

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

---

Aceste situatii financiare sunt situatiile proprii ale societatii Imotrust SA (Societate). Aceste situații financiare nu includ rezultatul entităților în care Societatea deține titluri de participare.

Piata bursiera pe care se tranzactioneaza actiunile: Segmentul ATS, categoria AeRO Premium, administrata de catre Bursa de Valori Bucuresti, si-a intocmit situatii financiare anuale cu 3 componente: bilant, cont de profit si pierdere, note explicative la situatiile financiare anuale.

### **NOTA 1 - Active imobilizate**

Variația valorilor brute, a amortizării și a valorilor nete în cursul exercițiului financiar 2019 pe fiecare categorie de imobilizări sunt prezentate după cum urmează:

#### **a) Imobilizări necorporale**

<b>Element de imobilizări</b>	<b>Valoare bruta</b>			
	<b>Sold la</b>	<b>Creșteri</b>	<b>Cedări,</b>	<b>Sold la</b>
	<b>1 ianuarie</b>		<b>transferuri</b>	<b>31</b>
	<b>2019</b>		<b>și alte</b>	<b>decembrie</b>
			<b>reduceri</b>	<b>2019</b>
Cheltuieli de constituire si dezvoltare	-	-	-	-
Alte imobilizari necorporale	161	3.769	161	3.769
Avansuri si imobilizari necorporale in curs	0	0	0	0
<b>Total imobilizari necorporale</b>	<b>161</b>	<b>3.769</b>	<b>161</b>	<b>3.769</b>

Imobilizarile necorporale cuprind: concesiuni, brevete si licente.

Creșterea de valoare pentru imobilizarile necorporale o reprezinta:

- Pentru suma de 133 lei- prelungire licenta SAGA modul salarii;
- Pentru suma de 3.636 lei – certificat de inregistrare Oficiul de Stat pentru Inventii si Marci nr. 137013 (marca OSIM) preluata de la societatea Via Carmina Business cu ocazia fuziunii;

Reducerea de valoare a imobilizarilor necorporale este in suma de 161 lei si o reprezinta scoaterea din evidenta a programului informatic SAGA cu ocazia inventarierii patrimoniului.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

**b) Imobilizari corporale**

Element de imobilizări	Valoare bruta			Sold la 31 decembrie 2013
	Sold la 1 ianuarie 2019	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	
Terenuri	-	30.111	30.111	-
Constructii	-	569.187	569.187	-
Instalatii tehnice si masini	23.345	-	-	23.345
Alte instalatii, utilaje si mobilier	141.837	-	134.111	7.725
Investitii imobiliare	3.839.612	599.298	9.771	4.429.139
Imobilizari corporale in curs de executie	-	4.433	4.433	-
Avansuri si imobilizari corporale in curs	903.577	-	903.577	-
<b>Total imobilizari corporale</b>	<b>4.908.371</b>	<b>1.203.029</b>	<b>1.651.190</b>	<b>4.460.210</b>

Valoarea bruta a imobilizarilor corporale la 31.12.2019 este de 4.460.209 lei.

Creșterea de valoare pentru imobilizarile corporale o reprezintă:

- Pentru suma de 30.111 lei – teren aferent casa 166 si 167 preluata de la societatea Zona 5 Via Carmina cu ocazia fuziunii;
- Pentru suma de 569.187 lei – constructie casa 166 si 167 preluata de la societatea Zona 5 Via Carmina cu ocazia fuziunii;
- Pentru suma de 599.298 lei – imobile reclasificate (teren si constructie casa 166 si 167) ca investitii imobiliare cu ocazia desfasurarii auditului statutar, avand in vedere intentia de inchiriere a acestor active in decursul anului 2020;
- Pentru suma de 4.433 lei – sistem de irigatie casa 166 si 167 preluata de la societatea Zona 5 Via Carmina cu ocazia fuziunii;

Reducerea de valoare pentru imobilizarile corporale o reprezintă:

- Pentru suma de 30.111 lei – teren aferent casa 166 si 167 reclasificat ca investitii imobiliare cu ocazia desfasurarii auditului statutar;
- Pentru suma de 569.187 lei – constructie casa 166 si 167 reclasificat ca investitii imobiliare cu ocazia desfasurarii auditului statutar;
- Pentru suma de 134.111 lei – server casat ca urmare a efectuării inventarierii patrimoniului pentru anul 2019. Comisia de inventariere a constatat ca sistemul de gestionare a hard-disc-urilor (RAID) este defect, procesorul și memoriile au generat erori la ultima verificare, producătorul serverului nu mai furnizează piese de schimb de mai bine de 5 ani;
- Pentru suma de 9.771 lei – investitii imobiliare descarcate din evidentele contabile ca urmare a efectuării inventarierii patrimoniului pentru anul 2019;

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

-Pentru suma de 4.433 lei – sistem de irigație casa 166 și 167 descarcata din evidentele contabile ca urmare a efectuării inventarierii patrimoniului pentru anul 2019. Comisia de inventariere a constatat nefuncționalitatea și nefinalizarea sistemului de irigație;

- Pentru suma de 903.577 lei – avansuri acordate pentru imobilizări corporale cu partenerul GLOBE CODLEA, rețuate la venituri cu ocazia inventarierii patrimoniului, având în vedere finalizarea procedurii de faliment și a sentinței de închidere a procedurii nr 4955/03.12.2019 cf careia se dispune radierea debitorului SC GLOBE CODLEA SRL ARAD în registrul comerțului;

**Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active semnificative** care stau la baza înregistrărilor în contabilitatea societății aferente anului 2019 sunt prezentate în detaliu în cadrul Raportului de directorat.

**c) Imobilizări financiare**

Element de imobilizări	Valoare bruta			
	Sold la 1 ianuarie 2019	Creșteri	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2019
<b>Imobilizări financiare</b>	<b>33.920.411</b>	<b>-</b>	<b>33.820.411</b>	<b>100.000</b>

Valoarea totală a imobilizărilor financiare la 31.12.2019 este de 100.000 lei, înregistrând în anul 2019, o descreștere în suma de 33.820.411 lei reprezentând descarcare din gestiune acțiuni în baza:

1) Proiectului de fuziune publicat în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 2413 din 25.06.2018, aprobat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Imotrust S.A. din data de 1A/14.03.2019 conform căruia detinerile societății Imotrust SA în Via Carmina Business SA au fost anulate la costul contabil în suma de 90.068 lei în corespondența cu prima de fuziune.

2) Proiectului de fuziune publicat în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a nr. 2413 din 25.06.2018, aprobat de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Imotrust S.A. din data de 1A/14.03.2019 conform căruia detinerile societății Imotrust SA în Zona 5 Via Carmina SA au fost anulate la costul contabil în suma de 104.744 lei în corespondența cu prima de fuziune.

3) Certificat de adjudecare nr. 1313 din data de 11.03.2019 și 1015 din 10.04.2019 privind încuviințarea cererii de executare silită formulată de creditoarea UTA SA și ABH Residence Development SA pentru recuperarea debitelor datorate de societate în suma totală de 9.48.042,30 lei față de acestia. Astfel, societatea a descărcat din gestiune acțiunile deținute asupra capitalului social al societății Arcvia Minerva S.A. generând o reducere asupra imobilizărilor financiare în suma de 33.625.039 lei.

4) Contract de cesiune de acțiuni nr. FN/23.09.2019 dintre societate, în calitate de Cedent vânzător și S.C. Bermo real Estate Development&Investment S.A. persoană juridică română cu sediul în Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/c, et. 1, ap. 4, biroul nr. 20, jud. Arad, înregistrată la ORC sub Nr. J02/874/2010, CUI RO 1094844, în calitate de Cesionar cumpărător având ca obiect un număr de 18.606 de acțiuni (din totalul de 99.292 acțiuni) deținute în capitalul S.C. ARCVIA MINERVA S.A. reprezentând un procent de 7.75% din capitalul societății ARCVIA MINERVA S.A. Prețul de vânzare al Acțiunilor este de 26 lei/ Acțiune (respectiv la nivelul sumei totale de 484.016 lei pentru întregul număr de Acțiuni menționat mai sus).

5) Contract de cesiune de acțiuni nr. FN/23.09.2019 dintre societate, în calitate de Cedent vânzător și S.C. UTA S.A. persoană juridică română cu sediul în Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/c, et.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

1, ap. 4, jud. Arad, înregistrată la ORC sub Nr. J02/162/1991, CUI RO 1704047, în calitate de Cesionar cumparator având ca obiect un număr de 80.676 de acțiuni (din totalul de 99.292 acțiuni) deținute în capitalul S.C. ARCVIA MINERVA S.A. reprezentând un procent de 7.75% din capitalul societății ARCVIA MINERVA S.A. Pretul de vânzare al Acțiunilor este de 26 lei/ Acțiune (respectiv la nivelul sumei totale de 2.097.576 lei pentru întregul număr de Acțiuni menționat mai sus).

4) Procesului verbal privind rezultatele inventarierii pentru suma de 500 lei, reprezentând garanție nerecuperabilă, reținută de către FCC ENVIRONMENT SRL, în baza contractului încheiat între Imotrust SA și respectiva societate.

Societatea a descărcat din gestiune în baza documentelor prezentate anterior următoarele:

Cont debit	Cont credit	Denumire Cont	Valoare contabila
1042.VCB	261.01.VCB.1	Acțiuni deținute la entitățile afiliate VIA CARMINA BUSINESS	90,000
1042.VCB	261.01.VCB.2	Acțiuni deținute la entitățile afiliate VIA CARMINA BUSINESS	68
1042.Z5	261.01.Z5C.1	Acțiuni deținute la entitățile afiliate ZONA 5 VIA CARMINA	100,000
1042.Z5	261.01.Z5C.2	Acțiuni deținute la entitățile afiliate ZONA 5 VIA CARMINA	4,792
6641	261.03.BRE	Acțiuni deținute la entitățile afiliate BERMO REAL ESTATE & DEVELOPMENT INVESTMENT	10
6641	261.07.MIN	Acțiuni deținute la entitățile afiliate ARCVIA MINERVA	32,464,499
6641	261.07.MIN	Acțiuni deținute la entitățile afiliate ARCVIA MINERVA	1,160,540
	<b>261</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33,819,911</b>
6588	2678.14822567	Garantii primite ENVIRONMENT ROMANIA-servicii ecologice	500
	<b>267</b>	<b>TOTAL</b>	<b>500</b>

1. Anularea ajustărilor de valoare privind deprecierea imobilizărilor financiare:

Situația reversărilor ajustărilor de valoare pentru deprecierea imobilizărilor financiare este prezentată mai jos:

VALOARE CONTABILĂ = 33.625.022 /464.216 ACTIUNI= 72.434 LEI/ACT

VALOAREA REEVALUATA = 26 LEI/ACT \*464.216 ACTIUNI =12.069.616 lei

Reluare pe venituri impozabil =464.216 acțiuni \* 46.434 lei/act = 21.555.423 lei

La data vânzării acțiunile deținute la societatea Arcvia Minerva au o valoare contabilă de: 33.625.022 lei și au înregistrată o ajustare de pierdere de valoare în suma de: 21.555.423 lei.

explicatie	note contabile		Valoare
Certificat de adjudecare nr. 1313 din data de 11.03.2019 privind încuviințarea cererii de executare silită formulată de creditoarea UTA SA – 241.924 acțiuni * 46.434 lei/acțiune	2961.07.MIN	7863.impozabil	11.233.509
Certificat de adjudecare nr. 1015 din	2961.07.MIN	7863.impozabil	5.711.388

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

10.04.2019 privind incuviintarea cererii de executare silita formulata de creditoarea ABH Residence Development SA – 123.000 actiuni * 46.434 lei/actiune			
Contract de cesiune de actiuni nr. FN/23.09.2019 S.C. Bermo real Estate Development&Investment S.A. – 18.616 actiuni * 46.434 lei/actiune	2961.07.MIN	7863.impozabil	864.416
Contract de cesiune de actiuni nr. FN/23.09.2019 S.C. UTA S.A. – 80.676 actiuni * 46.434 lei/actiune	2961.07.MIN	7863.impozabil	3.746.110
<b>TOTAL</b>	<b>2961</b>	<b>7863</b>	<b>21.555.423</b>

#### 1. AJUSTARI DE VALOARE:

**Din cele 464.216 de actiuni detinute de societate la 01.01.2019, in cursul anului 2019 s-au vandut un numar de 464.216 actiuni. Societatea Imotrust nu mai detine actiuni din capitalul social al societatii Arcvia Minerva SA.**

Ajustarile pentru depreciere aferente elementelor de imobilizari prezentate anterior reluate la venituri in exercitiul financiar 2019 insumeaza suma de 22.459.001 lei, si reprezinta:

- Ajustari constituite pentru deprecierea imobilizarile corporale cu partenerul GLOBE CODLEA in suma de 903.577 lei, reluate la venituri cu ocazia inventarierii patrimoniului, avand in vedere finalizarea procedurii de faliment si sentinta de inchidere a procedurii nr 4955/03.12.2019 conform careia se dispune radierea debitorului SC GLOBE CODLEA SRL ARAD in registrul comertului;
- Ajustari constituite pentru deprecierea imobilizarilor financiare asupra actiunilor detinute de societate in capitalul social al societatii Arcvia Minerva in suma de 21.555.423 lei, actiuni descarcate din evidentele contabile ale societatii ca urmare a incuviintarea cererii de executare silita formulata de creditoarea UTA SA si ABH Residence Development SA.

**Imobilizările corporale in valoare bruta** reprezintă 97.72% din totalul activelor imobilizate la valoarea bruta. Imobilizările corporale sunt recunoscute, evaluate și înregistrate în conformitate cu prevederile secțiunii din OMFP 1802/2014 și a politicilor contabile aprobate.

#### Reevaluarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale sunt înregistrate la valoare contabilă, respectiv la valoarea de intrare mai puțin amortizarea cumulată. Prin excepție pentru terenuri și construcții entitatea a aplicat tratamentul contabil alternativ prin evaluarea acestora la valoarea justă.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Dinamica rezervelor din reevaluare:

Sold la 01.01.2019: 1.871.067 lei

Intrari in cursul anului: 0 lei

Iesiri in cursul anului: 8.866 lei

Sold la 31.12.2019: 1.862.201 lei

**Lista activelor imobilizate gajate și restricționate la valoarea neta contabila:**

- Terenuri 0 lei
- Constructii 0 lei
- Investitii imobiliare: 4.429.139 lei
- Alte active imobilizate 0 lei.

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

- Nu este cazul.

**Amortizarea cumulată a imobilizării necorporale și corporale**

Element de imobilizări	Sold la 1 ianuarie 2019	Amortizare in cursul Anului	Amortizare aferentă imobilizărilor scoase din evidență	Sold la 31 decembrie 2018
Cheltuieli de constituire si dezvoltare	-	-	-	-
Alte imobilizari necorporale	13	1.614	161	1.466
<b>Imobilizari necorporale</b>	<b>13</b>	<b>1.614</b>	<b>161</b>	<b>1.466</b>
Terenuri				
Constructii	-	47.432	47.432	-
Investitii imobiliare	-	51.621	4.189	47.432
Instalatii tehnice si masini	20.912	2.432	-	23.344
Alte instalatii, utilaje si mobilier	141.836	-	134.110	7.726
<b>Imobilizari corporale</b>	<b>162.748</b>	<b>101.485</b>	<b>185.731</b>	<b>78.502</b>
<b>Amortizări - total</b>	<b>162.761</b>	<b>103.099</b>	<b>185.892</b>	<b>79.968</b>

Amortizarea se calculează la valoarea de intrare prin metoda liniară, de-a lungul duratei de viață a activelor. Durata de viata a fost determinata in acord cu HG 2139/2004.

**Valoare netă a imobilizărilor necorporale și corporale la 31 decembrie 2019**

Valoare brută	Amortisment	Valoare netă
---------------	-------------	--------------

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

și ajustări

	3.769	1.466	2.303
<b>Imobilizari necorporale</b>			
Terenuri		-	
Constructii			
Instalatii tehnice si masini	23.345	23.345	-
Alte instalatii, utilaje si mobilier	7.725	7.725	-
Investitii imobiliare	4.429.139	47.432	4.381.707
Avansuri si imobilizari corporale in curs	-	-	-
<b>Imobilizari corporale</b>	<b>4.460.209</b>	<b>78.502</b>	<b>4.381.707</b>

### **Reevaluarea imobilizărilor corporale**

Societatea a efectuat reevaluarea imobilizarilor corporale din categoria cladirilor si a terenurilor la 31.12.2018 pe baza unui raport de reevaluare intocmit de un evaluator autorizat si a inregistrat acesta reevaluare in contabilitate.

In anul 2019 Societatea nu a efectuat reevaluarea imobilizarilor corporale din categoria cladirilor si a terenurilor.

### **b. Imobilizările financiare**

Titluri de participare deținute la societăți din cadrul Grupului

Imotrust SA la data de 31.12.2019 nu are detineri la societati din cadrul Grupului.

Societatea la data de 31.12.2019 detine urmatoarele participatii:

La S.C. SSIF IFB FINWEST S.A. cu sediul in Arad, str. Dimitrie Bolintineanu, nr. 5,  
IMOTRUST SA detine un nr. de 100.000 actiuni din capitalul social al societatii de 2.000.000. actiuni.

### **NOTA 2 - Provizioane**

Evolutia provizioanelor:

Sold la 01.01.2019: 2.177.729 lei

Cresteri in cursul anului: 1.382.755 lei

Reversari in cursul anului: 0 lei

Sold la 31.12.2019: 3.560.484 lei

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

La categoria "Alte provizioane" sunt prezentate sume aferente costurilor cu terenurile (drumuri, cai de acces, spatii verzi etc.) și alte utilități publice care vor fi cedate Unitatilor Administrativ Teritoriale (UAT) la finalizarea proiectelor imobiliare dezvoltate de Societate.

Suma de 2,177.729 lei a fost constituita in anul 2018 pentru cota parte din terenurile și utilitățile care vor fi cedate UAT și care corespund terenurilor vandute.

In anul 2019 au fost constituite provizioane in suma de 1.382.755 lei pentru de terenuri reprezentand cai de acces si spatii verzi raportat la suprafata vandabila ramasa, la o valoare de 77.88 lei/mp, precum si pentru sume aferente costurilor cu terenurile (drumuri, cai de acces, spatii verzi etc.) și alte utilități publice care vor fi cedate Unitatilor Administrativ Teritoriale (UAT).

Aceste provizioane constituite in cursul exercitiului, prin operatiuni de majorare sau diminuare, vor genera venituri sau cheltuieli din anularea sau majorarea acestora.

### **NOTA 3 - Repartizarea profitului**

<b>Destinația</b>	<b>Exercițiul financiar</b>	
	<b>Exercițiul financiar 2018</b>	<b>2019</b>
Profit net de repartizat:	(9.202.443)	(3.598.633)
Rezerva legală	-	-
Profit de repartizat	-	-

Rezultatul aferent exercitiului financiar al anului 2019 reprezinta pierdere contabila in cuantum de 3.598.633 lei, pierdere care pentru moment se va reporta in rezultatul anilor anteriori, pana la identificarea, analizarea si aprobarea de catre adunarea generala extraordinara a actionarilor a unor modalitati viabile de acoperire.

In lipsa unor prevederi legale exprese, ordinea surselor din care se acopera pierderea contabila este la latitudinea adunarii generale a actionarilor. In cazul corectarii de erori care genereaza pierdere contabila reportata, aceasta trebuie acoperita inainte de efectuarea oricarei repartizari de profit.

### **NOTA 4 - Analiza rezultatului din exploatare**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Venituri din lucrari si servicii prestate	3.872.634	4.584.898
Venituri din redevente loc.gest.chirii	232	62.458
Venituri din vanzare marfurilor		420
Venituri din subventii din exploatare		
Reduceri comerciale acordate		
<b>Cifra de afaceri neta</b>	<b>3.872.866</b>	<b>4.647.776</b>



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

Variatia stocurilor de produse finite		
<b>Costul bunurilor vândute si al serviciilor prestate (3+4+5)</b>	<b>2.074.740</b>	<b>2.966.530</b>
Cheltuielile activitatii de baza	1.827.021	2.605.185
Cheltuielile activitatii auxiliare		
Cheltuielile indirecte de productie	247.719	361.345
<b>Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1-2)</b>	<b>1.798.126</b>	<b>1.681.246</b>
Cheltuieli de desfacere	21.728	-
Cheltuieli generale de administratie	428.954	129.357
Variatia stocurilor de produse finite	(3.504.717)	(3.701.944)
Venituri din reevaluare imobilizarilor corporale	168.866	-
Alte venituri din exploatare	596.904	504.063
Ajustari de valoare privind activele circulant, imobilizarile corporale si necorporale	2.711.904	(797.883)
ajustari privind provizioanele	2.177.729	1.434.068
cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale	833.255	-
<b>Rezultatul din exploatare (6-7-8+9)</b>	<b>(7.114.391)</b>	<b>(2.282.177)</b>

**Nota 5**

**1. STOCURI**

DENUMIRE	Valori brute	Ajustari pentru depreciere	Valori nete
Materii prime	5.501		5.501
Materiale de natura obiectelor de inventar			0
Productia in curs de executie	64.854.150	20.688.474	44.165.676
Semifabricate	22.534		22.534
Produse finite	602.806		602.806
Produse reziduale			0
Materii prime si materiale la terti			0
Produse aflate la terti			0
Marfuri	478		478
Ambalaje			0
Avansuri pentru cumparari de stocuri			0

**TOTAL 65.485.468 20.688.474 44.796.994**

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

Stocurile sunt derecunoscute din Bilanț la momentul la care sunt înregistrate veniturile din vânzarea acestora. Conform specificului activității noastre o parte din stocuri (imobile recunoscute drept stouri) sunt transferate în baza unor promisiuni de vânzare – cumpărare, urmând ca actul de vânzare cumpărare în formă autentică să fie întocmit ulterior. Conform clauzelor din promisiunile de vânzare-cumpărare, transferul riscurilor și avantajelor ce decurg din proprietatea bunurilor respective s-a realizat la data predării bunului, dată la care au fost recunoscute veniturile și derecunoscute stocurile.

Stocurile, la intrare sunt înregistrate la cost. In situatiile financiare, stocurile sunt evaluate la valoarea cea mai mica dintre costul de achizitie/ costul de producție si valoarea realizabila neta.

**1. TEREN CLUJ:**

Suma de 2.168.842 lei reprezinta ajustare privind deprecierea valorii terenului detinut de catre societate in Mun Cluj astfel:

În anul 2019 a fost semnat un contract cu o agenția specializată, valoarea propusă fiind de 2 mil. euro. Evident, agenția are comision de succes în cazul în care reușește să vândă mai bine terenul, fiind astfel încurajată să efectueze tranzacția la cel mai bun preț posibil.

În aceste condiții, în contabilitatea Imotrust SA a fost înregistrată scăderea valorii activului, pentru a reflecta intenția de vânzare și a informa acționarii asupra valorii prudențiale de piață a terenului.

Astfel tinundu-se cont de principiul prudentei: in anul 2018 s-a inregistrat ajustarea productiei in curs aferent terenului de la Cluj.

Soldul ajustarilor la terenul de la Cluj 31.12.2019 fiind de: 19.759.854 lei.

**2. TEREN LIVADA:**

Soldul ajustarilor la terenul de la Livada la data de 31.12.2019 este de: 154.082 lei.

**3. TEREN SANICOLAU:**

Soldul ajustarilor la terenul de la Sanicolau la data de 31.12.2019 este de: 198.431 lei.

**4. TEREN VIA CARMINA**

Soldul ajustarilor la terenul din Cartierul Via Carmina la data de 31.12.2019 este de: 576.108 lei.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

**2. Situația creanțelor și datoriilor**

**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:	7.355.240	7.355.240	-
- clienti	6.276.705	6.276.705	
- clienti incerti sau in litigiu	24.204	24.204	
- furnizori platiti in avans	266.485	266.485	
- creante cu bugetul statului	432.591	432.591	
- creante cu bugetul statului-tva neex	5.239	5.239	
- debitori diversi	331.659	331.659	
- alte creante sociale	-		
- sume de incasat de la entitati afiliate	18.357	18.357	
- sume in curs de clarificare	-	-	
- capital subscris si nevarsat	-		

La 31.12.2019 cheltuielile inregistrate in avans sunt in suma de 4.208.218 lei.

**Situatia ajustarilor de valoare privind creantele:**

Sold initial: 487.563 lei

Cresteri:0 lei

Reluari la venituri: 407.785 lei

Sold final: 79.778 lei

In anul 2019 s-au reluat la venituri ajustari in suma de: 407.785 lei. Suma reluata la venituri ca rezultat al scoaterii din evidenta a creantei prescrise, partener radiat sau creante/clienti cu scadenta de incasare mai mare de 270 de zile.

Venitul aferent ajutorii s-a reluat in 2019 odata cu constatările prescrierii acestuia de catre comisia de inventariere.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

**SITUATIA DATORIILOR**

**Datorii 2018**  
 -valoare neta-

**SITUATIA DATORIILOR**

Datorii	ron			
	Sold la	Termen de exigibilitate		
	31 decembrie	sub 1 an	1-5 ani	peste 5 ani
	(col.2+3+4)			
0	1	2	3	4
<b>Total din care:</b>	<b>48.519.538</b>	<b>41.971.121</b>	<b>6.548.417</b>	<b>-</b>
- credite termen scurt/lung	13.771.619	10.122.286	3.649.333	
- furnizori	1.035.553	1.035.553		
- furnizori de imobilizari	-			
- furnizori fact nesosite	-			
- garantii	1.258	1.258		
- asociati-conturi curente	14.277.473	14.277.473		
- dividende de plata	-			
- clienti creditorii	950.498	950.498		
- obligatii la bugetul de stat	6.566	6.566		
- obligatii salariale (incl.viramente)	7.816	7.816		
- Varsaminte de efectuat pentru alte imobilizari financiare	476.970	132.880	344.090	
- creditorii diversi	17.991.785	15.436.791	2.554.994	

La 31.12.2019 veniturile inregistrate in avans sunt in suma de 4.380.910 lei.

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

---

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

### **A Bazele întocmirii situațiilor financiare**

#### **1) Informații generale**

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

- Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare consolidate aprobate prin OMFP 1802/2014, OMFP 470/2018; Legea contabilității nr 82/1991, republicată și modificată
- Politicile contabile ale Societății

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

Politicile contabile reprezintă principiile, bazele, convențiile, regulile și practicile specifice aplicate de o entitate la întocmirea și prezentarea situațiilor financiare anuale. Administratorii entității trebuie să aprobe politicile contabile pentru operațiunile derulate, inclusiv proceduri proprii pentru situațiile prevăzute de legislație.

Aceste politici trebuie elaborate având în vedere specificul activității, de către specialiști în domeniul economic și tehnic, cunoscători ai activității desfășurate și ai strategiei adoptate de entitate.

La elaborarea politicilor contabile trebuie respectate principiile contabile generale prevăzute de OMFP 1802/2014 actualizat.

Politicile contabile trebuie elaborate astfel încât să se asigure furnizarea, prin situațiile financiare anuale, a unor informații care trebuie să fie:

- a) inteligibile;
- b) relevante pentru nevoile utilizatorilor în luarea deciziilor; și
- c) credibile în sensul că:
  - reprezintă fidel activele, datoriile, capitalurile proprii, poziția financiară și performanța (profitul sau pierderea) entității;
  - sunt neutre;
  - sunt prudente;
  - sunt complete sub toate aspectele semnificative;
  - evenimentele și tranzacțiile sunt contabilizate și prezentate conform principiului prevalenței economice asupra juridicului, atunci când a fost aplicat acest principiu.
- d) comparabile, în sensul în care informațiile furnizate prin situațiile financiare pot fi comparabile:
  - în timp, în cadrul aceleiași unități, astfel încât să poată fi identificate tendințele în ceea ce privește poziția financiară și performanța.
  - cu diverse alte unități de pe piață, pentru evaluarea poziției financiare și a performanței

Modificarea politicilor contabile este permisă doar dacă este cerută de lege sau are ca rezultat informații mai relevante sau mai credibile referitoare la operațiunile entității.

În cazul modificării unei politici contabile, în notele explicative se va menționa natura modificării politicii contabile, precum și motivele pentru care aplicarea noii politici contabile oferă informații credibile și mai relevante, pentru ca utilizatorii să poată aprecia dacă noua politică contabilă a fost aleasă în mod adecvat, efectul modificării asupra rezultatelor raportate ale perioadei

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

si tendinta reala a rezultatelor activitatii entitatii. In notele explicative la situatiile financiare, atunci cand sunt prezentate politicile contabile aplicate precum si modificarile de politici contabile, se va prezenta si efectul modificarii politicilor contabile in vederea comparabilitatii informatiilor.

**Nu se considera modificari ale politicilor contabile:**

- a) adoptarea unei politici contabile pentru evenimente sau tranzactii care difera ca fond de evenimentele sau tranzactiile produse anterior;
- b) adoptarea unei politici contabile pentru evenimente sau tranzactii care nu au avut loc anterior sau care au fost nesemnificative.

Caracteristicile calitative sunt atributele care determina utilitatea informatiei oferite de situatiile financiare. Cele patru caracteristici calitative principale sunt inteligibilitatea, relevanta, credibilitatea si comparabilitatea.

Pentru a fi utile, informatiile trebuie sa fie **relevante** pentru luarea deciziilor de catre utilizatori. Informatiile sunt relevante atunci când **influentaza deciziile economice ale utilizatorilor**, ajutându-i pe acestia sa **evalueze evenimente trecute, prezente sau viitoare**, sa confirme sau sa corecteze evaluarile lor anterioare.

Pentru a fi utila, informatia trebuie sa fie si **credibila**. Pentru a fi credibila, informatia trebuie sa **reprezinte cu fidelitate tranzactiile** si alte evenimente pe care aceasta fie si-a propus sa le reprezinte, fie este de asteptat, în mod rezonabil, sa le reprezinte. Pentru ca informatia sa prezinte credibil evenimentele si tranzactiile pe care își propune sa le reprezinte, este necesar ca acestea sa fie **contabilizate si prezentate în concordanta cu fondul si realitatea lor economica**, si nu doar cu forma lor juridica.

Totodata, în exercitarea rationamentelor necesare pentru a face estimarile cerute în conditii de incertitudine, este necesara includerea unui grad de precautie, astfel încât **activele** si veniturile **sa nu fie supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile sa nu fie subevaluate**.

Utilizatorii trebuie sa poata compara situatiile financiare ale unei entitati în timp, pentru a identifica tendintele în pozitia financiara si performantele sale.

Utilizatorii trebuie sa poata compara situatiile financiare ale diverselor entitati, pentru a le evalua pozitia financiara si performanta. Astfel, masurarea si prezentarea efectului financiar al acelorasi tranzactii si evenimente trebuie efectuate într-o maniera consecventa în cadrul unei entitati si de-a lungul timpului pentru acea entitate si într-o maniera consecventa pentru diferite entitati.

O consecinta importanta a calitatii informatiei de a fi comparabila este ca utilizatorii sa fie informati despre politicile contabile utilizate în elaborarea situatiilor financiare si despre orice modificare a acestor politici, precum si despre efectele unor astfel de modificari.

Utilizatorii trebuie sa fie în masura sa identifice diferentele între politicile contabile pentru tranzactii si alte evenimente asemanatoare utilizate de aceeasi entitate de la o perioada la alta, cât si de diferite entitati. Conformitatea cu reglementarile în vigoare, inclusiv prezentarea politicilor contabile utilizate de entitate, ajuta la obtinerea comparabilitatii.

Nu este indicat ca entitatea sa continue sa evidentieze în contabilitate, în aceeași maniera, o tranzactie sau un alt eveniment daca politica adoptata nu mentine caracteristicile calitative de relevanta si credibilitate. Nu este indicat ca entitatea sa-si lase politicile contabile nemodificate atunci când exista alternative mai relevante si mai credibile.

Metodele de evaluare si politicile contabile, în general, vor fi aplicate în mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

Daca modificarile de politici contabile sunt determinate de initiativa entitatii, modificarea va fi justificata în notele explicative la situatiile financiare anuale.

Modificarea de politica contabila la initiativa entitatii poate fi determinata de:

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

a) o modificare excepțională intervenită în situația entității sau în contextul economico-financiar în care aceasta își desfășoară activitatea;

b) obținerea unor informații credibile și mai relevante;

*Potrivit principiului prudenței*, la întocmirea situațiilor financiare anuale, evaluarea trebuie făcută pe o bază prudentă, care să țină cont de toate deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Înregistrarea ajustărilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectuează pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit și pierdere. Ca urmare, activele și veniturile nu trebuie să fie supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate. Totuși, exercitarea prudenței nu permite, de exemplu, constituirea de provizioane excesive, subevaluarea deliberată a activelor sau veniturilor, dar nici supraevaluarea deliberată a datoriilor sau cheltuielilor, deoarece situațiile financiare nu ar mai fi neutre și nu ar mai avea calitatea de a fi credibile.

Procesul de estimare a valorii activelor va avea la bază raționamente bazate pe cele mai recente informații credibile disponibile, principiul prudenței precum și considerațiile privind relevanța, credibilitatea și reprezentarea cu fidelitate prezentate mai sus. Scopul final este ca imobilizările să reflecte mai bine valorile curente de piață. Efectul modificării unei estimări contabile se va recunoaște prospectiv prin includerea sa în rezultatul:

a) perioadei în care are loc modificarea, dacă aceasta afectează numai perioada respectivă (de exemplu, ajustarea pentru clienți incerti); sau

b) perioadei în care are loc modificarea și al perioadelor viitoare, dacă modificarea are efect și asupra acestora (de exemplu, durata de viață utilă a imobilizărilor corporale).

Potrivit Principiului intangibilității, bilanțul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercitiului financiar precedent iar **modificarea politicilor contabile se efectuează numai pentru perioadele viitoare, începând cu exercitiul financiar următor celui în care s-a luat decizia modificării politicii contabile.**

Modificarea politicilor contabile poate fi efectuată numai de la începutul unui exercitiu financiar. Nu sunt permise modificări ale politicilor contabile pe parcursul unui exercitiu financiar. În cazul modificării politicilor contabile și corectării unor erori aferente perioadelor precedente, nu va fi modificat bilanțul perioadei anterioare celei de raportare.

## **2) Utilizarea estimărilor**

Întocmirea situațiilor financiare în conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificările anterioare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturilor și cheltuielilor raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

## **3) Continuitatea activității**

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

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

La data de 16.03.2020 Președintele României decretat starea de urgență, decret publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 212/16.03.2020, pe întreg teritoriul României pentru o perioadă de 30 de zile, cu ocazia evoluției situației epidemiologice internaționale determinată de răspândirea coronavirusului SARS-COV-2 la nivelul a peste 150 de țări.

Astfel, pentru prevenirea răspândirii COVID-19 și realizarea managementului consecințelor, raportat la evoluția situației epidemiologice, pe durata stării de urgență este restrâns exercițiul următoarelor drepturi, măsurile aplicându-se gradual, în funcție de desfășurarea situației:

1. libera circulație;
2. dreptul la viață intimă, familială și privată;
3. inviolabilitatea domiciliului;
4. dreptul la învățătură;
5. libertatea întrunirilor;
6. dreptul de proprietate privată;
7. dreptul la grevă;
8. libertatea economică.

Având în vedere starea de urgență instituită societatea prognozează ca activitatea de valorificare a activelor, prognozată pentru anul 2020, ar putea scădea cu până la 50%.

Având în vedere impactul pe sectorul de servicii, prin generarea unor probleme de aprovizionare, potențialele creșteri de prețuri și accentuarea blocajului financiar, societatea prognozează că până la sfârșitul semestrului I, lucrările prognozate să se deruleze pentru dezvoltarea și valorificarea activelor aflate în Cartierul Residential Via Carmina se vor stopa, acestea fiind reluate după încetarea stării de urgență.

#### **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 activitatea, însă datorită decretării stării de urgență, Societatea prognozează o reducere a activității de valorificare a activelor, care ar putea scădea cu până la 50%. Pentru anul 2020, societatea prognozează creșterea riscului de lichiditate, prin deprecierea monedei naționale în raport cu euro și scăderea veniturilor din vânzarea activelor, ca urmare a celor prezentate anterior.

Din acest motiv, impactul asupra fluxului de numerar, prognozat de societate pentru anul 2020, este unul semnificativ datorită efectelor generate în întreaga economie, însă societatea



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

prognozeaza ca, datorita stocului existent si a diversitatii acestuia, fluxul de numerar se va genera ca efect al valorificarii activelor imediat vandabile.

- **Principiul permanenței metodelor** – aplicarea aceluiași 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.** La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea au fost realizate pe o bază prudentă și, în special:
  - i. în contul de profit și pierdere este inclus numai profitul realizat la data bilanțului;
  - ii. sunt recunoscute datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau al unui exercițiu precedent, chiar dacă acestea devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia;
  - iii. sunt recunoscute deprecierea, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit. Înregistrarea ajustărilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectuează pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit și pierdere.
- **Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii** – a fost evaluat separat fiecare element de activ și datorie;
- **Principiul intangibilității** – bilanțul de deschidere al unui exercițiu trebuie să corespundă cu bilanțul de închidere al exercițiului precedent;
- **Principiul necompensării** – valorile elementelor ce reprezintă active nu pot fi compensate cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile;
- **Principiul prevalenței economicului asupra juridicului** – informațiile prezentate în situațiile financiare anuale trebuie să reflecte realitatea economică a evenimentelor și tranzacțiilor, nu numai forma lor juridică;
- **Principiul pragului de semnificație** – orice element care are o valoare semnificativă trebuie prezentat distinct în cadrul situațiilor financiare anuale. Elementele cu valori nesemnificative care au aceeași natură sau cu funcții similare trebuie însumate, nefiind necesară prezentarea lor separată.

### **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 politicile

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

contabile pentru anul 2012 în contul „ cheltuieli înregistrate în avans” și respectiv „venituri 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*

Imobilizarile corporale reprezintă active care:

- a) sunt deținute de Societate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și*
- b) sunt utilizate de Societate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.*

**Imobilizarile corporale cuprind: terenuri și construcții; instalații tehnice și mașini; alte instalații, utilaje și mobilier; avansuri acordate furnizorilor de imobilizări corporale și imobilizări corporale în curs de execuție.**

Terenurile și clădirile sunt active separabile și sunt contabilizate separat, chiar atunci când sunt achiziționate împreună. O creștere a valorii terenului pe care se află o clădire nu afectează determinarea valorii amortizabile a clădirii.

O imobilizare corporală recunoscută ca activ este evaluată inițial la costul sau determinat în funcție de modalitatea de intrare în entitate.

În urma aplicării OMFP 1802/2014 societatea a reclasificat din grupa „terenuri” în grupa „investiții imobiliare” terenurile cu destinație de închiriere/arendare.

Societatea efectuează periodic reevaluarea imobilizărilor corporale pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de profesioniști calificați în evaluare care dețin calitatea de evaluatori autorizați, membri titulari sau acreditați ai organismului profesional în domeniu, recunoscut național și internațional – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), detinatori ai specializării Evaluarea bunurilor imobile - EPI.

Estimarea valorii juste va fi realizată cu respectarea standardelor adoptate de entitatea abilitată de lege în acest sens, respectiv de ANEVAR.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Efectuarea reevaluării imobilizărilor corporale va fi prezentată în notele explicative, împreună cu elementele supuse reevaluării, metoda prin care s-au calculat valorile prezentate, precum și elementul afectat din contul de profit și pierdere.

Dacă o imobilizare corporală complet amortizată mai poate fi folosită, cu ocazia reevaluării acesteia i se stabilește o nouă valoare și o nouă durată de utilizare economică, corespunzătoare perioadei estimate a se folosi în continuare.

Amortizarea calculată pentru imobilizările corporale astfel reevaluate se înregistrează în contabilitate începând cu exercitiul financiar următor celui pentru care s-a efectuat reevaluarea. La reevaluarea unei imobilizări corporale, amortizarea cumulată la data reevaluării este tratată în următorul mod: este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului.

În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.

Elementele dintr-o categorie de imobilizări corporale se revaluează simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.

Dacă un activ imobilizat este reevaluat, toate celelalte active din categoria din care face parte trebuie reevaluate. O categorie de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități. Exemple de categorii de imobilizări corporale sunt: terenuri; clădiri; mașini și echipamente; nave; aeronave etc.

Reevaluarile vor fi făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată, în general, plecând de la valoarea lor de piață.

Dacă un activ dintr-o categorie de active nu poate fi reevaluat, de exemplu, din cauza că nu există o piață activă pentru acel activ, activul trebuie prezentat în bilanț la cost, minus ajustările cumulate de valoare. O piață activă este o piață unde sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) elementele comercializate sunt omogene;
- b) pot fi găsiți în permanență cumpărători și vânzatori interesați; și
- c) prețurile sunt cunoscute de cei interesați.

Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

În cazul în care se efectuează reevaluarea imobilizărilor corporale, diferența pozitivă (creșterea) dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea la cost istoric trebuie prezentată la rezerva din reevaluare, ca un sub-element distinct în „*Capital și rezerve*“ (contul 105 „*Rezerve din reevaluare*“). Tratatamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare trebuie prezentat în notele explicative. Indiferent dacă valoarea rezervei a fost modificată sau nu în cursul exercitiului financiar, Societatea va prezenta în notele explicative următoarele informații:

- a) valoarea rezervei din reevaluare la începutul exercitiului financiar;
- b) diferențele din reevaluare transferate la rezerva din reevaluare în cursul exercitiului financiar;

- c) sumele capitalizate sau transferate într-un alt mod din rezerva din reevaluare în cursul exercitiului financiar, prezentându-se natura oricărui astfel de transfer, cu respectarea legislației în vigoare;

- d) valoarea rezervei din reevaluare la sfârșitul exercitiului financiar.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezerve (contul 1175 „*Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare*“), conform OMFP 1802/2014, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat. Câștigul se considera realizat la scoaterea din evidenta a activului pentru care s-a constituit rezerva din reevaluare.

Cu toate acestea, o parte din câștig poate fi realizat pe măsura ce activul este folosit de entitate. În acest caz, valoarea rezervei transferate este diferența dintre amortizarea calculată pe baza valorii contabile reevaluate și valoarea amortizării calculate pe baza costului inițial al activului.

Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează astfel:

a) ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului „Capital și rezerve“, dacă nu a existat o scădere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ; sau

b) ca un venit care să compenseze cheltuiala cu scăderea recunoscută anterior la acel activ.

Dacă rezultatul reevaluării este o scădere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scădere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului „Capital și rezerve“, cu minimum dintre valoarea acelei rezerve și valoarea scăderii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

Rezerva din reevaluare trebuie redusă în măsura în care sumele transferate la aceasta nu mai sunt necesare pentru aplicarea metodei de evaluare utilizate și pentru obținerea scopului sau sumele reprezentând diferențe de natură veniturilor și cheltuielilor rezultate la reevaluare trebuie prezentate separat în contul de profit și pierdere.

Nicio parte din rezerva din reevaluare nu va fi distribuită, direct sau indirect, cu excepția cazului în care activul reevaluat a fost valorificat, situație în care surplusul din reevaluare reprezintă câștig efectiv realizat.

Ajustările de valoare se calculează în fiecare exercițiu financiar pe baza valorii atribuite imobilizării la încheierea acelui exercițiu financiar.

În cazul în care se efectuează reevaluarea, în notele explicative vor fi prezentate, separat pentru fiecare element din bilanț de natură imobilizărilor corporale reevaluate, următoarele informații:

a) valoarea la cost istoric a imobilizărilor reevaluate și suma ajustărilor cumulate de valoare; sau

b) valoarea la data bilanțului a diferenței dintre valoarea rezultată din reevaluare și cea reprezentând costul istoric și, atunci când este cazul, valoarea cumulată a ajustărilor suplimentare de valoare.

Este recomandat ca toate rezervele constituite prin reevaluări (inclusiv deprecierea înregistrată cu ocazia reevaluării) să fie gestionate în mod adecvat printr-o evidență analitică care să permită urmărirea corectă a reevaluarilor succesive. Pentru gestionarea corectă a sumelor evidențiate în conturile de rezerve din reevaluare și a surplusului realizat pe măsura amortizării și/sau la scăderea din gestiune, evidența rezervelor reflectate în conturi sintetice din bilanț trebuie să beneficieze de o evidență analitică a acestora care să fie în concordanță cu evidența sintetică.

În cazul reevaluarilor succesive valoarea reflectată în conturile de rezerve din reevaluare va trebui verificată înaintea unei noi reevaluări, în funcție de modul în care s-a înregistrat transferul surplusului realizat în intervalul cuprins între două reevaluări succesive.

Costul istoric al imobilizărilor și valoarea reevaluarilor succesive trebuie gestionată adecvat, ea având implicații fiscale.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

## 2) Amortizare

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

	<u><b>Ani</b></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 imobilizărilor corporale 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 cheltuielile efectuate în scopul îmbunătățirii performanțelor tehnice sunt capitalizate și amortizate pe perioadă rămasă de amortizare a imobilizării corporale.

## 5) Costul îndatorării

Societatea atrage împrumuturi pentru dezvoltarea unor active corporale care necesită o perioadă îndelungată de realizare. Conform politicilor contabile aplicate capitalizarea costurilor îndatorării pentru activele cu ciclu lung de fabricație, 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 pe măsura înregistrării lor.

## **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

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

contabilă nu mai poate fi recuperată. Pierderea din depreciere este prezentată de diferența dintre valoarea contabilă și valoarea de inventar.

## **G Imobilizări financiare**

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, împrumuturile acordate entitatilor afiliate, interesele de participare, împrumuturile acordate entitatilor de care Societatea este legata în virtutea intereselor de participare, alte investitii detinute ca imobilizari, alte împrumuturi. Interesele de participare reprezinta drepturi în capitalul altor entitati, reprezentate sau nu prin titluri, care, prin crearea unei legaturi durabile cu aceste entitati, sunt destinate sa contribuie la activitatile entitatii. Detinerea unei parti din capitalul unei alte entitati se presupune ca reprezinta un interes de participare, atunci când depaseste un procentaj de 20%.

Contravaloarea actiunilor si a altor imobilizari financiare primite cu titlu gratuit se înregistreaza în contrapartida cu contul 768- Alte venituri financiare. Acțiunile primite de Societate ca urmare a încorporării rezervelor sau a primelor de capital se înregistrează pe seama rezervelor (alte rezerve). La alte creante imobilizate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti. În conturile de creante imobilizate reprezentând împrumuturi acordate se înregistreaza sumele acordate tertilor în baza unor contracte pentru care entitatea percepe dobânzi, potrivit legii. În situatia în care sunt evidentiate în contul de creante imobilizate, creante imobilizate cu scadenta mai mare de un an, în bilant, la imobilizari financiare, se va prezenta numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmând a fi reflectatala creante.

### *Evaluarea initiala*

Imobilizarile financiare recunoscute ca activ se evalueaza la costul de achizitie sau la valoarea determinata prin contractul de dobândire a acestora.

### *Evaluarea la data bilantului*

Imobilizarile financiare se prezinta în bilant la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare.

Societatea estimeaza periodic pierderile de valoare pentru imobilizarile financiare pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati în evaluare care detin calitatea de evaluatori autorizati, membri titulari sau acreditati ai organismului profesional în domeniu recunoscut national si international – Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), detinatori ai specializarii Evaluarea de actiuni si alte instrumentelor financiare - EIF. Estimarea pierderii de valoare fata de valoarea de intrare se determina, cu respectarea standardelor adoptate de entitatea abilitata de lege în acest sens, respectiv de ANEVAR, prin referire la:

a) Valoarea de piata, pentru acele instrumente financiare pentru care se poate identifica cu usurinta o piata credibila.

Daca valoarea de piata nu se poate identifica cu usurinta pentru un instrument, dar poate fi identificata pentru componentele sale sau pentru un instrument similar, valoarea de piata poate fi derivata din cea a componentelor sale sau a instrumentului similar; sau

b) O valoare determinata cu ajutorul unor modele si tehnici de evaluare general acceptate, pentru instrumentele pentru care nu se poate identifica cu usurinta o piata credibila.

Astfel de modele si tehnici trebuie sa asigure o aproximare rezonabila a valorii de piata si trebuie testate periodic (si revizuite, daca este cazul) prin compararea valorilor furnizate cu preturile tranzactiilor efective observabile sau pe baza oricaror informatii de piata disponibile. În notele explicative se vor prezenta ipotezele semnificative care stau la baza acestor modele si tehnici de evaluare.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Piata credibila are semnificatia pietei active. O piata activa este o piata unde sunt îndeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) elementele comercializate sunt omogene;
- b) pot fi gasiti în permanenta cumparatori si vânzatori interesati; si
- c) preturile sunt cunoscute de cei interesati.

Existenta ajustarilor de valoare stabilite la data bilantului necesita si inregistrarea acestora in contabilitate.

Valoarea ajustarilor se determina ca diferenta între valoarea contabila a acestora si valoarea evaluată la data bilantului, prin una din metodele prezentate anterior. Ajustarile de valoare au rolul de a corecta valoarea imobiliarilor financiare prezentate in situatiile financiare

Este important ca ajustarile de valoare pentru imobilizari sa fie evidentiata într-o situatie analitica care sa permita o gestionare corecta a ajustarilor si o reluare corecta a acestora la venit atunci cand este cazul.

In cazul scaderii din gestiune a imobiliarilor financiare pentru care au fost constituite ajustari de valoare, acestea vor fi reluate la venit proportional cu numarul de imobilizari scazute (actiuni/parti sociale) din gestiune, sau in totalitate daca acestea au fost scazute in totalitate. Articolul contabil folosit pentru reluarea la venit este cel prezentat anterior.

## **H Stocuri**

Stocurile sunt active circulante:

- a) Detinute pentru a fi vandute pe parcursul desfasurarii normale a activitatii;
- b) In curs de productie in vederea vanzarii in procesul desfasurarii normale a activitatii;
- c) Sub forma de materii prime, material si alte consumabile care urmeaza sa fie folosite in procesul de productie sau pentru prestarea de servicii.

Deasemenea, atunci cand un teren este cumparat in scopul construirii pe acestea de constructii destinate vanzarii, acesta este inregistrat la stocuri.

Societatea estimeaza periodic pierderile de valoare pentru stocuri pe baza unor evaluari / estimari efectuate in cadrul procedurii de inventariere anuala sau ori de cate ori exista informatii in acest sens.

Se evalueaza la valoarea contabila, mai putin ajustarile pentru deprecierea constatata. Ajustari pentru depreciere se constata inclusiv pentru stocurile fara miscare. In cazul in care valoarea contabila a stocurilor este mai mare decat valoarea de inventar, valoarea stocurilor se diminueaza pana la valoarea realizabila neta, prin constituirea unei ajustari de depreciere.

Fac obiectul reevaluarii si stocurile in curs de executie.

Prin valoare realizabila neta a stocurilor se intelege pretul de vanzare estimat care ar fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, minus costurile pentru finalizarea bunului, atunci cand este cazul si costurile estimate necesare vanzarii.

Pentru determinarea valorii ajustarilor de valoare se va face diferenta între valoarea contabila si valoarea de inventar (respectiv valoarea realizabila neta). Aceste ajustari au rolul de a corecta valoarea la care sunt prezentate stocurile in situatiile financiare.

Constatarea deprecierei de valoare a stocurilor se inregistreaza in contul de profit si pierdere pe seama cheltuielilor.

La descarcarea in gestiune a stocurilor pentru care au fost constituite ajustari, acestea vor fi reluate la venituri.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

Daca la efectuarea unei evaluari ulterioare, efectuata cu ocazia inventarierii se constata ca ajustarile constituite anterior nu mai sunt necesare, sau ele au o valoare mai mica decat cea aflata in sold la data evaluarii, acestea se reiau la venit in totalitate sau partial (in functie de valoarea de inventar actuala), utilizandu-se acelasi articol contabil enuntat anterior.

## **I Creanțe si datorii**

Determinarea valorii ajustarilor pentru creante se face ca diferenta intre valoare contabila a creantei si valoarea estimata ca fiind probabila de incasat. Aceste ajustari au rolul de a corecta valoarea la care sunt prezentate creantele in situatiile financiare.

Deprecierea de valoare a creantelor se inregistreza in contul de rezultat prin inregistrarea lor pe seama cheltuielilor.

Reluarea la venit se face si in cazul in care la o evaluare ulterioara se constata ca aceste ajustari nu mai sunt necesare sau in cazul in care valoarea lor este mai mica decat ajustarea constituita in sold la data ajustarii. Articolul contabil prin care se face relauarea la venit este cel prezentat anterior.

Este recomandat ca pentru clientii trecuti in categoria clientilor incerti ajustarile de valoare sa fie facute pana la nivelul valorii creantei (sau utilizand cea mai prudenta estimare posibila a valorii de incasat).

## **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 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.

Pentru prezentarea in bilant a conturilor de activ din clasa 5 se au in vedere urmatoarele reguli generale si specific:

La stabilirea valorii de inventar a bunurilor se va aplica principiul prudenței, potrivit căruia se va ține seama de toate ajustările de valoare datorate depreciierilor sau pierderilor de valoare. Pentru elementele de natura activelor din clasa trezorerie înregistrate la cost, diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă se evidențiază distinct în contabilitate, în conturi de ajustări, aceste elemente menținându-se la valoarea lor de intrare. Disponibilitățile bănești, cecurile, cambiile, biletele la ordin, scrisorile de garanție, acreditivele, ipotecile, precum și alte valori aflate în casieria unităților se prezintă în bilanț în conformitate cu prevederile legale.

Disponibilitățile bănești și alte valori similare în valută se evaluează în bilanț la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data încheierii exercițiului financiar.



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

Titlurile pe termen scurt (acțiuni și alte investiții financiare) prezentate în contabilitate la costul de achiziție, se evaluează la data bilanțului, valoarea lor de inventar reprezentând costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare. Pentru titlurile pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată evaluarea se face ținând cont de valoarea de cotație din ultima zi de tranzacționare.

Valoarea ajustărilor de pierdere de valoare pentru titlurile pe termen scurt se determină ca diferența între valoarea contabilă a titlurilor și valoarea evaluată la data bilanțului. Pentru titlurile tranzacționabile valoarea evaluată va fi reprezentată de cotația din ultima zi de tranzacționare de pe piața respectivă. Ajustările de valoare au rolul de a corecta valoarea titlurilor pe termen scurt prezentate în situațiile financiare.

La fel ca și în cazul imobilizărilor financiare, este important ca ajustările de valoare pentru titlurile pe termen scurt să fie evidențiate într-o situație analitică care să permită o gestionare corectă a ajustărilor și o reluare corectă a acestora la venit atunci când este cazul.

Inregistrarea ajustărilor de valoare se înregistrează pe seama cheltuielilor și se reflectă în contul de profit și pierdere.

## **L Capital social**

Acțiunile emise sunt clasificate în capitaluri proprii.

## **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.

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.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

*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**

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 2017 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.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

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.

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 aceiași 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 veniturile 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.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

## **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**

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. Capitalul social al S.C. IMOTRUST S.A. la 31 decembrie 2019 este de 42.574.482, 20 lei reprezentând 425.744.822 acțiuni. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2019. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

Acțiunile S.C. IMOTRUST S.A. se tranzacționează: Segmentul ATS, categoria AeRO Premium, administrată de către Bursei de Valori București.

**Structura acționariatului la 31 decembrie 2019, înregistrată la Depozitarul Central, este următoarea:**

<b>Actionar</b>	<b>Actiuni</b>	<b>Procent</b>
alti actionari / others	161.006.011	37,8175 %
SC UTA SA loc. ARAD jud. ARAD	83.783.623	19,6793 %
SC PARC INDUSTRIAL UTA SRL loc. ARAD jud. ARAD	64.112.992	15,0590 %
ARCVIA MINERVA S.A. loc. ARAD jud. ARAD	64.083.500	15,0521 %

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
 Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019

(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)

SC BLOC 03 UTA SRL loc. ARAD jud. ARAD	52.758.696	12,3921 %
<b>TOTAL</b>	<b>425.744.822</b>	<b>100 %</b>

**b Acțiuni răscumpărabile**

În cursul anului 2019 s-au înregistrat răscumpărări de acțiuni proprii.

Având în vedere finalizarea fuziunii dintre Imotrust SA și societățile Zona 5 Via Carmina și Via Carmina Business, s-au înregistrat 6 cereri de retragere ale acționarilor formulate în termenul legal prin care și-au exercitat dreptul de retragere din societatea Imotrust SA pentru un număr total de 5.148.086 acțiuni deținute de acționari la data de referință 05.09.2019, data stabilită în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății care a avut loc la data de 20.08.2018.

Astfel, la data de 31.12.2019, valoarea acțiunilor proprii răscumpărate este în suma de 99.770 lei.

**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 2019 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.

**Structura personalului**

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2018	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2019
Angajați productivi	-	-
Administrativ (TESA)	9	7
<b>Total angajați</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

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 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.

În luna februarie 2015 prin AGEA se hotărăște, în baza legii nr 151/2014, trecerea societății pe un Sistem alternativ de tranzacționare a valorilor imobiliare și, anume, piața AeRO. Decizia de acceptare a acestei modificări a fost emisă la data de 17.06.2015 de către ASF. Astfel, începând cu data de 05.08.2015, societatea a devenit tranzactionabila pe sistemul alternativ al pieței bursiere, AeRO.

Principalul obiect de activitate al societății este: Dezvoltarea (promovare) imobiliară – cod CAEN 4110.

În 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.

### **Ipoteci și garanții**

La 31 decembrie 2019 Societatea avea constituite angajamente de natura ipotecilor și garanțiilor care au fost prezentate anterior, pentru creditele angajate de societate, în vederea achiziționării de terenuri, amenajări și modernizări active proprii și pentru achiziții acțiuni la societăți comerciale.

S-a introdus acțiune de reclamanta SC Imotrust SA împotriva ANAF - Directia Generală Antifraudă Fiscală pentru anularea Deciziei de instituire a măsurilor asiguratorii nr. A\_FHD14257/06.11. 2017 și constatarea nelegalității Procesului Verbal nr. 2721/13.11.2017 și pe cale de consecință să se dispună ridicarea măsurilor asiguratorii instituite prin Decizie. Măsurile asiguratorii dispuse au la bază sumele estimate/stabilite prin Procesul Verbal nr. 2721 din data de 13.11.2017 întocmit de Directia Antifrauda 5 Deva fiind stabilit un prejudiciu total estimat la valoarea de 6.227.291 lei. A

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

fost instituit sechestrul asupra unui număr de 71 de imobile – terenuri intravilane și extravilane proprietatea societății situate pe raza loc. Arad, Vladimirescu și Livada.

În prima instanță la Curtea de Apel Timișoara s-a admis în parte acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanta S.C. IMOTRUST S.A. în contradictoriu cu pârâta AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ – DIRECȚIA GENERALĂ ANTIFRAUDĂ FISCALĂ. Dispune anularea Deciziei de instituire a măsurilor asigurătorii nr. AFHD 14257/06.12.2017. Respinge cererea privind constatarea nelegalității Procesului-verbal nr. 2721/13.11.2017. Document: Hotărâre 156/2018 14.06.2018

ANAF a declarat recurs.

Recursul se judecă la ICCJ. Termen la data de 20.06.2019.

La data de 20.06.2019, Societatea câștigă la Înalta Curte de Casație și Justiție litigiul cu Direcția Generală Antifraudă din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală ANAF. Soluția admisă de către Înalta Curte de Casație și Justiție fiind următoarea: Respinge recursul formulat de pârâta Agenția Națională de Administrare Fiscală împotriva Sentinței nr.156 din 14 iunie 2018 a Curții de Apel Timișoara – Secția contencios administrativ și fiscal, ca lipsit de interes. Definitivă. Pronunțată în ședință publică astăzi, 20 iunie 2019.

**Informatii privind relatiile cu partile afiliate:**

*Datoriile semnificative ale societății către afiliați la 31.12.2019 sunt :*

SC ARCVIA MINERVA SA

- suma de 10.899.410 lei reprezentând finanțare

- suma de 10.603.136 lei, reprezentând datorii rezultate din promisiunile de cesiune părți sociale, încheiate în anul 2010, suma fiind încasată în avans, respectiv o datorie dintr-un contract de cesiune de creanță încheiată cu aceasta. Până la data situațiilor financiare actuale, tranzacțiile nu au fost finalizate.

-suma de 671.120 lei reprezentând datorii comerciale;

SC IMOTRUST PARTENERS MANAGEMENT S.A. - suma de 95.117 lei reprezentând datorii comerciale;

SC UTA SA- suma de 228.953 lei reprezentând datorii comerciale;

SC ABH RESIDENCE DEVELOPMENT SA – suma de 42.651 lei reprezentând datorii comerciale;

SC BERMO REAL ESTATE DEVELOPMENT SA – suma de 3.096.065 lei reprezentând finanțare și suma de 1.740.010 lei reprezentând datorii comerciale;

SC CITY OF MARA TREI S.A. – suma de 2.998.237 lei reprezentând datorii comerciale;

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

SC VIVALIA 7 GRAND SPV SA – suma de 2.554.994 lei reprezentand datorii comerciale;

Creantele semnificative ale societatii catre afiliati la 31.12.2019 sunt:

SC ARCVIA MINERVA SA

- Suma de 324.674 lei reprezentand cesiune de creante si alte contracte comerciale.
- suma de 18.356 lei reprezentand decontare in asociere in participatiune

**Evenimente ulterioare aparute dupa inchiderea exercitiului**

1) Legat de proiectul de fuziune prin absorbtie din data de 20.12.2019, publicat în MO Partea a IV-a nr. 288/23.01.2020, prin care s-a prezentat operatiunea de fuziune prin absorbtie dintre societatea Imotrust S.A. in calitate de absorbanta si societatile Arcvia Minerva S.A. si Bermo Real Estate Development & Investment S.A. in calitate de absorbite, Societatea a fost informata de Hotărârile Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor intruniti la data de 09.03.2020 ale absorbitelor Bermo Real Estate Development & Investment S.A. și Arcvia Minerva SA, care prevedeau urmatoarele decizii adoptate:

- Societatea Bermo Real Estate Development & Investment S.A. a aprobat retragerea (retractatarea) hotararii de principiu privind participarea la operatiunea de fuziune;
- Societatea Arcvia Minerva S.A. a aprobat de principiu distribuirea de prime de emisiune in suma de 12.500.000 lei catre actionari.

Aceste decizii induc modificări majore ale procesului de fuziune și afectează desfășurarea acestuia, avand in vedere ca una dintre societatile participante (Bermo Real Estate Development & Investment S.A.) in cadrul proiectului de fuziune si-a retras (retractat) hotararea de principiu privind participarea la operatiunea de fuziune, iar cea de-a doua participante in cadrul operatiunii de fuziune a aprobat de principiu distribuirea de prime de emisiune in suma de 12.500.000 lei, decizie care afecteaza rata de schimb utilizata in cadrul operatiunii de fuziune

În aceste condiții, administratorii Imotrust SA intruniti in sedinta din data de 09.03.2020 au hotarat in baza celor mentionate anterior renuntarea la actualul proces de fuziune și publicarea unui nou proiect, care să țină cont de deciziile acționarilor absorbitelor.

2) La data de 16.03.2020 Președintele Romaniei decretat starea de urgență, decret publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I, nr. 212/16.03.2020, pe întreg teritoriul României pentru o perioadă de 30 de zile, cu ocazia evolutiei situatiei epidemiologice internationale determinata de raspindirea coronavirusului SARS-COV-2 la nivelul a peste 150 de tari.

Astfel, pentru prevenirea răspândirii COVID-19 și realizarea managementului consecințelor, raportat la evoluția situației epidemiologice, pe durata stării de urgență este restrâns exercițiul următoarelor drepturi, măsurile aplicandu-se gradual, în funcție de desfășurarea situației:



**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

9. libera circulație;
10. dreptul la viață intimă, familială și privată;
11. inviolabilitatea domiciliului;
12. dreptul la învățătură;
13. libertatea întrunirilor;
14. dreptul de proprietate privată;
15. dreptul la grevă;
16. libertatea economică.

Având în vedere starea de urgență instituită societatea prognozează ca activitatea de valorificare a activelor, prognozată pentru anul 2020, ar putea scădea cu până la 50%.

Având în vedere impactul pe sectorul de servicii, prin generarea unor probleme de aprovizionare, potențialele creșteri de prețuri și accentuarea blocajului financiar, societatea prognozează ca până la sfârșitul semestrului I, lucrările prognozate să se deruleze pentru dezvoltarea și valorificarea activelor aflate în Cartierul Residential Via Carmina să se oprească, acestea fiind reluate după încetarea stării de urgență.

În ceea ce privește estimarea evoluției numărului de salariați până la sfârșitul anului, societatea prognozează că nu va exista un impact semnificativ, costurile alocate pentru desfășurarea activității în condiții optime pe această perioadă vor fi susținute din veniturile obținute din valorificarea activelor, pe care societatea le are pe stoc (vandabile imediat).

În ceea ce privește evoluția pietelor financiare, la București, se prognozează de către analiști, la data prezentei, o scădere de 2,96%, toate titlurile companiilor din componența indicelui BET fiind în roșu, cu scăderi cuprinse între 0,75% (CONPET) și 5,91% (Purcari Wineries).

Evoluția Bursei de la București la data prezentei: BET -2,49%

**Cu toate acestea, evaluarea conducerii Societății arată că incertitudinea legată de continuitatea activității este una nesemnificativă.**

### **Capitalul social și structura acționariatului**

Capitalul social, acțiuni, acționariat

Capitalul social al S.C. IMOTRUST S.A. la 31 decembrie 2019 este de 42.574.482,20 lei reprezentând 425.744.822 acțiuni. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2019. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

### **Auditori:**

Situațiile financiare ale anului 2019 au fost auditate de un auditor financiar extern.

**SC IMOTRUST SA**  
**NOTE EXPLICATIVE**  
**Pentru anul încheiat la 31 decembrie 2019**

**(toate sumele sunt exprimate în lei, dacă nu se precizează altfel)**

---

**Cursul valutar**

Soldurile conturilor exprimate în valuta au fost convertite în lei, la cursul de schimb valutar afisat de BNR pentru data de 31.12.2019, respectiv 4.7793 lei/euro.

**Presedinte Comitet Director**

Vasvary Ana Cristina

**Imputernicit,**

Feier Elisabeta Melania