



Imotrust

RAPORT ANUAL AL DIRECTORATULUI

[] ARC'VIA-IMOTRUST

Sinteza anului 2010

Prezentul raport se refera la intreg grupul de firme Imotrust, in care SC Imotrust SA actioneaza ca si societate mama pentru grup, si dezvolta proiecte atat in mod direct cat si prin filialele sale.

S.C. IMOTRUST S.A. este o societate deschisa, cu un capital social la 31 decembrie 2010 de 30.882.651 lei reprezentând 308.826.510 acțiuni, si condusa de un Cosiliu Director format din 3 membri, activitatea acestuia fiind supervizata intre adunarile generale de un Consiliu de Supraveghere format din 5 membri, numiti de AGA.

Principalele evenimente ale anului 2010 au fost :

Majorarea capitalului social, cu suma de 11.617.348,90 lei, respectiv de la suma de 30.882.651,10 lei, la suma de 42.500.000 lei. In prezent societatea efectueaza demersurile necesare in vederea inregistrarii noilor actiuni si la CNVM, respectiv la depozitarul central.

Pe data de 31 ianuarie 2011, AGEA S.C. IMOTRUST S.A., a aprobat Raportul Directoratului societății cu privire la oportunitatea fuziunii prin absorbție a S.C. Imotrust S.A. cu societățile afiliate, prin care, s-a propus renuntarea la proiectul de fuziune, acesta nejustificându-se nici din punct de vedere economic, nici operațional/funcțional și nici financiar. In continuare s-a demarat procesul de fuziune a filialelor Imotrust, prin absorbtia acestora de catre SC Arcvia Minerva SA, proiectul de fuziune fiind publicat in MO din 24.01.2011.

SC Imotrust SA a intocmit prospectul pentru promovarea la categ. a II-a de tranzactionare pe BVB, aprobat de catre CNVM in data de 14.04.2011. In prezent sunt derulate procedurile solicitate de lege in acest scop.

Principalii indicatori financiari pentru anul 2010 au fost:

✓	SC Imotrust SA	Grupul Imotrust consolidat
cifra de afaceri	21.864.619 lei	53.742.040 lei
Profitul realizat in 2011	9.719.523 lei	20.746.050 lei
Rezultul din exploatare.	18.264.888 lei	32.523.019 lei
Activul net la 31.12.2010	91.174.124 lei	132.426.948 lei

[] ARC'VIA-IMOTRUST

CAP. 1 PREZENTARE GENERALA:

1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare. Istoric si prezentare generala

S.C. IMOTRUST S.A. este inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. JO2/541/1991, avand cod de identificare fiscală RO1680630.

Compania este organizata ca o societate deschisa pe actiuni, conform Legii nr. 31/1990 republicata si Legii 297/2004 privind piata de capital, avand drept ca obiect principal de activitate Dezvoltari Imobiliare.

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

Societatea a activat initial in procesarea si conservarea de fructe si legume sub numele de Arconserv. Incepand cu anul 2002, aceasta 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: S.C. Edil Invest S.A., S.C. Gradina Verde S.A., S.C. International Transport S.R.L., S.C. Moneasa S.A., și S.C. Frigofer S.A., 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, același an, denumirea societatii a fost schimbată in Imotrust S.A.

Astazi, Imotrust S.A. isi concentreaza activitatea pe dezvoltarea de proiecte rezidentiale, industriale sau de birouri, fiind prezenta in principal in vestul Romaniei (Arad, Oradea, Cluj), dar si in Bacau si Brasov. Proiectele se deruleaza direct prin Imotrust SA, sau prin intermediul unor filiale ale sale.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

- 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 al societății, urmărind realizarea obiectivelor strategice aprobate de A.G.A privind dezvoltarea și modernizarea activității societății.

Și în anul 2010, 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.

Din motive de eficiență și organizare a activității din cadrul societății, anul acesta a fost structurată pe 3 divizii, și anume:

- ✓ Imotrust Management Active în Exploatare: răspunde de activele aflate în exploatare;
- ✓ Imotrust Sucursala ViaCarmina: răspunde de activitatea de dezvoltare cartiere rezidențiale de case și green-field;
- ✓ Imotrust Proiecte: răspunde de inițierea și dezvoltarea proiectelor industriale, office și de locuințe colective.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

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) acorda Directoratului aviz 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 S.C. IMOTRUST S.A. la 31 decembrie 2010 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 2010. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune. In prezent este pe rol inregistrarea majorarii de capital efectuata in anul 2010 , capital se va majora astfel pana la valoarea de 42.500.000 lei.

ARC'VIA-IMOTRUST

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 sedul 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.

S.C. Axavia S.A. este in curs de lichidare conform dosar nr. 6486/108/2010 Tribunalul Arad.

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.

La inceputul anului 2011 s-a infiintat SC Arcvia Industrial SRL, cu sediul in Arad, Str. Horia, nr. 7, ap. 30, nr. ORC: J02/205/2011, C.I.F. : RO 28117192, capital social 1.000 lei, IMOTRUST detine 97 parti sociale, reprezentand 97% din capitalul social.

b) indirecte in alte societati(sub-filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2010

La SC Arcvia Minerva SA, cu sediul in Arad, str.Horia, nr 7, ap. 46, capital social 1.183.572,5 lei SC Imotrust SA detine un procent de interes de 70,13% prin filiala Inkotown.(100% * 70,13%).

[] ARC'VIA-IMOTRUST

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

2.1. Prezentarea proiectelor. Activitatea de investitii / vanzari.

Situatia economica a cunoscut in acest an o usoara crestere, dar aceasta nu inseamna ca pericolul a trecut si nici nu ne garanteaza un viitor din punct de vedere al investitiilor imobiliare. In continuare trebuie gandite proiecte imobiliare care sa se adreseze situatiei actuale. Sunt mai multe proiecte ale companiei IMOTRUST – rezidentiale, industriale - in curs de finalizare atat in Arad cat si in Oradea, Cluj, Brasov si Bacau.



In ceea ce urmeaza va vom prezenta proiecte aflate atat in derulare cat si finalizate, structurate in functie de destinatie:

I. REZIDENTIAL

Proiectul VIA CARMINA



Proiect rezidential 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

[] ARC'VIA-IMOTRUST

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 167 apartamente, cu 1,2 și 3 camere. Imobilul este prevăzut cu demisol, în care vor fi amenajate locuri de parcare acoperite, parter și 8 etaje cu locuințe.

Valoarea totală a investiției se ridică la peste 4,5 mil. euro.

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

În prezent, clădirea este în construcție, cu termen de predare a apartamentelor pentru 31 martie 2012.

Proiectul Via Cassia



Proiect rezidențial desfășurat pe 83.237 mp, situat în Arad, pe Calea 6 Vânători, la câteva minute de noul Shopping Mall - Atrium Center, și la mai puțin de 10 min de centrul orașului. Cuprinde lucrări de urbanizare în vederea construirii de locuințe individuale, colective și a ofertei de parcele viabilizate.

Valoarea totală – 1,5 mil euro

Toate utilitățile sunt la marginea proprietății, în prezent se lucrează la un nou concept.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

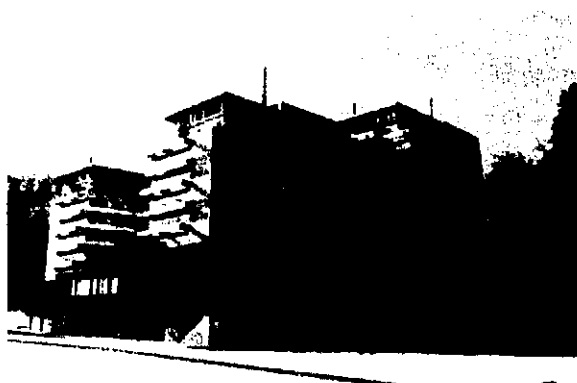
avand suprafata cuprinsa intre 52 – 200 mp. Au fost deja demarate lucrarile pentru un corp de cladire, urmand ca in scurt timp sa inceapa cosntructia si pentru cel de-al doilea.

Prima faza de predare este preconizata pentru iunie 2012, iar la cea de-a doua faza predarea se va face pana in decembrie 2013.

Valoarea de investitie – 8.4 mil euro

Valoarea de vanzare – 13.5 mil euro

Proiectul - BUNLOC Brasov



Acest concept residential se doreste a se construi in locatia numita Bunloc, amplasament aflat pe drumul Brasov – Bucuresti. Suprafata construita este de 17,000 mp, iar suprafata terenului este de 9160 mp. Accesul se face usor, constructia aflandu-se la 15-40 km de zona turistica din Valea Prohovei, respectiv Poiana Brasov. De asemenea, proiectul este amplasat la 100 m de partia de ski din Bunloc. Pentru acest concept, PUZ-ul a fost aprobat.

Valoarea investitiei este de 6,8 milioane euro

[[ARC'VIA-IMOTRUST

Proiect – bloc Liviu Rebreanu



Proiectul a fost demarat in 2007 si a costat in constructia a 72 de apartamente, care au fost vandute inainte de a se finaliza cladirea. Suprafata totala este de 2098 mp. Valoarea totala a investitiei a fost de 2,2 mil

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 trafic 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, care se va realiza sub strada I.C. Bratianu.

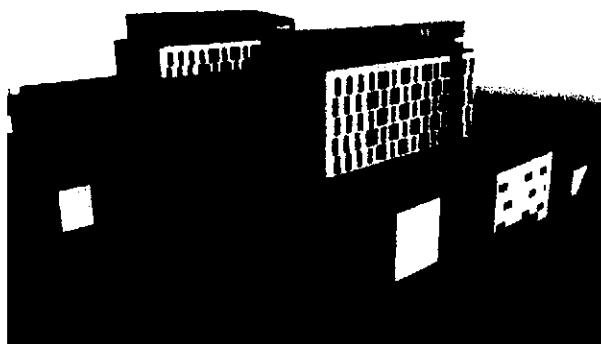
Valoarea totala – 6,5 mil euro

Stadiul actual – .

Demararea lucrarilor nu este inca stabilita.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

BERMO PLAZA



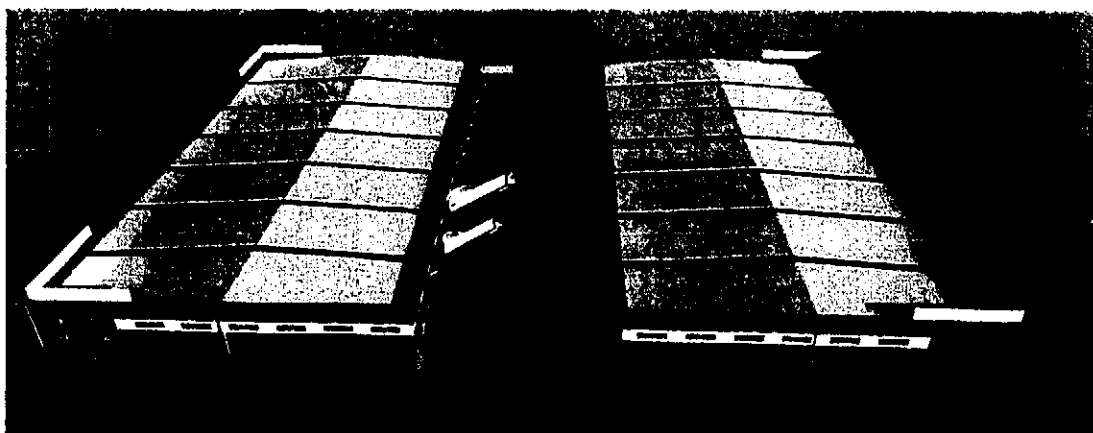
Situat in centrul Aradului, la numai 200 m de Primaria Aradului, proiectul se va implementa pe o suprafata de 4553 mp de teren. Conceptul este gandit pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale, birouri A+ si/sau zona comerciala. Suprafata construita va fi de 29.283 mp.

Valoare proiect – 11,8 milioane euro

Valoarea de vanzare – 13,5 mil euro

III. INDUSTRIAL & LOGISTIC

ARC'VIA LOGISTIC 3 (ZIS)



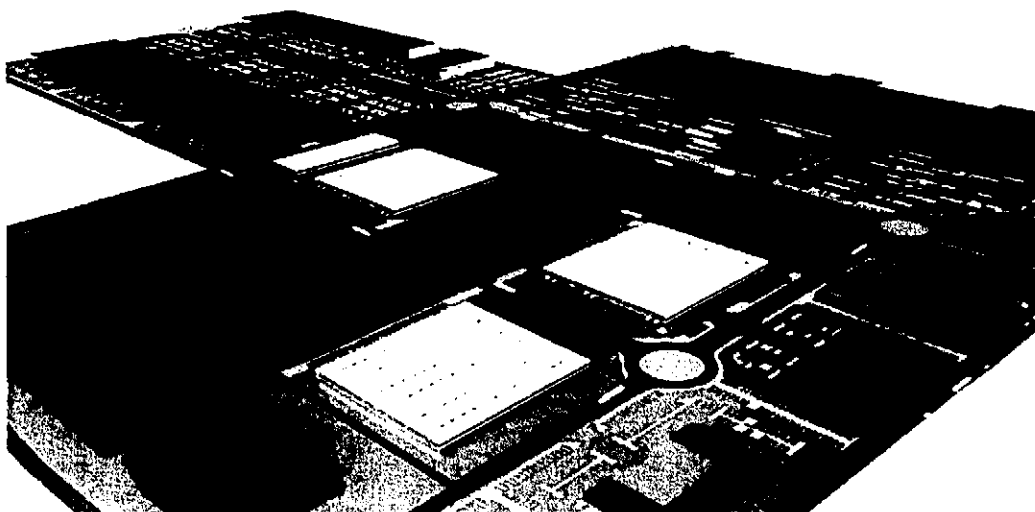
[] ARC'VIA-IMOTRUST

In prezent se lucreaza la intocmirea documentatiei specifice PUZ, si la optimizarea mobilarii 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).

Venituri din inchirieri estimate : 30.000 mp X 3 eu/mp X 12 luni X 85 % grad de ocupare = 918.000 eu anual

North Gate Park

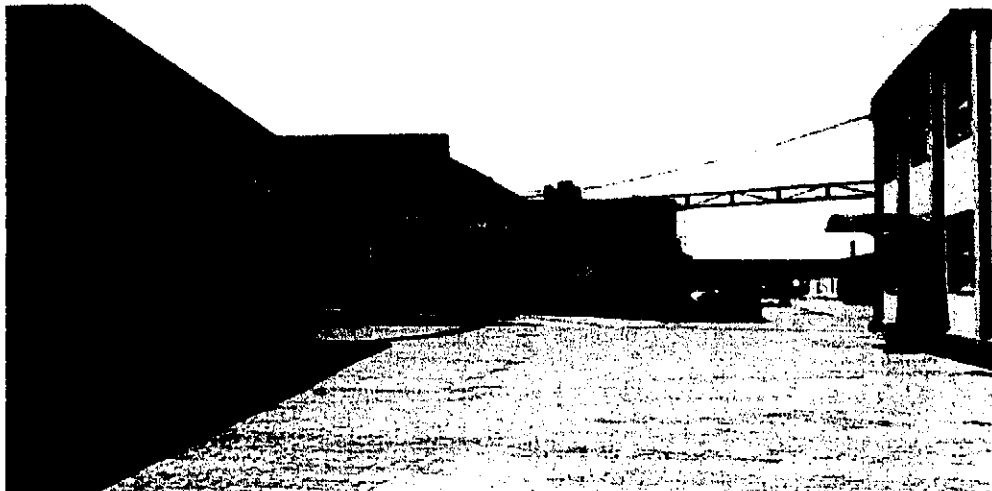


Proiect mixt de mare intindere, pe o suprafata de teren de 511.000 mp, situat la soseaua de centura nord a municipiului. Prin intermediul PUZ -ului aprobat, beneficiaza de un regim de inaltime aprobat de P+6E, un POT de 60% si un CUT 3,0, pentru zona industriala, comerciala, de servicii si rezidentiala.

Prima faza a proiectului cuprinde constructia a 10.000 mp de hale industriale, si realizarea prelungirii strazii Campul Linistii pana la centura nord a Aradului, pentru a asigura accesul rapid din zona UTA la soseaua de centura. Aceasta lucrare (prelungirea strazii) va fi realizata de Primaria Municipiului, existand déjà acorduri semnate in acest sens.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

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 suprafață totală de aprox 6 ha, inițial deținută aproape integral de către companie, a fost treptat amenajată, restructurată și vândută.

Din cei 11.300 mp construiți, în prezent compania mai deține hale și spații conexe în suprafață totală de 6300 mp, închiriate cu un grad de ocupare de 96%.

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 deținută integral de către companie, a fost în timp, vândută parțial.

Din cei 4700 mp, în prezent compania mai deține o suprafață de 1500 mp care este închiriată, având gradul de ocupare mediu de 95%.

Veniturile medii din chirii – 125.000 euro anual

[] ARC'VIA-IMOTRUST

- Situat pe centura Arad si E68/DN 7
- 6 km distant fata de Zona Industrială 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

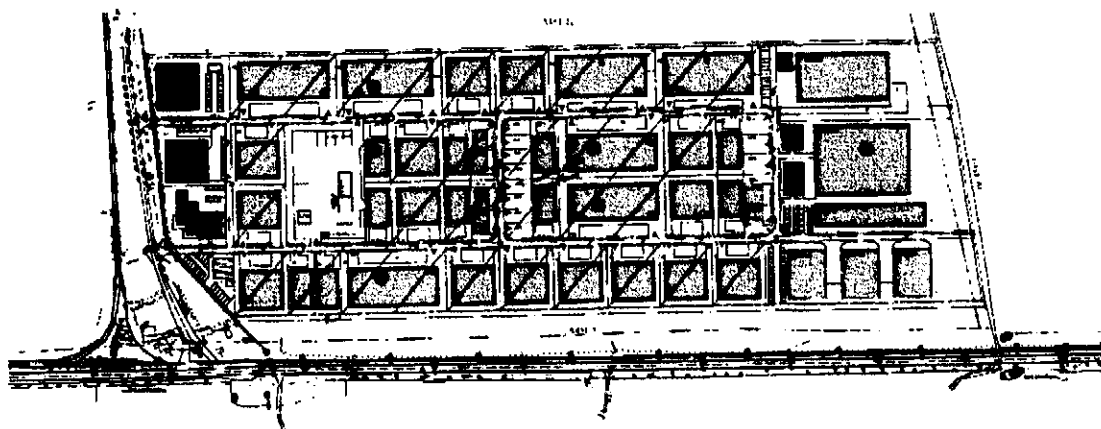
Valoare – 1 mil euro (30 euro/mp)

[] 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

Valoare – 6 milioane euro

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

Valoare – 4 milioane euro

[[ARC'VIA-IMOTRUST

Proiect CITADELA – Cluj



- Localizat in SV orasului
- Suprafata totala 58.000 mp
- Zona potrivita pentru residential, linistita, nepoluata
- 5 minute distantafata de Polus Center
- 10 minute distanta fata de centrul orasului
- 300 m distanta fata de viitoarea centura
- Pentru inceput proiectul va demara prin constructia a 4 case, urmand ca in etapa a doua sa se mai construiasca inca 52 case pe o suprafata de 11.000 mp.
- Stadiu proiect – toate utilitatile pe proprietate, PUZ existent – aprobat pentru blocuri P+2E si case individuale
- Valoare investitie– 8 milioane euro
- Valoare de vanzare – 20 milioane euro

[] ARC'VIA-IMOTRUST

În baza dezvoltării acestor proiecte, pentru anul **2011** compania și-a bugetat următoarele **venituri**:

a) Venituri din vânzări estimate în 2011 -12,6 milioane euro

- i. Apartamente – 5,5 milioane euro
- ii. Case – 3,5 milioane euro
- iii. Parcele Via Carmina – 0,9 milioane euro
- iv. Hale – 1,5 milioane euro
- v. Terenuri – 1,2 milioane euro

b) Venituri din închirieri estimate în 2011 – 0,8 milion euro

- i. Grad de ocupare mediu estimat – 95%.

2.2. Surse de finanțare a activității

În vederea sustinerii activității de dezvoltare a proiectelor, Imotrust va utiliza următoarele surse de finanțare:

- Credite bancare contractate și neutilizate complet pentru dezvoltarea proiectului Via Carmina pentru construirea Optima 1.1 - 1.3. unități locative unifamiliale și apartamente Via Romana
- Atragerea de noi împrumuturi bancare pentru dezvoltarea proiectelor: Arcvia Office, Citadela Cluj, Parc Logistic ArcVia Sud, Accesarea noilor împrumuturi bancare se va face în funcție de ritmul realizării vânzărilor.
- Fonduri structurale europene pentru construcția de hale industriale și centru de afaceri
- Atragerea de finanțare din partea acționarilor prin majorarea de capital
-

2.3. Piața de capital

Compania SC Imotrust SA este societatea deschisă, listată la Bursa de Valori București secțiunea Rasdaq categoria III-a piața RGBS. Capitalizarea bursieră a societății la data de 31.12.2010 era de aproximativ 26 milioane lei, corespunzătoare unui preț de 0,0846 lei / acțiune.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

- lei -

Explicatii		TOTAL grup IMOTRUST	din care
			SC IMOTRUST SA
Active			
	Imobilizari necorporale	11.630.954	1.971.628
	Imobilizari corporale	66.932.096	33.281.849
	Imobilizari financiare**	61.824.199	78.103.330
Total Active imobilizate		140.387.248	113.356.807
	Stocuri	169.198.525	118.847.530
	Creante	62.037.725	32.207.585
	Disponibilitati (CASA, BANCA)	1.924.209	640.056
	Venituri in avans	49.690.380	35.688.495
	Investitii pe termen scurt	154.275	
Total Active circulante		183.624.353	116.006.676
Conturi de reg.pt.active			
Total Activ		324.011.602	229.363.484

ARC'VIA-IMOTRUST

Lei -

	TOTAL grup IMOTRUST	din care
		SC IMOTRUST SA
Venituri din exploatare	86,323,274	43,892,392
Cheltuieli din exploatare	53,800,255	25,627,504
Rezultatul din exploatare	32,523,019	18,264,888
Venituri financiare	3,426,870	251,721
Cheltuieli financiare	14,916,590	8,791,586
Rezultatul financiar	-11,489,720	-8,539,865
Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
Rezultatul din activitatea extraordinara	0	0
Impozitul pe profit	287,249	5,500
REZULTATUL BRUT	20,746,050	9,719,523

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.

Societatea, la finalul anului 2010 a provizionat pe cheltuieli suma litigioasa de 2.530.621 lei, suma care constituie obiectul procesului cu ANAF, pierdut partial in a 2-a instanta de catre companie.

In cursul anului 2010, societatea a inregistrat venituri din asociere in participatiune in suma de 9.791.912 lei, in urma derularii in ultimii doi ani a unei asocieri cu SC Arcvia Minerva SA in vederea valorificarii unui activ detinut de aceasta.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	6,872,081	5,152,985
<i>Cheltuieli privind prestatile externe</i>	<i>6,194,237</i>	<i>4,808,065</i>
<i>Cheltuieli cu alte impozite si taxe si varsaminte asimilate</i>	<i>677,844</i>	<i>344,920</i>
<i>Cheltuieli cu despagubiri, donatii si active cedate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
ACTIVITATI DE INVESTITII	26,627,002	8,539,114
<i>Investitii aferente proiectelor</i>	<i>26,627,002</i>	<i>8,539,114</i>
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	8,578,499	2,132,524
Venituri financiare	2,060	1,200
<i>Venituri din dobanzi</i>	<i>2,060</i>	<i>1,200</i>
Cheltuieli financiare	3,750,726	1,792,002
<i>Cheltuieli privind dobanzile</i>	<i>3,750,726</i>	<i>1,792,002</i>
<i>Alte cheltuieli financiare</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Profitul sau pierderea financiar(a)	(3,748,667)	(1,790,802)
VENITURI TOTALE	50,083,631	21,130,079
CHELTUIELI TOTALE	45,253,799	20,788,357
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)	4,829,832	341,722
IMPOZITUL PE PROFIT	726,757	-
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)	4,103,075	341,722

*sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

[] ARCVIA-IMOTRUST

2.6. Activitatea juridica

Din punct de vedere juridic, societatea este reprezentata atat prin departamentul propriu cat si prin colaborarea cu cabinete 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 31.12.2010 se prezinta dupa cum urmeaza:

1. **SC IMOTRUST SA - DGFP a jud.ARAD si ANAF Bucuresti**, contestator, dosar nr. 2026/1/2011, avand ca obiect contestatie in anulare la decizia pronuntata la dosar nr.1131/59/2008, care a avut ca obiect contestatie act administrativ fiscal pentru suma de 2.530.621 lei. Tribunalul Arad și Curtea de Apel Timisoara, au admis in parte actiunea formulata de catre societatea noastra, anuland in parte anumite acte administrative fiscale. Inalta Curte de Casatie si Justitie a admis in parte recursul formulat de catre Administratia Finantelor Publice a municipiului Arad si a desfiintat in totalitate hotararile anterioare, situatie in care Imotrust SA fiind pasibila de plata sumei aplicate conform sanctiunii.
2. **SC IMOTRUST SA**, debitoare – **SC CORTEZ SECURITY SRL**, creditoare, dosar nr. 12415/182/2010 Judecatoria Baia Mare, avand ca obiect pretentii in quantum de 87.234 lei.
3. **SC IMOTRUST SA**, recurent – **PRODCOMIMEX TODY SRL**, intimat, dosar nr. 9902/55/2010 Judecatoria Arad, avand ca obiect pretentii in suma de 36.784 lei. In prima instanta Judecatoria Arad a admis actiunea SC Prodcximex Tody SRL si a obligat societatea Imotrust SA la plata sumei de 36.784 lei. Impotriva acestei hotarari Imotrust SA a declarat recurs care in prezent se judeca la Tribunalul Arad.
4. **S.C. PARC INDUSTRIAL COMBINAT S.R.L.**, recurent – **GENERAL BETON S.R.L.**, intimat, dosar nr. 136/108/2010 aflat în recurs la Înalta Curte de Casație și Justiție București, avand ca obiect pretentii formulate de catre intimata in suma de 316.536 lei.
5. **SC ARCVIA MINERVA SA**, reclamant – **DGFP BACAU**, parat, dosar nr.415/32/2010, avand ca obiect contestatie impotriva deciziei de impunere pentru suma de 798.213 lei, procesul s-a soluționat la data de 15 aprilie 2011, pronunțarea s-a amânat la data de 20.04.2011.
6. **SC ARCVIA MINERVA SA**, urmaritor – **MACRI PUSA AURORA, MACRI ILINCA ANA**, urmariti, dosar executiional nr.150/32/2010, avand ca obiect executare silită pentru suma de 135.000

2.8. Activitatea de cercetare-dezvoltare

În cursul anului s-au organizat prin societăți specializate diverse cursuri de specializare a personalului societății cu lectori de renume în numeroase domenii : managementul organizației, marketing, managementul inteligenței emoționale, managementul timpului, leadership etc.

De asemenea societatea a participat la seminarii și expoziții organizate pe domeniul imobiliar atât naționale cât și internaționale.

2.9. Tehnologia informațională

În domeniul tehnologiei informaționale în 2010 s-a acționat în sensul:

- dezvoltării sistemului informatic și a rețelei VPN
- adaptării sistemului informatic la nevoile organizației prin activități de proiectare și programare
- menținerii sistemului la standardele necesare prin investiții în soft-uri și în tehnica de calcul.
- asigurării securității informaționale

CAP.3 MANAGEMENTUL RISCOLUI

Conducerea companiei tratează gestionarea riscurilor ca pe o componentă esențială a strategiei sale, component care are o influență semnificativă asupra rentabilității economice.

Prin specificul activității derulate SC Imotrust SA este expusă unor riscuri diverse, cum ar fi:

a. Riscul de piață

Economia mondială, și implicit și cea românească, trece în continuare printr-o perioadă de criză. Sectorul imobiliar a fost printre primele domenii de activitate afectate de criza financiară, datorită accesului tot mai greu și mai costisitor la finanțare și în anul 2010 efectele crizei s-au făcut simțite în continuare, revenirea economică lăsându-se așteptată. Societatea și-a adaptat, încă din 2008-2009, produsele și condițiile ofertei sale la realitățile pieței, venind în întâmpinarea clienților

[] ARC'VIA-IMOTRUST

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 clienților de a-și onora obligațiile, de a vinde rapid un activ financiar sau imobiliar la o valoare apropiată de cea justă. În contextul economic actual, există o posibilă nesiguranță cu privire la evoluția pieței în anul 2011.

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.

g. Riscul fiscalității

Sistemul fiscal din România este în permanență supus modificărilor și lipsei de predictibilitate. Astfel există și riscul diverselor interpretări date actelor normative de către autorități în mod diferit față de companie.

CAP. 4 GUVERNANȚA CORPORATISTĂ

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;

ARC'VIA-IMOTRUST

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 2010 au avut loc urmatoarele Adunari Generale Ordinare ale Actionarilor:

Data	Ordine de zi	Situatia indeplinirii hotararilor
26.01.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli pe anul 2010 • Aprobarea Procedurii de încadrare în Bugetului de Venituri si Cheltuieli pe anul 2010 • Mandatarea Consiliului de Supraveghere pentru contractarea Comitetului de audit pe semestrul II al anului 2009 și aprobarea auditorului intern. • Aprobarea Deciziilor Consiliului de Supraveghere nr. 21 din 10.08.2009 și nr. 25 din 16.12.2009. • Revocarea dlui. Popa Marius Cristian din funcția de membru al Consiliului de Supraveghere și numirea unui nou membru. 	Finalizate

[] ARC'VIA-IMOTRUST

	consolidat al societatii pe semestrul II al anului 2010.	
--	---	--

***Avand in vedere cele prezentate mai sus, Directoratul SC Imotrust SA propune spre
aprobare AGOA situatiile financiare aferente anului 2010***

Presedinte Directorat - CEO

