

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA
31 DECEMBRIE 2010**

—) **Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor
Publice al României nr. 3055/2009**

—)

S.C. IMOTRUST S.A.
SITUAȚII FINANCIARE ANUALE

31 DECEMBRIE 2010

CUPRINS

PAGINA

Raportul auditorilor independenți	1 - 4
Bilanțul contabil	5 - 7
Contul de profit și pierdere	8 - 10
Situația fluxurilor de trezorerie	11
Situația modificărilor capitalului propriu	12 - 14
Note la situațiile financiare	15 - 54

MORAR CORTIZA MONICA

MORAR CORTIZA MONICA

ADRESA: Arad, Str.Abrud nr.98, Bl.129, Sc.C, Et.2, Ap.6

IBAN: RO73BRDE020SV19337470200 • BANCA: BRD ARAD

TEL: 0257.259.786; 0722.486.875

E-MAIL: cortiza_morar@yahoo.com

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT CATRE ASOCIATII S.C. IMOTRUST S.A.

Raport asupra situatiilor financiare

1. Am auditat situatiile financiare anuale ale SC IMOTRUST SA („Societatea”) intocmite la data de 31 decembrie 2010 formate din bilant, cont de profit și pierdere, situația fluxurilor de numerar, situatia modificarilor capitalului propriu si un sumar al politicilor contabile semnificative precum si alte note explicative la situatiile financiare, identificate prin urmasorii indicatori:

- profit net: 9.719.523 lei
- cifra de afaceri: 21.864.619 lei
- total active: 265.051.978 lei

Responsabilitatea conducerii privind situatiile financiare

2. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare in conformitate cu Legea 82/1991, legea contabilitatii si cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice 3055/2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, cu modificarile si completarile ulterioare.

3. Aceasta responsabilitate include:

- conceperea, implementarea si mentinerea unui control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a acestor situatii financiare ce nu contin denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii;
- selectarea si aplicarea politicilor contabile adecvate;
- realizarea unor estimari contabile rezonabile pentru circumstantele date.

Responsabilitatea auditorului

4. Responsabilitatea auditorului este sa exprime o opinie asupra acestor situatii financiare anuale, pe baza auditului efectuat.

5. Am efectuat auditul in conformitate cu Standardele Internationale de Audit (ISA) elaborate de International Federation of Accountants (IFAC) si adoptate de Camera Auditorilor Financiari din Romania (CAFR). Aceste standarde cer ca auditorul sa se conformeze cerintelor etice si sa planifice si sa realizeze auditul in vederea obtinerii unei asigurari rezonabile ca situatiile

financiare nu contin erori semnificative.

6. Descrierea unui audit:

- un audit implica realizarea procedurilor necesare pentru obtinerea probelor de audit referitoare la sume si alte informatii prezentate in situatiile financiare;
- procedurile selectate depind de rationamentul auditorului, inclusiv evaluarea riscurilor ca situatiile financiare sa prezinte denaturari semnificative datorate fie fraudei, fie erorii. In respectiva evaluare a riscurilor, auditorul analizeaza sistemul de control intern relevant pentru intocmirea si prezentarea fidela a situatiilor financiare ale entitatii cu scopul de a planifica proceduri de audit adecvate in circumstantele date, dar nu in scopul exprimarii unei opinii cu privire la eficacitatea sistemului de control intern al Societatii;
- in cadrul unui audit se evalueaza, de asemenea, gradul de adecvare a politicilor contabile folosite si masura in care estimarile contabile elaborate de conducere sunt rezonabile, precum si prezentarea globala a situatiilor financiare.

Consideram ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a forma o baza pentru opinia de audit.

Bazele calificarii opiniei auditorului

7. Am fost desemnata auditor financiar a societatii in cursul anului 2011 si nu am participat la inventarul fizic de la data de 31 decembrie 2010. Prin urmare nu am asistat la inventarierea fizica a stocurilor si nu am putut determina cu siguranta, prin alte mijloace alternative cantitatile din stoc. De asemenea, nu am participat la inventarierea celorlalte elemente de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii desfasurata la sfarsitul exercitiului financiar auditat, astfel neputand emite o apreciere asupra modului de efectuare a inventarierii.

8. Stocurile la 31 decembrie 2010 și 31 decembrie 2009 influențează rezultatul din exploatare al exercitiului financiar încheiat la 31 decembrie 2010 și constituie o componentă materială în structura bilanțului la acea dată. Aplicarea procedurilor alternative de audit pentru verificarea acestor solduri nu a oferit informații suficiente pentru confirmarea lor si datorita limitarii întinderii lucrarilor de audit.

9. In timpul auditului s-au facut demersurile necesare pentru confirmarea soldurilor la terti care sa concilieze sumele drept datorii curente/eventuale contingente respectiv creante. Totusi, pana la data intocmirii raportului nu s-au primit in totalitate confirmari din partea tertilor.

10. Aplicarea procedurilor de audit pentru verificarea creantelor comerciale la data de 31 decembrie 2010, altele decat procedura de confirmare, a condus la concluzia existentei in soldul contului de clienti a unor creante, probabil necollectabile, in suma de 1.767.760,76 lei (din care 671.798,63 in afara grupului si 1.095.962,13 lei in grup) reprezentand creante, cu o vechime mai mare de 365 zile, pentru care Societatea nu si-a constituit ajustari pentru pentru creantele neincasate, desi Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.3055/2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene solicita efectuarea unei ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare a creantelor incerte atunci cand sunt identificate. In cazul in care aceste ajustari ar fi fost inregistrate rezultatul exercitiului financiar s-ar fi diminuat cu aceasta suma. Conducerea societatii apreciaza creantele in grup ca fiind colectabile.

11. La 31 decembrie 2010, Societatea evidentiaza in conturile de avansuri de trezorerie suma de 74.044,31 lei, sume reprezentand avansuri de trezorerie acordate. Conform Ordinului Ministerului

Finantelor Publice nr.3055/2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene, la sfarsitului anului 2010 sumele reprezentand avansurile de trezorerie nedecontate pana la data bilantului se inregistreaza in contul 428 „Alte datorii si creante in legatura cu personalul”, creantele societatii fiind astfel diminuate cu suma de 74.044 lei.

12. In balanta de verificare la data de 31.12.2010 se reflecta in mod eronat impozit pe profit de recuperat in suma de 2.750 lei iar in declaratia fiscala anuala privind impozitul pe profit suma de recuperat este de 8.250 lei. In realitate in urma operatiunilor economice derulate in cursul anului societatea datoreaza si achita impozitul minim trimestrial. In acest context contul „Impozit pe profit” la finele anului nu trebuia sa prezinte sold.

Modul eronat de reflectare s-a datorat omiterii inregistrarii obligatiei de plata a impozitului minim aferent trimestrului trei precum si reflectarii eronate in declaratiile fiscale privind obligatiile de plata la bugetul de stat (fiind declarat la „suma datorata” fata de „impozit minim”) ceea ce a condus si la reflectarea eronata in declaratia anuala privind impozitul pe profit.

Opinia cu rezerve a auditorului asupra situatiilor financiare

13. In opinia mea, cu exceptia efectelor aspectelor mentionate si a unor ajustari care ar fi putut fi determinate ca fiind necesare de situatiile descrise la paragrafele 10, 11 si 12, in situatia in care am fi putut obtine elemente probante suplimentare in legatura cu aspectele mentionate la paragrafele 7, 8 si 9, situatiile financiare anuale ale SC IMOTRUST SA furnizeaza o imagine fidela in toate aspectele semnificative a situatiei financiare, a pozitiei financiare si rezultatelor Societatii la 31 decembrie 2010, in conformitate cu prevederile Legii contabilitatii nr. 82/1991 republicata si cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3055/2009 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu directivele europene.

Alte aspecte

14. Fara a exprima rezerve suplimentare, mentionez si urmatoarele aspecte:

14.1 Climatul economic actual de criza economica in care isi desfasoara activitatea societatea, fapt ce indica existenta unui risc referitor la posibilitatea continuarii activitatii, la nivelul exercitiilor financiare anterioare, in situatia in care cererea de imobile s-a redus considerabil. Perspectiva mentinerii nivelului de activitate depinde de modul in care managementul abordeaza evenimentele si conditiile economice viitoare prezente in mediul dificil in care opereaza Societatea.

14.2. Societatea nu a intocmit pe langa situatiile financiare individuale si situatii financiare consolidate in conformitate cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.3055/2009 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene.

14.3. In Nota nr.10 intocmita la bilantul contabil, sunt prezentate partile afiliate ale Societatii existand in cursul anului 2010 tranzactii semnificative intre acestea. Exista posibilitatea ca termenii si conditiile acestor tranzactii sa difere de cele care ar guverna tranzactiile desfasurate intre societatile neafiliate in conditiile respectarii unor preturi stabilite pe piata libera. Conducerea societatii considera ca o asemenea examinare nu ar avea un impact negativ semnificativ asupra situatiilor financiare deoarece aceste tranzactii au fost taxate in conformitate cu legislatia in vigoare.

15. Acest raport este adresat exclusiv actionarilor Societatii in ansamblu. Auditul a fost efectuat pentru a putea raporta actionarilor Societatii acele aspecte pe care trebuie raportate intr-un raport de audit financiar, si nu in alte scopuri. In masura permisa de lege, nu acceptam si nu ne asumam responsabilitatea decat fata de Societate si de actionarii acesteia, in ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formata.

16. Situatiile financiare anexate sunt menite sa prezinte pozitia financiara, rezultatul operatiunilor si un set complet de note la situatiile financiare in conformitate cu reglementari si principii contabile acceptate in Romania nu in alte tari si jurisdicii. De aceea, situatiile financiare anexate nu sunt intocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementarile contabile si legale din Romania, si anume Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.3055/2009 cu modificarile ulterioare.

Raport asupra conformitatii raportului anual al directoratului cu situatiile financiare

17. In concordanta cu Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.3055/2009, articolul 318 punctul 2, din Reglementarile contabile conforme cu directivele europene, am citit raportul anual al directoratului atasat situatiilor financiare. Raportul anual al directoratului nu face parte din situatiile financiare. In raportul anual al directoratului, nu am identificat informatii financiare care sa fie in mod semnificativ neconcordante cu informatiile prezentate in situatiile financiare alaturate.

Arad, 26 aprilie 2011

Auditor financiar
MORAR CORTIZA MONICA

Înregistrat la Camera Auditorilor Financiari din România
cu nr. 1659/2008



BILANT

Situatia Cod 10

	<u>Rând</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2009</u> (lei)	<u>31.12.2010</u> (lei)
A ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZARI NECORPORALE				
1.Cheptuiele de constituire	01			
2.Cheptuiele de dezvoltare	02			
3.Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si alte active similare si alte imobilizari necorporale	03		44.332	50.128
4.Fond comercial	04			
5.Avansuri si imobilizari necorporale in curs de executie	05		413.273	1.921.500
TOTAL (rd.01 la 05)			457.605	1.971.628
II. IMOBILIZARI CORPORALE				
1.Terenuri si constructii	07		88.888.897	23.247.631
2.Instalatii tehnice si masini	08		112.368	77.147
3.Alte instalatii, utilaje si mobilier	09		153.355	124.799
4.Avansuri si imobilizari corporale in curs de executie	10		5.518.463	9.832.272
TOTAL (rd.07 la 10)			94.673.083	33.281.849
III. IMOBILIZARI FINANCIARE				
1.Actiuni detinute la entitati afiliate	12		77.591.387	77.591.378
2.Imprumuturi acordate entitatilor afiliate	13		323.131	323.131
3.Interese de participare	14			
4.Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	15			
5.Investitii detinute ca imobilizari	16		100.000	100.000
6.Alte imprumuturi	17		84.562	88.821
TOTAL (rd.12 la 17)			78.099.080	78.103.330
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.06+11+18)			173.229.768	113.356.807
B ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI				
1.Materii prime si materiale consumabile	20		1.441	11.765
2.Productie in curs de executie	21		50.206.202	117.355.031
3.Produse finite si marfuri	22		1.429.627	1.429.627
4.Avansuri pentru cumparari de stocuri	23			51.107
TOTAL (rd.20 la 23)			51.637.270	118.847.530
II. CREANTE				
1.Creante comerciale	25	12	3.277.710	7.838.579
2.Sume de incasat de la entitatile afiliate	26		5.763.332	20.149.201
3.Sume de incasat de la entitatile de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	27			
4.Alte creante	28	13	299.442	4.219.805
5.Capital subscris si nevarsat	29			
TOTAL (rd.25 la 29)			9.340.484	32.207.585

III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT				
1. Actiuni detinute la entitati afiliate	31			
2. Alte investitii pe termen scurt	32			
TOTAL (rd.31+32)	33			
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII				
34	34	3.191.882	640.056	
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd.24+30+33+34)	35	64.169.636	151.695.171	
C CHELTUIELI IN AVANS				
36	36	34.149	7.513.827	
D DATORII CE TREBUIE PLATIT INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN				
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni	37			
2. Sume datorate institutiilor de credit	38	16	60.126.744	39.676.385
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	39		12.794.960	12.620.278
4. Datorii comerciale-furnizori	40	15	4.916.602	17.387.196
5. Efecte de comert de platit	41			
6. Sume datorate entitatilor afiliate	42		240.247	240.529
7. Sume datorate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	43			
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	44		5.616.433	14.572.398
TOTAL (rd.37 la 44)	45		83.694.986	84.496.786
ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.35+36-45-63)	46		-41.194.201	39.023.717
F TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.19+46)				
47	47		132.035.567	152.380.524
G DATORII CE TREBUIE PLATIT INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN				
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni	48			
2. Sume datorate institutiilor de credit	49	16	47.534.775	58.675.779
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	50			
4. Datorii comerciale-furnizori	51			
5. Efecte de comert de platit	52			
6. Sume datorate entitatilor afiliate	53			
7. Sume datorate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	54			
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale	55			
TOTAL (rd.48 la 55)	56		47.534.775	58.675.779
H PROVIZIOANE				
1. Provizioane pentru pensii si obligatii similare	57			
2. Provizioane pentru impozite	58			
3. Alte provizioane	59			2.530.621
TOTAL (rd.57 la 59)	60			2.530.621
I VENITURI IN AVANS				
1. Subventii pentru investitii	61		0	0
2. Venituri inregistrate in avans - total (rd.63+64), din care:	62		21.703.000	35.688.495
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an	63		21.703.000	35.688.495
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an	64			
Fond comercial negativ	65			
TOTAL (rd.61+62+65)	66		21.703.000	35.688.495
J. CAPITAL SI REZERVE				
I. CAPITAL				
1. Capital subscris varsat	67		30.882.651	30.882.651
2. Capital subscris nevarsat	68			

S.C. IMOTRUST S.A.

3.Patrimoniul regiei	69		
TOTAL (rd.67 la 69)		30.882.651	30.882.651
II. PRIME DE CAPITAL	71	5.000	5.000
III. REZERVE DIN REEVALUARE	72	23.036.903	18.206.954
IV. REZERVE			
1.Rezerve legale	73	761.328	761.328
2.Rezerve statutare sau contractuale	74		
3.Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare	75	46.466.197	48.450.132
4.Alte rezerve	76	16.672.466	16.672.466
TOTAL (rd.73 la 76)		63.899.991	65.883.926
Actiuni proprii	78		
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	79		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	80		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(A)			
sold creditor	81		
sold debtor	82	21.582.283	33.523.930
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR			
sold creditor	83		9.719.523
sold debtor	84	11.741.470	
Repartizarea profitului	85	3	
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd.70+71+72+77-78+79-80+81-82+83-84-85)		84.500.792	91.174.124
Patrimoniu public	87		
CAPITALURI - TOTAL (rd.86+87)		84.500.792	91.174.124

Autorizate si semnate la data de 26 aprilie 2011 de catre:

PRESEDINTE COMITET DIRECTOR

INTOCMIT

Numele si prenumele: Bodre Ovidiu Benjamin

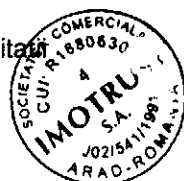
Numele si prenumele: Groza Marioara

Calitatea: Persoane fizice autorizate,
membru CECCAR

Semnatura _____

Semnatura _____

Stampila unitati



CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Situatia cod 20

			Exercitiul incheiat la 31.12.2009 (lei)	Exercitiul incheiat la 31.12.2010 (lei)
	Rand	Nota		
1	01	10 d)	7.980.065	21.864.619
Cifra de afaceri neta (rd.02+03-04+05+06)				
Productia vanduta	02		7.980.065	13.485.242
Venituri din vanzarea marfurilor	03			8.379.3
Reduceri comerciale acordate	04			
Venituri din dobanzi inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing	05			
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete	06			
2	07			67.124.007
Venituri aferente costului productiei in curs de executie sold creditor				
sold debitor	08		10.945.882	
3	09			
Productia realizata de entitate pentru scopurile sale proprii si capitalizata				
4			6.205.489	22.027.773
Alte venituri din exploatare	11			
-din care venituri din fondul comercial negativ				
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+07-08+09+10)			3.239.672	111.016.399
5	13	18	57.911	155.038
a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile				
Alte cheltuieli materiale	14		140.574	125.6
b) Alte cheltuieli externe (cu energia si apa)	15		977.289	1.333.157
c) Cheltuieli cu marfurile	16		39.203	2.799.921
Reduceri comerciale primite	17			
6		21	602.914	551.183
Cheltuieli cu personalul (rd.19+20)				
a) Salarii	19		481.805	442.044
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	20		121.109	109.139
7		1 a), b)	1.506.648	1.266.275
a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd.22-23)				
a.1) Cheltuieli	22		1.506.648	1.266.275
a.2) Venituri	23			
b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd.25-26)		19	87.496	19.849
b.1) Cheltuieli	25		161.443	19.849
b.2) Venituri	26		73.947	
8			-7.051.512	86.500.390
Alte cheltuieli de exploatare (rd.28 la 31)				
8.1	28	20	7.757.483	13.509.146
Cheltuieli privind prestatii externe				
8.2	29		686.136	2.905.727
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate				
8.3	30	22	-15.495.131	70.085.517
Alte cheltuieli				

Cheltuieli cu dobanzile de refinantare inregistrate de entitatile radiate din Registrul general si acre mai au in derulare contracte de leasing		31		
Ajustari privind provizioanele pentru riscuri si cheltuieli (rd.33-34)		32	0	0
Cheltuieli		33		
Venituri		34		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL (rd.13 la 16-17+18+21+24+27+32)		35	-3.639.477	92.751.512
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
Profit (rd.12-35)		36	4	6.879.149
Pierdere (rd.35-12)		37		0
9	Venituri din interese de participare	38		
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	39		
10	Venituri din alte investitii si imprumuturi care fac parte din activele imobilizate	40		
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	41		
11	Venituri din dobanzi din care:	42	397.063	139.829
	- din care, veniturile obtinute de la entitatile afiliate	43		
	Alte venituri financiare	44	7.259.595	111.893
	VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd.38+40+42+44)	45	7.656.658	251.722
12	Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile financiare detinute ca active circulante (rd.47-48)	46	0	0
	Cheltuieli	47		
	Venituri	48		
13	Cheltuieli privind dobanzile	49	13.477.515	7.573.083
	- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	50		7.573.083
	Alte cheltuieli financiare	51	12.785.093	1.218.503
	CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd.46+49+51)	52	26.262.608	8.791.586
	PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A):			
	Profit (rd.45-52)	53		
	Pierdere (rd.52-45)	54	18.605.950	8.539.864
14	PROFITUL SAU PIERDEREA CURENT(A):			
	Profit (rd.12+45-35-52)	55		9.725.023
	Pierdere (rd.35+52-12-45)	56	11.726.801	
15	Venituri extraordinare	57		
16	Cheltuieli extraordinare	58		
17	PROFITUL SAU PIERDEREA DIN ACTIVITATEA EXTRAORDINARA			
	Profit (rd.57-58)	59		
	Pierdere (rd.58-57)	60		
	VENITURI TOTALE (rd.12+45+57)	61	10.896.330	111.268.121
	CHELTUIELI TOTALE (rd.35+52+58)	62	22.623.131	101.543.098
	PROFIT SAU PIERDERE BRUT(A):			
	Profit (rd.61-62)	63		9.725.023
	Pierdere (rd.62-61)	64	11.726.801	
18	IMPOZITUL PE PROFIT	65	14.669	5.500
19	Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus	66		
20	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR:			
	Profit (rd.63-64-65-66)	67		9.719.523

S.C. IMOTRUST S.A.

Pierdere (rd.64+65+66-63)

38

11.741.470

Autorizate si semnate la data de 26 aprilie 2011 de catre:

PRESEDINTE COMITET DIRECTOR

INTOCMIT

Numele si prenumele: Bodre Ovidiu Beniamin

Numele si prenumele: Groza Marioara

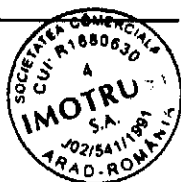
Calitatea: Persoane fizice autorizate,

membre CECCAF

Semnatura _____

Semnatura _____

Stampila unitatii



S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA FLUXURILOR DE TREZORERIE – METODA DIRECTA

	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009 (lei)	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010 (lei)
Fluxuri de numerar utilizat în activități de exploatare:		
Flux de numerar generat din/(utilizate în) activități operaționale	14.437.016	5.107.406
Dobânzi plătite	(13.477.515)	(7.572.899)
Impozit pe profit plătit	(687.542)	(13.751)
Numerar net utilizat în activități de exploatare	271.959	(2.479.244)
Fluxuri de numerar utilizat în activități de investiții:		
Plăți pentru achiziționarea de terenuri și imobilizări corporale, necorporale și alte active pe termen lung	-	(882.254)
Plata în numerar pentru achiziții de titluri de participare	(799.916)	(1.508.227)
Plata în numerar pentru achiziții de filiale	-	-
Incasări în numerar din vânzarea de terenuri și clădiri, instalații și echipamente, active necorporale și alte active pe termen lung	5.708.560	14.387.276
Incasări de numerar din vânzarea titlurilor de participare	6.557.509	10
Numerar utilizat pentru împrumuturile acordate partilor afiliate	(944.771)	(14.657.539)
Incasări din dobânzi	-	139.829
Numerarul net utilizat în activități de investiții	10.521.382	(2.520.905)
Fluxuri de numerar utilizat în activități de finanțare:		
Incasări în numerar din credite	2.847.887	3.120.056
Rambursări în numerar ale sumelor împrumutate	(10.459.067)	(12.309.005)
Numerar provenit din subscrierea de acțiuni	-	11.580.261
Numerar provenit din vânzarea acțiunilor proprii	-	-
Plăți în numerar ale locatarului pentru reducerea obligațiilor legate de operațiunile de leasing financiar	(42.053)	(19.089)
Numerarul net utilizat în activități de finanțare	(7.653.233)	2.372.223
Creșterea/descreșterea netă a numerarului și echivalentelor de numerar	3.140.108	(2.627.926)
Numerar și echivalente de numerar la începutul exercitiului financiar	51.774	3.191.882
Numerar și echivalente de numerar la sfârșitul exercitiului financiar	3.191.882	563.956

S.C. IMOTRUST S.A.

NOTE LA SITUAȚIILE FINANCIARE

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2009 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la 31 decembrie 2009 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la 31 decembrie 2010 (lei)
	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris	30.882.651	-	-	30.882.651	-	-	30.882.651
Patrimoniul regiei	-	-	-	-	-	-	-
Prime de capital	5.000	-	-	5.000	-	-	5.000
Rezerve din reevaluare	77.221.355	-	54.184.449	23.036.906	-	4.829.949	18.206.954
Rezerve legale	761.328	-	-	761.328	-	-	761.328
Rezerve statutare sau contractuale	-	-	-	-	-	-	-
Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve de reevaluare	27.284.203	19.181.994	-	46.466.197	1.983.935	-	48.450.132
Alte rezerve	16.672.465	-	-	16.672.466	-	-	16.672.466
Acțiuni proprii	-	-	-	-	-	-	-
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii	-	-	-	-	-	-	-
Rezultat reportat reprezentand profitul nerepartizat sau pierderea neacoperita	-	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debitor	-	21.582.283	-	21.582.283	11.941.647	-	33.523.930
Rezultatul reportat provenit din adoptarea pentru prima data a IAS, mai puțin IAS 29	-	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	-

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

Element al capitalului propriu	Sold la 1 ianuarie 2009 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la 31 decembrie 2009 (lei)	Creșteri (lei)	Reduceri/ Distribuiri (lei)	Sold la 31 decembrie 2010 (lei)
	1	2	3	4	6	7	8
Rezultatul reportat provenit din corectarea erorilor contabile	-	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	-
Rezultatul reportat provenit din trecerea la aplicarea Reglementarilor contabile conforme cu Directiva a patra a Comunităților Economice Europene	-	-	-	-	-	-	-
Sold creditor	-	-	-	-	-	-	-
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	-
Profitul sau pierderea exercitiului financiar	561.078	-	-	0	9.719.523	0	9.719.523
Sold creditor	-	-	-	11.735.276	-	-	-
Sold debitor	-	-	-	-	-	-	-
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-	-	-
Total capitaluri proprii	84.500.795	11.359.611	4.829.949	91.174.124			

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

Autorizate și semnate la data de 26 aprilie 2011 de către:

PRESEDINTE COMITET DIRECTOR

Numele și prenumele: Radu Ovidiu Beniamin

Semnatura _____

Stampila unitatii



INTOCMIT

Numele și prenumele: Groza Marioara
Calitatea: Persoane fizice autorizate,
membra GECCAR

Semnatura _____

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU.

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de SC IMOTRUST SA si incorporeaza rezultatele operatiunilor Societatii.

1. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizari necorporale

	Cheltuieli de constituire (lei)	Cheltuieli de dezvoltare (lei)	Concesiuni. brevete. licențe marci. drepturi si valori imobilizari similare si alte necorporale (lei)	Fond comercial (lei)	Avansuri si imobilizari necorporale in curs (lei)	Total (lei)
Cost						
Sold la 1 ianuarie 2010	0	0	50.103	0	413.273	463.376
Cresteri	0	0	31.149	0	1.508.227	1.539.376
Reduceri	0	0	0	0	0	0
Sold la 31 decembrie 2010	0	0	81.252	0	1.921.500	2.002.752
Depreciere cumulată						
Sold la 1 ianuarie 2010	0	0	5.771	0	0	5.771
Deprecierea înregistrată în cursul exercitiului	0	0	25.353	0	0	25.353
Reduceri sau reluări	0	0	0	0	0	0
Sold la 31 decembrie 2010	0	0	31.124	0	0	31.124
Valoarea contabila neta la 1 ianuarie 2010	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44.332</u>	<u>0</u>	<u>413.273</u>	<u>457.605</u>
Valoarea contabila neta la 31 decembrie 2010	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.128</u>	<u>0</u>	<u>1.921.500</u>	<u>1.971.628</u>

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

b) Imobilizari corporale

	<u>Terenuri si constructii</u> (lei)	<u>Instalatii ehnice si masini</u> (lei)	<u>Alte instalatii utilaje si mobilier</u> (lei)	<u>Avansuri si imobilizări corporale in curs</u> (lei)	<u>Total</u> (lei)
Sold la 1 ianuarie 2010	88.888.896	319.422	190.865	5.518.463	94.917.76
Cresteri	19.276	19.286	8.022	5.898.153	5.944.737
Diferente din reevaluare	0	0	0	0	0
Reduceri	65.660.541	52.747	0	1.584.344	
	67.297.632				
Sold la 31 decembrie 2010	23.247.631	285.961	198.917	9.832.272	
33.564.781					
Depreciere cumulata					
Sold la 1 ianuarie 2010		0	207.054	37.539	0
244.593					
Deprecierea inregistrata in cursul exercitiului	1.162.972	41.372	36.579	0	
1.240.923					
Diferente din reevaluare	0	0	0	0	0
Reduceri sau reluari	1.162.972	39.612	0	0	
1.202.584					
Sold la 31 decembrie 2010	0	208.814	74.118	0	
282.932					
Valoarea contabila neta					
1 ianuarie 2010	<u>88.888.897</u>	<u>112.368</u>	<u>153.355</u>	<u>5.518.463</u>	
<u>94.673.083</u>					
Valoarea contabila neta					
31 decembrie 2010	<u>23.247.631</u>	<u>77.147</u>	<u>124.799</u>	<u>9.832.272</u>	
<u>33.281.849</u>					

Terenurile, la 31 decembrie 2010, au o valoare contabilă de 23.247.631 lei (2009: 88.888.897 lei).

Imobilizarile corporale reprezinta 29,53% din total imobilizari. Imobilizarile corporale sunt recunoscute, evaluate si inregistrate in conformitate cu prevederile OMFP 3055 si a politicilor contabile aprobate.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

Nu s-au calculat si inregistrat ajustari pentru deprecierea activelor imobilizate. Valoarea la care aceste active sunt reflectate in bilant la data de 31 decembrie 2010 este valoarea reala, considera conducerea Societatii.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

Reevaluarea imobilizărilor corporale

La 31 decembrie 2010 Societatea a procedat la reevaluarea valorii imobilizărilor corporale conform HG 1553/2003, prin utilizarea opiniei unui expert evaluator, membru ANEVAR, și au fost reevaluate imobilizările din grupa 2, respectiv terenuri și clădiri.

Modificările rezervei din reevaluare pe parcursul exercitiului, sunt prezentate în situația de mai jos:

	2009	2010
Rezerve din reevaluare la începutul exercitiului financiar	77.221.355	23.036.903
Diferențe din reevaluare transferate în cursul exercitiului	-35.060.231	-2.846.017
Sume transferate din rezerva din reevaluare în cursul exercitiului	-19.124.221	-1.983.932
Rezerve din reevaluare la sfârșitul exercitiului financiar	23.036.903	18.206.954

Imobilizări corporale ipotecate, gajate și restricționate:

Conform CF 316536 și 316534 Arad, teren extravilan situat între Arad și Vladimirescu, în suprafața de 38.500 mp, valoare de garanție 85.655 USD

Conform CF vechi 2757 Sanicolaul Mic și CF 301999-C1-U10 și U11, imobile Arconserv (hale Bicaz), valoare de garanție 708.953 EURO

Conform CF 2955 Sanicolaul Mic, imobil Arconserv sediu administrativ Bicaz, valoare de garanție 211.180 USD

Conform CF 70484 și 67991 Arad, teren extravilan, în suprafața de 22.300 mp, valoare de garanție 56.916 EURO

Conform CF 70658 și 69758 Arad, teren extravilan (zona N), în suprafața de 64.300 mp, valoare de garanție 72.897 EURO

Conform CF 77016 Sanicolaul Mic, teren intravilan (Steagului), în suprafața de 4.816 mp, valoare de garanție 207.022 EURO

Conform CF inițial 6067 Vladimirescu, teren pentru construcții intravilan situat în Vladimirescu (zona 3+2), în suprafața de 197.729 mp, valoare de garanție 4.448.902 EURO

Conform CF 7136, 309583, 309584, 309585, 309586, 309587, 309963, 309964 Vladimirescu, terenuri pentru construcții intravilan situate în Vladimirescu (zona 4), în suprafața de 29.800 mp, valoare de garanție 321.840 EURO

Conform CF 301295 Arad, Hala nouă Bicaz, în suprafața de 2.032 mp, valoare de garanție 688.000 LEI

Conform CF 301097 Vladimirescu, teren arabil în intravilan (Combinat Vladimirescu), în suprafața de 263.100 mp, valoare de garanție 1.220.339 EURO

Conform CF 304793 Arad, teren intravilan situat în Gradiste, în suprafața de 125.868 mp, valoare de garanție 3.773.364 EUR

Conform CF 300524 Vladimirescu, teren intravilan situat în Vladimirescu (zona 5), în suprafața de

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

117.235 mp, valoare de garantie 1.018.868 EURO

Conform CF 312690 Arad, teren intravilan Voluntari, in suprafata de 12.051 mp, valoare de garantie 2.375.000 EURO

Conform CF 8529 Vladimirescu, teren pentru constructii extravilan situat in Vladimirescu (zona 2), in suprafata de 14.500 mp, valoare de garantie 412.150 EURO

Conform CF 303215-C1-U1, teren intravilan cu hale, in suprafata de 4.529 mp, valoare garantie 256.000 EURO

Conform CF 65418 Arad, teren intravilan situat in Arad, in suprafata de 28.500 mp, valoare garantie 176.744 EURO

Conform CF, 10 terenuri extravilane in zona N, in suprafata totala de 171.300 mp, valoare garantie 254.094 EURO

Conform CF 64620, 76955, 72617 Arad, terenuri arabile in intravilan (Calea Bodrogului/Aeroport), in suprafata totala de 84.300 mp, valoare de garantie 805.085 EURO

Conform CF 300475 Vladimirescu, teren intravilan (zona 6), in suprafata de 126.837 mp, valoare garantie 530.661 EURO

Conform CF 61893, 76829, 75389, 75668, 71560, 71554, 76459, terenuri arabile in intravilan (centura est), in suprafata de 52.800 mp, valoare de garantie 253.440 EURO

Conform CF 301999-C1-U1 Arad, Hala Bicz, valoare de garantie 360.000 LEI

Conform CF 301987 si 301998 Arad, Hale International Transport (hala 4 si 16), valoare de garantie 396.500 Lei

Conform CF 70495 Arad, teren arabil in extravilan (zona Selgros, Obi, Real), valoare de 180.000 LEI

Conform CF, 27 terenuri situate in Vladimirescu, zona 2 si 3, in suprafata de 27.585 mp, valoare de garantie 471.704 EURO

Conform CF -urilor pentru loturi case Vladimirescu, ipoteca pe constructii viitoare , lot 1 casa, conform stadiu fizic asigurat, valoare de garantie 191.574 EURO

Conform CF 160709 Oradea, teren intravilan Oradea (ramas din proiect RND), in suprafata de 2.600 mp, valoare de garantie 535.600 LEI

Conform CF 302454-C1-U4 Arad, hala ZIV2-ap.4, situata in Arad, in suprafata de 1.285 mp, valoare de garantie 1.029.920 LEI

Conform CF 302454-C1-U3, hala ZIV2-ap.3, situata in Arad, in suprafata de 909 mp, valoare de garantie de 179.200 EURO

Conform CF, 10 terenuri intravilane din zona 1 Via Carmina situate in Vladimirescu, in suprafata de 6.098 mp, valoare de garantie 137.205 EUR

Conform CF 305105 si 305080 Arad, teren intravilan Bratianu/Vasile Milea, in suprafata de 935 mp, valoare de garantie 551.000 EUR

Conform CF initial 6067, 5 terenuri intravilane desprinse din CF initial, din zona 2-3, in suprafata de 2.780 mp, valoare de garantie de 62.551 EURO

Conform CF 306316, 306315, 306736, 306555 si 306556 Vladimirescu, teren extravilan in suprafata totala de 75.000 mp, valoare de garantie 225.000 EURO

Conform CF 315086 Arad, teren intravilan (Tempo) – centura/drum Curtici, in suprafata de 30.370 mp, valoare de garantie 144.258 EURO

Conform CF 307061 si 307062 Arad, teren arabil Sanleani, in suprafata totala de 19.000 mp, valoare de garantie 45.600 EURO

Conform CF 316211, 316234 si 301464 Arad/Livada, teren arabil Sanleani, in suprafata totala de 71.000 mp, valoare de garantie 722.496 LEI

S.C. IMOTRUST S.A.**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU****PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010****1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)**

Conform CF 316276, 316259, 316249, 316212, 316266 si 316224 Arad, terenuri extravilane (centura Nord), in suprafata totala de 61.400 mp, valoare de garantie 147.360 EURO

Conform CF 316238 Arad, teren extravilan (centura Nord), in suprafata de 5.000 mp, valoare de garantie 12.000 EURO

Conform CF 316227, 316210, 305521, 316245, 316251 si 316247 Arad, terenuri extravilane la Nord de centura Micalaca, in suprafata totala de 65.900 mp, valoare de garantie 158.160 EURO

Conform CF 316346, 316248, 316348 si 316274 Arad, terenuri extravilane situate in Zadareni, in suprafata totala de 59.188 mp, valoare de garantie 71.025 EURO

Conform CF 305280, 305081, 305160, 305199 si 305212, terenuri intravilane situate in Vladimirescu, zona 1, in suprafata de 3.160 mp, valoare de garantie 71.101 EURO

Conform CF-urilor pentru loturi case Vladimirescu, ipoteca pe constructii viitoare – lot 2 case conform stadiu fizic asigurat, valoare de garantie 165.411 EURO

Conform CF 302441-C1-U6 (fost 68314) Arad, apartament Casarom, in suprafata de 115 mp, valoare de garantie 240.454 LEI

Conform CF, 6 terenuri arabile in extravilan, situate in Sanleani, in suprafata totala de 88.900 mp, valoare de garantie 106.350 EURO

c) Imobilizari financiare

	<u>31 decembrie 2009</u> (lei)	<u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Actiuni detinute la entitatile afiliate	77.591.387	77.591.378
Interese de participare	323.131	323.131
Investitii detinute ca imobilizare	100.000	100.000
Alte imprumuturi	84.562	88.821
	<u>78.099.080</u>	<u>78.103.330</u>

Actiuni detinute la entitati afiliate

La data de 31 decembrie 2010 Societatea avea 8 filiale si anume:

Nr. crt.	Denumirea filialei	Tara in care este inregistrata	Data inregistrarii	Obiect de activitate		Procent detinut
1	BERMO GROUP SA	Romania	23.11.2004	6810	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	56,26%

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

2	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL	Romania	06.12.2004	6810	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	80,15%
3	CODEA ARCTIC INTERNATIONAL SRL	Romania	27.02.2000	4619	Intermedieri in comerțul cu produse diverse	97,90%
4	SSI RAMSES SA	Romania	18.02.1991	6209	Alte activitati si servicii pentru tehnologia informatiei	71,63%
5	INKOTOWN	Insulele Virgine	01.04.1999	-	-	99,99%
6	SUCUS SA	Romania	06.03.1995	4110	Dezvoltare (promovare) imobiliara	90,48%
7	RND AUTO SA	Romania	13.10.1995	4520	Intretinerea si repararea autovehiculelor	96,15%
8	TRUSTUL CRE	Romania	12.04.2005	4110	Dezvoltare (promovare) imobiliara	50,98%

Valoarea investitiilor in filiale la sfarsitul anului 2009 respectiv 2010 este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumirea filialei	31.dec.09	31.dec.10
1	BERMO GROUP SA	921.039	921.039
2	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL	22.278.210	22.278.210
3	CODEA ARCTIC INTERNATIONAL SRL	9.790	9.790
4	SSI RAMSES SA	2.947.943	2.947.943
5	INKOTOWN	24.903.589	24.903.589
6	SUCUS SA	8.779.763	8.779.763
7	RND AUTO SA	12.389.644	12.389.644
8	TRUSTUL CRE	4.179.654	4.179.654
	Total	76.409.632	76.409.632

De asemenea, Societatea mai detine actiuni si in urmatoarele entitati afiliate si anume:

Nr. crt.	Denumirea entitatii afiliate	Nr.actiuni	Valoare la 31.12.2010
1	BLOC 05 SRL	1	10
2	ARCVIA CARMINA SA	113.751	1.181.715
3	CRE SRL	1	10
4	TAMIV SA	1	10
	Total	113.754	1.181.745

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCIȚIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

1. ACTIVE IMOBILIZATE (CONTINUARE)

La finele anului 2010 acțiunile deținute la entitățile afiliate au avut o valoare identică cu cea din anul 2009.

Interese de participare

Valoarea investițiilor în interese de participare la sfârșitul anului 2010 a fost în suma de 323.131 lei, aceeași suma ca și la sfârșitul anului 2009 și reprezintă interese de participare la societatea MARA COM MIXT SA. Societatea MARA COM MIXT SA este o societate înregistrată în România, la data de 14 februarie 1991, cu codul CAEN 6820 – Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, listată pe piața Rasdaq la categoria a III a.

2. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI

Riscurile și incertitudinile legate inevitabil de situația economică și socială în care operează Societatea trebuie luate în considerare în procesul de estimare al provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli. Societatea a constituit la data de 31 decembrie 2010 provizioane pentru datoria la bugetul statului în suma de 2.530.621 lei, suma stabilită în urma inspecției fiscale efectuate de către A.N.A.F.- D.G.F.P.Arad în anul 2008.

3. REPARTIZAREA PROFITULUI

Pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010, Societatea a înregistrat un profit net de 9.719.523 lei (31 decembrie 2009: 11.741.470 lei pierdere).

Repartizările de mai jos au fost făcute de Societate conform reglementărilor în vigoare privind repartizările obligatorii care se fac conform Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale.

<u>Destinația</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Profit net de repartizat	0	9.719.523
- rezerva legală	0	0
- acoperirea pierderii din anul precedent	0	9.719.523
- fond de participare al salariaților la profit	0	0
- surse proprii de finanțare (alte rezerve)	0	0
- dividende	0	0
Profit nerepartizat	0	0

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

3. REPARTIZAREA PROFITULUI (CONTINUARE)

Situațiile financiare aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2009 au fost aprobate în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr.1 din data de 17 mai 2010.

În cadrul Adunării Generale a Acționarilor convocată pentru luna mai 2011 se va discuta și supune aprobării bilanțul contabil pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010, inclusiv modul de repartizare al profitului net. Repartizarea propusă de Comitetul Director pentru profitul realizat la sfârșitul anului 2010 este pentru acoperirea pierderi din anul precedent.

4. ANALIZA REZULTATULUI DIN EXPLOATARE

<u>Indicatorul</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009 (lei)</u>	<u>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010 (lei)</u>
1. Cifra de afaceri netă	7.980.065	21.864.619
2. Costul bunurilor vândute și al serviciilor prestate (3+4+5)	7.306.405	25.627.505
3. Cheltuielile activității de bază	7.306.405	25.627.505
4. Cheltuielile activităților auxiliare		
5. Cheltuielile indirecte de producție		
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	673.660	-3.762.886
7. Cheltuielile de desfacere		
8. Cheltuieli generale de administrație		
9. Alte venituri din exploatare	6.205.489	22.027.773
10. Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)	<u>6.879.149</u>	<u>18.264.887</u>

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

5. SITUAȚIA CREANȚELOR ȘI A DATORIILOR

<u>Creanțe</u>	<u>Nota</u>	Sold la	Termen de lichiditate	
		<u>31 decembrie 2010</u>	<u>sub 1 an</u>	<u>peste 1 an</u>
		(lei)	(lei)	(lei)
		(col. 2+3)		
		1	2	3
Creanțe comerciale	12	7.838.579	7.838.579	0
Sume de încasat de la entități afiliate	14	20.149.201	20.149.201	0
Alte creanțe	13	4.219.805	4.219.805	0
		<u>32.207.585</u>	<u>32.207.585</u>	<u>0</u>

<u>Datorii</u>	<u>Nota</u>	Sold la 31	Termen de exigibilitate		
		<u>decembrie 2010</u>	<u>sub 1 an</u>	<u>1 - 5 ani</u>	<u>peste 5 ani</u>
		(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
		(col. 2+3+4)			
		1	2	3	4
Datorii comerciale	15	17.387.196	17.387.196		
Avansuri încasate în contul comenzilor de la clienți		12.620.279	12.620.279		
Sume datorate instituțiilor de credit	17	98.352.164	39.676.385	58.675.779	
Sume datorate entităților afiliate	18	240.529	240.529		
Alte datorii, inclusiv datorii fiscale și datorii pentru asigurările sociale	16	14.572.398	14.572.398		
		<u>143.172.565</u>	<u>84.496.786</u>	<u>58.675.779</u>	

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE

Principalele politici contabile adoptate în întocmirea acestor situații financiare sunt prezentate mai jos.

A Bazele întocmirii situațiilor financiare

(1) Informații generale

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

- (i) Legea Contabilității 82/1991, republicată („Legea82”)
- (ii) Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 3055/2009 („OMFP3055”)

OMFP 3055 prevede că persoanele juridice prevăzute la art. 1 alineatul 1 din Legea 82 aplică Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunităților Economice Europene, iar situațiile financiare anuale consolidate sunt întocmite în conformitate cu Directiva a VII-a a Comunităților Economice Europene.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

(2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 3055 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 precum și a 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.

B Conversia tranzacțiilor în monedă străină

(1) Moneda de măsurare a situațiilor financiare

Elementele incluse în aceste situații financiare sunt măsurate în moneda care reflectă cel mai fidel substanța economică a evenimentelor și circumstanțelor relevante pentru Societate („moneda de măsurare”). Aceste situații financiare sunt prezentate în lei românești, care este și moneda de măsurare a Societății.

Leul nu este o moneda convertibilă în afara României.

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

(2) Tranzacțiile și soldurile în monedă străină

Tranzacțiile Societății în monedă străină se înregistrează la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. Soldurile în monedă străină se convertesc în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru data bilanțului. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datorilor monetare exprimate în monedă străină se recunosc în contul de profit și pierdere partial, iar pentru cele menționate în completarea politicilor contabile pentru anul 2010 în contul „cheltuieli înregistrate în avans”.

C Imobilizări necorporale

(1) Cost

(i) *Programe informatice*

Sunt amortizate liniar, pe o perioadă de 3 ani.

(ii) *Cheltuieli de cercetare și dezvoltare*

Se înregistrează inițial la costul de achiziție sau la valoarea de aport..

(iii) *Alte imobilizări necorporale*

Toate celelalte imobilizări necorporale se recunosc la cost de achiziție.

Imobilizarile necorporale nu sunt reevaluate.

(2) Amortizare

(i) *Fond comercial*

Societatea nu are înregistrat fond comercial.

(ii) *Programe informatice*

Cheltuielile de dezvoltare a programelor informatice capitalizate se amortizează folosind metoda liniară pe o perioadă de 3 ani.

(iii) *Cheltuieli de dezvoltare*

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Cheltuielile de dezvoltare capitalizate se amortizează pe o bază liniară începând cu data lansării producției comerciale a produsului pe durata în care produsul va genera beneficii economice, dar nu mai mult de cinci ani.

(iv) Alte immobilizări necorporale

Brevetele, mărcile și alte immobilizări necorporale se amortizează folosind metoda liniară pe durata de viață utilă a acestora. Licențele aferente drepturilor de utilizare a programelor informatice se amortizează pe o perioadă de 3 ani.

D Immobilizări corporale

(1) Cost/evaluare

Imobilizarile corporale se evalueaza initial la cost de achizitie sau cost de productie.

Societatea efectueaza periodic reevaluarea imobilizarilor corporale, cu evaluatori autorizati ANEVAR.

Ultima reevaluare a fost efectuata la 31 decembrie 2010, in conformitate cu reglementarile in vigoare, care prevad ca, reevaluarea imobilizarilor corporale se efectueaza in vederea determinarii valorii juste a acestora, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunurilor, starea acestora si de valoarea de piata.

Daca valoarea contabila a unei imobilizari corporale este majorata ca urmare a reevaluarii, aceasta majorare va fi inregistrata direct in creditul rezervei din reevaluare. Cu toate acestea, majorarea constatata din reevaluare va fi recunoscuta in contul de profit si pierdere la pozitia ajustarea valorii imobilizarilor corporale si necorporale in masura in care aceasta compenseaza o descrestere din reevaluarea aceleiasi imobilizari corporale recunoscuta anterior in contul de profit si pierdere. Daca valoarea contabila a unei imobilizari corporale sau necorporale este diminuada ca urmare a unei reevaluari, aceasta diminuare va fi recunoscuta in contul de profit si pierdere la pozitia ajustarea valorii imobilizarilor corporale si necorporale.

Cu toate acestea, diminuarea rezultata din reevaluare va fi scazuta direct din rezerva din reevaluare corespunzatoare aceluiasi activ, in masura in care exista sold creditor in surplus din reevaluare pentru acel activ.

(2) Amortizare

Amortizarea se calculeaza la cost, prin metoda liniara, de-a lungul duratei utile de viata estimata a activelor, tinand cont de cadrul legal, dupa cum urmeaza:

Constructii: 10 - 50 ani

Instalatii tehnice si masini: 3 - 20 ani

Alte instalatii utilaje si mobilier: 3 - 30 ani

Terenurile nu se amortizeaza deoarece se considera ca au o durata de viata indefinita.

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Conducerea Societății evaluează în mod continuu planul de dezvoltare. Efectul revizuirii duratelor de viață, în baza HG nr. 2139/2004, s-a reflectat în cheltuiala cu amortizarea din anul 2010 și respectiv în perioadele viitoare în mărirea cheltuielilor cu amortizarea, fără a apărea diferențe temporare.

(3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute se elimină din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

Orice profit sau pierdere rezultat(ă) dintr-o asemenea operațiune este inclus(ă) în contul de profit și pierdere curent.

(3) Cheltuieli ulterioare de întreținere și reparații

Cheltuielile cu reparația și întreținerea mijloacelor fixe efectuate pentru a restabili sau a menține valoarea acestor active sunt recunoscute în contul de profit și pierdere la data efectuării lor, în timp ce cheltuielile efectuate în scopul îmbunătățirii performanțelor tehnice sunt capitalizate și amortizate pe perioada rămasă de amortizare a respectivului mijloc fix.

(4) Costul îndatorării

Societatea atrage împrumuturi pentru dezvoltarea unor imobilizări corporale care necesită o perioadă îndelungată de realizare. Capitalizarea costurilor îndatorării începe în momentul în care se realizează cheltuieli pentru acel activ, se generează costurile îndatorării și sunt în curs activitățile necesare pentru pregătirea activului în vederea folosirii prestabilite. Cheltuielile cu dobânzile aferente altor împrumuturi sunt recunoscute în contul de profit și pierdere parțial, diferența fiind înregistrată în contul „cheltuieli înregistrate în avans”, conform politicilor contabile actualizate.

E Deprecierea activelor

Imobilizările corporale și alte active pe termen lung se revizuie pentru identificarea pierderilor din depreciere ori de câte ori evenimente sau schimbări în circumstanțe indică faptul că valoarea contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este reprezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar

F Titluri deținute ca imobilizări

Imobilizările financiare cuprind acțiunile deținute la entitățile afiliate, împrumuturile acordate entităților afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entităților de care Societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Imobilizările financiare se recunosc în bilanț la costul de achiziție sau la valoarea determinată prin contractul de dobândire a acestora. Imobilizarile financiare transferate de la entitățile absorbite prin fuziune sunt recunoscute la valoarea reevaluată determinată prin raportul de evaluare întocmit în vederea fuziunii. Imobilizarile corporale sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierderea de valoare.

G Stocuri

Stocurile se înregistrează, la intrarea în gestiune, la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la cea mai mică valoare dintre cost și valoarea realizabilă netă.

Costul de achiziție cuprinde prețul de cumpărare, taxe de import și alte taxe nerecuperabile, costul de transport, manipulare și alte costuri care pot fi atribuite direct achiziției de materii prime și materiale.

Costul produselor finite și în curs de execuție include valoarea contabilă netă a terenurilor utilizate și a clădirilor demolate pentru dezvoltările imobiliare, dobânzile împrumuturilor contractate specific pentru dezvoltări imobiliare, materialele, serviciile de antrepriza prestate de terți, forța de muncă și cheltuielile de producție indirecte aferente.

Terenurile utilizate și imobilele demolate pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare sunt recunoscute ca și ieșiri din imobilizări corporale fiind recunoscute în contul de profit și pierdere la poziția „cheltuieli cu despăgubiri, donații și active cedate”. Valoarea contabilă netă a acestora este capitalizată în stocuri, la producția în curs de execuție, prin intermediul „variației stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție”.

Pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare Societatea contractează împrumuturi de la instituții financiare. În perioada cuprinsă între începerea și finalizarea lucrărilor pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar, dobânzile împrumuturilor contractate specific pentru respectivul proiect sunt capitalizate în stocuri, la producția în curs de execuție, prin intermediul „variației stocurilor de produse finite și a producției în curs de execuție”.

Acolo unde este necesar, se constituie provizioane pentru stocurile cu mișcare lentă, uzate fizic sau moral. Valoarea realizabilă netă este estimată pe baza prețului de vânzare diminuat cu costurile de finalizare și cheltuielile de vânzare.

H Creanțe comerciale

Creanțele comerciale se înregistrează la valoarea facturată mai puțin ajustarea pentru deprecierea acestor creanțe. Ajustarea pentru deprecierea creanțelor comerciale se realizează în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

I Investiții financiare pe termen scurt

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci și alte investiții pe termen scurt cu lichiditate mare, precum și certificate de trezorerie.

J Numerar și echivalente de numerar

Disponibilitățile și alte valori echivalente sunt reprezentate de numerarul existent în conturile bancare (inclusiv depozitele bancare pe termene diferite) și în casierie, precum și de alte valori echivalente în numerar.

Echivalentele de numerar sunt considerate investiții pe termen lung, cu grad înalt de lichiditate, care pot fi ușor transformate în numerar.

K Capital social

Acțiunile ordinare sunt clasificate în capitalurile proprii.

L Dividende

Dividendele aferente acțiunilor ordinare vor fi recunoscute ca datorie la data declarării acestora.

M Împrumuturi

Împrumuturile pe termen scurt și lung se înregistrează inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor. În perioadele următoare, împrumuturile se înregistrează la cost amortizat folosind metoda randamentului efectiv, diferențele dintre sumele primite (nete de costurile de obținere) și valoarea normală de răscumpărare fiind recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung se clasifică în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” este inclusă în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

N Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar

(1) Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizările corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății se clasifică ca și contracte de leasing financiar. Criteriile de clasificare a contractelor de leasing sunt specificate în Ordonanța 51/1997 republicată. Leasing-urile financiare se capitalizează la valoarea

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

actualizată estimată a plăților. Fiecare plată se împarte între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate se includ în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă se trece în contul de profit și pierdere pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractelor de leasing financiar se capitalizează și amortizează pe durata lor de viață utilă.

(2) Contracte de leasing operațional

Contractele de leasing în care o porțiune semnificativă a riscurilor și beneficiilor asociate proprietății sunt reținute de locator se clasifică ca și contracte de leasing operațional. Plățile efectuate în cadrul unui asemenea contract (net de orice facilități acordate de locator) se recunosc în contul de profit și pierdere pe o bază liniară pe durata contractului.

O Datorii comerciale

Datoriile comerciale se înregistrează la valoarea nominală și nu includ reducerile comerciale acordate de furnizori.

P Provizioane pentru riscuri și cheltuieli

Provizioanele se recunosc în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru decontarea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operationale viitoare.

Q Beneficiile angajaților

(1) Pensii și alte beneficii după pensionare

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

(2) Participarea salariaților la profit

În Societate nu operează sistemul participării salariaților la profit.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

R Impozitare

Impozit pe profit curent

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației românești relevante.

S Recunoașterea veniturilor

Veniturile se referă la bunurile vândute, lucrări executate și la serviciile furnizate.

Veniturile din vânzările de terenuri, apartamente și hale sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile aferente serviciilor de construcții (atunci când Societatea construiește imobile pentru a le revinde) sunt recunoscute pe baza stadiului de finalizare, în conformitate cu lucrările efectuate și respectiv devizele acceptate.

Veniturile din redevențe se recunosc pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

Veniturile din dobânzi se recunosc periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Dividendele se recunosc ca și venituri în momentul în care se stabilește dreptul legal de a primi aceste sume.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile se prezintă la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri se prezintă la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

La data bilanțului se recunosc ca și venituri ale perioadei numai cele aferente exercitiului financiar respectiv, delimitarea pe exercitii făcându-se prin contul de venituri în avans, când este cazul.

Venituri din reluarea provizioanelor se evidențiază separat în funcție de natura acestora, în cazul în care are loc realizarea riscului sau cheltuiala devine eligibilă.

U Cifra de afaceri

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate, nete fără TVA și rabaturi/disconturi comerciale, pentru bunuri livrate, lucrări executate și servicii prestate terților.

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

V Cheltuieli de exploatare

Cheltuielile de exploatare sunt trecute pe cheltuieli în perioada în care sunt efectuate. La data bilanțului se recunosc ca și cheltuieli ale perioadei numai cele aferente exercitiului financiar respectiv, delimitarea pe exercitii făcându-se prin contul de cheltuieli anticipate.

X Venituri și cheltuieli cu dobânzile

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute în contul de profit și pierdere pentru toate instrumentele financiare purtătoare de dobânzi, în momentul apariției lor, cu respectarea principiului contabilității de angajamente. Veniturile din dobânzi includ venituri fixe din eventualele depozite pe termen scurt constituite de Societate.

Cheltuielile cu dobânzile sunt recunoscute parțial în contul de profit și pierdere, diferența fiind înregistrată ca o cheltuială în avans, conform politicilor contabile ale Societății.

Y Managementul riscului financiar

Prin natura activităților efectuate, Societatea este expusă unor riscuri variate care includ: riscul de credit, riscul valutar, riscul de rată a dobânzii și riscul de lichiditate. Conducerea urmărește reducerea efectelor potențial adverse, asociate acestor factori de risc, asupra performanței financiare a Societății.

(i) Riscul de credit

Riscul de creditare reprezintă riscul că una din părțile participante la un instrument financiar nu își va îndeplini o obligație, fapt ce va determina ca cealaltă parte să înregistreze o pierdere financiară.

Societatea este supusă unui risc de credit datorat creanțelor sale comerciale și a celorlalte tipuri de creanțe. Referințele pentru credite sunt obținute în mod normal pentru toți clienții noi, data de scadență a datoriilor este atent monitorizată și sumele datorate după depășirea termenului sunt urmărite cu promptitudine.

Ca urmare, conducerea Societății consideră că Societatea nu prezintă concentrări semnificative ale riscului de credit.

(ii) Riscul valutar

Riscul valutar reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației cursurilor de schimb valutar.

(iii) Riscul de rată a dobânzii

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

6. PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE CONTABILE (CONTINUARE)

Riscul ratei dobânzii reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață. Fluxurile de numerar operaționale ale Societății sunt afectate de variațiile ratei dobânzilor în principal datorită împrumuturilor în valută. Societatea încheie contracte de împrumuturi în lei la rate variabile ale dobânzii. Societatea încearcă să anticipeze variațiile viitoare ale ratelor dobânzilor în momentul în care încheie aceste contracte.

(iv) *Riscul de lichiditate*

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidității poate să apară ca urmare a incapacității de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă. Managementul prudent al riscului de lichiditate implică menținerea de numerar suficient și a unor linii de credit disponibile. Politica Societății referitoare la lichidități este de a păstra suficiente lichidități astfel încât să își poată achita obligațiile la datele scadențelor.

7. PARTICIPAȚII ȘI SURSE DE FINANȚARE

a) **Actiuni**

La 31 decembrie 2010 capitalul social al Societății este de 30.882.651 lei reprezentând 308.826.510 acțiuni. Toate acțiunile au același drept de vot, au fost subscrise și plătite integral la 31 decembrie 2010. În cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2010 nu au avut loc modificări în cea ce privește structura și mărimea capitalului social. În anul 2010 s-a hotărât majorarea capitalului social, prin subscriere de acțiuni, majorare care urmează a fi înregistrată în anul 2011. Prin această majorare, capitalul social al Societății va fi de 42.500.000 lei.

Structura actionariatului	Număr acțiuni	Valoare capital
SC LAICOM INVEST SA	31.756.169	10,28%
SC UTA SA	45.018.998	14,58%
Persoane fizice	63.533.528	20,57%
Persoane juridice	167.715.447	54,31%
AVAS	802.369	0,26%
Total	308.826.511	100,00%

Valoarea nominală a fiecărei acțiuni este de 0.1 lei/acțiune.

b) **Obligațiuni**

Societatea nu are emise nici un fel de obligațiuni la 31 decembrie 2010.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

8. INFORMAȚII PRIVIND SALARIATII. ADMINISTRATORII SI DIRECTORII

a) Salarizarea directorilor si administratorilor

Administrarea, coordonarea si gestionarea activitatii in 2010 a fost realizata de Comitetul Director, sub supravegherea Consiliului de Supraveghere ales de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

In anul 2010 Comitetul Director a fost remunerat prin indemnizatii, in baza contractelor de mandate.

Comitetul director este format din 3 membri.

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010 (lei)
Cheltuiala cu salariile: Comitetul Director	25.954	30.924

b) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010
Personal administrativ (TESA)	20	15

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009 (lei)	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010 (lei)
Salarii de plata la sfarsitul perioadei:	29.415	12.175

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

1. Indicatori de lichiditate

a)	Indicatorul lichidității curente	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	0,77	1,80

Lichiditatea curentă (globală sau generală) reflectă măsura posibilității ca elementele patrimoniale curente să se transforme în lichidități, în vederea satisfacerii obligațiilor de plată exigibile. Orice valoare peste 2 este considerată adecvată.

b)	Indicatorul lichidității imediate	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	1.42	1.02

Lichiditatea imediată reflectă măsura în care trezoreria de activ a agentului economic acoperă datoriile pe termen scurt ale acestuia, iar o valoare mai mare de 0,5 este considerată corespunzătoare.

2. Indicatori de risc

a)	Indicatorul gradului de îndatorare	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	56,25%	64,36%

unde:

- capital împrumutat = credite peste un an

Pentru indicatorul gradului de îndatorare o limită de 0,5, cu condiția ca rata profitului obținută de societate să fie superioară ratei dobânzii aferente creditelor bancare contractate de societate pe termen lung (efectul de levier), este satisfăcătoare.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI (CONTINUARE)

b)	Indicatorul privind acoperirea dobânzilor	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	<u>Profit înainte plății dobânzii și impozitului pe profit</u>	-	2,28
	Cheltuieli cu dobânda		

Indicatorul privind acoperirea dobânzilor reflectă de câte ori pot fi acoperite cheltuielile cu dobânda din profitul înainte dobânzii și impozitului. Cu cât valoarea indicatorului este mai mică cu atât poziția societății este mai riscantă.

3. Indicatori de activitate (Indicatori de gestiune)

a)	Viteza de rotație a debitelor-clienți	<u>2009</u> (zile)	<u>2010</u> (zile)
	<u>Sold mediu clienți</u> x 365 = Cifra de afaceri	263	96
b)	Viteza de rotație a creditelor – furnizor	<u>2009</u> (zile)	<u>2010</u> (zile)
	<u>Sold mediu furnizori</u> x 365 = Cifra de afaceri	181	208

Viteza de rotație a debitelor clienți și viteza de rotație a creditelor furnizor nu au o limită optimă stabilită, însă, de preferat este ca perioada în care se plătesc obligațiile să fie mai mare decât perioada în care se încasează creanțele de la clienți, fapt ce conduce la obținerea unui credit comercial gratuit și implicit degajarea unui flux numerar pozitiv.

Viteza de rotație a debitelor-clienți exprimă numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către societate și arată astfel eficacitatea Societății în colectarea creanțelor sale. Creșterea numărului de zile poate indica probleme legate de controlul creditului acordat clienților. Viteza de rotație a creditelor-furnizori exprimă numărul de zile de creditare pe care îl obține societatea de la furnizorii săi.

c)	Viteza de rotație a activelor imobilizate	<u>2009</u>	<u>2010</u>
	<u>Cifra de afaceri</u> = Active imobilizate	0,05	0,19

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

9. ANALIZA PRINCIPALILOR INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI (CONTINUARE)

Viteza de rotație a activelor imobilizate evaluează eficiența managementului activelor imobilizate prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate prin exploatarea acestora. O scădere a indicatorului poate indica probleme legate de ocuparea capacităților de producție ori probleme legate de producția realizată (rămasă pe stoc).

d) Viteza de rotație a activelor totale	<u>2009</u>	<u>2010</u>
$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Total active}}$	0,03	0,08

Viteza de rotație a activelor totale evaluează eficiența managementului activelor totale prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de activele societății. O scădere a indicatorului poate indica probleme legate de scăderea eficienței utilizării activelor societății.

4. Indicatori de profitabilitate

a) Rentabilitatea activității de exploatare	<u>2009</u>	<u>2010</u>
$\frac{\text{Profit din exploatare} \times 100}{\text{Venituri din exploatare}}$	212,34	16,45

5. Indicatori privind rezultatul pe acțiune

a) Rezultatul pe parte socială

Rezultatul pe parte socială de bază este calculat prin împărțirea rezultatului net atribuibil asociaților la numărul de părți sociale în circulație la sfârșitul anului.

	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Profit net atribuibil acționarilor (lei)	-	9.719.523
Acțiuni existente la sfârșitul anului	308.826.511	308.826.511
Profit de bază per parte socială (În lei per parte socială)	-	0,03

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII

a) Informații cu privire la prezentarea Societății

Sediul social al SC IMOTRUST SA este în România, județul Arad, localitatea Arad, Str.Horia nr.7.

Obiectul principal de activitate al SC IMOTRUST SA este dezvoltarea (promovarea) imobiliara (CAEN 4110).

La 31 decembrie 2010, totalul activului bilanțier este de 272.565.805 lei (la 31 decembrie 2009: 237.433.553 lei).

b) Informații privind relațiile entității cu filiale, entități asociate sau cu alte entități în care se dețin titluri de participare strategice

Detaliile privind tranzacțiile cu părțile afiliate și natura relațiilor cu acestea sunt prezentate în Nota 10 i).

c) Bazele de conversie utilizate pentru exprimarea în moneda națională a elementelor de activ și de pasiv, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate inițial într-o monedă străină

Modalitatea folosită pentru exprimarea în moneda națională a elementelor patrimoniale, a veniturilor și cheltuielilor evidențiate într-o monedă străină este prezentată în Nota 6 b.

Principalele rate de schimb utilizate pentru conversia în lei a soldurilor exprimate în monedă străină la 31 decembrie 2010 sunt:

<u>Moneda străină</u>	<u>Abreviere</u>	<u>Rata de schimb</u> <u>(lei pentru 1 unitate din moneda străină)</u>	
		<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
Dolar SUA	USD	2,9361	3.2045
Euro	EURO	4.2282	4.2848

d) Cifra de afaceri

Societatea realizează venituri din producția realizată, vânzarea de bunuri, din lucrări executate, servicii prestate exclusiv pe teritoriul României.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Venituri din vânzări pe piața internă	7.980.065	21.864.619
Venituri din vânzări pe piața externă	-	-

Prezentarea cifrei de afaceri după natura veniturilor:

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u>	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Venituri din vânzarea produselor finite	1.208.983	8.872.193
Venituri din vânzarea produselor reziduale	0	0
Venituri din lucrări executate și servicii prestate	2.504.813	2.931.287
Venituri din vânzări de mărfuri	0	8.379.377
Venituri din chirii	4.266.269	1.677.212
Venituri din activități diverse	0	4.550
	<u>7.980.065</u>	<u>21.864.619</u>

e) Evenimente ulterioare datei bilanțului

1) Modificarea cursului de schimb

La data de 10 martie 2011, cursul de schimb leu/USD era de 3,0185 (aceasta reprezintă o apreciere a leului față de USD cu 5,80% față de 31 decembrie 2010), iar cursul de schimb leu/EURO era de 4,1843 (aceasta reprezintă o apreciere a leului față de EURO cu 2,35% față de 31 decembrie 2010).

2) Rata inflației

Rata oficială a inflației comunicată de Comisia Națională de Statistică a fost în 1998 de 40,6%, în 1999 a fost de 54,8%, în 2000 a fost de 40,7%, în 2001 de 30,3%, în anul 2002 inflația a fost de 17,8%, în anul 2003 a fost de 14,1%, în anul 2004 a fost de 9,3%, în anul 2005 a fost de 8,6%, în anul 2006 a fost de 4,87%, în anul 2007 a fost de 6,57%, în anul 2008 a fost de 6,3%, în anul 2009 a fost de 4,74% iar în anul 2010 a fost de 7,96%.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

f) Contracte de leasing financiar

La data de 31 decembrie 2010 Societatea avea încheiate un contract de leasing financiar încheiat în anul 2006, având ca obiect finanțarea unui autoturism: Atlasib Leasing, contract nr.4619/2006. Valoarea ratelor datorate în sold, la data de 31 decembrie 2010 este de 1.949 lei (31 decembrie 2009: 5.567 lei).

g) Onorariile plătite auditorilor

Societatea recunoaște onorariile plătite auditorilor conform prevederilor din contractului de prestări servicii.

h) Tranzacții cu părțile afiliate

Părțile afiliate declarate de către Societate sunt reprezentate de:

Bermo Group
UTA
Codlea Arctic
Agro Codlea
PIN
Bloc 02
SSI Ramses
Grup Codlea
Codlea
Laicom Invest
Mara Com
RND Auto
Tamiv
Bermo Log
PIC
Bloc 01
Bloc 03
Bloc 04
Imobil Trust
PI UTA
ARED
Globe Codlea
UTA Log Park
Trustul CRE
CRE

S.C. IMOTRUST S.A.**SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU****PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010****10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)**

Axavia (Sucus)
Inkotoown
Tamiv Log
Bloc 05 ARED
Dem Exclusiv Partner
Sew Util Partner
ARED Terra
ARED Geo
Arcvia Minerva

Următoarele tranzacții cu părți afiliate au avut loc în cursul anului și următoarele solduri la finele anului au rezultat din tranzacții cu părți afiliate:

i. Achiziții de bunuri/prestări de servicii

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2009	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010
	(lei)	(lei)
Bermo Gr	786	2.507
UTA	4.097	0
Codlea Arctic	0	0
Agro Codlea	35.344	0
PIN	0	0
Bloc 02	0	0
SSI Ramses	248.656	235.958
Grup Codlea	0	0
Codlea	0	0
Laicom Invest	0	0
Mara Com	0	2.193.122
RND Auto	13.817	1.313.000
Tamiv	0	0
Bermo Log	0	0
PIC	0	1.800.000
Bloc 01	0	0
Bloc 03	0	0
Bloc 04	0	0
Imobil Trust	0	0
PI UTA	0	0
ARED	0	0
Globe Codlea	0	0

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

UTA Log Park	0	0
Trustul CRE	0	0
CRE	0	0
Axavia (Sucus)	0	0
Inkotown	0	0
Bloc 05 ARED	0	0
Dem Exclusiv Partner	0	0
Sew Util Partner	0	0
ARED Terra	0	0
ARED Geo	0	0
Arcvia Minerva	0	119.994
	338.700	5.663.581

ii. Venituri din vânzări de bunuri/prestări de servicii

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Bermo Gr	284.302	9.803
UTA	0	0
Codlea Arctic	8.232	0
Agro Codlea	14.779	0
PIN	0	0
Bloc 02	0	0
SSI Ramses	27.933	26.214
Grup Codlea	3.765	0
Codlea	7.239	0
Laicom Invest	3.294	0
Mara Com	7.633	1.788.783
RND Auto	28.320	299
Tamiv	2.902	0
Bermo Log	188.688	0
PIC	49.076	789.772
Bloc 01	0	0
Bloc 03	0	0
Bloc 04	0	0
Imobil Trust	0	0
PI UTA	0	0

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

ARED	0	0
Globe Codlea	108.712	0
UTA Log Park	0	0
Trustul CRE	131.831	0
CRE	0	0
Axavia (Sucus)	0	0
Inkotown	0	0
Bloc 05 ARED	0	0
Dem Exclusiv Partner	0	0
Sew Util Partner	0	0
ARED Terra	0	0
ARED Geo	0	0
Arcvia Minerva	0	6.783.241
	<u>866.706</u>	<u>9.398.112</u>

iii. Solduri rezultate din vânzarea de bunuri/prestarea de servicii

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Bermo Gr	125.314	3.093.963
UTA	69	3.579.841
Codlea Arctic	(20.191)	1.399.296
Agro Codlea	1.037.592	1.131
PIN	(24.490)	(32.539)
Bloc 02	0	0
SSI Ramses	927.489	(133.680)
Grup Codlea	1.621	(900)
Codlea	2.288	0
Laicom Invest	(12.635)	(6.641)
Mara Com	14.695	2.497.993
RND Auto	0	929.825
Tamiv	1.225	0
Bermo Log	161.829	0
PIC	59.522	2.142.000
Bloc 01	0	0
Bloc 03	0	0
Bloc 04	0	0
Imobil Trust	0	0
PI UTA	0	641.418
ARED	0	1.078.590

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)

Globe Codlea	129.368	4.047
UTA Log Park	0	0
Trustul CRE	114.259	10
CRE	0	0
Axavia (Sucus)	1.785	0
Inkotown	0	0
Bloc 05 ARED	0	0
Dem Exclusiv Partner	0	0
Sew Util Partner	0	0
ARED Terra	0	0
ARED Geo	0	0
Arcvia Minerva	0	0
	<u>2.519.740</u>	<u>15.193.354</u>

iv. Solduri rezultate din cumpărarea de bunuri/prestarea de servicii

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Bermo Gr	3.176.168	3.093.963
UTA	0	3.579.841
Codlea Arctic	1.399.296	1.399.296
Agro Codlea	3.086	1.131
PIN	(32.359)	(32.539)
Bloc 02	0	0
SSI Ramses	(181.696)	(133.680)
Grup Codlea	(1.016)	(900)
Codlea	0	0
Laicom Invest	(6.642)	(6.641)
Mara Com	0	2.497.993
RND Auto	0	929.825
Tamiv	0	0
Bermo Log	0	0
PIC	0	2.142.000
Bloc 01	0	0
Bloc 03	0	0
Bloc 04	5.400	0
Imobil Trust	0	0
PI UTA	641.418	641.418
ARED	0	1.078.590

S.C. IMOTRUST S.A.**SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU****PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010****10. ALTE INFORMAȚII (CONTINUARE)**

Globe Codlea	(48.241)	4.047
UTA Log Park	0	0
Trustul CRE	10	10
CRE	0	0
Axavia (Sucus)	10	0
Inkotown	0	0
Bloc 05 ARED	0	0
Dem Exclusiv Partner	0	0
Sew Util Partner	0	0
ARED Terra	0	0
ARED Geo	0	0
Arcvia Minerva	0	0
	<u>4.955.434</u>	<u>15.193.354</u>

11. STOCURI

	<u>31 decembrie 2009</u> (lei)	<u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Materii prime și materiale consumabile	1.441	11.765
Provizion pentru materii prime și materiale consumabile	0	0
Producție în curs de execuție	50.206.202	117.355.031
Provizion pentru producție în curs de execuție	0	0
Produse finite și mărfuri	1.429.627	1.429.627
Provizion pentru produse finite și mărfuri	0	0
Avansuri pentru cumpărări de stocuri	0	51.107
	<u>51.637.270</u>	<u>118.847.530</u>

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

12. CREANȚE

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Creanțe comerciale	3.277.710	7.838.579
Sume de incasat de la entitățile afiliate	5.763.332	20.149.201
	<u>9.041.042</u>	<u>27.987.780</u>

Riscul de credit aferent creanțelor comerciale este limitat datorită numărului semnificativ de clienți ai Societății. Datorită acestor factori conducerea Societății nu crede că în cadrul creanțelor comerciale există un risc de credit inerent suplimentar ajustărilor pentru acoperirea sumelor necolectabile.

13. ALTE CREANȚE

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
TVA de recuperat		
TVA neexigibilă	40.066	34.492
Alte creanțe în legătură cu personalul	0	0
Alte creanțe față de bugetele de stat	0	2.750
Subvenții	0	0
Alte creanțe – debitori diverși	249.930	195.925
Decontări în curs de clarificare	9.446	32.994
Decontări din operații în participatie	0	3.953.644
	<u>299.442</u>	<u>4.219.805</u>

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

14. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Valori de încasat	0	0
Conturi curente la bănci în lei	229.954	291.973
Conturi curente la bănci în devize	2.867.143	210.432
Numerar în casierie	18.964	61.551
Alte valori	575	2.055
Avansuri de trezorerie	75.246	74.045
	<u>3.191.883</u>	<u>640.056</u>

15. DATORII COMERCIALE CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE UN AN

	<u>31 decembrie 2009</u>	<u>31 decembrie 2010</u>
	(lei)	(lei)
Furnizori interni		
- de servicii și stocuri	4.916.602	16.824.850
- de imobilizări	-	264.830
Furnizori externi		
- de servicii și stocuri	-	-
- de imobilizări	-	-
Furnizori – facturi nesosite		297.516
	<u>4.916.602</u>	<u>17.387.196</u>

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRIILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

16. SUME DATORATE INSTITUȚIILOR DE CREDIT

	<u>31 decembrie 2009</u> (lei)	<u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Porțiunea curentă		
Credit termen scurt Banca Transilvania	200.000	300.000
Credit investiții Europe Bank Cluj	17.911.097	15.315.968
	<u>18.111.097</u>	<u>15.615.968</u>
Porțiunea pe termen lung		
Credit investiții Banca Transilvania	<u>89.550.422</u>	<u>82.736.196</u>

17. IMPOZITUL PE PROFIT

Diferențele între reglementările fiscale emise de Ministerul Finanțelor Publice din România și regulile contabile pot da naștere la diferențe semnificative între valoarea contabilă a anumitor active și datorii, pe de o parte, și valoarea lor stabilită în scopuri de impunere fiscală, pe de altă parte.

Rata curentă a impozitului pe profit în România este de 16% (în cursul exercițiului financiar 2010 – 16%), atât pentru activitățile la intern cât și pentru activități de export.

Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010, în România, a fost împartit în două perioade fiscale (asimilate cu două exerciții fiscale consecutive): primul cuprins între 1 ianuarie 2010 și 30 septembrie 2010, iar al doilea între 1 octombrie 2010 și 31 decembrie 2010, consecința directă a acestui fapt era calculul distinct al impozitului pe profit pentru cele două perioade fiscale.

SITUAȚIA MODIFICĂRII CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

18. CHELTUIELI CU MATERIIILE PRIME ȘI MATERIALELE CONSUMABILE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Cheltuieli cu materii prime	-	-
Cheltuieli cu materiale auxiliare	27.882	135.482
Cheltuieli cu combustibili	29.737	19.556
Cheltuieli cu materiale pentru ambalat	-	-
Cheltuieli cu piese de schimb	-	-
Cheltuieli cu alte materiale și consumabile	292	-
	<u>57.911</u>	<u>155.038</u>

19. AJUSTAREA VALORII ACTIVELOR CIRCULANTE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Cheltuieli privind ajustări pentru deprecierea stocurilor	-	-
Cheltuieli privind ajustări pentru deprecierea creanțelor	161.443	19.849
Pierderi din creanțe și debitori diverși	-	-
Alte cheltuieli	-	-
Venituri din ajustări pentru deprecierea stocurilor	-	-
Venituri din ajustări pentru deprecierea creanțelor	73.947	-
Venituri din creanțe reactivate	-	-

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

20. CHELTUIELI PRIVIND PRESTAȚIILE EXTERNE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	97.223	76.738
Cheltuieli cu chirii	811.851	813.273
Cheltuieli cu primele de asigurare	76.015	59.857
Cheltuieli pentru studiile și cercetări	-	-
Cheltuieli cu colaboratorii	-	-
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	121.849	158.292
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	155.592	88.385
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	5.218	4.072
Cheltuieli cu deplasări, detașări și transferări	36.805	55.146
Cheltuieli poștale și taxe de comunicații	114.159	93.936
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	913.167	915.236
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	5.425.604	11.244.211
	<u>7.757.483</u>	<u>13.509.146</u>

21. CHELTUIELI CU PERSONALUL

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Salarii, indemnizații și tichete de masă	481.805	442.044
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	121.109	109.139
	<u>602.914</u>	<u>551.183</u>

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

22. CHELTUIELI CU DESPĂGUBIRI, DONAȚII ȘI ACTIVELE CEDATE

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Cheltuieli cu cedarea activelor imobilizate	(16.195.873)	69.393.405
Amenzi, despăgubiri, penalități	507.105	692.113
Subvenții și donații	9.012	
Alte cheltuieli	23.185	
	<u>(15.656.571)</u>	<u>70.085.518</u>

23. REZULTATUL FINANCIAR – PROFIT / (PIERDERE), NET

	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2009</u> (lei)	Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2010</u> (lei)
Venituri din participații		
Venituri din investiții financiare cedate	6.557.510	10
Cheltuieli cu imobilizarile financiare cedate	5.983.525	10
Pierderi cu investiții financiare cedate	511.278	
Venituri din dobânzi	397.063	139.829
Cheltuieli privind dobânzile	13.477.515	7.573.083
Venituri din diferențe de curs valutar	116.430	97.296
Cheltuieli din diferențe de curs valutar	6.284.759	971.488
Venituri din sconturi obținute	5.532	
Cheltuieli privind sconturile acordate	5.531	247.005
Alte venituri financiare	580.123	14.587
Alte cheltuieli financiare	-	-
	<u>(18.605.950)</u>	<u>(8.539.864)</u>

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

24. CONTINGENȚE

(a) Litigii și dispute

Societatea este obiectul unui număr de acțiuni în instanța rezultate în cursul normal al desfășurării. Pe baza consultanței de specialitate primită din partea consilierului juridic, conducerea Societății consideră că aceste acțiuni nu vor avea un efect advers semnificativ asupra rezultatelor economice și a poziției financiare a Societății.

(b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România este într-o fază de consolidare și armonizare cu legislația europeană. Totuși, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a penalităților de întârziere aferente (0,1% pe zi până la 30 iunie 2010). Începând cu data de 1 iulie 2010, dobânzile percepute pentru fiecare zi de întârziere s-au modificat la 0,04%, iar cotele de penalități aplicabile s-au stabilit la 5% pentru un număr de zile de întârziere cuprinse între 30 și 60 și la 15% pentru întârzieri mai mari de 60 de zile. În România, exercitiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

(c) Contracte oneroase

Un contract oneros este un contract în cadrul căruia costurile obligatorii pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale depășesc beneficiile economice care urmează a fi obținute ca urmare a acestuia. Aceste costuri obligatorii reflectă cel puțin costul net aferent ieșirii din contract care reprezintă minimum dintre costul îndeplinirii contractului și orice compensație sau penalități rezultate din neîndeplinirea acestuia. Societatea nu avea încheiate contracte oneroase la data de 31 decembrie 2010.

(d) Contingente legate de mediu

Reglementările privind mediul înconjurător sunt în dezvoltare în România, iar Societatea nu a înregistrat nici un fel de obligații la 31 decembrie 2010 și 2009 pentru nici un fel de costuri anticipate, inclusiv onorarii juridice și de consultanță, studii ale locului, designul și implementarea unor planuri de remediere, privind elemente de mediu înconjurător. Conducerea Societății nu consideră cheltuielile asociate cu eventuale probleme de mediu ca fiind semnificative.

S.C. IMOTRUST S.A.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALULUI PROPRIU

PENTRU EXERCITIUL ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2010

24. CONTINGENTE (CONTINUARE)

(e) Asigurări încheiate

La sfârșitul anului 2010, Societatea are încheiate polite de asigurare pentru autoturismele deținute în proprietate și pentru imobilizarile corporale gajate și ipotecate.

(f) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România conține reguli privind prețurile de transfer între persoane afiliate încă din anul 2000. Cadrul legislativ curent definește principiul „valorii de piață” pentru tranzacțiile între persoane afiliate, precum și metodele de stabilire a prețurilor de transfer. Societatea ar trebui să aibă un dosar ar prețurilor de transfer așa cum este prevăzut în Ordinul Agenției de Administrare Fiscală nr. 222/2008 privind conținutul dosarului prețurilor de transfer. Prin urmare, este de așteptat ca autoritățile fiscale să inițieze verificări amănunțite ale prețurilor de transfer, pentru a se asigura că rezultatul fiscal și/sau valoarea în vamă a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul prețurilor practicate în relațiile cu persoane afiliate. Compania nu poate cuantifica rezultatul unei astfel de verificări.

Autorizate și semnate la data de 26 aprilie 2011 de către:

PRESEDINTE COMITET DIRECTOR

INTOCMIT

Numele și prenumele: Bodre Ovidiu Benjamin

Numele și prenumele: Groza Marioara

Calitatea: Persoane fizice autorizate,
membru CECCAR

Semnatura _____

Semnatura _____

Stampila unitatii