

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Aceste situații financiare sunt prezentate de Imotrust SA (Societate). Aceste situații financiare nu includ rezultatul entităților în care Societatea deține titluri de participare. Incepând cu exercițiul financiar 2010 Societatea îndeplinește criteriile de mărime prevăzute în OMF 3055/2009 pentru întocmirea situațiilor financiare.

**NOTA 1 - Active imobilizate**

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2011 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

**Valoare brută**

**a. Imobilizări necorporale și corporale**

Element de imobilizări	Valoare brută			
	Sold la 1 ianuarie 2011	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2011
Cheltuieli de constituire si dezvoltare				
Alte imobilizari necorporale	81.252	42.109	-	123.361
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	1.921.500	125.000	1.545.200	501.300
<b>Imobilizari necorporale</b>	<b>2.002.752</b>	<b>167.109</b>	<b>1.545.200</b>	<b>624.661</b>

Element de imobilizări	Valoare brută			
	Sold la 1 ianuarie 2011	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31decembrie 2011
Terenuri	14.681.527	125.460	1.606.911	13.200.076
Constructii	8.566.104	-	172.041	8.394.063
Instalatii tehnice si masini	285.961	23.345	51.669	257.637
Alte instalatii, utilaje si mobilier	198.917	35.080	-	233.997
Avansuri si imobilizari corporale in curs	9.832.272	67.122	6.052.582	3.846.812
<b>Imobilizari corporale</b>	<b>33.564.781</b>	<b>251.007</b>	<b>7.883.203</b>	<b>25.932.585</b>

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

**Imobilizările corporale** reprezintă 27.72% din total imobilizări. Imobilizările corporale sunt recunoscute, evaluate și înregistrate în conformitate cu prevederile secțiunii din OMFP 3055/2009 și a politicilor contabile aprobate.

**Reevaluarea imobilizărilor corporale**

Imobilizările corporale sunt înregistrate la valoare contabilă, corectată cu diferențe din reevaluare. Ultima reevaluarea a fost înregistrată la 31.12.2010 și au fost reevaluate imobilizările din grupa 2, respectiv terenuri și clădiri. Reevaluarea a fost efectuată cînform HG 1553/2003, de către un evaluator independent membru ANEVAR. Pentru calculul valorilor reevaluate, evaluatorul a avut în vedere prevederile Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 1 – IVA 1.

Pe parcursul exercițiului nu sunt prezente modificări ale rezervei din reevaluare

	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Rezerve din reevaluare la începutul exercițiului financiar	23.036.903	18.206.954
Diferențe din reevaluare transferate în cursul exercițiului	(2.846.017)	125.460
Sume transferate din rezerva din reevaluare în cursul exercițiului	(1.983.932)	(1.016.562)
Rezerve din reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	18.206.954	17.315.852

**Imobilizări corporale gajate și restricționate**

La 31 decembrie 2011 imobilizări corporale cu o valoare contabilă netă de 16.992.483 euro și 4.388.972 lei constituie garanție pentru creditele Societății. Pentru creditele angajate de filialele Societății aceasta a garantat cu imobilizări corporale proprii cu o valoare contabilă netă de 2.050.408 euro și 9.439.569 lei.

**Imobilizări corporale utilizate în cadrul unor contracte de leasing în care Societatea este locatar**

Imobilizările corporale includ autoturisme utilizate în cadrul unor contracte de leasing financiar:

	<u>31 decembrie 2010</u>	<u>31 decembrie 2011</u>
Cost	<u>29309</u>	<u>29309</u>
Amortizare cumulată	<u>29309</u>	<u>29309</u>
Valoare netă	<u>0</u>	<u>0</u>

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011  
(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

**Amortizarea cumulată a imobilizării necorporale și corporale**

Element de imobilizări	Sold la	Amortizare	Amortizare	Sold la
imobilizare	1 ianuarie	în cursul	aferentă	31 decembrie
	2011	Anului	imobilizărilor	2011
			scoase din	
			evidență	
Cheltuieli de constituire și dezvoltare	-	-	-	-
Alte imobilizări necorporale	31.124	45.415	-	76.539
<b>Imobilizări necorporale</b>	<b>31.124</b>	<b>45.415</b>	<b>-</b>	<b>76.539</b>
Terenuri				
Construcții		404.668	4.586	400.082
Instalații tehnice și mașini	208.814	22.028	50.732	180.110
Ale instalatii, utilaje și mobilier	74.118	34.260	-	108.378
<b>Imobilizări corporale</b>	<b>282.932</b>	<b>460.956</b>	<b>55.318</b>	<b>688.570</b>
<b>Amortizări - total</b>	<b>314.056</b>	<b>506.371</b>	<b>55.318</b>	<b>765.109</b>

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

**Valoare netă a imobilizărilor necorporale și corporale la 31 decembrie 2011**

	Valoare brută	Amortisment	Valoare netă
<b>Imobilizări necorporale</b>	<b>624.661</b>	<b>76.539</b>	<b>548.122</b>
Terenuri	13.200.076	-	13.200.076
Construcții	8.394.063	400.082	7.993.981
Instalații tehnice și mașini	257.637	180.110	77.527
Alte instalații, utilaje și mobilier	233.997	108.378	125.619
Avansuri și imobilizări corporale în curs	3.846.812	-	3.846.812
<b>Imobilizări corporale</b>	<b>25.932.585</b>	<b>688.570</b>	<b>25.244.015</b>

**Ajustări pentru deprecierea imobilizărilor necorporale și imobilizărilor corporale**

Conducerea societății a revizuit valoarea netă contabilă a imobilizărilor corporale și a considerat că nu este necesară calcularea și înregistrarea de ajustări pentru deprecierea acestor active. Astfel, valoarea la care sunt ele reflectate în bilanț la data de 31 decembrie 2011 este valoarea reală.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011  
 (toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

**b. Imobilizările financiare**

*Titluri de participare deținute la societăți din cadrul Grupului*

La 31.12.2011 Societatea avea 8 filiale:

Nr crt	Denumirea filialei	Tara în care este înregistrată	Data înregistrării	Obiect de activitate	Procent deținut
1	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL	Romania	06.12.2004	CAEN 6810	62.87%
2	SRL	Romania	27.02.2000	CAEN 4619	97,90%
3	SSI RAMSES SA	Romania	18.02.1991	CAEN 6209	71,70%
4	INKOTOWN	Insulele Virgine	01.04.1999	-	100.00%
5	RND AUTO SA	Romania	13.10.1995	CAEN 4520	96,15%
6	TRUSTUL CRE SA	Romania	12.04.2005	CAEN 4110	50,98%
7	ARCVIA INDUSTRIAL	Romania	31.07.2011	CAEN 6810	99.99%
8	ARCVIA MINERVA	Romania	31.07.2011	CAEN 4110	5.24%

Valoarea investițiilor în filiale:

Nr.crt	Denumirea filialei	31 decembrie 2010	31 decembrie 2011
1	BERMO GROUP SA	921.039	0
2	PARC INDUSTRIAL COMBINAT SRL	22.278.210	17.473.211
3	CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL SRL	9.790	9.790
4	SSI RAMSES SA	2.947.943	2.947.243
5	INKOTOWN	24.903.589	24.903.589
6	SUCUS SA	8.779.763	0
7	RND AUTO SA	12.389.644	12.389.644
8	TRUSTUL CRE	4.179.654	4.179.654
9	ARCVIA INDUSTRIAL	0	1.401.970
10	ARCVIA MINERVA	0	270.217
<b>Total</b>		<b>76.409.632</b>	<b>63.575.318</b>

*In cursul anului 2011, societatea a instrăinat participatia de 58,26% detinuta in SC Bermo Group SA, obtinand astfel un venit de 14.978.533 Lei, din care in anul 2011 a incasat suma de 2.916.750 lei.*

*In baza hotararii nr. 6486/03.2011.emisa de ORC a fost radiata societatea SC Axavia SA, drept urmare societatea a inregistrat costuri cu respectivele imobilizari financiare de 8.779.762,75.*

*Titluri sub formă de interese de participare*

Denumirea entității	Tara în care	Data	Obiect de	Procent
---------------------	--------------	------	-----------	---------

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

	este înregistrată	înregistrării	activitate	Deținut
MARA COM MIXT SA	Romania	14.02.1991	6820	24,32%

SC MARA COM MIXT SA este o societate listată pe piața Rasdaq la categoria a III-a.

Valoarea investițiilor în interese de participare a fost:

Nr.crt	Denumirea entității	31 decembrie 2010	31 decembrie 2011
1	MARA COM MIXT SA	323.131	390.131
		323.131	390.131

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

*Titluri deținute ca imobilizări financiare*

Societatea deține alte titluri la următoarele societăți: SC BLOC O5 SRL valoare 10 lei; SC ARCVIA CARMINA SRL valoare 1.181.715 lei; SC TAMIV SA valoare 10 lei; SC IFB FINVEST SA valoare 100.000 lei.

**NOTA 2 - Provizioane**

Societatea nu are constituite provizioane la 31.12.2011

În cursul exercitiului 2011 societatea a înregistrat diminuarea provizioanelor în suma de 2.017.542 lei, prin trecerea pe costuri a sumei de 2.017.542 lei reprezentând obligații și accesorii către bugetul de stat provizionate în anii anteriori pe perioada de derulare a litigiului cu ANAF.

**NOTA 3 - Repartizarea profitului**

Destinația	Exercițiul financiar 2010	Exercițiul financiar 2011
Profit net de repartizat:	9.575.853	(698.554)

În cursul exercitiului financiar 2011 s-a obținut o pierdere de 698.554, valoare care se va recupera ulterior.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

**NOTA 4 - Analiza rezultatului din exploatare**

INDICATORI		Exercitiul financiar	
		2010	2011
1	Cifra de afaceri neta	21.864.619	10.557.080
	Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate		
2	(3+4+5)	(25.771.175)	16.032.294
3	Cheltuielile activitatii de baza	(25.771.175)	16.032.294
4	Cheltuielile activitatii auxiliare		
5	Cheltuielile indirecte de productie		
6	Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)	(3.906.556)	(5.475.214)
7	Cheltuieli de desfacere		
8	Cheltuieli generale de administratie		
9	Productia imobilizata		4.030.264
10	Alte venituri din exploatare	22.027.773	592.288
11	<b>Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>18.121.217</b>	<b>(852.622)</b>

**NOTA 5 - Situația creanțelor și datoriilor**

**Creanțe**

SITUATIA CREANTELOR				ron
Creante	Sold la 31 decembrie (col.2+3)	Termen de lichiditate		
		sub 1 an	peste 1 an	
0	1	2	3	
Total din care:	22,618,078	20,621,506	1,996,572	
- clienti	7,237,138	5,240,566	1,996,572	
- clienti incerti sau in litigiu	-			
- furnizori platiti in avans	248,886	248,886		
- creante cu bugetul statului	16,916	16,916		
- creante cu bugetul statului-tva neex	120,105	120,105		

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

- debitori diversi	12,724,109	12,724,109
- alte creante sociale	82.102	82.102
- sume de incasat de la entitati afiliate	2,188,822	2,188,822
- sume in curs de clarificare	-	-
- capital subscris si nevarsat	-	-

La 31 decembrie 2011 Societatea nu a înregistrat ajustări pentru deprecierea creanțelor

**Datorii**

**SITUATIA DATORIILOR**

ron				
Datorii	Sold la	Termen de exigibilitate		
	31 decembrie			
	(col.2+3+4)	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
0	1	2	3	4
Total din care:	103,276,651	61,871,992	41,404,658	-
- credit	83,407,044	49,803,729	33,603,315	
- furnizori	5,927,094	5,927,094		
- furnizori de imobilizari	132,330	132,330		
- furnizori fact nesosite	447,282	447,282		
- garantii	743,127	400,034	343,093	
- asociati-conturi curente	118,020	118,020		
- dividende de plata	1,674,791	1,674,791		
- asoc ct curente	29,912	29,912		
- obligatii la bugetul de stat	4,437,450		4,437,450	
- obligatii salariale (incl.viramente)	31,430	31,430		
- avansuri	6,323,298	3,302,498	3,020,800	
- creditorii diversi	4,872	4,872		

- a) sumele datorate instituțiilor de credit reprezintă: a1) datoriile pe termen scurt, credite în suma de 49803729 lei angajate la banci, si datorii pe termen mediu în suma de 33603315 lei. Creditele pe termen mediu au fost anagajate de societate pentru achiziții de terenuri și construcții, amenajări și modernizări construcții deținute și achiziții acțiuni
- b) valoare de 6323298 lei, reprezintă avansurile încasate de clienți în principal pentru activitatea de dezvoltări imobiliare

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

- c) datorii curente față de furnizorii activității de exploatare (utilități, servicii, materiale consumabile) și imobilizări
- d) alte datorii reprezintă în principal: datorate acționarilor 1674791 lei dividende, asociaților 118020 lei; creditori diversi 4872 lei, garanții încasate de la clienții de chirii precum și garanții de bună execuție în suma de 743127 și datorii aferente bugetul de stat 4437450 care vor fi esalonate pe mai mulți ani și obligații salariale, inclusiv viramentele 31430 lei, precum și avansurile aferente activității principale de vânzare active în suma de 6323298 lei.
- e) Pentru suma de 4.061.895 lei reprezentând obligații fiscale și accesorii către bugetul de stat, societatea a depus la ANAF – DGAMC cerere de esalonare la plată pe 5 ani a acestor obligații în baza OUG 29/2011. Până la data depunerii situațiilor financiare, societatea a obținut acordul și a constituit garanțiile necesare în vederea esalonării plății și a obținut Decizia de esalonare la plată a obligațiilor la bugetul de stat nr 474/18.04.2012 pentru suma de 4.061.895 lei pe o perioadă de 48 luni.

**NOTA 6 - Principii, politici și metode contabile**

**A Bazele întocmirii situațiilor financiare**

**1) Informații generale**

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

- Reglementările contabile conforme cu directivele europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României nr 3055/2009
- Legea contabilității nr 82/1991, republicată și modificată.

OMF nr 3055/2009 prevede că persoanele juridice prevăzute la art 1 alineatul 1 din Legea nr 82/1991 aplică Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV-a a Comunității Economice Europene, iar situațiile financiare anuale consolidate sunt întocmite în conformitate cu Directiva VII-a a Comunității Economice Europene.

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

**2) Utilizarea estimărilor**

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMF nr.3055/2009 cu modificările anterioare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturilor și cheltuielilor raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

### **3) Continuitatea activității**

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

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

### **4) Moneda de prezentare a situațiilor financiare**

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

## **B Principii contabile**

Situațiile financiare prezente sunt întocmite cu respectarea următoarelor principii contabile:

- **Principiul continuității activității** – care presupune că Societatea își va continua în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil fără a intra în stare de lichidare sau reducerea semnificativă a activității;
- **Principiul permanenței metodelor** – aplicarea acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor de activ și de pasiv, precum și a rezultatelor, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile;
- 
- **Principiul prudenței** – evaluarea fiecărui element este făcută pe o bază prudentă, luând în calcul:
  - a) numai profiturile recunoscute până la data încheierii exercițiului financiar;
  - b) s-a ținut cont de toate datoriile apărute în cursul exercițiului curent și precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
  - c) s-a ținut cont de toate datoriile previzibile și pierderile potențiale apărute în cursul exercițiului financiar curent sau precedent, chiar dacă acestea au devenit evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
  - d) s-a ținut cont de toate deprecierile, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este profit sau pierdere;
- **Principiul independenței exercițiului** – au fost luate în considerare toate veniturile și cheltuielile exercițiului financiar fără a ține seama de data încasării sumelor sau a efectuării plăților;
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii** – a fost evaluat separat fiecare element de activ și datorie;
- **Principiul intangibilității** – bilanțul de deschidere al unui exercițiu trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent;

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

- **Principiul necompensării** – valorile elementelor ce reprezintă active nu pot fi compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile;
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului** – informațiile prezentate în situațiile financiare anuale trebuie să reflecte realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică;
- **Principiul pragului de semnificație** – orice element care are o valoare semnificativă trebuie prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare anuale. Elementele cu valori nesemnificative care au aceeași natură sau cu funcții similare trebuie însumate, nefiind necesară prezentarea lor separată.

### **C Conversia tranzacțiilor în monedă străină**

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

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

Câștigurile și pierderile rezultate din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere partial, iar pentru cele menționate în completarea politicilor contabile pentru anul 2011 în contul „cheltuieli înregistrate în avans”.

### **D Imobilizări necorporale**

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

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

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

#### *2) Avansuri și alte imobilizări necorporale*

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

### **E Imobilizări corporale**

#### *1) Cost / evaluare*

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

Imobilizările corporale sunt prezentate la cost de achiziție.

Societatea efectuează periodic reevaluarea imobilizărilor corporale, cu evaluatori autorizați ANEVAR. Ultima reevaluare a fost efectuată la 31 decembrie 2010, în conformitate cu reglementările în vigoare, care prevedea că reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează în vederea determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor, starea acestora și de valoarea de piață.

Dacă valoarea contabilă a unei imobilizări corporale este majorată ca urmare a unei reevaluări, această majorare va fi înregistrată direct în creditul rezervei din reevaluare. Cu toate acestea, majorarea constatată din reevaluare va fi recunoscută în contul de profit și pierderi la poziția ajustarea valorii imobilizărilor corporale și necorporale în măsura în care aceasta compensează o descreștere din reevaluarea aceleiași imobilizări corporale recunoscută anterior în contul de profit și pierdere. Dacă valoarea contabilă a unei imobilizări corporale este diminuată ca urmare a unei reevaluări, această diminuare va fi recunoscută în contul de profit și pierdere la poziția ajustarea valorii imobilizărilor corporale și necorporale. Cu toate acestea, diminuarea rezultată din reevaluare va fi scăzută direct din rezerva din reevaluare corespunzătoare aceluiași activ, în măsura în care există sold creditor în surplus din reevaluare pentru acel activ.

## **2) Amortizare**

Amortizarea se calculează la cost, prin metoda liniară, de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, ținând cont de cadrul legal, după cum urmează:

	<u>Ani</u>
Construcții	10 - 50 ani
Instalații tehnice și mașini	3 – 20 ani
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 – 30 ani

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

## **3) Vânzarea / casarea imobilizărilor corporale**

Elementele de imobilizări corporale care sunt casate sau cesionate sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare.

La vânzarea unei imobilizări, diferența dintre sumele nete din vânzare și valoarea din evidența contabilă este trecută ca venit sau cheltuială în contul de profit și pierderi.

Câștigurile și pierderile din vânzarea mijloacelor fixe sunt determinate pe baza valorii lor contabile și sunt luate în considerare la stabilirea profitului din exploatare.

## **4) Cheltuielile ulterioare de întreținere și reparații**

Cheltuielile cu reparația sau 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

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

cheltuielile efectuate în scopul îmbunătățirii performanțelor tehnice sunt capitalizate și amortizate pe perioadă rămasă de amortizare a respectivului mijloc fix.

**5) 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.

**F Deprecierea activelor**

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

**G Imobilizări financiare**

Imobilizările financiare cuprind acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, împrumuturi acordate entităților afiliate, împrumuturi acordate entităților de care societatea este legată în virtutea intereselor de participare precum și alte investiții deținute ca imobilizări.

Imobilizările financiare sunt recunoscute inițial în bilanț la cost de achiziție sau la valoarea determinată în contractul de dobândire a acestora. Imobilizările financiare transferate de la entitățile absorbite prin fuziune

sunt recunoscute la valoarea reevaluată determinată prin raportul de evaluare întocmit în vederea fuziunii. Imobilizările corporale sunt evaluate ulterior la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate pentru pierderea de valoare.

**H Stocuri**

La intrarea în gestiune, stocurile de natura materiilor prime, consumabilelor și ambalajelor sunt înregistrate la costul de achiziție și sunt prezentate în situațiile financiare la valoarea minimă 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.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

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 dezvoltările imobiliare, materialele, serviciile de antrepriză 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 pierderi la poziția "cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele 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 fac provizioane pentru stocuri 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.

#### **I Creanțe comerciale**

Creanțele sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin ajustările pentru deprecierea acestor creanțe. Ajustările pentru deprecierea creanțelor comerciale sunt constituite în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

#### **J 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.

#### **K Numerar și echivalente de numerar**

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

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

#### **L Capital social**

Acțiunile emise sunt clasificate în capitaluri proprii.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

## **M Dividende**

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

## **N Imprumuturi**

Imprumuturile pe termen scurt și lung înregistrate inițial la suma primită, net de costurile aferente obținerii împrumuturilor. În perioadele următoare, împrumuturile sunt înregistrate 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.

Cota pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificat în "Datorii – sume ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an" este inclusă în "sume datorate instituțiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

## **O Contabilitatea contractelor de leasing în care Societatea este locatar**

### *Contracte de leasing financiar*

Contractele de leasing pentru imobilizări corporale în care Societatea își asumă toate riscurile și beneficiile aferente proprietății sunt clasificate ca și contracte de leasing financiar. Leasing-urile financiare sunt capitalizate la valoarea actualizată estimată a plăților. Fiecare plată este împărțită între elementul de capital și dobândă pentru a se obține o rată constantă a dobânzii pe durata rambursării. Sumele datorate sunt incluse în datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobândă este trecut în contul de profit și pierderi pe durata contractului. Activele deținute în cadrul contractului de leasing financiar sunt capitalizate și amortizate pe durata lor de viață utilă.

### *Contracte de leasing operațional*

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

## **P Datorii comerciale**

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

## **Q Provizioane pentru riscuri și cheltuieli**

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli vor fi recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită rezultată din evenimente trecute, când pentru stingerea 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 operaționale viitoare.

## **R Beneficiile angajaților**

### *Pensii și alte beneficii după pensionare*

În cursul normal al activității, Societatea plătește contribuții la bugetul statului pentru asigurări sociale, fondul de șomaj și fondul de sănătate în conformitate cu reglementările legale în vigoare în cursul anului, calculate la salariile brute. Valoarea acestor contribuții se înregistrează în contul de profit și pierdere în aceeași perioadă în care se înregistrează și cheltuielile cu salariile.

În cursul anului 2011 toți angajații Societății au fost membrii ai planului de pensii al statului român, inclusiv a legislației privind pensiile private.

Societatea nu a operat în nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și nu a avut alte obligații referitoare la pensii.

## **S Impozitare**

### *Impozit pe profit curent*

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

Calculul impozitului pe profit pornește de la rezultatul anului financiar, corectat cu elemente deductibile și nedeductibile la care se aplică cote de impozitare aflate în vigoare la data încheierii bilanțului contabil.

## **T Recunoașterea veniturilor**

Veniturile din vânzarea de terenuri, apartamente și hale sunt recunoscute în momentul în care societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii acestora.

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 chirii sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

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

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

În raportările financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea justă. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceeași parteneri sunt prezentate 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 exercițiului financiar respectiv, delimitarea pe exerciții făcându-se prin contul de venituri în avans, când este cazul.

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

#### **U Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate nete, fără TVA și rabaturi/discounturi comerciale, pentru bunurile livrate sau alte servicii prestate terților.

#### **V Cheltuieli de exploatare**

Costurile 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 exercițiului financiar respectiv, delimitarea pe exerciții făcându-se prin contul de cheltuieli anticipate.

#### **X Veniturile și cheltuielile cu dobânzile**

Veniturile din dobânzile 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 eventuale 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 actualizate.

#### **Y Alte venituri și cheltuieli din exploatare**

Alte venituri și cheltuieli din exploatare sunt contabilizate la momentul apariției lor.

#### **Z Valoarea justă a instrumentelor financiare**



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

Instrumentele financiare evidențiate în bilanț includ casa și conturile bancare, creanțe comerciale și alte creanțe, datoriile comerciale și alte datorii, precum și sume datorate instituțiilor de credit. Metodele specifice de recunoaștere sunt prezentate în politicile individuale corespunzătoare fiecărui element.

## **NOTA 7 – Participații și surse de finanțare**

### **a Capital social**

Capitalul social al SC IMOTRUST SA la 31 decembrie 2011 este de 42.500.000 lei reprezentând 425.000.000 acțiuni). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2008. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune

#### **Structura acționariatului la 31 decembrie 2011**

	<b>Nr acțiuni</b>	<b>Valoare capital</b>	<b>%</b>
SC ARCVIA MINERVA SA	96.253.500	22.65%	
SC UTA SA	95.259.498	22.41%	
Persoane fizice	72.195.668	16.99%	
Persoane juridice	160.488.965	37.76%	
AVAS	802.369	0.19%	
<b>Total</b>	<b>425.000.000</b>	<b>100%</b>	

### **b Acțiuni răscumpărabile**

În cursul anului 2011 nu s-au înregistrat răscumpărări de acțiuni proprii.

### **c. Acțiuni emise în cursul anului**

În cursul anului 2011 societatea a înregistrat majorarea capitalului social de la 30.882.651,1 lei la 42.500.000 lei, prin emiterea și subscrierea unui număr de 116.173.489 acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

### **d. Obligațiuni**

Societatea nu a emis obligațiuni la 31 decembrie 2011

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

**NOTA 8 – Informații privind salariații și membrii organelor de administrație, conducere și de supraveghere**

**a. Indemnizații acordate membrilor organelor de administrație, conducere și de supraveghere**

Administrarea, coordonarea și gestionarea activității în 2011 a fost realizată de un Comitetul Director, sub supravegherea Consiliului de Supraveghere ales de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Pe parcursul exercițiului financiar, societatea a acordat comitetului director indemnizații în baza contractelor de mandate.

Consiliul de Supraveghere s-a întrunit conform prevederilor Legii 31/1991 actualizată și modificată, analizând și hotărând modul de derulare a activității societății conform atribuțiilor care îi revin potrivit legii, statutului societății și contractului de administrare.

Comitetul Director este format din trei membri.

	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2011</b>
Cheltuieli cu salariile:		
Membrii Comitet Director	30924	28800
	<b>30924</b>	<b>28800</b>

**Structura personalului**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2011</b>
Angajați productivi	-	-
Administrativ (TESA)	15	11
<b>Total angajați</b>	<b>15</b>	<b>11</b>

**Cheltuieli cu salariați**

	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2010</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2011</b>
Salarii și indemnizații	442.044	177.553
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	109.139	59.722

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Alte cheltuieli privind personalul (tichete de masă)	52.119	17.258
<b>Total angajați</b>	<b>603302</b>	<b>254.533</b>

	<b>31 decembrie 2010</b>	<b>31 decembrie 2011</b>
<b>Salarii de plată la sfârșitul perioadei:</b>	<b>12175</b>	<b>7237</b>

În cursul normal al activității, Societatea face plăți către instituții ale statului român în contul pensiilor angajaților săi. Toți angajații Societății sunt membrii ai planului de pensii al statului român. Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un fel de alte obligații referitoare la pensii. Mai mult, Societatea nu este obligată să ofere beneficii suplimentare angajaților după pensionare

**NOTA 9 - Indicatori economico financiari**

			<b>An 2010</b>		<b>An 2011</b>	
<b>1</b>	<b>Indicatori de lichiditate</b>					
a	Indicatorul lichidității curente	= <u>Active curente</u> Datorii curente	<u>265051978</u> 143172565	=1,85	<u>145661555</u> 61871993	=2,35
b	Indicatorul lichidității imediate	= <u>Active curente – Stocuri</u> Datorii curente	<u>146204448</u> 143172565	=1,02	<u>122784694</u> 61871993	=0,37
<b>2</b>	<b>Indicatori de risc</b>					
a	Indicatorul gradului de îndatorare	= <u>Capital împrumutat</u> Capital propriu	<u>78684123</u> 91174124	=0,86	<u>33603315</u> 102218379	=0,33
	unde capital împrumutat	= credite și alte împrumuturi de peste un an				
b	Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	= <u>Profit înainte de plată dobanzii și impozitului pe profit</u> Cheltuieli cu dobânda	<u>18264887</u> 7573083	= 2,41	<u>5225988</u> 5924542	= 0,01
<b>3</b>	<b>Indicatorii de activitate - furnizează informații cu privire la:</b>					
	Viteza de rotație a stocurilor*) (nr. rotații) sau	= <u>Cifra de afaceri</u> Sold mediu stoc	<u>21864619</u> 85242400	= 0,26	<u>10557080</u> 120816113	= 0,26
	(nr. zile)	= <u>Sold mediu stoc x365</u> Cifra de afaceri	<u>85242400 x365</u> 21864619	= 1423	<u>120816113 x365</u> 10557080	= 4177

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2011**  
**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Viteza de rotatie a debitorilor - clienti (nr. zile)	=	<u>Sold mediu clienti</u> x365 Cifra de afaceri	<u>5407922x365</u> 21864619	= 90	<u>14005520x365</u> 10557080	= 484
Viteza de rotatie a creditelor furnizor (nr. zile)	=	<u>Sold mediu furnizor</u> x365 Cifra de afaceri	<u>11151899x365</u> 21864619	= 186	<u>11946951x365</u> 10557080	= 413
Viteza de rotatie a activelor imobilizate (nr. rotații)	=	<u>Cifra de afaceri</u> Active imobilizate	<u>21864619</u> 113356807	=0,19	<u>10557080</u> 92787266	=0,11
Viteza de rotatie a activelor totale**) (nr. rotații)	=	<u>Cifra de afaceri</u> Total active	<u>21864619</u> 265051978	=0,08	<u>10557080</u> 238428821	=0,04
<b>4 Indicatori de profitabilitate</b>						
a	Rentabilitatea capitalului angajat	<u>Profitul inaintea platii dobanzii si a impozitului pe profit</u> Capital angajat***)	<u>18264887</u> 169858247	=0.11	<u>-698554</u> 202722183	=-0.34
b	Rentabilitatea activității de exploatare****)	<u>Profit exploatare x100</u> Venituri din exploatare	<u>18264887</u> 111016399	=16,45	<u>-852662</u> 15179632	=-5.62

\*) Indicatorul nu este relevant, având în vedere că Societatea desfășoară activitatea în domeniul dezvoltărilor imobiliare.

\*\*\*) Capital angajat = capitalul investit în societate, atât de acționari cat și din credite pe termen lung.

## NOTA 10 - Alte informații

### Informații cu privire la prezentarea Societății

Societatea IMOTRUST SA cu sediu în Arad, str. Poetului nr. 1C este o societate pe acțiuni, listată pe piața Rasdaq la categoria a III a.

Principalul obiect de activitate al societății este: Dezvoltarea (promovare) imobiliară – cod CAEN 4110. In prezent proiectele imobiliare ale Societății și filialelor sale se desfășoară în județele: Arad, Cluj, Bacau și Brașov.

Numărul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului: J 02/541/1991.

Codul Unic de Înregistrare fiscală: 1680630.

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