(7.41)	378%
Ajustări privind provizioanele	(52.86)	0.00	-100%
Cheltuieli cu impozitele și taxele locale	156.80	215.75	38%
Alte cheltuieli din exploatare	11,368.85	6,542.71	-42%
Rezultat din activitatea de exploatare:	5,628.80	22,068.44	292%
Venituri financiare, din care:	6,315.27	3,257.09	-48%
Venituri din interese de participare	2,634.29	911.26	-65%
Venituri din dobânzi	229.15	757.50	231%

Denumire indicator	30.06.2025	30.06.2026	Evoluție % S1 2026 vs S1 2025
Alte venituri financiare	3,451.83	1,588.33	-54%
Cheltuieli financiare, din care:	3,453.39	417.98	-88%
Cheltuieli privind dobânzile	388.83	23.17	-94%
Ajustări de valoare privind imobilizările financiare	(6.22)	(9.81)	58%
Alte cheltuieli financiare	3,070.79	404.62	-87%
Rezultat din activitatea financiară:	2,861.88	2,839.11	-1%
Rezultatul brut al exercițiului financiar	8,490.68	24,907.55	193%
Impozit pe profit	924.74	3,488.10	277%
Rezultatul net al exercițiului financiar	7,565.94	21,419.45	183%

Mai jos sunt evidențiate principalele aspecte care au influențat evoluția elementelor din contul de profit și pierdere în S1 2026 față de S1 2025:

IV.b.1 Venituri din exploatare

Cifra de afaceri a înregistrat o creștere semnificativă de 302%, determinată în principal de predarea și valorificarea apartamentelor din proiectul Nord One Brediceanu și de vânzările de parcele din cadrul cartierului Via Carmina.

Veniturile aferente costului producției în curs de execuție au devenit negative (-31,93 milioane lei), reflectând trecerea stocurilor de producție neterminată în categoria produselor finite livrate, pe fondul finalizării și predării unităților din proiectul Nord One Brediceanu.

Alte venituri din exploatare au scăzut cu 25% în S1 2026 comparativ cu S1 2025.

IV.b.2 Cheltuieli din exploatare

Cheltuielile cu materiile prime și materialele s-au redus cu 54%, pe fondul finalizării etapei de execuție a proiectului imobiliar Nord One Brediceanu.

Cheltuielile cu salariile și beneficiile angajaților au scăzut cu 99% comparativ cu perioada anterioară, ca urmare a restructurării echipei operaționale.

Ajustările de valoare privind imobilizările corporale și necorporale s-au redus cu 29%, reflectând un risc redus de depreciere a activelor.

Cheltuielile cu ajustările privind provizioanele s-au menținut la zero în S1 2026, nefiind necesară constituirea de noi provizioane.

IV.b.3 Rezultatul din exploatare

Rezultatul din activitatea de exploatare a înregistrat o creștere semnificativă de +292%, până la 22,07 milioane lei, susținută de:

- majorarea cifrei de afaceri, determinată de predările din proiectul Nord One Brediceanu și de vânzările din cadrul cartierului Via Carmina
- reducerea cheltuielilor operaționale directe, pe fondul finalizării proiectelor și al restructurării costurilor cu personalul

IV.b.4 Rezultatul financiar

Rezultatul din activitatea financiară s-a menținut la un nivel similar celui din S1 2025 (2,84 milioane lei, -1%), susținut de veniturile din dobânzi și din interesele de participare la filiale.

IV.b.5 Rezultatul brut și rezultatul net al exercițiului

Rezultatul brut al exercițiului a crescut cu +193%, ajungând la 24,91 milioane lei, iar după deducerea impozitului pe profit (+277%), rezultatul net s-a situat la 21,42 milioane lei, de peste 2,8 ori mai mare față de S1 2025. Această evoluție reflectă finalizarea și predarea unităților din proiectul Nord One Brediceanu, precum și maturizarea proiectelor din portofoliul Via Carmina.

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

Indicatori economico-financiar

UM: mii lei

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01.01.2026	30.06.2026	Δ (%)
Lichiditate curentă (AC/DC)	>2	3.153	6.908	119.09%
Lichiditate imediată (AC-Stocuri)/Datorii curente	>1	0.712	1.941	172.40%
Lichiditate rapidă (Disponibilități/Datorii	>0,5	0.233	0.238	1.84%

Indicatori de lichiditate	Interval optim	01.01.2026	30.06.2026	Δ (%)
i curente)				
Solvabilitate financiară (TA/TD)	>1	4.322	12.122	180.48%
Solvabilitate patrimonială (Cap. Proprii/Cap. Proprii+TD)	>30%	75.56%	91.30%	20.84%
Ind. Gradului de îndatorare (DTL/Cap. Proprii+DTL)	<50%	24.44%	8.70%	-64.42%
Rata de îndatorare (DT/TA)	<80%	23.14%	8.25%	-64.35%
Viteza de rotație a debitorilor clienți (Sold mediu clienți/CA)	<30 zile	207	290	40.10%
Viteza de rotație a activelor imobilizate (CA/AI)		0.42	1.05	150.67%

Analiza indicatorilor financiari – S1 2026

Context sectorial

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

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

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

V.1 Indicatorii de lichiditate

Toți indicatorii de lichiditate au înregistrat o îmbunătățire semnificativă față de începutul anului 2026. Lichiditatea curentă a crescut cu +119%, depășind cu mult pragul optim de 2 (ajungând la 6,91), iar lichiditatea imediată s-a majorat cu +172% (1,94), depășind pragul optim de 1. Evoluția este determinată de finalizarea și

predarea unităților din proiectul Nord One Brediceanu, care a redus stocurile și a generat încasări semnificative, precum și de scăderea datoriilor curente pe fondul decontării obligațiilor față de furnizori.

Interpretare: Îmbunătățirea indicatorilor de lichiditate reflectă maturizarea și monetizarea proiectelor imobiliare aflate în etapa finală de execuție, confirmând soliditatea fluxurilor de numerar ale Companiei.

V.2 Indicatorii de solvabilitate și îndatorare

Solvabilitatea financiară a crescut la 12,12 (+180%), activele fiind de peste 12 ori mai mari decât datoriile.

Solvabilitatea patrimonială a ajuns la 91,3% (+20,8 puncte procentuale), confirmând o dependență extrem de redusă de capitalul împrumutat.

Gradul de îndatorare și rata de îndatorare au scăzut semnificativ (-64,4% și, respectiv, -64,3%), rămânând mult sub pragurile critice.

Interpretare: Structura de finanțare este extrem de solidă, Compania păstrându-și autonomia financiară completă și o capacitate ridicată de a-și finanța proiectele fără a recurge la finanțare externă semnificativă.

V.3 Indicatorii de eficiență operațională

Viteza de rotație a debitorilor clienți a crescut la 290 de zile (+40%), rămânând explicabilă prin specificul sectorului imobiliar, unde vânzările sunt eșalonate și încasările se întind pe durata construcției și predării unităților.

Viteza de rotație a activelor imobilizate a crescut cu +151%, reflectând o utilizare mai eficientă a activelor fixe pentru generarea de venituri, susținută de finalizarea proiectului Nord One Brediceanu.

Interpretare: Indicatorii de eficiență operațională confirmă progresul proiectelor aflate în portofoliu și o utilizare tot mai eficientă a resurselor Companiei.

Concluzie generală integrată

- Indicatorii de lichiditate s-au îmbunătățit semnificativ, reflectând finalizarea și monetizarea proiectelor mature din portofoliu.
- Solvabilitatea rămâne la un nivel excelent, confirmând stabilitatea financiară a Companiei.
- Îndatorarea a scăzut semnificativ, rămânând într-un interval foarte sănătos.
- Eficiența operațională confirmă atât o bună utilizare a activelor, cât și progresul proiectelor imobiliare aflate în derulare.

ANALIZA ACTIVITĂȚII PRIN PRISMA CASH-FLOW-ULUI

În primul semestru al anului 2026 nu au existat evenimente sau factori de incertitudine care să afecteze lichiditatea Companiei Imotrust S.A.

Compania monitorizează în mod periodic situația fluxurilor de numerar, pe un orizont de minimum 12 luni, având ca obiective principale:

- identificarea din timp a momentelor în care ar putea apărea eventuale dezechilibre de lichiditate
- adoptarea măsurilor preventive necesare pentru evitarea unor situații critice
- planificarea investițiilor viitoare și stabilirea surselor optime de finanțare pentru acestea

Evoluția cash-flow-ului, comparativ cu perioada anterioară, a fost detaliată în cadrul capitolului Indicatori financiari, la secțiunea dedicată elementelor de bilanț.

RISURI ȘI INCERTITUDINI – PERSPECTIVE PENTRU URMĂTOARELE 6 LUNI

Compania, activă în sectorul imobiliar, monitorizează atent un set de riscuri care pot influența performanța în semestrul următor:

- Volatilitatea cursului valutar rămâne o sursă majoră de incertitudine, deoarece multe materiale și echipamente sunt importate. Fluctuațiile leului față de euro sau alte valute pot conduce la costuri mai mari și afectarea marjelor de profit.
- Majorarea costurilor materialelor de construcție și a salariilor continuă să crească presiunea asupra costurilor de dezvoltare. Deși inflația și prețurile au înregistrat o temperare recentă, costurile ridicate rămân o provocare semnificativă pentru proiecte noi și pentru întreținerea celor existente.
- Mediul economic global și local incert influențează cererea pe piața imobiliară. Semnele de încetinire în economiile majore, precum SUA și zona euro, aduc un climat prudent pentru investitori și cumpărători, ceea ce se traduce în:
 - o cerere mai scăzută pentru spațiile rezidențiale și comerciale, mai ales în segmentul office, unde oferta nouă este limitată
 - prelungirea perioadelor de neocupare în unele proprietăți, crescând riscul fluxului de numerar mai redus
 - întâzieri în încheierea tranzacțiilor și contractelor, care pot afecta rentabilitatea proiectelor și fluxurile financiare
- Contextul legislativ general și reglementările urbanistice pot modifica mediul operațional, prin modificări privind facilitățile fiscale, termenele de legalizare sau condițiile de recepție a lucrărilor, influențând astfel costurile și termenele proiectelor.

În pofida acestor riscuri, piața imobiliară din România arată o reziliență importantă, iar oportunități există prin adaptarea la noile tendințe, cum ar fi cererea pentru locuințe eficiente energetic sau dezvoltarea de hub-uri urbane.

Compania își menține o poziție precaută și flexibilă, implementând măsuri pentru gestionarea riscurilor și asigurarea sustenabilității pe termen mediu, protejând în același timp valoarea și interesele acționarilor.

EVENIMENTE ULTERIOARE RAPORTĂRII

Ulterior încheierii perioadei de raportare și până la data întocmirii prezentului raport, nu au existat evenimente semnificative care să afecteze situația financiară sau operațională a Companiei, cu excepția: continuării normale a activității de predare către clienți a apartamentelor din proiectul Nord One Brediceanu, în conformitate cu angajamentele contractuale asumate; și a obținerii, la sfârșitul lunii august 2026, a Hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului aferent Cartierului Via Carmina Zona 8.

ALTE INFORMAȚII

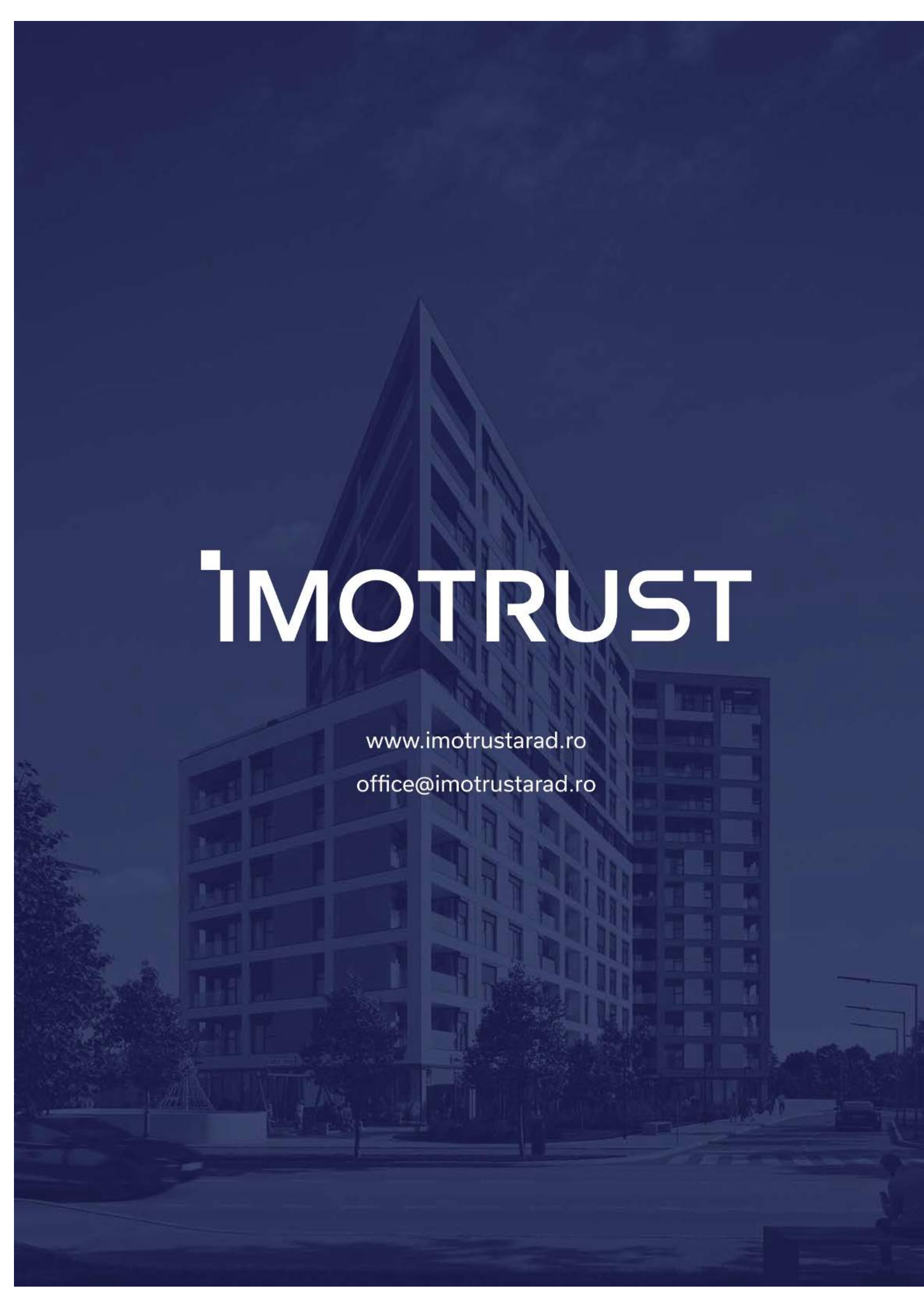
Situațiile financiare interimare întocmite la data de 30 iunie 2026, care au stat la baza întocmirii prezentului raport semestrial, nu au fost auditate.

Președinte CA al IMOTRUST S.A.,

Berar Luisa-Maria

Director economic,

Bura Diana-Alexandra



IMOTRUST

www.imotrustarad.ro

office@imotrustarad.ro

DECLARAȚIA CONDUCERII SOCIETĂȚII

Data 18 septembrie 2026

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

- a) situațiile financiare neauditate pentru perioada de 6 luni încheiata la 30 iunie 2026 ofera o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și contul de profit și pierdere ale IMOTRUST SA conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) Raportul atasat prezentei declarații aferent Semestrului I al anului 2026 cuprinde o analiză corectă și conformă cu realitatea a evenimentelor importante care au avut loc pe parcursul primului semestru din anul 2026 și a impactului acestora asupra situațiilor financiare ale companiei.

Președinte Consiliu de Administrație

Berar Luisa Maria



Confirm,

Director economic,

Bura Diana



Vizat juridic:

c.j. Ionescu Serena

