

2009

Imotrust

RAPORT ANUAL AL DIRECTORATULUI

Cuprins

1. Cap. 1 PREZENTARE GENERALA	pag 5
1.1 Indeplinirea conditiilor legale de functionare. Prezentare generala.....	pag 5
1.2 Conducerea societatii : Directorat - Consiliu de Supraveghere.....	pag 6
1.3 Capitalul social si structura actionariatului.....	pag 9
1.4 Participatiile detinute (directe si indirecte) in alte societati.....	pag 10
1.5 Prezentarea evaluarii activului net al grupului Imotrust.....	pag 12
2. Cap 2 DESCRIEREA ACTIVITATII IN ANUL PRECEDENT SI PERSPECTIVE PENTRU ANUL IN CURS.....	pag 12
2.1 Prezentarea proiectelor. Activitatea de investitii / vanzari.....	pag 12
2.2 Surse de finantare a activitatii	pag 28
2.3 Piata de capital	pag 28
2.4 Activitatea economico – financiara a companiei.....	pag 29
2.5 Activitatea de resurse umane.....	pag 39
2.6 Activitatea juridica.....	pag 40
2.7 Activitatea directoratului.....	pag 41
2.8 Activitatea de cercetare-dezvoltare.....	pag 41
2.9 Tehnologia informatiei.....	pag 42
3. CAP.3 MANAGEMENTUL RISCULUI.....	pag 44
4. CAP.4 GUVERNANTA CORPORATISTA.....	pag 47

Sinteza anului 2009

Prezentul raport se refera la intreg grupul Imotrust, in care SC Imotrust SA actioneaza ca societate mama pentru grup, si dezvolta proiectele sale atat in mod direct , cat si prin filialele sau sub-filialele sale. In cadrul filialelor sale SC Imotrust SA detine pachete de actiuni de control in societatile respective , care genereaza la randul lor procente de interes ale actionarilor Imotrust in filiale – conform detalierii de la pct 1.4 din prezentul raport.

SC IMOTRUST SA este o societate deschisa, cu un capital social la 31 decembrie 2009 de 30.882.651 lei reprezentând 308.826.510 acțiuni.

Conducerea societatii, respectiv Consiliul Director format din 3 membri, aflati sub controlul unui Consiliu de Supraveghere format din 5 membri, este numita de Adunarea Generala a Asociatilor.

Activitatea companiei in anul 2009 se poate caracteriza prin 3 perioade:

- O prima perioada, inceputa in oct 2008, pana in februarie 2009 , de decizii majore, in care s-au continuat doar proiectele incepute.
- A doua perioada, intre martie si iunie 2009, in care s-au studiat, tatonat directiile pietei si reanalizat conceptele proiectelor.
- Iar a treia perioada, din iulie 2009 incepand cand s-au pregatit si definit noile directii de dezvoltare pentru anii urmasori, s-au definit noile concepte de dezvoltare ale proiectelor

In anul 2009 Imotrust SA, impreuna cu filialele sale, a avut venituri din exploatare **58.797.333 lei**. Rezultatul brut al exercitiului financiar a fost de **-11,741,470 lei**, iar la nivel de grup Imotrust de **-21,824,973 lei**. *Pierdere este in mare parte de ordin scriptic, si se datoreaza reevaluarii creditelor in valuta, a cheltuielilor cu diferentele de curs valutar.* Rezultatul operational, respectiv **profitul din exploatare a ramas pozitiv la finele anului 2009, fiind de 6.879.149 lei in cazul SC Imotrust SA**, iar la nivelul Grupului Imotrust de **1.188.857 lei**.

Avand ca obiect principal de activitate Dezvoltari imobiliare societatea a procedat la reevaluarea activului net , tinand cont de noua conjunctura economica si in conditiile de piata actuale, rezultand o valoare de **de 120.952.406 lei**.

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

In anul 2009 au fost puse la dispozitia bancilor, sub forma de depozite, sumele care asigura serviciul datoriei pentru o perioada de 6 luni. Aceasta politica de prevenire a riscurilor cat si ponderea imprumuturilor in total active de 47%, in crestere de la 37% in 2008 datorita reevaluarii la momentul actual al activelor companiei, relativ scazuta data fiind conjunctura economica, fac societatea solida din punctul de vedere al institutiilor de finantare.

Pentru anul in curs SC Imotrust isi propune sa construiasca 60 de case si 3 blocuri de 12 apartamente in Via Carmina, sa finalizeze in proportie de 75% structura de rezistenta la 150 de apartamente in Arc'via Romanilor, sa predea catre investitori 10.000 mp de hale industriale. Accesarea de fondurile structurale este planificata la nivelul de 5 milioane de euro iar totalul vanzarilor ne propunem sa ajunga la 15 milioane euro.

Prin Hotararea AGEA din 26.01.2010 s-a decis majorarea capitalui social al SC IMOTRUST SA, cu suma de 30.882.651,10 lei, de la suma de 30.882.651,10 lei, la 61.765.302,20 lei, prin emiterea unui numar de 308.826.511 actiuni, cu valoarea nominala de 0,1 lei, oferite spre subscrierea actionarilor existenti, proportional cu numarul de actiuni pe care le detin. Fiecare actionar inregistrat in Registrul Actionarilor la data de inregistrare 12.02.2010 va putea subscrie o actiune noua pentru fiecare actiune detinuta.

Concluzii : in anul 2009 bilantul financiar SC Imotrust SA este negativ. Cauza majora o reprezinta criza economica. Totusi, datorita investitiilor bune realizate in anii precedenti si unei politici corecte privind dezvoltarea, rezultatul realizat din exploatare este pozitiv.

SC Imotrust SA va mentine o politica prudenta privind investitiile, desi opinia generala referitor la criza economica, este una pozitiva. Activitatea principala se va concentra pe dezvoltarea proiectelor existente, scopul principal fiind maximizarea profitului.

CAP. 1 PREZENTARE GENERALA:

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare. Presentare generala

SC IMOTRUST SA este inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J02/541/1991, avand cod unic de inregistrare R1680630.

Compania este organizata ca o societate pe actiuni conform Legii nr. 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, avand drept de obiect principal de activitate Dezvoltari imobiliare

SC Imotrust SA este o societate deschisa, conform prevederilor prevazute in Legea 297/2004 privind piata de capital, fiind inregistrata la Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare.

Din anul 1996 actiunile societatii au fost inscise si s-au tranzactionat pe piata bursiera RASDAQ, avand simbolul "ARCV". Evidenta actionarilor este tinuta din anul 2007 de catre Depozitarul Central.

Imotrust SA este unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari din Romania, din afara Bucurestiului. Sediul central este stabilit in Arad.

Imotrust a activat initial in procesarea si conservarea de fructe si legume sub numele de Arconserv. Incepand cu anul 2002, Societatea a trecut treptat la activitati imobiliare prin inchirierea si valorificarea de active imobiliare proprii ori inchiriate.

In Aprilie 2006, Arconserv a fuzionat prin absorbtie cu alte 5 companii, controlate de aceiasi actionari majoritari: SC Edil Invest SA, SC Gradina Verde SA, SC International Transport SRL, SC Moneasa SA si SC Frigofer SA, a caror activitate era vanzarea, inchirierea si exploatarea proprietatilor imobiliare proprii sau inchiriate. Decizia de fuziune a avut la baza criterii de eficienta economica, principalul scop fiind acela de a crea o societate imobiliara puternica. In Octombrie 2006, numele societatii a fost schimbat in Imotrust S.A.

Astazi, Imotrust isi concentreaza activitatile pe dezvoltarea de proiecte rezidentiale, industriale sau de birouri. Societatea este prezenta in principal in vestul Romaniei (Arad, Oradea, Cluj), dar si in Bacau si Brasov.

Societatea deruleaza proiecte direct prin Imotrust sau prin intermediul unor filiale ale sale, ori indirect prin Bermo, o filiala de-a sa specializata in dezvoltarea de proiecte rezidentiale. In prezent,

1.2. Conducerea societatii : Directorat - Consiliu de Supraveghere

Imotrust a implementat sitemul dualist prevazut de Legea Societatilor Comerciale, administrarea societatii fiind incredintata unui Directorat, compus din minimum 3 membri, aflat sub controlul unui Consiliu de Supraveghere.

Membrii Directoratului sunt desemnati de catre Adunarea Generala si revocati in conformitate cu prevederile legii. Mandatul directorilor este de 2 ani, cu posibilitatea de a fi realesi la sfarsitul mandatului.

Consiliul de Supraveghere ii acorda unuia dintre membrii Directoratului pozitia de Presedinte al Directoratului (Director General).

Membrii Directoratului nu pot fi in acelasi timp si membrii ai Consiliului de Supraveghere.

Membrii Directoratului la 31.12.209 sunt:

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

Atributiile Directoratului sunt:

- Sa reprezinte Societatea in relatiile cu tertii;
- Sa inregistreze la Registrul Comertului numele membrilor sai desemnati oficial sa reprezinte Societatea;

- c) Cel puțin o dată la 3 luni, să prezinte un raport scris Consiliului de Supraveghere cu privire la conducerea Societății, cu privire la activitatea acesteia și la posibila sa evoluție;
- d) Să comunice în timp util Consiliului de Supraveghere orice informație cu privire la evenimentele ce ar putea avea o influență semnificativă asupra situației Societății.
- e) Să înainteze Consiliului de Supraveghere situațiile financiare anuale și bianuale și precum și raportul sau anual și bianual, imediat după elaborarea acestora.
- f) Să înainteze Consiliului de Supraveghere propunerea sa detaliată cu privire la distribuirea profitului rezultat din bilanțul exercitiului financiar, pe care intenționează să o prezinte Adunării Generale.
- g) Să poată semna orice documente în numele Societății în limitele fixate de Consiliul de Supraveghere și de Adunarea Generală.
- h) Obligația de a participa la Adunările Generale.
- i) Să convoace Adunarea Generală a Acționarilor.

Directoratul s-a întrunit în ședințe, potrivit prevederilor Legii 31/1990 republicată și în conformitate cu prevederile Actului constitutiv, urmărind realizarea obiectivelor strategice aprobate de A.G.A privind dezvoltarea și modernizarea activității societății.

Și în anul 2009, o preocupare constantă a Directoratului a fost optimizarea procesului decizional la nivelul conducerii executive și îmbunătățirea comunicării în vederea aplicării măsurilor și deciziilor Directoratului cu operativitate și eficiență sporită în vederea maximizării rezultatelor obținute în activitatea desfășurată și minimizarea efectelor crizei economice.

Consiliul de Supraveghere exercită controlul asupra Societății și este alcătuit din 5 membri.

Membrii Consiliului de Supraveghere sunt desemnați de către Adunarea Generală a Acționarilor pentru o perioadă de 2 ani, excepție făcând primul mandat care este de 1 an. Membrii pot fi realeși la sfârșitul mandatului. Din rândul membrilor este ales Președintele Consiliului de Supraveghere.

Adunarea Generala a Actionarilor poate revoca mandatul membrilor Consiliului de Supraveghere cu o majoritate de cel putin doua treimi din numarul voturilor actionarilor prezenti. Membrii Consiliului de Supraveghere nu pot fi concomitent membri ai Directoratului. De asemenea, ei nu pot cumula calitatea de membru in Consiliul de Supraveghere cu cea de salariat al Societatii.

Actionarii care detin participatii mai mari de 33% din capitalul social nu pot fi membrii ai Directoratului sau ai Consiliului de Supraveghere, decat in cazuri exceptionale pentru un singur mandat in decursul unei perioade de 10 ani.

Componenta Consiliului de Supraveghere a urmarit asigurarea unor competente cat mai largi, care sa permita atat un control eficient cat si consilierea Directoratului atunci cand a fost cazul.

Astfel, Consiliul de Supraveghere are urmatoarea componenta:

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

management

Membri: Ioana Kocsis-Josan - avocat in cadrul casei de avocatura "KOCSIS-JOSAN"

Dan Ioan Jiva - CEO grup UTA, actionar al IMOTRUST S.A. prin societatea

PRACT HOLDING SRL cu 7,5%

MIDDLE EUROPE INVESTMENTS-fond de investitii, actionar cu 6%, reprezentat de catre

Cristian Fader

TRUST CONSULT S.R.L. – reprezentat de catre Cristian Marius Popa, jurist

Atributiile Consiliului de Supraveghere sunt:

- a) exercita controlul permanent asupra conducerii Societatii de catre Directorat;
- b) numeste si revoca membrii Directoratului;
- c) verifica conformitatea cu legea, cu actul constitutiv si cu hotararile Adunarii Generale a Actionarilor privind operatiunile de conducere a Societatii;

- d) raporteaza cel putin o data pe semestru Adunarii Generale a Actionarilor cu privire la activitatea de supraveghere desfasurata;
- e) in cazuri exceptionale, cand interesul Societatii o cere, poate convoca Adunarea Generala a Actionarilor;
- f) au obligatia sa participe la Adunarile Generale a Actionarilor;
- g) infiinteaza un comitet de audit, in care cel putin o persoana este membra a Consiliului de Supraveghere;
- h) da Directoratului acordul pentru operatiunile ce nu pot fi intreprinse decat cu acordul Consiliului si care sunt specificate in Procedura de Constituire si Functionare a Directoratului si, respectiv in Procedura de Constituire si Functionare a Consiliului de Supraveghere;
- i) Reprezinta societatea, prin Presedintele Consiliului de Supraveghere sau un imputernicit al acestuia, in toate Adunarile Generale ale actionnarilor de la toate filialele acesteia, in baza unui mandat special emis de Directorat.

1.3. Capitalul social si structura actionariatului

Capital social, actiuni, actionariat

Capitalul social al SC IMOTRUST SA la 31 decembrie 2009 este de 30.882.651 lei reprezentând 308.826.510 acțiuni. Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2009. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune

Actiunile SC Imotrust SA se tranzactioneaza pe categoria III-a a sectiunii RASDAQ de la BVB.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2009 este urmatoarea:

	Nr acțiuni	Valoare capital	%
SC Laicom Invest SA	54.918.157	5.491.815	17,78
SC UTA SA	45.018.998	4.501.899	14,58
Persoane fizice	58.236.149	5.823.615	18,86
Persoane juridice	149.850.838	14.985.084	48,52
AVAS	802.369	80.237	0,26
Total	308.826.511	30.882.651	100,00

1.4. Participatiile detinute (directe si indirecte) in alte societati

Societatea detine urmatoarele participatii:

a) directe in alte societati(filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2009

La SC SSI RAMSESS SA situata in Municipiul Arad , str. Horia nr. 7, capital social 91.000 lei, IMOTRUST detine 26.072 actiuni reprezentind 71,62 % din capitalul social.

La SC MARA COM MIXT SA situata in loc. Lipova, str.Bugariu , capital social 472.943 lei, IMOTRUST detine 41.233 actiuni reprezentind 21,79 % din capitalul social.

La SC BERMO GROUP SA, cu sediul in Arad, str. V.Goldis nr 1, capital social 1.082.821,5 lei, IMOTRUST detine 58,26%, un numar de 6.308.516,84 actiuni.

La SC CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL SA , cu sediul in Arad, str. 6 Vinatori, nr. 55, ap.13, capital social 10000 lei, IMOTRUST detine 979 de actiuni, reprezentind 97,9% din numarul total al actiunilor.

La SC Parc Industrial Combinat SRL cu sediul in localitatea Arad , str. Horia nr. 7, capital social 50.440 lei IMOTRUST detine direct 80,15 % din actiunile societatii si indirect prin SC Axavia SA detine 19,83% din actiunile societatii.

La SC TRUSTUL CRE SA , cu sediul in mun. Cluj-Napoca, str. Calea Turzii nr.231-233, jud. Cluj , capital social 100.000 lei, IMOTRUST detine 5.098 parti sociale , reprezentand 51,98% din capitalul social.

La SC CASA REAL ESTATE SRL , cu sediul in mun. Cluj-Napoca, str. Calea Turzii nr.231-233, jud. Cluj , capital social 540 lei, IMOTRUST detine direct 1 parti sociale , reprezentand 1,8% din capitalul social si indirect, prin SC TRUSTUL CRE SA detine 96,40% din actiunile societatii.

La SC Axavia SA , cu sediul in mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr.89, jud. Bihor , capital social 1.228.352 lei, IMOTRUST detine 482.595 actiuni , reprezentand 98,22% din capitalul social.

La SC RND AUTO SA , cu sediul in mun. Arad , str. Horia nr. 7, capital social 1.346.325 lei, IMOTRUST detine 517.816 actiuni , reprezentand 96,15% din capitalul.

La INKOTOWN, IMOTRUST detine 100%, avand sediul in Insulele Virgine ale Marii Britanii.

b) indirecte in alte societati(sub-filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2009

La SC Asco SA, cu sediul in Bacau, str.Milcov nr 2-4, capital social 1.183.572,5 lei SC Imotrust SA detine un procent de interes de 58,11% prin filiala Inkotown.(100% * 58,11%).

La SC Bermo Logistic SRL, cu sediul in Arad, str. V Goldis nr.1-3, capital social 200 lei, SC Imotrust SA detine un procent de interes de 51,61% direct 5% din actiuni si prin filiala SC Bermo Group SA.(58,26%*80%)

La SC Tamiv SA, cu sediul in Brasov, str. Carpatilor nr.44, capital social 1.594.200 lei, SC Imotrust SA detine un procent de interes de 50,61% prin filiala SC Bermo Group SA.(58,26%*86,88%)

La SC Tamiv Logistic SRL, cu sediul in Brasov, str. Carpatilor nr.44, capital social 6.100.200 lei, SC Imotrust SA detine un procent de interes de 50,61% prin filiala SC Bermo Group SA.(58,26%*86,88%*100%)

1.5. Prezentarea evaluarii activului net al grupului Imotrust.

In cadrul prezentarii imaginii asupra grupului Imotrust, pentru informarea actionarilor in cursul lunii aprilie a avut loc evaluarea companiei, in scopul stabilirii valorii globale a societatii Imotrust SA, efectuata de catre evaluatorul independent SC Smart Consult SRL reprezentata prin dipl. ing. Ec. Turcas Florin – expert evaluator acreditat ANEVAR.

Astfel, valoarea estimativa a societatii reprezentand activul net reevaluat la data evaluarii este de 120.952.406 lei, rezultand o valoare de 0,39 lei / actiune, in scadere fata de valoarea inregistrata in 2008 de 0,56 lei / actiune ca urmare a inregistrarii scaderilor de valoare a activelor in aceasta perioada.

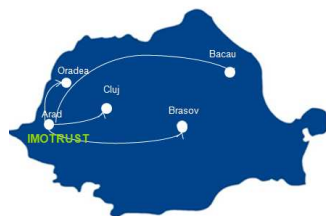
In calculul valorii activului net evaluatorul s-a reflectat atat activele si pasivele societatii Imotrust cat si a filialelor acesteia, corectate cu procentul de interes detinut in acestea.

CAP. 2 DESCRIEREA ACTIVITATII IN ANUL PRECEDENT SI PERSPECTIVE PENTRU ANUL IN CURS

2.1. Prezentarea proiectelor. Activitatea de investitii / vanzari

Evolutia situatiei economice generale a impus reducerea ritmului investitiilor si a alocarii de fonduri inspre implementarea proiectelor planificate. Cu toate acestea, politicile de investitii si marketing au fost adaptate noii conjuncturi economice iar proiectele locale, demarate in perioada trecuta au fost continuate.

Imotrust detine in portofoliu proiecte in diverse stadii de dezvoltare in partea de vest(Arad, Oradea, Cluj, Brasov) a tarii dar si in Bacau



Astfel, proiectele din Arad, aflate in prezent in derulare, structurate in functie de destinatie, sunt:

I. REZIDENTIAL

Proiectul VIA CARMINA



Proiect residential de mare intindere, situat in zona limitrofa a municipiului Arad, cu acces din drumul European E68. Proiectul se deruleaza pe un teren in suprafata de 70 ha, si are ca finalitate realizarea infrastructurii complete de drumuri si utilitati pentru constructia de locuinte individuale, locuinte collective, spatii comerciale, servicii si facilitati medicale, lacase de cult si unitati de invatamant scolar si prescolar.

Proiectul cuprinde si dezvoltarea unei zone industrial si de servicii, care sa asigure, eventual, o parte din locurile de munca ale locuitorilor din zona, dar care face parte dintr-o etapa viitoare a proiectului.

Stadiul actual al proiectului reprezinta peste 6 milioane de euro investiti care, in fapt, inseamna peste 340.000 mp urbanizati, cu drumuri asfaltate, retele de apa, canal si electricitate realizate in proportie de 85% si peste 7.000 pomi plantati.

Din punct de vedere al constructiilor planificate a se edifica in cadrul aceluiasi proiect, situatia se prezinta dupa cum urmeaza:

- **Un proiect de 104 case**, in sistem duplex, din care 22 de case aflate in faze avansate de constructie, iar alte 18 case aflate in stadiu de semnare a contractelor de executie.

Valoare totala a investitiei – 3,25 mil euro.

Valoarea de vanzare – 5,2 mil euro (incluzand contravaloarea parcelelor aferente).



- **Un proiect de 12 blocuri** a cate 12 locuinte fiecare, din care 3 se realizeaza in cursul anului 2010. In prezent, este in curs obtinerea AC si contractare a lucrarilor la structura de rezistenta.

Valoarea totala – 3,2 mil. euro, din care aferent 2010 – 0,8 mil euro.

Valoarea de vanzare – 5,5 mil euro, din care aferent 2010 – 1,3 mil euro.



Proiectul Arc'Via Romanilor

Localizat central, la mai puțin de 2 km de primăria Aradului, și la mai puțin de 300 m de faleză Muresului, cuprinde construcția unui bloc de 178 apartamente, cu 1,2 și 3 camere. Imobilul va fi prevăzut cu demisol, în care vor fi amenajate locuri de parcare, parter și 8 etaje cu locuințe.

Valoarea totală a investiției se ridică la peste 5 mil. euro.

Valoarea de vânzare este estimată la 7,4 mil euro.

În prezent, este în curs de finalizare documentația în vederea obținerii AC, începerea lucrărilor de execuție și lansarea pe piață fiind prognozate pentru august 2010.



Proiectul Via Cassia

Proiect rezidential desfasurat pe 83.237 mp, situat in Arad, pe Calea 6 Vanatori, la cateva minute de noul Shopping Mall - Atrium Center, si la mai putin de 10 min de centrul orasului. Cuprinde lucrari de urbanizare in vederea construirii de locuinte individuale, collective si a ofertarii de parcele viabilizate.

Valoarea totala – 1,5 mil euro, din care aferent 2010 0,3 milioane euro

In prezent se lucreaza la introducerea retelor de utilitati in interiorul terenului.

B



II. Comercial & Office

Proiectul Arc'Via Office

Cel mai ambitios proiect al companiei, si totodata un pionierat regional, se va derula in parteneriat cu primaria municipiului, si va cuprinde o cladire de birouri clasa A, ultramoderna, in regim S+P+5E+2M, situata la intersectia a 5 strazi cu traffic intens din plin centrul Aradului. Imobilul va avea o suprafata construita de 5500 mp si va beneficia de o parcare subterana cu o capacitate de 148 locuri.

Valoarea totala – 6,5 mil euro, din care aferent 2010 – 0,5 mil euro

Stadiul actual – finalizarea detaliilor tehnice ale proiectului de executie si obtinerea AC.

Demararea lucrarilor este prognozata pentru trim 4 al anului 2010.



III. INDUSTRIAL & LOGISTIC

ARCVIA LOGISTIC 3 (ZIS)

Situat in zona de sud a orasului, in imediata vecinatate a viitoarei autostrazi Nadlac – Timisoara, la mi putin de 300 m de bucla rutiera de acces la autostrada.

Proiectul, derulat pe o suprafata de 20.000 mp, cuprinde constructia a doua hale, pe structura metalica, de cate 4200 mp, respectiv 3600 mp. Finantarea va fi asigurata din fonduri structurale nermabursabile.

ARC'VIA-IMOTRUST

In prezent se lucreaza la intocmirea proiectului tehnic, in parallel cu intocmirea documentatiei de specialitate pentru accesarea grant –urilor, demararea lucrarilor fiind prognozata pentru finele anului 2010.

Valoarea totala a investitiei se ridica la 1,5 milioane euro (150 euro /mp constructia, 25 euro/mp amenajarea terenului liber de 9000 mp aferent, 80.000 euro bransamente si racorduri)

Valoarea de vanzare a celor doua hale si a terenului aferent este estimata la 2,5 mil euro (300 euro/mp pt hala, si 50 euro/mp pt teren)

Venituri din inchirieri estimate : 7800 mp X 3 eu/mp X 12 luni X 90% grad de ocupare = 252.000 euro anual.



ARC'VIA LOGISTIC 2 (Aeroport)

Situat la 500 m de Aeroportul International Arad, la 500 m de bucla rutiera de acces pe viitoarea autostrada Nadlac - Timisoara.

Proiectul, derulat pe o suprafata de 84.300 mp, cuprinde constructia a minim 30.000 mp de hale industrial pe structura metalica.

In prezent se lucreaza la intocmirea documentatiei specifice PUZ, si la optimizarea mobilariei terenului.

Valoarea totala a investitiei se ridica la 5,6 mil euro (150 euro /mp constructia, 25 euro/mp amenajarea terenului liber de 40.000 mp aferent, 80.000 euro bransamente si racorduri)

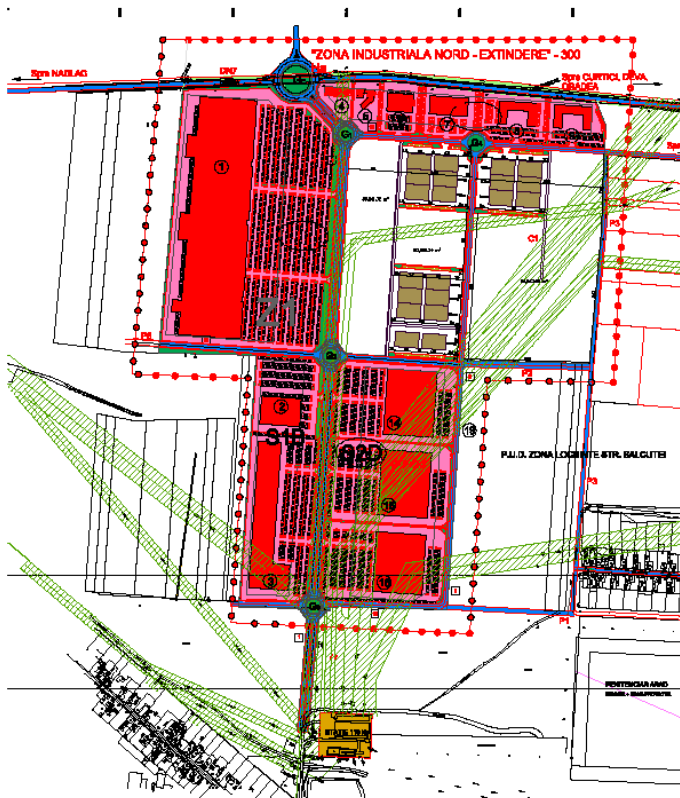
[[ARC'VIA-IMOTRUST

Valoarea de vanzare a halelor si a terenului aferent este estimata la 10,6 mil euro (300 euro/mp pt hala, si 40 euro/mp pt teren)

Venituri din inchirieri estimate : $30.000 \text{ mp} \times 3 \text{ eu/mp} \times 12 \text{ luni} \times 85 \% \text{ grad de ocupare} = 918.000 \text{ eu anual.}$



North Gate Park



Proiect mixt de mare întindere, pe o suprafață de teren de 511.000 mp, situate în la soseaua de centura nord a municipiului. Prin intermediul PUZ -ului aprobat, beneficiază de un regim de înălțime aprobat de P+6E, un POT de 60% și un CUT 3,0, pentru zona industrial, comercială, de servicii și rezidențială.

Prima fază a proiectului cuprinde construcția a 25.000 mp de hale industriale, și realizarea prelungirii străzii Campul Linistii până la centura nord a Aradului, pentru a asigura accesul rapid din zona UTA la soseaua de centura. Această lucrare va fi realizată în parteneriat cu Primăria Municipiului, existând deja acorduri semnate în acest sens.

În prezent se lucrează la întocmirea proiectelor tehnice și a documentațiilor specifice, în paralel cu identificarea de clienți și parteneri pentru asigurarea continuității implementării proiectului.

Valoarea investițiilor pentru această primă fază este estimată la 4,7 mil euro

Valoarea de vânzare este estimată la 7,8 mil

Veniturile din închirieri fiind estimate la 638.000 euro anual.

Proiectul este estimat a se derula în perioada 2011 – 2016 cu investiții anuale de 3 mil euro și venituri de 4,5 mil euro.

Parc Industrial Vest



Situat în Zona Industrială Vest Arad, cea mai evoluată zonă de acest tip din Arad, din punct de vedere al infrastructurii și populației.

Proiect finalizat în 2007, cuprinde 2 hale în suprafață de 4400 mp fiecare, construite pe un teren de 15.700 mp, închiriate integral, cu un grad de ocupare și încasare de 100% încă de la finalizarea lucrărilor de construcție.

Venituri medii din chirii – 350.000 euro anual.

Parc Industrial Arconserv

Situat într-o zonă industrială cu acces CFR din zona de Sud-Est a municipiului, cu acces direct la centura ocolitoare spre Timisoara. Platforma în suprafața totală de aprox 6 ha, inițial detinută aproape integral de către companie, a fost treptat amenajată, restructurată și vândută.

În prezent compania mai deține hale și spații conexe în suprafața totală de 6500 mp, închiriate cu un grad de ocupare de 93%.

Veniturile medii din chirii – 180.000 euro anual.

Platforma comercială Vlaicu 28-32

Situată pe Calea A Vlaicu, pe un teren de 6700 mp cu o suprafață construită de 4700 mp, inițial detinută integral de către companie, a fost în timp, vândută parțial.

În prezent compania mai deține o suprafață de 3000 mp, închiriată cu un grad de ocupare mediu de 95%.

Veniturile medii din chirii – 125.000 euro anual



IV. ALTE PROIECTE CU IMPLEMENTARE IN PERIOADA VIITOARE

Proiectele prezentate sintetic in continuare sunt in diferite faze de analiza a oportunitatilor de dezvoltare, a optimizarii solutiilor de mobilare a terenurilor, a evaluarii in vederea creerii de parteneriate si asocieri. Pentru aceste proiecte nu au fost planificate investitii semnificative in cursul acestui an, ele fiind disponibile si ofertate spre vanzare in forma si stadiul in care se gasesc la acest moment.

Proiect 3 HA - Arad

- Situat pe centura Arad si E68/DN 7
- 6 km distanta fata de Zona Industriala Vest
- 3km distanta METRO si intersectia E 86 si E 671
- 30.000 mp, zona industrială
- Zona trafic intens
- 112 m front stradal la E86/DN 7
- 670 m front stradal la drumul Arad-Curtici
- Magistrala incalzire la limita de proprietate
- Linii de electricitate in apropiere
- 20 km pana la Zona Libera Curtici
- PUZ aprobat, cu urmatoarele reglementari:
 - o POT 57,34%
 - o CUT 1,6

Valoare – 1 mil euro (30 euro/mp)

Proiect 12 HA - Arad

- Zona de Nord a orasului, aproape de intersectia E 68 cu E 671 (Arad- Oradea)
- In apropiere de Metro si Praktiker

[] ARC'VIA-IMOTRUST

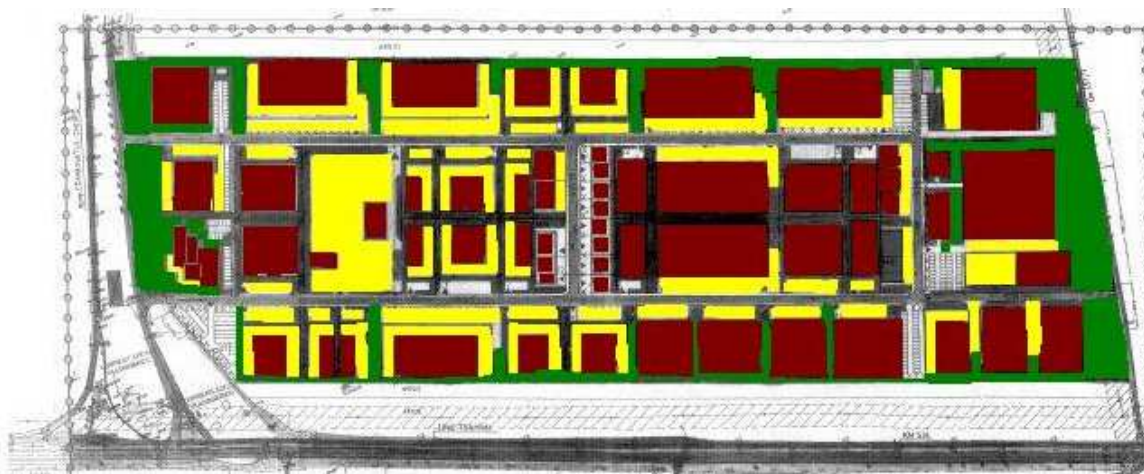
- 120.000 mp, zona cu posibile functiuni mixte
- Toate utilitatile aproape de teren
- 240 m pana la drumul principal
- Acces la teren din 2 drumuri
- PUZ va fi intocmit conform cerintelor destinatiei finale

Proiect cu perspective de dezvoltare in anii 2011 – 2013.

Parc Industrial Combinat - Arad

- 263.100 mp
- 436 m front stradal la drum intersectat cu E68
- Zona cu trafic intens (drum principal spre Bucuresti)
- Aproape de zona industriala, aproape de linia ferata
- Toate utilitatile la limita de proprietate
- PUZ aprobat cu urmatoarele reglementari:
 - POT 60%
 - CUT 1,5

Proiectul se estimeaza a se derula in perioada 2012 – 2016 cu investitii anuale de 3 mil euro si venituri anuale de 5 mil euro.



Proiect ASCO - Bacau

Terenul de 3,4 hectare este situat la intersecția străzilor Milcov și Alexandru cel Bun. În prezent pe teren se află câteva clădiri care au aparținut fostei fabrici de confecții. Proprietatea beneficiază de vizibilitate datorită frontului stradal de 300 m la joncțiunea formată de cele 3 artere (220 m front stradal la str Milcov și 80 m la str Alexandru cel Bun). Zona în care este amplasamentul are caracter rezidențial. Proprietatea este înconjurată de blocuri de apartamente P+ 4 E și P + 6E, localizate pe str Milcov, pe aceeași parte cu proprietatea, pe ambele părți ale străzii Alexandru cel Bun și pe partea de vest a str IL Caragiale.

S teren 34.821 mp; POT 77%, CUT 1,6, conform PUZ pentru centru comercial.

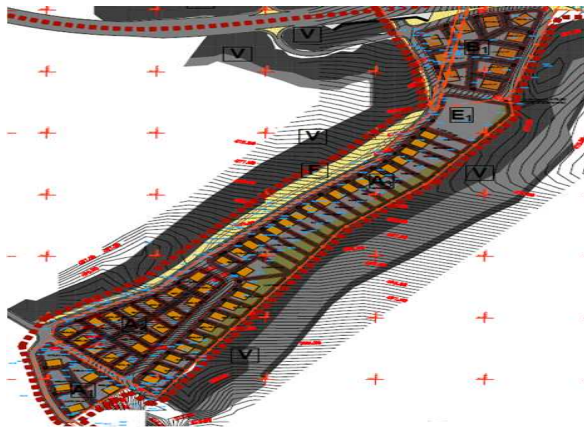
Proiectul este estimat a se derula în mai multe etape și subproiecte, în perioada 2010 – 2014 prin realizarea de unui subproiect de locuințe, un subproiect de zonă comercială și de servicii.

Valoarea actuală este de 9 milioane euro

Proiect CITADELA - Cluj

- Localizat în SV orașului
- Suprafața totală 58.000 mp
- Zonă potrivită pentru rezidențial, liniștită, nepoluată
- 5 minute distanțată de Polus Center
- 10 minute distanță față de centrul orașului
- 300 m distanță față de viitoarea centură
- PUZ aprobat cu următoarele reglementări:
- POT între 25 – 35% și CUT între 0,4 – 1,4

[] ARC'VIA-IMOTRUST



Proiect ROCADA RETAIL - Oradea

Terenul este situat pe Calea Borşului, fiind intrarea principală în țară dinspre Ungaria. Amplasat lângă șoseaua de centură terenul se află într-o zonă cu trafic intens și are un front stradal de 165m.

Suprafață totală: 11.000mp

Poziție favorabilă pentru hotel sau centru comercial datorită vizibilității foarte bune, a apropierii față de cartierul Rogerius (mai puțin de 1km față de centrul cartierului), hypermarket Kaufland in constructie in imediata vecinatate. Acces rutier semaforizat, din Calea Borsului.

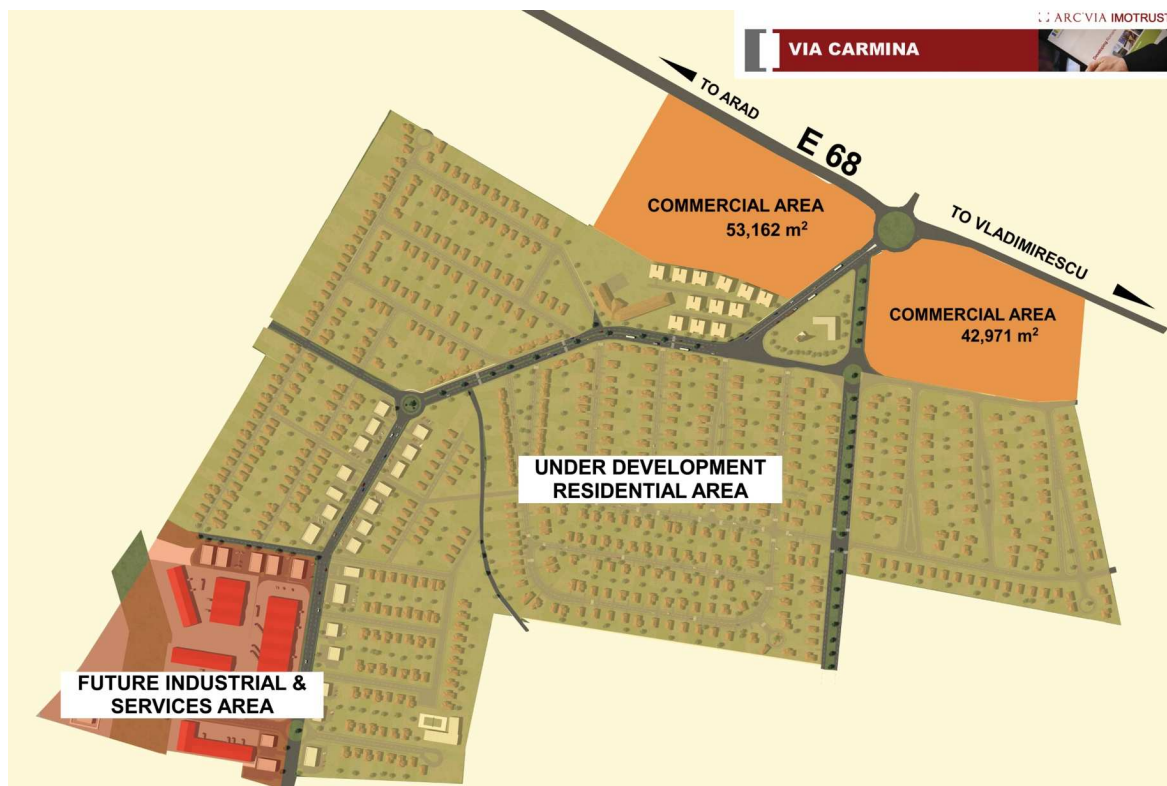
Valoare – 2,75 milioane euro

Proiect VIA CARMINA – Zona 2 - Arad

- Zona cu destinatie comerciala si retail in cadrul cartierului Via Carmina, cu acces direct din E 68
- Suprafata totala de 90.000 mp

- Acces prin sens giratoriu ce se va executa in perioada imediat urmatoare

Valoare – 2,7 milioane euro



In baza dezvoltarii acestor proiecte, pentru anul **2010** compania si-a bugetat urmatoarele **venituri**:

- a) Venituri din vanzari estimate in 2010 -14 milioane euro
 - i. Apartamente – 3,8 milioane euro
 - ii. Case – 3,5 milioane euro
 - iii. Parcele Via Carmina – 0,9 milioane euro
 - iv. Hale – 2 milioane euro
 - v. Terenuri – 3,5 milioane euro

vi. Alte spatii (birouri, spatii comerciale, etc) – 0,3 milioane euro

b) Venituri din inchirieri estimate in 2010 – 1 milion euro

i. Grad de ocupare mediu estimat – 95%

2.2. Surse de finantare a activitatii

In vederea sustinerii activitatii de dezvoltare a proiectelor, Imotrust va utiliza urmatoarele surse de finantare:

- Cash-ul rezultat din vanzarile realizate de companiei
- Credite bancare contractate si neutilizate complet pentru dezvoltarea proiectului Via Carmina (realizarea de utilitati si construirea Optima 1.1 - 1.3. unitati locative unifamiliale)
- Credite bancare pentru dezvoltarea proiectelor: Bloc locuinte Arcvia Romanilor, Blocuri ArcVia Carmina, Arcvia Office, Citadela Cluj, Parc Logistic ArcVia Sud, etc. Accesarea noilor imprumuturi bancare se va face in functie de ritmul realizat al vanzarilor, cererii astfel incat gradul de indatorare al companiei sa nu creasca peste limitele normale.
- Fonduri structurale europene pentru activitatea de dezvoltari industriale si cladirii de birouri.
- Atragerea de finantare din partea actionarilor prin majorarea de capital aprobata in AGEA din 26.01.2010
- Reasezarea creditelor existente prin rescadentarea lor astfel incat necesarul de finantare in cadrul proiectelor dezvoltate sa poata fi acoperit, alaturi de rambursarile de credite catre banci, din fluxul continuu de numerar afferent operatiunilor desfasurate.

2.3. Piata de capital

Compania SC Imotrust SA este societatea deschisa, listata la Bursa de Valori Bucuresti sectiunea Rasdaq categoria III-a piata RGBS. Capitalizarea bursiera a societatii la data de 31.12.2009 era de 27 milioane lei.

Prin Hotararea AGEA din 26.01.2010 s-a hotarat majorarea capitalului social al SC IMOTRUST SA, cu suma de 30.882.651,10 lei, de la suma de 30.882.651,10 lei, la 61.765.302,20 lei, prin emiterea unui numar de 308.826.511 actiuni, cu valoarea nominala de 0,1 lei, oferite spre subscrierea actionarilor existenti, proportional cu numarul de actiuni pe care le detin. Fiecare actionar inregistrat in Registrul Actionarilor la data de inregistrare 12.02.2010 va putea subscrie o actiune noua pentru fiecare actiune detinuta.

Perioada de exercitare a dreptului de preferinta este de 6 luni de la data publicarii Hotarari AGEA de majorarea capitalului social in Monitorul Oficial.

Drepturile de preferinta vor putea fi tranzactionate pe piata reglementata pe care sunt listate si actiunile, Directoratul fiind mandatat sa faca toate demersurile in acest sens, conform prevederilor legale, ale solicitarilor BVB si CNVM.

Dupa expirarea termenului de subscriere, actiunile nesubscrise vor fi oferite spre subscriere publica de catre Directoratul imputernicit in acest sens conform Hotararii AGEA.

2.4. Activitatea economico – financiara a companiei

Structura principalelor posturi de bilant la finele anului 2009, la nivel de grup Imotrust (Imotrust impreuna cu filialele si sub-filialele sale – conf. celor prezentate la pct 1.4. - ponderate cu procentul de interes detinut in acestea) este urmatoarea:

- lei -

	Explicatii	TOTAL grup IMOTRUST	din care
			SC IMOTRUST SA
Active			
	Imobilizari necorporale	592,358	457,605

[] ARC'VIA-IMOTRUST

	Imobilizari corporale	179,981,297	94,673,083
	Imobilizari financiare**	2,518,293	75,478,294
Total Active imobilizate		183,091,949	170,608,982
	Stocuri	100,452,750	51,637,270
	Creante	24,196,621	6,962,663
	Disponibilitati (CASA, BANCA)	5,927,830	3,191,882
	Venituri in avans	21,703,000	21,703,000
	Investitii pe termen scurt	1,010	
Total Active circulante		108,875,211	40,088,815
Conturi de reg.pt.active			
Total Activ		291,967,159	210,697,798

Pasive		TOTAL grup IMOTRUST	din care
			SC IMOTRUST SA
	Capital social	30,882,651	30,882,651
	Rezerve din reevaluare	100,248,132	23,036,903
	Prime de capital	22,248,281	5,000
	Rezerve	1,147,872	61,279,205
	Actiuni proprii	0	0

	Rezultatul reportat	-22,218,042	-21,582,283
	Castiguri legate de instrumente de capitluri proprii	0	0
	Interese minoritare	834,110	
	Repartizarea profitului	-34,681	0
	Profit	-21,824,973	-11,741,470
Total Capitaluri proprii		111,283,350	81,880,007
	Imprumuturi	138,433,045	107,661,519
	Datorii	42,032,116	21,156,272
	Conturi de regularizare	218,648	0
Total Pasive		291,967,159	210,697,798

*sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

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

Activele imobilizate ale companiei la finalul anului 2009, au scazut cu 7% de la 195.922.277 lei in 2008 la 183.091.949 lei.

Stocurile au inregistrat o crestere de 5% , de la 95.587.086 lei in 2008 la 100.452.750 lei in 2009, datorata in principal productiei realizate la proiectele incepute si nefinalizate inca in 2009.

Disponibilitatile banesti, casa si conturi la banci, au crescut cu 796% de la 744.388 lei in 2008 la suma de 5.927.830 lei disponibila la finalul anului 2009.

Imprumuturile societatii au crescut cu 6%, de la 130.659.377 lei in 2008 la 138.433.045 lei, datorita reevaluarii soldurilor creditelor in valuta la cursul oficial de la sfarsitul anului si datorita contractarii in cursul anului 2009 a doua credite pentru dezvoltarea proiectelor.

Activele totale companiei au scazut cu 18%, de la 356 milioane lei in 2008 la 292 milioane lei in 2009.

Situatia contului de profit si pierdere la finele anului 2009, la nivel de grup Imotrust (Imotrust impreuna cu filialele si sub-filialele sale – conform celor prezentate la pct 1.4 - ponderate cu procentul de interes detinut in acestea) se prezinta astfel:

Lei -

	TOTAL grup IMOTRUST	din care SC IMOTRUST SA
Venituri din exploatare	58,797,333	10,081,025
Cheltuieli din exploatare	57,608,477	3,201,876
Rezultatul din exploatare	1,188,857	6,879,149
Venituri financiare	1,812,798	397,063
Cheltuieli financiare	24,566,608	19,003,013
Rezultatul financiar	-22,753,810	-18,605,950
Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
Rezultatul din activitatea extraordinara	0	0
Impozitul pe profit	260,020	14,669
REZULTATUL BRUT	-21,824,973	-11,741,470

In anul 2009 compania a realizat **venituri din exploatare** in suma totala 58.797.333 lei, in scadere cu 36% fata de 2008.

Profitul din exploatare (operational) obtinut in anul 2009 s-a situat la nivelul de 1.188.857 lei, in scadere cu 86% fata de profitul operational realizat in anul 2008.

Rezultatul brut al anului a fost influentat negativ de pierderea financiara inregistrata datorita cheltuielilor cu dobanzile bancare si a cheltuielilor cu diferentele de curs valutar provenite din reevaluarea soldului creditelor in valuta.

In anul 2009 societatea a retratat din punct de vedere contabil, inregistrarea aferenta diferentelor de curs valutar aplicata imprumuturilor bancare contractate in valuta. Astfel din cheltuieli inregistrate in avans diferentele de curs valutar aferente creditelor bancare pentru achizitia de actiuni si achizitia de terenuri pana la demararea unui proiect imobiliar, contractate in valuta au fost recunoscute direct in conturile de cheltuieli. Aplicand acest tratament a rezultat o pierdere financiara de 7.546.736 lei aferent anului 2008 si 3.448.531 lei aferent anului 2009.

	2008	2009
diferente curs valutar aferent credit achizitie actiuni PIC	186,201	(163,506)
diferente curs valutar aferent credit achizitie actiuni Trustul CRE	436,769	292,377
diferente curs valutar aferent credit achizitie actiuni Axavia	475,620	318,382
diferente curs valutar aferent credit achizitie actiuni RND	422,673	246,437
diferente curs valutar aferent credit achizitie actiuni Incotown	1,641,410	1,295,320
diferente curs valutar aferent credit achizitie teren Voluntari	1,140,343	555,236
diferente curs valutar aferent credit achizitie teren 12,5ha gradiste	1,009,847	675,996
diferente curs valutar aferent credit achizitie teren Citadela Cluj	2,233,873	228,289

7,546,736 3,448,531
lei lei

Acest tratament contabil determina inregistrarea in contabilitate a imprumuturilor in valuta la cursul oficial BNR de la sfarsitul exercitiului. Faptul ca valoarea imprumuturilor in valuta este aceasi face ca aceasta pierdere financiara sa fie doar scriptica, ea nefiind realizata efectiv ca operatiune, deoarece imprumuturile bancare se vor rambursa in perioadele urmatoare la cursul valutar valabil la data returnarii.

De asemenea, societatea a retratat modul de inregistrare a cheltuielilor cu dobanda aferenta creditelor de achizitie actiuni, care au fost recunoscute in conturile de cheltuiala aferente exercitiului, fata de cheltuieli inregistrate in avans pana la momentul dezvoltarii sau valorificarii lor. Aplicand acest tratament a rezultat o pierdere financiara de 2.981.857 lei aferent anului 2008 si 1.557.155 lei aferent anului 2009.

	2008	2009
dobanda credit achizitie actiuni Axavia	501,140	149,490
dobanda credit achizitie actiuni Incotown	1,020,174	894,859
dobanda credit achizitie actiuni PIC	215,993	(160,224)
dobanda credit achizitie actiuni Trustul Cre	489,030	380,380
dobanda credit achizitie actiuni RND	500,557	292,650
cheltuieli efectuate pentru achizitie actiuni RND	254,963	-
	2,981,857	1,557,155

	lei	lei
--	-----	-----

Acest tratament contabil face ca aceste actiuni sa fie inregistrate la costul istoric, iar o viitoare valorificare a lor se va reflecta intr-un viitor profit al companiei.

Rezultatul exercitiului precedent, a fost corectat conform prevederilor in vigoare prin contul contabil 117 Rezultat reportat cu pierderea financiara de 10.528.593 lei , conform mentiunilor de mai sus, si cu pierderea operationala de 11.579.478 lei reprezentand tranzactii de vanzare-cumparare active reziliate datorita neonorarii obligatiilor de plata asumate de catre cumparatori. Astfel, datorita dificultatilor financiare intampinate de respectivii cumparatori si datorita situatiei dificile, de criza, a pietei imobiliare din anul 2009 societatea Imotrust, avand calitatea de vanzator, a decis rezilierea contractelor din culpa cumparatorilor dupa cum urmeaza:

- Rezilierea contractului de vanzare cumparare incheiat de SC Tempo Invest pentru neplata partiala a pretului(s-a incasat doar 1,7 mil euro din pretul total de 2,5 mil euro), corectand astfel Rezultatul reportat cu suma de -1.801.018 lei , redobandind in proprietate o suprafata de 3 ha teren intravilan.
- Rezilierea tranzactiei incheiate cu SC Nord Stadt SRL pentru neplata pretului(s-a incasat doar un avans de 0,35 mil euro si garantii colaterale), corectand astfel Rezultatul reportat cu suma de -7.043.241 lei, redobandind posesia celor 12,5ha teren intravilan care au facut obiectul tranzactiei.
- Rezilierea unor tranzactii de vanzare parcele teren in Via Carmina pentru neplata pretului, corectand astfel rezultatul reportat cu suma de -2.735.218 lei , societatea redobandind astfel terenurile respective.

Situatia resurselor financiare :

In cursul anului 2009 compania a accesat 2 credite bancare pentru dezvoltarea proiectelor sale:

- credit in suma de 2,5 milioane lei pentru realizarea de utilitati in cadrul proiectului Via Carmina

- credit revolving in suma de 800.000 euro pentru proiectul Case Optima - constructia de case unifamiliale in cartierul Via Carmina.

De asemenea compania a constituit in anul 2009 depozite bancare pentru acoperirea costurilor cu dobanzile bancare in proportie de peste 80% pana in luna mai 2010 inclusiv, urmand ca apoi sa se constituie depozite bancare care sa acopere dobanzile pana la sfarsitul anului 2010.

Pentru a usura sarcina de plata si pentru a corela cat mai bine scadentele de plata ale creditelor bancare cu ritmul vanzarilor si al dezvoltarii proiectelor societatea a renegotiat cu bancile finantatoare atat costurile de finantare care au scazut, cat si termenele de rambursare ale creditelor aflate in sold.

In ceea ce priveste imprumuturile bancare cu scadenta pe termen scurt, Societatea a incheiat un agreement cu societatea finantatoare prin care primele rate aferente creditelor bancare incep in luna octombrie 2010, pentru care exista sursa de rambursare, iar pentru alte doua credite in suma de 3,3 milioane euro care urmau a fi scadente in anul 2010 s-a realizat un agreement de reesalonare pe inca doi ani, scadenta acestora devenind anul 2012, iar pentru un al 3-lea credit in suma de 5,3 milioane euro cu scadenta in anul 2010 se poarta negocieri cu banca pentru rescadentare, obtinandu-se in acest sens acordul de principiu al bancii.

Pentru anul 2010 compania si-a propus urmatorul buget , aprobat prin Hotararea AGA din 26.01.2010

Buget GRUP IMOTRUST 2010

=RON=

Perioada	TOTAL	din care IMOTRUST
VENITURI	100,934,853	69,812,771

<i>Cifra de afaceri</i>	56,969,200	31,345,334
<i>Alte venituri</i>	517,106	517,106
<i>Venituri din productie</i>	43,448,547	37,950,330

<i>Cheltuieli privind vanzarea de active</i>	24,991,485	8,020,548
--	-------------------	------------------

COSTUL BUNURILOR VANDUTE	1,350,160	1,301,240
<i>Cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile</i>	51,240	51,240
<i>Alte cheltuieli externe (energie si apa)</i>	1,298,920	1,250,000
<i>Cheltuieli privind marfurile</i>	-	-

CHELTUIELI CU PERSONALUL	2,632,389	2,387,109
<i>Salarii, indemnizatii si prestatii externe</i>	2,493,327	2,248,679
<i>Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala</i>	139,062	138,430

AJUSTARI DE VALOARE PRIVIND IMOBILIZARILE CORPORALE SI NECORPORALE	1,122,000	1,122,000
---	------------------	------------------

ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	6,358,265	4,489,572
--------------------------------------	------------------	------------------

<i>Cheltuieli privind prestatiile externe</i>	5,482,980	3,676,572
<i>Cheltuieli cu alte impozite si taxe si varsaminte asimilate</i>	875,286	813,000
<i>Cheltuieli cu despagubiri,donatii si active cedate</i>	-	-
ACTIVITATI DE INVESTITII	43,448,547	37,950,330
<i>Investitii aferente proiectelor</i>	43,448,547	37,950,330
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	21,032,008	14,541,972
Venituri financiare	-	-
<i>Venituri din dobanzi</i>	-	-
Cheltuieli financiare	13,292,482	12,233,604
<i>Cheltuieli privind dobanzile</i>	12,531,858	11,489,604
<i>Alte cheltuieli financiare</i>	760,624	744,000
Profitul sau pierderea financiar(a)	(13,292,482)	(12,233,604)
VENITURI TOTALE		

	100,934,853	69,812,771
CHELTUIELI TOTALE	93,195,327	67,504,403
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)	7,739,526	2,308,368
IMPOZITUL PE PROFIT		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)	7,739,526	2,308,368

*sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

2.5. Activitatea de resurse umane

In cursul anului 2009, societatea a actionat pe relatia resurselor umane in urmatoarele directii:

- Pentru activitatea de management de proiecte investitii imobiliare s-a dezvoltat departamentul in a doua jumatate a anului avand in vedere pregatirea demararii a mai multor proiecte imobiliare

- De asemenea in a doua jumatate a anului s-a constituit o echipa pentru promovarea si ofertarea proiectelor mari si pentru realizarea/creatia de concepte imobiliare pentru activele destinate vanzarii sau pentru activele destinate dezvoltarii de proiecte imobiliare proprii

- S-a suplimentat si reorganizat echipa de marketing, vanzari, administrare active aflate in exploatare in sensul unei mai bune segmentarii/focusarii responsabilitatilor si obiectivelor pe domeniile specifice de activitate.

Training-urile desfasurate in anul precedent pentru specializarea personalului au avut urmatoarele tematici abordate : management, leadership, tehnici de vanzari, time management, operare MS Office, cunoasterea caracteristicilor de detaliu a produselor comercializate, tehnici de marketing si

de promovare a produselor, analiza pietei si a concurentei. Ca si modalitati de instruire au fost utilizate: workshop, training, auditie audio CD, consultanta.

Pentru anul 2010 societatea are in vedere o redimensionare a organigramei in functie de revenirea pietei imobiliare si de ritmul de vanzare in cadrul proiectelor Imotrust.

2.6. Activitatea juridica

Din punct de vedere juridic, societatea este reprezenta atat prin departamentul propriu cat si prin colaborarea cu case de avocatura, in cadrul litigiilor in care societatea este parte.

Litigiile semnificative in care societatea este parte, aflate pe rolul instantelor de judecata la data de 31.12.2009 se prezinta dupa cum urmeaza:

1. **SC IMOTRUST**, reclamant - **DGFP a jud.ARAD si ANAF Bucuresti**, parat, dosar nr.1131/59/2008, avand ca obiect contestatie act administrativ fiscal, suma de 2.762.292 ron.Curtea de Apel Timisoara, sectia Contencios Administrativ si Fiscal la data de 03.02.2010 admis in parte actiunea formulata de catre societatea noastra, anuland in parte anumite acte administrative fiscale. Partile au declarat recurs, se asteapta citatie de la Inalta Curte de Casatie si Justitie.
2. **SC AXAVIA SA**, reclamant – **POP TEODOR**, parat, dosar nr.7745/111/2009,aflat pe rolul Tribunalului Bihor cu termen la data de 05.05.2010 avand ca obiect obligarea la plata de daune in cuantum de 1.251.054 lei.
3. **S.I.F MOLDOVA**, reclamant – **SC ASCO SA**, parat,dosar nr.6202/110/2009,aflat pe rolul Curtii de Apel Bacau cu termen la data de 15.04.2010, avand ca obiect suspendare hotarari AGEA din data de 10.08.2009.Recursul a fost castigat de SC ASCO SA astfel incat hotararile care au facut obiectul prezentului proces raman in vigoare.
4. **S.I.F MOLDOVA**, reclamant – **SC ASCO SA**, parat,dosar nr.7305/110/2009,aflat pe rolul Tribunalului Bacau cu termen la data de 06.05.2010, avand ca obiect anulare hotarari AGEA din data de 10.08.2009.

5. **SC ASCO SA**, creditor urmaritor – **DGFP BACAU**, debitor urmarit, dosar nr.5216/110/2007, avand ca obiect contestatie impotriva deciziei de impunere pentru suma de 15.123,67 lei, sentinta definitiva si irevocabila, s-a intocmit adresa catre finante pentru achitarea sumei.
6. **SC ASCO SA**, parte civila – **MACRI PUSA AURORA, CHISPAN ANGELA, CHISPAN CORINA, TEODOR PETRU CONSTANTIN, MACRI ILINCA ANA**, inculpati, dosar nr.4019/2005, Curtea de Apel Bacau, avand ca obiect atragerea raspunderii civile a inculpatiilor. Prin sentinta definitiva, inculpatii au fost obligati in solidar la plata sumei de 66.634,68 lire sterline, sentinta care urmeaza sa fie executata silit.
7. **POP TEODOR**, reclamant – **SC IMOTRUST SA, SC AXAVIA SA** parati, dosar nr.1500/111/2008, aflat pe rolul Curtii de Apel Bihor, cu termen de judecata la data de 24.04.2010, avand ca obiect constatarea nulitatii absolute a hotarari Adunarii Generale a Asociatiei Porto Pas din data de 25.11.1998 si a hotararii Adunarii Generale a Actionarilor a SC SUCUS SA din 16.12.1998, proces castigat in prima instanta de catre SC IMOTRUST SA si SC AXAVIA SA.

2.7. Activitatea directoratului

In cursul anului 2009, Directoratul s-a intrunit in sedinte de consiliu si au emis 121 de Decizii ale Directoratului care contin masuri privind administrarea societatii precum si 39 de Decizii ale Presedintelui Directoratului.

Efortul previzional si de organizare a Directoratului s-a concretizat in programe de dezvoltare viitoare a societatii, programe de marketing, programe de informatizare, programe de promovare si recrutare a personalului si crestere a calitatii produsului turistic, sisteme de procedura pentru principalele activitati ale societatii si reconsiderarea structurii organizationale a acesteia.

2.8. Activitatea de cercetare-dezvoltare

- in cursul anului s-au organizat prin societati specializate diverse cursuri de specializare a personalului societatii cu lectori de renume in numeroase domenii : managementul organizatiei, marketing, managementul inteligentei emotionale, managementul timpului, leadership, etc.

De asemenea societatea a participat la seminarii si expozitii organizate pe domeniul imobiliar atat nationale cat si internationale.

2.9. Tehnologia informationala

In domeniul tehnologiei informationale in 2009 s-a actionat in sensul:

- dezvoltarii sistemului informatic si a retelei VPN
- adaptarii sistemului informatic la nevoile organizatiei prin activitati de proiectare si programare
- mentinerii sistemului la standardele necesare prin investitii in soft -uri si in tehnica de calcul.
- asigurarii securitatii informationale

CAP.3 MANAGEMENTUL RISCULUI

- *risc de piata, valutar, ratei dobanzi, de creditare, lichiditatii, fluxului de numerar (vezi raport Imotrust)*

a. Riscul de piață

Economia mondiala, si implicit si cea romaneasca, trece printr-o perioada de criza. Sectorul imobiliar a fost printre primele domenii de activitate afectate de criza financiara, datorita accesului tot mai greu si mai costisitor la finantare. Societatea si-a adaptat produsele si conditiile ofertei sale la realitatile pietei, venind in intampinarea clientilor sai.

b. Riscul valutar

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

Instrumentele financiare utilizate dau posibilitatea conservării valorii activelor monetare deținute în lei.

În anul 2009 Societatea a avut tranzacții doar pe piața românească, dar are contracte de credite în valută, atât în Euro cât și în USD. Moneda românească s-a depreciat comparativ cu moneda Euro și USD, iar rezultatul financiar al activității în anul 2009 este expus unor influențe negative datorită riscului valutar.

c. Riscul ratei dobânzii

Riscul ratei dobânzii reprezintă riscul ca valoarea unui instrument financiar să fluctueze ca urmare a variației ratelor dobânzilor de pe piață.

Angajamentele societății sunt atât în monedă străină cât și românească și riscul privind rata dobânzii este destul de mare. Variația ratelor dobânzilor în anul 2009 a fost majoră în special datorită crizei financiare

d. Riscul de creditare

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

Activele financiare care supun Societatea la concentrări potențiale de riscuri de creditare cuprind în principal creanțele din activitatea de bază. Acestea sunt prezentate la valoarea netă. Există un număr mare de clienți ceea ce ne face să apreciem că riscul de creditare aferent creanțelor este destul de scăzut.

e. Riscul lichidității

Riscul lichidității, denumit și risc de finanțare, reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăți în acumularea de fonduri pentru a-și îndeplini angajamentele asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidității poate să apară ca urmare a incapacității clientilor de a-și onora obligațiile, de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă. În contextul economic actual, există o posibilă nesiguranță cu privire la evoluția pieței financiare și bancare în anul 2010.

f. Riscul fluxului de numerar

Riscul fluxului de numerar reprezintă riscul ca fluxurile de numerar viitoare asociate cu un instrument financiar monetar să fluctueze ca mărime. În cazul unui instrument cu o rată fluctuantă, de exemplu, astfel de fluctuații vor avea ca rezultat o modificare a ratei efective a dobânzii instrumentului financiar, de obicei fără a surveni modificări ale valorii sale juste.

CAP.4 GUVERNANTA CORPORATISTA

Activitatea membrilor Consiliului de Supraveghere și a Directoratului se desfășoară cu respectarea procedurilor aprobate în Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, iar activitatea salariaților respectă Regulamentul de Ordine Interioară.

a. Adunarea Generală a Acționarilor este organul de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia și asigură strategia și politica ei economică și comercială.

Adunarea Generală Ordinară are următoarele atribuții :

- a. numește membrii Consiliului de Supraveghere, le stabilește semestrial remunerația, în baza rapoartelor de activitate, îi descarcă de răspundere și îi revocă;
- b. stabilește bugetul de venituri și cheltuieli și după caz, programul de activitate pe exercitiul următor;

- c. discuta, aproba sau modifica situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Consiliului de Supraveghere, Directorat si Auditorul Financiar, se pronunta asupra distribuirii profitului și fixeza dividendul;
- d. hotaraste cu privire la actionarea in justitie a membrilor Directoratului sau a Consiliului de Supraveghere ori a Auditorului Financiar, care au produs pagube societatii.
- e. numeste, revoca auditorul financiar si fixeaza durata contractului de audit.
- f. se pronunta asupra gestiunii Consiliului de Supraveghere, respectiv a Directoratului
- g. orice alte atributii de competenta Adunarii Generale Ordinare prevazute de lege -

Adunarea Generala Extraordinara se intruneste ori de cate ori este nevoie a se lua o hotarare pentru :

- a) schimbarea formei juridice a societatii
- b) mutarea sediului societatii-
- c) schimbarea obiectului de activitate al societatii -
- d) marirea capitalului social
- e) reducerea capitalului social sau reintregirea sa prin emisiunea de noi actiuni-
- f) fuzionarea cu alte societati sau divizarea societatii
- g) dizolvarea anticipata a societatii-
- h) emisiunea de obligatiuni
- i) conversia actiunilor dintr-o categorie in alta sau conversia de obligatiuni dintr-o categorie in alta, respectiv in actiuni
- j) aprobă și modifică Procedura de Constituire și Funcționare a Directoratului și Procedura de Constituire și Funcționare a Consiliului de Supraveghere, prin care stabilește limitele de competență ale Consiliului de Supraveghere și Directoratului, inclusiv tipurile de operațiuni pe care Directoratul le poate efectua doar cu acordul Consiliului.
- k) orice alte modificari ale actului constitutiv de societate sau orice alta hotarare pentru care este necesara aprobarea Adunarii Generale Extraordinare-

Actionarii au fata de societate drepturile si obligatiile ce decurg din prevederile actului constitutiv si ale legislatiei romane in vigoare.

Obligatiile societatii sunt garantate cu patrimoniul social al acesteia, actionarii fiind raspunzatori numai in limita actiunilor subscrise si varsate.

Actionarii sunt obligati sa respecte intru totul hotararile Adunarii Generale . Actionarii au obligatia ca prin actiuni personale desfasurate in cadrul societatii sau in afara sa, sa nu aduca prejudicii de nici un fel acesteia.-

In cursul anului 2009 au avut loc urmatoarele Adunari Generale Ordinare ale Actionarilor:

Data	Ordine de zi	Situatia indeplinirii hotararilor
17.03.2009	<ul style="list-style-type: none"> • Numirea unui audit financiar SC NEW AUDIT SRL • Aprobarea raportului preliminar al C.S pentru anul 2008 • Aprobarea raportului Comitetului de audit pe semestrul II al anului 2008 • Aprobarea proiectelor care se vor derula in 2009 • Imputernicirea Comitetului Tehnic al SC IMOTRUST pentru analizarea,modificarea si aprobarea documentatiei pentru constructii in faza finala, inainte de autorizare • Aprobarea planului de activitate si productie pentru 2009 • Aprobarea bugetelelor pe societate, pe subgrupuri si bugetul consolidat pe grup 	Finalizate

25.05.2009	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobarea raportului de gestiune al presedintelui Directoratului pe anul 2008 si descarcarea de gestiune a acestuia pentru exercitiul financiar al anului 2008 • Aprobarea raportului auditorului financiar pe anul 2008 • Aprobarea situatiilor financiare anuale aferente anului 2008 • Aprobarea ca rezultatul aferent anului 2008 sa ramana nerepartizat, urmand a se decide asupra repartizarii acestuia printr-o hot. AGOA ulterioara • Aprobarea reevaluarii imobilizarilor corporale a SC IMOTRUST SA • Aprobarea deciziei nr.17 din 02.03.2009 a C.S privind renuntarea la mandatele de membrii in C.S numirea de noi membrii in cadrul C.S, alegerea unui alt presedinte si reorganizarea comitetului de audit intern • Aprobarea revocarii d-lui.Frumosu Florin si a d-nei.Cristea Adela din calitatea de membri in C.S • Numirea d-nei.Kocsis-Josan Ioana, si a d-lui.Jiva Dan Ioan in calitate de membri in C.S 	Finalizate
------------	---	------------

Avand in vedere cele prezentate mai sus, Directoratul SC Imotrust SA propune spre aprobare AGOA situatiile financiare aferente anului 2009

Presedinte Directorat - CEO