

310426 ARAD
Str. Cocorilor nr. 79 - 81
J 02 / 816 / 1994
Cod fiscal RO 5799201
Tel./ Fax: 0257 271697
Mobil: 0744280732

Membră a CAMEREI AUDITORILOR FINANCIARI din România-
Autorizația nr. 158

RAPORT DE AUDIT
AL SITUAȚIILOR FINANCIARE
Întocmite la 31 decembrie 2009 de către
S.C. IMOTRUST S.A. ARAD

Am efectuat auditarea situațiilor financiare neconsolidate ale S.C. IMOTRUST S.A. Arad (entitate auditată), care cuprind bilanțul încheiat la 31 decembrie 2009, contul de profit și pierdere, situația modificărilor capitalurilor proprii și situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul încheiat la această dată, note explicative, situații financiare care sunt atașate prezentului raport.

Întocmirea conturilor anuale au fost responsabilitatea conducerii entității auditate, de fapt pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82 / 1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 1752 / 2005 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, care au obligația să întocmească situații financiare anuale care să ofere o imagine fidelă a activelor, datoriilor, a poziției financiare, profitului sau pierderii și fluxurilor de trezorerie.

Această responsabilitate include: conceperea, implementarea și menținerea unui control intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă de situații financiare ce nu conțin denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii; selectarea și aplicarea politicilor contabile adecvate; elaborarea estimărilor contabile rezonabile pentru circumstanțele date.

Responsabilitatea noastră este ca, pe baza auditului nostru să exprimăm o opinie asupra conturilor anuale.

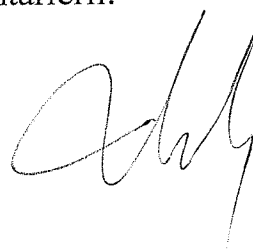
Noi am efectuat auditul nostru conform Normelor de audit financiar, elaborate de către Camera Auditorilor Financiar din România. Aceste norme cer ca auditul să fie planificat și executat astfel încât să obținem o asigurare rezonabilă, că în conturile anuale de raportare nu sunt anomalii semnificative. Un audit constă în a examina, pe bază de sondaje, elementele justificative care să susțină sumele și informațiile conținute în conturile anuale. Auditul constă, de asemenea, în evaluarea principiilor și metodelor contabile folosite și a estimărilor semnificative făcute de către conducerea entității pentru închiderea conturilor anuale, ca și a prezentării de ansamblu a situațiilor financiare a acestora.

Procedurile selectate depind de raționamentul auditorului, inclusiv evaluarea riscurilor ca situațiile financiare să prezinte denaturări semnificative datorate fie fraudei, fie erorii. În respectiva evaluare a riscurilor, auditorul analizează sistemul de control intern relevant pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare ale entității cu scopul de a planifica proceduri de audit adecvate în circumstanțele date.

Noi considerăm că auditul efectuat, probele obținute sunt suficiente și adecvate, oferind o bază rezonabilă pentru exprimarea opiniei noastre.

Bazele opiniei cu rezerve

1. Datorită faptului că am fost numiți auditori în cursul lunii martie 2010 nu am participat la inventarierea elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii desfășurată la sfârșitul exercițiului financiar auditat. La data întocmirii prezentului raport este finalizat procesul verbal al comisiei centrale de inventariere privind valorificarea rezultatelor inventarierii anuale, valorificare care se va înregistra în contabilitate după data întocmirii situațiilor financiare. Nu putem emite o apreciere asupra modului de efectuare a inventarierii.



2. În cursul anului 2009 entitatea auditată a procedat la modificarea politicii contabile privind înregistrarea în contabilitate (tratamentul contabil) a diferentelor de curs valutar si a dobânzilor aferente creditelor în valută contractate pentru achizitii de terenuri si actiuni (care în anul 2008 au fost înregistrate la cheltuieli în avans) procedând la recunoastere acestora pe conturile de cheltuieli aferente anului în care s-au efectuat.

Prin acest tratament contabil a rezultat influentarea bilantului contabil aferent exercitiului financiar anterior (rezultatul fiind diminuarea capitalurilor proprii în exercitiul anului curent auditat) prin înregistrarea diferentelor de curs valutar si a dobânzilor aferente creditelor contractate pentru achizitia de terenuri si achizitia de actiuni în *contul rezultatului reportat* cu suma totală de 10.528.593 lei, sumă care se compune din diferentele de curs valutar la credite bancare contractate pentru achizitii de terenuri si achizitii de actiuni (pierdere) în valoare de 7.546.736 lei si dobânzi la credite bancare contractate pentru achizitii de terenuri si achizitii de actiuni (pierdere) în valoare de 2.981.857 lei.

Ca urmare a acestui tratament contabil entitatea nu respectă principiul permanentei metodelor descris în Nota 6 – Principii, politici si metode contabile, rezultatul fiind neasigurarea comparabilității în timp a informatiilor contabile.

3. În cursul exercitiilor financiare precedente entitatea a încheiat contracte si promisiuni de vânzare pentru unele terenuri detinute recunoscând venituri din vânzarea activelor la valoarea totală a acestora si cheltuieli din cedarea activelor. În cursul exercitiului financiar curent auditat entitatea procedează la rezilierea parțială a acestor contracte si promisiuni, drept pentru care înregistrează acestea în *rezultatul reportat* în valoare de 11.579.478 lei (Nota 3) influentând bilantul contabil aferent exercitiului financiar anterior, rezultatul fiind diminuarea capitalurilor proprii în exercitiul anului curent auditat.

4. În cursul exercitiului financiar 2006 entitatea în urma procesului de fuziune dobândește actiuni proprii care conform prevederilor Legii nr. 31 / 1990 în termen de un an au fost vândute (respectiv până la 30.06.2007). Entitatea nu a

declarat și calculat impozitul aferent câștigului din această tranzacție, procedând la declarea și plata acestuia precum și a majorărilor aferente în exercițiul financiar curent auditat, rezultatul fiind influențarea rezultatului exercițiului curent (pierdere). Aceste majorări împreună cu majorările pentru neplata în termen a impozitului pe profit aferent anilor 2007 și 2008 sunt în valoare totală de 394.086 lei.

5. În anul 2008 în urma inspecției fiscale efectuate de ANAF s-au stabilit prin procesul verbal încheiat impozite suplimentare și obligații fiscale accesorii. Entitatea nu a înregistrat în contabilitate aceste obligații. Tratatamentul contabil prevăzut de către Ordinului Ministrului Fianțelor Publice nr. 1752 / 2005 este înregistrarea acestor obligații în contabilitate și constituirea de provizioane. Entitatea motivează neînregistrarea acestuia în contabilitate pentru că a intentat un proces de anulare în parte a respectivului raport de inspecție fiscală la Curtea de Apel, în valoare de 2.762.292 lei. Prin hotărârea judecătorească a Curții de Apel din data de 03.02.2010 a admis în parte acțiunea formulată, în valoare de 1.087.825 lei reprezentând TVA și impozit pe profit la care se adaugă majorările aferente. Entitatea a declarat recurs la Inalta Curte de Casație și Justiție. Noi considerăm că pentru sumele respinse de către Curtea de Apel se impune constituirea de provizioane deoarece aceste sume reprezintă o obligație curentă generată de un eveniment anterior, este posibil ca o ieșire de resurse să fie necesară pentru a onora obligația respectivă și mai ales că se poate face o estimare credibilă a valorii obligației, conform prevederilor legale menționate mai sus.

6. Pentru creanțele cu o vechime peste un an entitatea nu înregistrează ajustări pentru deprecierea creanțelor a căror încasare devine incertă conform prevederile Ordinului Ministrului Fianțelor Publice nr. 1752 / 2005 privind deprecierea creanțelor.

Evidențierea altor aspecte care afectează comparabilitatea datelor

7. Entitatea auditată hotărăște în adunarea generală a acționarilor de aprobare a situațiilor financiare aferente anului 2007 repartizarea profitului net la dividende. În conformitate cu prevederile Legii nr. 31 / 1990 aceste dividende se vor plăti acționarilor în termen de șase luni de la repartizare. ~~Contul dividende la sfârșitul exercițiului financiar prezintă un sold reprezentând dividende neplătite~~ aferente anului 2007 în sumă de 2.423.677 lei.

8. Entitatea în Nota 10 prezintă faptul că a înregistrat tranzacții cu entitățile afiliate. Există posibilitatea ca termenii și condițiile acestor tranzacții să difere de cele care ar guverna tranzacțiile desfășurate între societățile neafiliate în condițiile respectării unor prețuri stabilite pe piața liberă.

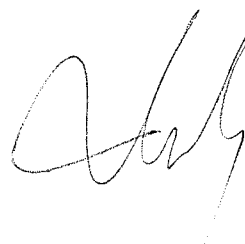
Opinia cu rezerve

În opinia noastră, cu excepția aspectelor prezentate mai sus, conturile anuale prezintă o imagine fidelă în toate aspectele semnificative, situația financiară a entității la 31 decembrie 2009, cât și rezultatele operațiunilor sale pentru perioada încheiată la această dată, sunt în conformitate cu Reglementările Contabile Românești.

Alte aspecte

9. Acest raport este întocmit numai pentru informarea și uzul intern al acționarilor și nici nu poate fi utilizat de nici un alt terț. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor societății acele aspecte pe care trebuia să le raportăm într-un raport de audit financiar al situațiilor financiare neconsolidate care se referă la: total activ de 237.433.553 lei, capitaluri proprii de 84.500.792 lei, cifra de afaceri de 7.980.065 lei și rezultatul net al exercițiului – pierdere de 11.741.470 lei, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau opinia formată. În conformitate cu prevederile legii contabilității o societate mamă trebuie să întocmească un raport anual privind propria activitate cât și un raport anual consolidat. În Nota 6 la situațiile financiare neconsolidate anexate, entitatea precizează că va întocmi situații financiare consolidate conform reglementărilor în vigoare.

10. Situațiile financiare nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor și un set de note la situațiile financiare în conformitate cu reglementările și principiile acceptate în alte țări și jurisdicții decât România. Situațiile financiare anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România.



Conformitatea raportului directoratului cu situațiile financiare

Conform prevederilor Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 1752 / 2005, secțiunea 10 noi am citit Raportul anual al directoratului care prezintă o analiză corespunzătoare a dezvoltării și performanței activității entității, a poziției sale financiare în corelație cu mărimea și complexitatea activității, obiectivele și politicile de gestionare a riscurilor, a dezvoltării previzibile, fără a face o prezentare detaliată a evenimentelor importante apărute după sfârșitul exercițiului financiar, fiind prezentată doar hotărârea adunării generale din luna ianuarie 2010 prin care s-a hotărât majorarea capitalului social al S.C. IMOTRUST SA cu suma de 30.882.651,10 lei prin emiterea unui număr de 308.826.511 acțiuni, cu valoarea nominală de 0,10 lei, oferite spre subscriere acționarilor existenți la data de 12.02.2010.

Cu privire la continuitatea activității este prezentat un buget pentru activitatea anului 2010 cuantificând veniturile, cheltuielile și rezultatul brut și net.

Raportul anual al directoratului nu face parte din situațiile financiare. Noi nu am identificat în raportul directoratului informații financiare care să fie în mod semnificativ în neconcordanță cu informațiile prezentate în situațiile financiare.

Arad, 28 aprilie 2010

S.C. Epadate S.R.L.

Reprezentată prin auditor financiar

Ardelean Dorel

