

2011

Imotrust

**RAPORT DIRECTORATULUI PE
SEMESTRUL I 2011**

Raport semestrial conform: Regulamentul CNVM nr.1/2006
Data raportului: 19.08.2011
Denumirea societatii: SC Imotrust SA
Sediul social: Arad, Str. Horia nr 7, cod postal 310018, jud. Arad
Nr. Telefon / fax: 0257-288803 / 0257-288888
Cod Unic de Inregistrare: RO 1680630
Numar de ordine la Registrul Comertului: J02/541/1991
Capital social subscris si varsat: 42.500.000 lei
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: piata RASDAQ, categ III R, piata principala RGBS

1. Situatia economico – financiara.

Structura principalelor posturi de bilant la data de 30.06.2011, la nivel de grup Imotrust (Imotrust impreuna cu filialele si sub-filialele sale ponderate cu procentul de interes detinut in acestea) este urmatoarea:

		- lei -	
		TOTAL grup IMOTRUST	din care
Explicatii			SC IMOTRUST SA
Active			
	Imobilizari necorporale	6,471,208	495,182
	Imobilizari corporale	58,292,915	26,944,563
	Imobilizari financiare	37,405,691	78,172,424
Total Active imobilizate		102,169,815	105,612,169
	Stocuri	199,479,937	120,813,617
	Creante	24,262,047	10,306,360

[] ARC'VIA-IMOTRUST

	Disponibilitati (CASA, BANCA)	5,922,212	3,967,118
	Venituri in avans	26,038,614	39,755,415
	Investitii pe termen scurt	1,010	
Total Active circulante		203,626,593	95,331,680
Conturi de reg.pt.active		13,112,656	10,041,017
Total Activ		318,909,063	210,984,866

Pasive		TOTAL grup IMOTRUST	din care
			SC IMOTRUST SA
	Capital social	42,500,000	42,500,000
	Rezerve din reevaluare	52,863,750	18,204,569
	Prime de capital	22,248,281	5,000
	Rezerve	23,618,919	65,886,311
	Actiuni proprii	0	
	Rezultatul reportat	-30,998,771	-23,804,408
	Castiguri legate de instrumente de capitluri proprii	0	
	Interese minoritare	25,587,312	
	Repartizarea profitului	0	
	Profit	-3,054,110	-1,893,669
Total Capitaluri proprii		132,765,382	100,897,803
	Imprumuturi	129,117,334	66,659,180
	Datorii	54,965,757	43,098,212
	Conturi de regularizare	2,060,591	329,671
Total Pasive		318,909,063	210,984,866

*sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

** in consolidare detinerile financiare in cadrul grupului au fost eliminate

*** situatia consolidata nu este auditata

Activele imobilizate ale companiei la 30.06.2011, au scazut cu 27% de la 140.387.248 lei in 2010 la 102.169.815 lei datorita retratariei unor terenuri din categoria active imobilizate in categoria stocuri, in urma demararii unor proiecte pe activele respective.

Stocurile au înregistrat o creștere de 23% , de la 169.198.525 lei în 2010 la 199.479.937 lei din același motiv prezentat mai sus.

Disponibilitățile banesti, casa și conturi la bănci, au crescut în primul semestru din 2011 cu 207% de la 1.924.209 lei în 2010 la suma de 5.922.212 lei disponibilă la sfârșitul semestrului I 2010.

Capitalurile proprii ale companiei s-au menținut în primul semestru, la același nivel de peste 132 milioane lei.

Situația contului de profit și pierdere la finele semestrului I 2011, la nivel de grup Imotrust (Imotrust împreună cu filialele și sub-filialele sale – ponderate cu procentul de interes deținut în acestea) se prezintă astfel:

	- lei -	
	TOTAL grup IMOTRUST	din care
		SC IMOTRUST SA
Venituri din exploatare	10,120,734	6,923,208
Cheltuieli din exploatare	9,282,095	5,905,940
Rezultatul din exploatare	838,640	1,017,268
Venituri financiare	1,457,576	320,540
Cheltuieli financiare	5,263,979	3,231,477
Rezultatul financiar	-3,806,403	-2,910,937
Venituri extraordinare	0	
Cheltuieli extraordinare	0	
Rezultatul din activitatea extraordinară	0	0
Impozitul pe profit	86,346	0
REZULTATUL BRUT	-3,054,110	-1,893,669

În primul semestru al anului 2011 compania(grupul) a realizat **venituri din exploatare** în suma totală 10.120.734 lei .

Profitul din exploatare (operational) obținut în primele 6 luni ale anului 2011 s-a situat la nivelul de 838.640 lei.

Rezultatul brut a fost influentat negativ de pierderea financiara inregistrata datorita cheltuielilor cu dobanzile bancare si este in suma de -3.054.110 lei la nivel de grup Imotrust.

2. Analiza activitatii societatii.

SC Imotrust SA, dezvolta proiecte imobiliare in vestul si nordul Romaniei. Proiectele cele mai mari sunt in Arad, Oradea, Cluj, Brasov. si in Bacau.

In primul semestru al anului 2011 Imotrust a finalizat cu succes tranzactia de vanzare a imobilului din Bacau(contract incheiat in 2010) si a incasat ultima transa din pretul de vanzare.

In cursul acestui an, Imotrust, printr-o filiala a sa, a demarat investitiile la un nou proiect imobiliar constand intr-o platforma industriala care, in prima faza va cuprinde 10.000 mp de hale industriale. Pentru acest proiect a fost identificat clientul, cu care s-a si semnat un contract de inchiriere a imobilului pe o perioada de 10 ani. Prima faza a proiectului se va finaliza pana la sfarsitul anului 2011.

In semestrul I al anului 2011 a fost continuata cu succes dezvoltarea cartierului Via Carmina si vanzarea produsului sau principal „Casa Optima”. Cartierul destinat publicului care isi doreste sa locuiasca intr-o zona linistita, ferita de aglomeratia si zgomotul orasului beneficiaza de toate utilitatile, pana in prezent s-au finalizat un numar de 30 de unitati locative, alte 30 de case fiind in diverse stadii de executie.

In ceea ce priveste proiectele rezidentiale demarate in anul 2010, Via Romana Arad si Alphaville Brasov, au continuat lucrarile de constructie conform graficelor stabilite initial, la inceputul anului 2011 demarandu-se procesul de vanzare a unitatilor locative situate in aceste 2 proiecte. Ambele proiecte se vor finaliza in cursul anului 2012.

Tot in semestrul I al anului 2011 s-a refacut conceptul proiectului rezidential Citadela Cluj, astfel incat acesta sa respecte intocmai realizatile pietei actuale. Ulterior, in baza noului concept, s-a

obtinut autorizatia de construire pentru primele case ale complexului rezidential, urmand ca lucrarile sa demareze in cel mai scurt timp posibil.

Celelalte proiecte rezidentiale, comerciale sau industriale ale companiei se afla in diverse stadii de implementare si dezvoltare. O parte din ele sunt in faza de studiu de fezabilitate, analiza de solutii, pe cand la alte proiecte s-au demarat procedurile pentru introducerea de utilitati, contractarea de proiectanti, executanti sau obtinerea de finantare.

3. Schimbari care afecteaza capitalul si administrarea societatii comerciale.

SC IMOTRUST SA este o societate deschisa, cu un capital social subscris si varsat in suma de 42.500.000 lei reprezentând 425.000.000 acțiuni. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune

Conducerea societatii, in sistem dualist, respectiv Directoratul format din 3 membri, aflati sub controlul unui Consiliu de Supraveghere format din 5 membri, este numita de Adunarea Generala a Asociatilor.

In cursul anului 2011 nu au fost operate modificari in componenta Directoratului, membrii Directoratului fiind:

Nr.	Nume Prenume	Pozitie
1.	Ovidiu Bodre	Presedinte
2.	Victor Chebeleu	Vice-presedinte
3.	Mirela Szasz	Secretar

Consiliul de supraveghere are la 30.06.2011 urmatoarea componenta:

Presedinte: P.F. "FRUMOSU FLORIN"-reprezentat de catre Florin Adrian Frumosu,

Membri: av. Ioana Kocsis-Josan, ec. Dan Ioan Jiva, MIDLE EUROPE INVESTMENTS-fond de investitii, reprezentat de catre Cristian Fader si Neamtu Sorin.

In primul semestru al anului 2011, in baza hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor SC IMOTRUST SA nr 1 / 26.01.2010, s-a inregistrat majorarea capitalului social cu suma de 11.617.348,90 lei, respectiv de la suma de la 30.882.651,10 lei la suma de 42.500.000 lei prin subscrierea unui numar de 116.173.489 actiuni noi emise cu valoare nominal de 0,1 lei/actiune.

Situatiile financiare ale companiei pentru primul semestru al anului 2011 nu sunt auditate.

Presedinte Directorat – CEO

Ovidiu Bodre