

SC IMOTRÚST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Aceste situații financiare sunt prezentate de Imotrust SA (Societatea). Aceste situații financiare nu includ rezultatul entităților în care Societatea deține titluri de participare. Incepând cu exercițiul financiar 2008 Societatea îndeplinește criteriile de mărime prevăzute în OMF 1752/2005 pentru întocmirea situațiilor financiare consolidate.

NOTA 1 - Active imobilizate

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2008 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

Valoare brută

a. Imobilizări necorporale și corporale

Element de imobilizări	Valoare brută		
	Sold la 1 ianuarie 2008	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri
Cheltuieli de constituire și dezvoltare	10.488	1.386	-
Alte imobilizări necorporale	5.444	1.078.368	-
Avansuri și imobilizări necorporale în curs	15.932	1.079.754	-
Imobilizări necorporale			

Element de imobilizări	Valoare brută		
	Sold la 1 ianuarie 2008	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri
Terenuri	59.869.688	39.880.396	12.050.988
Construcții	15.581.026	7.725.984	2.103.713
Instalații tehnice și mașini	348.624	156.117	70.830
Alte instalații, utilaje și mobilier	101.203	16.376	63.862
Avansuri și imobilizări corporale în curs	4.872.911	7.427.200	8.255.797
Imobilizări corporale	80.773.452	55.206.073	22.545.190

Imobilizările corporale reprezintă 65,49% din total imobilizări. Imobilizările corporale sunt recunoscute, evaluate și înregistrate în conformitate cu prevederile secțiunii 7 din OMFP 1752/2005 și a politicilor contabile aprobate.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Reevaluarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale sunt înregistrate la valoare contabilă, corectată cu diferențe din reevaluare. Ultima reevaluare a fost înregistrată la 31.12.2008 și au fost reevaluate imobilizările din grupa 2, respectiv terenuri și clădiri. Reevaluarea a fost efectuată cînm HG 1553/2003, de către un evaluator independent membru ANEVAR. Pentru calculul valorilor reevaluate, evaluatorul a avut în vedere prevederile Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 1 – IVA 1.

Modificările rezervei din reevaluare pe parcursul exercițiului sunt prezentate astfel:

	2007	2008
Rezerve din reevaluare la începutul exercițiului financiar	56.660.933	79.437.857
Diferențe din reevaluare transferate în cursul exercițiului	27.990.824	6.999.909
Sume transferate din rezerva din reevaluare în cursul exercițiului	(5.213.900)	(9.216.411)
Rezerve din reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	79.437.857	77.221.355

Imobilizări corporale gajate și restricționate

La 31 decembrie 2008 imobilizări corporale cu o valoare contabilă netă de 29.422.592 lei constituie

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Amortizarea cumulată a imobilizării necorporale și corporale

Element de imobilizări	Sold la	Amortizare	Amortizare	Sold la
imobilizare	1 ianuarie 2008	in cursul Anului	aferentă imobilizărilor scoase din evidență	31 decembrie 2008
Cheltuieli de constituire și dezvoltare	-	-	-	-
Alte imobilizări necorporale	1.130	2.363	-	3.493
Imobilizări necorporale	1.130	2.363	-	3.493
Terenuri		11.280.732	1.280.732	-
Construcții		63.822	32.316	164.141
Instalații tehnice și mașini	132.635	10.250	4.059	25.003
Alte instalații, utilaje și mobilier	18.812			
Imobilizări corporale	151.447	1.354.804	1.317.107	189.144
Amortizări - total	152.577	1.357.167	1.317.107	192.637

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor. S-a respectat legislația specifică, respectiv Legea 15/1994, HG 964/1998 și HG 2139/2004.

Valoare netă a imobilizărilor necorporale și corporale la 31 decembrie 2008

	Valoare brută	Amortisment	Valoare netă
Imobilizări necorporale	1.095.686	3.493	1.092.193
Terenuri	87.699.096	-	87.699.096
Construcții	21.203.297	-	21.203.297
Instalații tehnice și mașini	433.911	164.141	269.770
Alte instalații, utilaje și mobilier	53.717	25.003	28.714
Avansuri și imobilizări corporale în curs	4.044.314	-	4.044.314
Imobilizări corporale	113.434.335	189.144	113.245.191

Ajustări pentru deprecierea imobilizărilor necorporale și imobilizărilor corporale

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor corporale și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2008 este valoarea reală.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

b. Imobilizările financiare

Titluri de participare deținute la societăți din cadrul Grupului

La 31.12.2008 Societatea avea 8 filiale:

Nr crt	Denumirea filialei	Tara în care este înregistrată	Data înregistrării	Obiect de activitate	Procent deținut
1	BERMO GROUP SA	Romania	23.11.2004	CAEN 6810	58,26%
2	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL	Romania	06.12.2004	CAEN 6810	100,00%
3	CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL SRL	Romania	27.02.2000	CAEN 4619	97,90%
4	SSI RAMSES SA	Romania	18.02.1991	CAEN 6209	71,63%
5	INKOTOWN	Insulele Virgine	01.04.1999	-	100,00%
6	SUCUS SA	Romania	06.03.1995	CAEN 4110	95,74%
7	RND AUTO SA	Romania	13.10.1995	CAEN 4520	80,28%
8	TRUSTUL CRE SA	Romania	12.04.2005	CAEN 4110	51,98%

Valoarea investițiilor în filiale:

Nr.crt	Denumirea filialei	31 decembrie 2007	31 decembrie 2008
1	BERMO GROUP SA	921.039	921.039
2	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL	5.135.022	5.135.022
3	CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL SRL	9.790	9.790
4	SSI RAMSES SA	3.087.905	3.091.213
5	INKOTOWN	-	24.903.589
6	SUCUS SA	7.706.431	8.709.781
6	RND AUTO SA	7.552.034	11.305.858
7	TRUSTUL CRE	4.024.909	4.179.654
8	Altele (Tamiv, CRE)	192	20
Total		28.437.322	58.255.966

În cursul anului 2008 Societatea a achiziționat 100% din acțiunile SC INKOTOWN SA.

În cursul anului 2008 a crescut valoarea participațiilor deținute la:

- SSI RAMSES SA cu 3.308 lei, ca urmare a achiziției unor acțiuni
- SC SUCUS SA cu 1.003.350 lei, ca urmare a achiziției unor acțiuni și înregistrarea de noi acțiuni din majorarea capitalului social
- SC RND AUTO SA, cu 3.753.824 lei, ca urmare a achiziției unor acțiuni
- TRUSTUL CRE, cu 154.745 lei, ca urmare a achiziției unor acțiuni și aport la majorarea capitalului social.

SC IMOTRÚST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Titluri sub formă de interese de participare

Denumirea entității	Tara în care este înregistrată	Data înregistrării	Obiect de activitate	Procent Deținut
MARA COM MIXT SA	Romania	14.02.1991	6820	21,80%

SC MARA COM MIXT SA este o societate listată pe piața Rasdaq la categoria a IIIa. Cotația acțiunilor SC MARA COM MIXT SA la 31.12.2008 era de 2,7 lei/acțiune (31.12.2007: 5,65 lei/acțiune).

Valoarea investițiilor în interese de participare a fost:

Nr.crt	Denumirea entității	31 decembrie 2007	31 decembrie 2008
1	IMOBIL TRUST UTA SRL	3.327.060	-
2	CODLEA ARCTIC SA	3.368.005	-
3	MARA COM MIXT SA	323.131	323.131
		<u>7.018.196</u>	<u>323.131</u>

În cursul anului 2008 Societatea a înstrăinat pachele de acțiuni deținute la IMOBIL TRUST UTA SRL și CODLEA ARCTIC SA.

Societatea nu și-a asumat nici o plată în numele societăților în care deține titluri sub formă de interese de participare.

Titluri deținute ca imobilizări financiare

Activele financiare disponibile pentru vânzare cuprind acțiuni tranzacționabile și sunt evaluate anual la 31 decembrie la valoare justă. Valorile juste ale acțiunilor tranzacționabile pe piețe active sunt evaluate prin referință la cotațiile de pe piețele respective. Valoarea justă pentru celelalte titluri este estimată prin referință la valoarea de piață a unor instrumente financiare similare sau prin referință la fluxurile de numerar generate de activele de bază.

Activele financiare disponibile pentru vânzare sunt clasificate ca active pe termen lung, cu excepția cazurilor în care acestea vor fi realizate în douăsprezece luni de la data bilanțului sau vor fi vândute.

Activitățile societăților reprezentând active financiare disponibile pentru vânzare sunt prezentate mai jos:

Denumirea entității	Tara în care este înregistrată	Domeniu	31 decembrie 2007	31 decembrie 2008
1 BANCA TRANSILVANIA	Romania	servicii bancare	1.750	-
2 EDIL CONSTRUCȚII	Romania	construcții	4.050	-
3 MOARA CIBIN	Romania	Morărit și panificație	7.624	-
4 MOPAN	Romania	Morărit și panificație	-	11.362
Total			13.424	11.362

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 2 - Provizioane

Conducerea societății nu a considerat necesară constituirea de provizioane pentru riscuri și cheltuieli la 31.12.2008 și 31.12.2007.

NOTA 3 - Repartizarea profitului

Destinația	Exercițiul financiar 2007	Exercițiul financiar 2008
Profit net de repartizat:	6.075.188	580.270
- rezerva legale	(372.553)	(35.288)
- rezerve ca surse proprii de finanțare	-	-
Profit nerepartizat:	6.075.188	544.982

În cursul exercițiului financiar 2007 s-a obținut un profit net de 6.075.188 lei. Repartizarea profitului a fost aprobată de AGOA din 16.05.2008. Profitul a fost repartizat la dividende, respectiv 0,0238 lei/acțiune.

La 31 decembrie 2008 societatea a înregistrat un profit net de 580.270 lei. Repartizarea profitului va fi aprobată de AGOA din 25 mai 2009.

NOTA 4 - Analiza rezultatului din exploatare

INDICATORI	Exercițiul financiar	
	2007	2008
1 Cifra de afaceri neta	8.409.854	15.998.614
2 Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	(6.272.582)	(26.564.140)
3 Cheltuielile activității de baza	(6.272.582)	(26.564.140)
4 Cheltuielile activității auxiliare		
5 Cheltuielile indirecte de producție		
6 Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	2.137.272	(10.565.526)
7 Cheltuieli de desfacere		
8 Cheltuieli generale de administrație	(2.756.372)	(3.120.528)
9 Alte venituri din exploatare	11.333.911	21.156.121
10 Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	10.714.811	7.470.067

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 5 - Situația creanțelor și datoriilor

Creanțe

		Sold la	Termen de lichiditate	
		31 decembrie 2008	Sub 1 an	Peste 1 an
		1=2+3	2	3
Creanțe comerciale	a)	33.630.465	33.630.465	-
Sume de încasat de la entități afiliate	b)	6.841.332	6.841.332	-
Alte creanțe	c)	402.571	402.571	-
		40.874.368	40.874.368	-

- a) creanțele comerciale cuprind sumele datorate de către clienții curenți ai societății în valoare de 33.293.280 lei, precum și furnizori debitori 337.185 lei.

Creanțe comerciale neîncasate în valoare de 33.630.465 lei au următoarea vechime: sub 30 de zile reprezintă 2% , creanțele cu vechime între 31 și 90 de zile 24,5%, creanțele cu vechime între 91 și 365 de zile 72% și creanțele cu vechime de peste un an reprezintă 1,5% din soldul creanțelor.

La 31 decembrie 2008 Societatea nu a înregistrat ajustări pentru deprecierea creanțelor.

- b) sumele de încasat de la entitățile afiliate sunt prezentate în nota 10 n)
- c) alte creanțe reprezintă debitori diverși (314.123 lei) și sume virate în plus către bugete (88.448 lei) aferenți activității curente.

Valoarea creanțelor la 31 decembrie 2007:

		Sold la	Termen de lichiditate	
		31 decembrie 2007	Sub 1 an	Peste 1 an
		1=2+3	2	3
Creanțe comerciale	a)	34.754.385	34.754.385	-
Sume de încasat de la entități afiliate	b)	4.456.907	4.456.907	-
Alte creanțe	c)	2.605.472	2.605.472	-
		41.816.764	41.619.384	-

Datorii

		Sold la	Termen de exigibilitate		
		31 decembrie 2008	Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
		1=2+3+4	2	3	4
Sume datorate instituțiilor de credit	a)	109.287.685	27.947.218	81.340.467	-
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	b)	19.919.440	19.919.440	-	-
Datorii comerciale – furnizori	c)	1.043.366	1.043.366	-	-
Sume datorate entităților afiliate	d)	116.545	116.545	-	-
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	e)	5.370.413	5.370.413	-	-
		135.737.449	54.396.982	81.340.467	-

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

- a) sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă: a1) datoriile pe termen scurt, linii de credit angajate la Banca Transilvania în sumă de 27.947.218 lei și a2) datorii pe termen mediu, credite acordate de Banca Transilvania, în suma de 81.340.467 lei. Creditele pe termen mediu au fost angajate de Societate pentru achiziții de terenuri și construcții, amenajări și modernizări construcții deținute și achiziții acțiuni
- b) valoare de 19.919.440 lei, reprezintă avansurile încasate de clienți în principal pentru activitatea de dezvoltări imobiliare
- c) datorii curente față de furnizorii activității de exploatare (utilități, servicii, materiale consumabile) și imobilizări
- d) sumele datorate părților afiliate sunt prezentate în nota 10 n)
- e) alte datorii în valoare de 5.370.413 lei reprezintă în principal: dividende datorate acționarilor (3.114.601 lei); datorii aferente bugetul de stat, respectiv impozit pe profit (678.041 lei) și TVA (90.019 lei); datorii față de personalul societății și bugetele asigurărilor și protecției sociale (46.279 lei); debitori diverși (186.784 lei).

Valoarea datoriilor la 31 decembrie 2007:

		Sold la	Termen de exigibilitate		
		31 decembrie 2007	Sub 1 an	Intre 1-5 ani	Peste 5 ani
		1=2+3+4	2	3	4
Sume datorate instituțiilor de credit	a)	65.023.014	17.381.534	43.721.991	919.489
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți	b)	861.384	861.384	-	-
Datorii comerciale – furnizori	c)	9.125.941	9.125.941	-	-
Sume datorate entităților afiliate	d)	4.390	4.390	-	-
Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale și datoriile privind asigurările sociale	e)	10.797.560	10.751.003	46.557	-
		85.812.289	38.124.252	46.768.548	919.489

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

NOTA 6 - Principii, politici și metode contabile

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

1) Informații generale

Aceste situații financiare sunt în responsabilitatea conducerii Societății și au fost întocmite în conformitate cu:

- Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr 1752/2005 cu modificările anterioare
- Legea contabilității nr 82/1991, republicată și modificată.

OMF nr 1752/2005 prevede că persoanele juridice prevăzute la art 1 alineatul 1 din Legea nr 82/1991 aplică Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV-a Comunității Economice Europene, iar situațiile financiare anuale consolidate sunt întocmite în conformitate cu Directiva VII-a a Comunității Economice Europene.

Situațiile financiare sunt întocmite la costul istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF nr.1752/2005 cu modificările anterioare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturilor și cheltuielilor raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

3) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

SC IMOTRUST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești.

B Principii contabile

Situațiile financiare prezente sunt întocmite cu respectarea următoarelor principii contabile:

- **Principiul continuității activității** – care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în stare de lichidare sau reducerea semnificativă a activității;
- **Principiul permanenței metodelor** – aplicarea acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor de activ și de pasiv, precum și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile;
- **Principiul prudenței** – evaluarea fiecărui element este făcută pe o bază prudentă, luând în calcul:
 - a) numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercițiului financiar;
 - b) s-a ținut cont de toate datoriile apărute în cursul exercițiului curent și precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
 - c) s-a ținut cont de toate datoriile previzibile și pierderile potențiale apărute în cursul exercițiului financiar curent sau precedent, chiar dacă acestea au devenit evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
 - d) s-a ținut cont de toate deprecierile, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este profit sau pierdere;
- **Principiul independenței exercițiului** – au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului financiar fără a ține seama de data încasării sumelor sau a efectuării plăților;
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii** – a fost evaluat separat fiecare element de activ și datorie;
- **Principiul intangibilității** – bilanțul de deschidere al unui exercițiu trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent;
- **Principiul necompensării** – valorile elementelor ce reprezintă active nu pot fi compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile;
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului** – informațiile prezentate în situațiile financiare anuale trebuie să reflecte realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică;
- **Principiul pragului de semnificație** – orice element care are o valoare semnificativă trebuie prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare anuale. Elementele cu valori nesemnificative care au aceeași natură sau cu funcții similare trebuie însumate, nefiind necesară prezentarea lor separată.

SC IMOTRÚST SA
NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2008
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

C Conversia tranzacțiilor în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României (BNR) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului.

Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Câștigurile și pierderile rezultate din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere partial, iar pentru cele menționate în complectarea politicilor contabile pentru anul 2008, în contul „cheltuieli înregistrate în avans”.

D Imobilizări necorporale

1) Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare

Concesiunile, brevetele, licențele, mărcile comerciale, drepturile și activele similare se înregistrează inițial la costul de achiziție sau la valoarea de aport.

Majoritatea imobilizărilor necorporale înregistrate în această grupă sunt prezentate de programe informatice. Acestea sunt amortizate liniar pe o perioadă de 3 ani.

2) Avansuri și alte imobilizări necorporale

În cadrul avansurilor și altor imobilizări necorporale se înregistrează avansurile acordate furnizorilor de imobilizări necorporale, programe informatice create de entitate sau achiziționate de la terți pentru necesitățile proprii de utilizare, precum și alte imobilizări necorporale deținute de Societate.

E Imobilizări corporale

1) Cost / evaluare

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost de achiziție.

Societatea efectuează periodic reevaluarea imobilizărilor corporale, cu evaluatori autorizați ANEVAR. Ultima reevaluare a fost efectuată la 31 decembrie 2008, în conformitate cu HG 1553/2003, care prevede că reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează în vederea determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor, starea acestora și de valoarea de piață.

Dacă valoarea contabilă a unei imobilizări corporale este majorată ca urmare a unei reevaluări, această majorare va fi înregistrată direct în creditul rezervei din reevaluare. Cu toate acestea, majorarea constatată