

---

**Imotrust**

**RAPORT ANUAL AL DIRECTORATULUI**

# ARC'VIA-IMOTRUST

## Cuprins

### Sinteza si concluzii

<b>Cap.1 PREZENTARE GENERALA.....</b>	<b>pag.5</b>
1.1. Indeplinirea conditiilor legale de functionare. Istoric si prezentare generala.....	pag. 5
1.2. Conducerea societatii : Directorat - Consiliu de Supraveghere.....	pag 6
1.3. Capitalul social si structura actionariatului.....	pag 11
1.4 Participatiile detinute (directe si indirecte) in alte societati.....	pag 11
1.5 Prezentarea evaluarii activului net al grupului Imotrust.....	pag 13
<b>Cap 2DESCRIEREA ACTIVITATII IN ANUL PRECEDENT SI PERSPECTIVE PENTRU ANUL IN CURS...pag 14</b>	
2.1 Prezentarea proiectelor. Activitatea de investitii / vanzari.....	pag 14
2.2 Surse de finantare a activitatii .....	pag 38
2.3Piata de capital .....	pag 39
2.4 Activitatea economico – financiara a companiei.....	pag 39
2.5 Activitatea de resurse umane.....	pag 45
2.6 Activitatea juridica.....	pag 46
2.7 Activitatea directoratului.....	pag 46
2.8 Activitatea de cercetare-dezvoltare .....	pag 46
2.9 Tehnologia informatiei.....	pag 47
<b>Cap. 3 MANAGEMENTUL RISCULUI.....pag 47</b>	
<b>Cap. 4 GUVERNANTA CORPORATISTA.....pag 49</b>	

# SC ARCVIA-IMOTRUST

## Sinteza anului 2011

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 2011 de 42.500.000 lei reprezentând 425.000.000 acțiuni, și condusa de un Consiliu 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 2011 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 cursul anului 2011 s-a demarat procesul de fuziune a filialei SC Arcvia Minerva SA , in calitate de societate absorbanta, cu filialele Sc PIC SRL, SC RND SA, SC SSI Ramses SA, SC Incotown. Astfel, in urma fuziunii va rezulta, in cursul anului 2012, o societate absorbanta – filiala a SC Imotrust SA.

Pentru suma de 4.061.895 lei reprezentand obligatii fiscale si accesorii catre bugetul de stat, societatea a depus la ANAF – DGAMC cerere de esalonare la plata pe 5 ani a acestor obligatii in baza OUG 29/2011. Pana la data depunerii situatiilor financiare, societatea a obtinut acordul si a constituit garantiile necesare in vederea esalonarii la plata si a obtinut Decizia de esalonare la plata a obligatiilor la bugetul de stat nr 474/18.04.2012 pentru suma de 4.061.895 lei pe o perioada de 48 luni.

**Dezvoltare :** Imotrust deruleaza proiecte in vestul, centrul si nordul Romaniei. Proiectele cele mai mari sunt in Arad, Oradea, Cluj si in Bacau.

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel/ fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

A fost obtinuta de la ADR Vest o finantare nerambursabila pentru constructia unui complex logistic cu o valoare eligibila de peste 4,2 mli euro +tva.

**Pentru anul in curs:** S.C. Imotrust S.A. isi propune sa finalizeze etapa 2 de case in ViaCarmina, adica peste 100 de case finalizate si predate clientilor, sa finalizeze etapa a 2-a de 77 de apartamente, din totalul de 167 de apartamente din cadrul proiectului Via Romana. Pentru partea de proiecte cu componenta de 70% finantare nerambursabila, demararea lucrarilor este programata pentru urmatoarele luni. La proiectul hala Panduit, in cursul anului se va finaliza si preda investitia finala.

**Politica de investitii pentru 2012 :** Imotrust va aplica, si mai departe o politica prudenta de investitii, materializata in dezvoltarea proiectelor aflate deja in patrimoniul grupului de firme.

# [[ ARCVIA-IMOTRUST

## **CAP. 1 PREZENTARE GENERALA:**

### **1.1. Îndeplinirea condițiilor legale de funcționare. Istoric și prezentare generală**

S.C. IMOTRUST S.A. este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. JO2/541/1991, având cod de identificare fiscală RO1680630.

Compania este organizată ca o societate deschisă pe acțiuni, conform Legii nr. 31/1990 republicată și Legii 297/2004 privind piața de capital, având drept ca obiect principal de activitate Dezvoltări Imobiliare.

Din anul 1996 acțiunile societății au fost înscrise și s-au tranzacționat pe piața bursieră RASDAQ, având simbolul "ARCV". Evidența acționarilor este ținută din anul 2007 de către Depozitarul Central.

Societatea a activat inițial în procesarea și conservarea de fructe și legume sub numele de Arconserv. Începând cu anul 2002, aceasta a trecut treptat la activități imobiliare prin închirierea și valorificarea de active imobiliare proprii ori închiriate.

În Aprilie 2006, Arconserv a fuzionat prin absorbție cu alte 5 companii, controlate de aceiași acționari majoritari: S.C. Edil Invest S.A., S.C. Grădina Verde S.A., S.C. International Transport S.R.L., S.C. Moneasa S.A., și S.C. Frigofer S.A., a căror activitate era vânzarea, închirierea și exploatarea proprietăților imobiliare proprii sau închiriate. Decizia de fuziune a avut la bază criteriul de eficiență economică, principalul scop fiind acela de a crea o societate imobiliară puternică. În Octombrie, același an, denumirea societății a fost schimbată în Imotrust S.A.

# [[ ARCVIA-IMOTRUST

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.

## 1.2. Conducerea societatii : Directorat - Consiliu de Supraveghere

Imotrust a implementat sistemul 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 a Asociatilor 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.

La 31.12.2011membrii directoratului sunt:

Nr.	Nume Prenume	Pozitie
1.	Victor Chebeleu	Presedinte
2.	Mirela Szasz	Vicepresedinte
3.	Liliana Todea	Secretar

# ARCVIA-IMOTRUST

Consiliul de Supraveghere, întrunit în ședință pe data de 22.03.2012, a revocat din funcția de membru și secretar al Directoratului pe d-na Liliana Todea, și a numit-o pe dna Cristina Deac noul membru și președinte al Directoratului societății prin decizia C.S. cu numărul 45/22.03.2011, astfel la data întocmirii prezentului raport Directoratul este format din:

- Cristina Deac – președinte
- Mirela Szasz – vicepreședinte
- Victor Chebeleu - membru

## Atribuțiile Directoratului sunt:

- a) Sa reprezinte Societatea în relațiile cu terți;
- b) Sa înregistreze la Registrul Comerțului numele membrilor sai desemnați oficial sa reprezinte Societatea;
- c) Sa comunice în timp util Consiliului de Supraveghere orice informație cu privire la evenimentele ce ar putea avea o influență semnificativă asupra situației Societății.
- d) Sa înainteze Consiliului de Supraveghere situațiile financiare anuale și biannuale și precum și raportul sau anual și biannual, imediat după elaborarea acestora.
- e) Sa înainteze Consiliului de Supraveghere propunerea sa detaliată cu privire la distribuirea profitului rezultat din bilanțul exercitiului financiar, pe care intenționează sa o prezinte Adunării Generale.
- f) Sa poată semna orice documente în numele Societății în limitele fixate de Consiliul de Supraveghere și de Adunarea Generală.
- g) Obligația de a participa la Adunările Generale.
- h) Sa 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.

# ARC'VIA-IMOTRUST

Si in anul 2011, o preocupare constanta a Directoratului a fost optimizarea procesului decizional la nivelul conducerii executive si imbunatatirea comunicarii in vederea aplicarii masurilor si deciziilor Directoratului cu operativitate si eficienta sporita in vederea maximizarii rezultatelor obtinute in activitatea desfasurata si minimizarea efectelor crizei economice.

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

- ✓ Imotrust Management Active în Exploatare: raspunde de activele aflate in exploatare;
- ✓ Imotrust Sucursala ViaCarmina: raspunde de activitatea de dezvoltare cartiere rezidentiale de case si green-field (Via Carmina, Via Gradiste);
- ✓ Imotrust Proiecte: raspunde de initierea si dezvoltarea proiectelor industriale, office si de locuinte colective.

**Consiliul de Supraveghere** exercita controlul asupra Societatii si este alcatuit din 5 membri.

Membrii Consiliului de Supraveghere sunt desemnati de catre Adunarea Generala a Actionarilor pentru o perioada de 2 ani, exceptie facand primul mandat care este de 1 an. Membrii pot fi realesi la sfarsitul mandatului. Din randul membrilor este ales Presedintele 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 membri 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.



# [[ARC'VIA-IMOTRUST

Demonstrand o reala responsabilitate fata de societate, prin componenta sa, Consiliul de Supraveghere a urmarit asigurarea unor competente cat mai largi care sa permita eficientizarea controlului asupra activitatii Directoratului , cat si sustinerea acestuia prin consiliere atunci cand a fost cazul.

Pana in 22.09.2011 componenta Consiliului de Supraveghere a fost urmatoarea:

1. Membru si Presedinte: P.F. "FRUMOSU FLORIN "- reprezentat de catre Dl. Adrian Florin Frumosu – consultant management
2. Membru: Dna. Ioana Kocsis Josan – avocat in cadrul Casei de Avocatura "KOC SIS-JOSAN"
3. Membru : Dl. Dan Ioan Jiva- reprezentant grup UTA, actionar al SC IMOTRUST SA prin SC PRACT HOLDING SRL
4. Membru : Dl. Cristian-Robert Fader- reprezentant M.E.I.
5. Membru : Dl. Sorin-Liviu Neamtu – inginer

Prin Hotararea Generala Ordinara a Actionarilor SC IMOTRUST SA nr. 1 din 22.09.2011, se aproba reducerea numarului membrilor Consiliului de Supraveghere de la 5 la 3 , respectiv se revoca Dl. Jiva Dan Ioan, Dl. Neamtu Sorin Liviu si reprezentantul M.E.I. , dl. Fader Robert Cristian .

Astfel, din 22.09.2011 componenta Consiliului de Supraveghere este urmatoarea:

1. Membru si Presedinte: P.F. "FRUMOSU FLORIN "- reprezentat de catre Dl. Adrian Florin Frumosu – consultant management
2. Membru: Dna. Ioana Kocsis Josan – avocat in cadrul Casei de Avocatura "KOC SIS-JOSAN
3. Membru: Dna. Luisa-Maria Berar – consultant juridic

Astfel, Consiliul de Supraveghere are urmatoarea componenta:

J021541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustlarad.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARCVIA-IMOTRUST

Nr.	Denumire/Nume prenume	Calitate
1	P.F. "FRUMOSU FLORIN" reprezentat prin Frumosu Florin Adrian – consultant management	Președinte
2	Kocsis-Josan Ioana – avocat partener în cadrul "Cabinet de Avocat Asociat Kocsis-Josan"	Membru
3	Luisa Maria Berar – consultant juridic	Membru

## 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;

# SC ARCVIA-IMOTRUST

- i) Reprezinta societatea, prin Presedintele Consiliului de Supraveghere sau un imputernicit al acestuia, in toate Adunarile Generale ale actionarilor 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 2011 este de 42.500.000 lei reprezentând 425.000.000 actiuni. Toate actiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2011. Toate actiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ actiune.

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

Structura acționariatului la 31 decembrie 2011 este urmatoarea:

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

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

Societatea detine urmatoarele participatii:

- a) directe in alte societati(filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2011

La SC SSI RAMSESS SA situata in Municipiul Arad , str.Poetului nr. 1/C, jud.Arad, capital social 91.000 lei, IMOTRUST detine 26.098 actiuni reprezentind 71,69 % din capitalul social.

# SC ARCVIA-IMOTRUST

La SC MARA COM MIXT SA situata in Municipiul Arad, Bld.Revolutiei, nr.55, et.1, ap.4, jud.Arad, capital social 699.462,50 lei, IMOTRUST detine 68.033 actiuni reprezentind 24,31 % din capitalul social.

La SC CODLEA ARCTIC INTERNATIONAL SA , cu sediul in Arad, str. 6 Vinatori, nr. 55, ap.13, capital social 10.000 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 3.171 partile sociale, reprezentand 62,68% din capitalul social si indirect prin SC SSI Ramses SA un procent de 17,28%

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 50,98% 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 520 lei, IMOTRUST detine indirect, prin SC TRUSTUL CRE SA detine 96,40% din actiunile societatii.

La SC RND AUTO SA , cu sediul in mun. Arad ,Bld.Revolutiei, nr.55, et.1, ap.4, jud.Arad, 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, Bld.Revolutiei, nr. 55, et.1, ap.4, jud.Arad, nr. ORC: J02/205/2011, C.I.F. : RO 28117192, capital social 1.402.000 lei, IMOTRUST detine 140.199 parti sociale, reprezentand 99,99% din capitalul social.

**b) indirecte in alte societati( sub-filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2011**

---

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

La SC Arc'via 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%).

La SC Galcer Development SA, cu sediul in Arad, Str. Horia, nr. 7, capital social 461.000 lei, Imotrust SA detine un procent de interes de 66,00% prin filiala Inkotown.

## **1.5. Prezentarea evaluarii activului net al grupului Imotrust.**

Astfel, la 31.12.2011 valoarea estimativa a grupului Imotrust, reprezentand activul net contabil consolidat(Imotrust impreuna cu filialele sale) este de 133.648.961 lei, rezultand o valoare de 0,314 lei / actiune.

# [[ 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 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



# ARC'VIA-IMOTRUST

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 realizarea infrastructurii complete de drumuri si utilitati pentru constructia de locuinte individuale, locuinte colective, spatii comerciale, servicii si facilitati medicale, locase de cult si unitati de invatamant scolar si prescolar.

Proiectul cuprinde si dezvoltarea unei zone industriale 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 8 milioane de euro investiti care, in fapt, insumeaza peste 340.000 mp urbanizati, cu drumuri asfaltate, retele de apa, canal, gaz si electricitate.

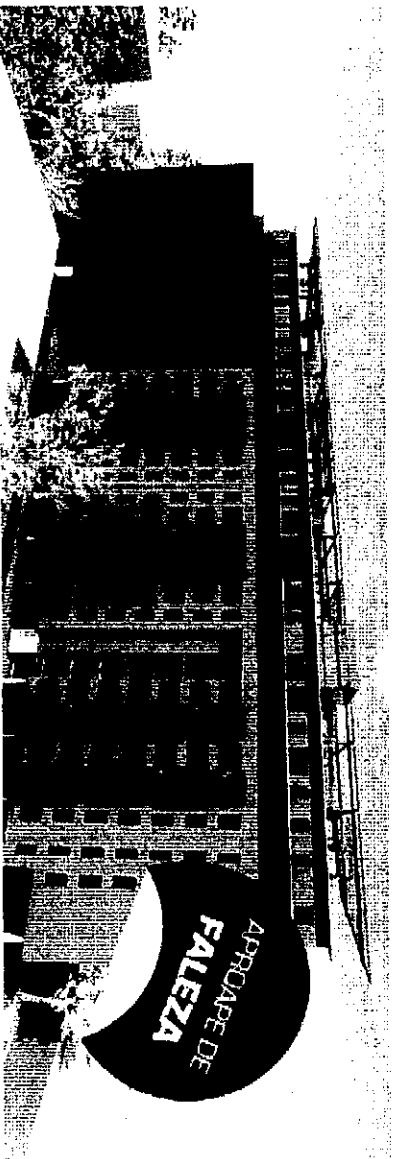
Din punct de vedere al constructiilor planificate a se edifica in cadrul aceluiasi proiect, situatia se prezinta dupa cum urmeaza:

**Un proiect de 180 case CASA TIP OPTIMA**, in sistem duplex, din care 90 de case finalizate.

**Valoarea totala a investitiilor – 7.4 mil EURO.**

**Valoarea de vanzare— pana in prezent s-au vandut 75 case.**

## Proiectul Arc'Via Romanilor



Localizat central, la mai putin de 2 km de primaria Aradului, si la mai putin de 300 m de faleza Muresului, cuprinde constructia unui bloc de 167 apartamente, cu 1,2 si 3 camere.

J02/541/1991, RO 1680630, Capita Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

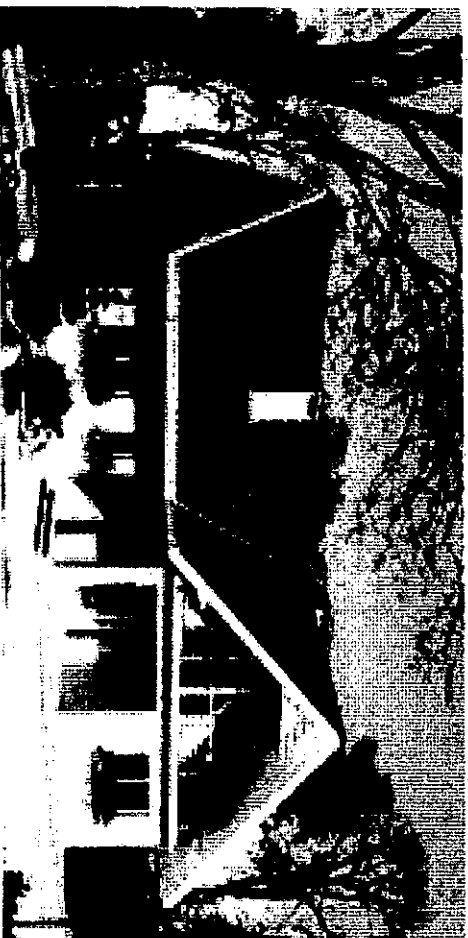
Imobilul este prevazut cu demisol, in care vor fi amenajate locuri de parcare acoperite, parter si 8 etaje cu locuinte.

Valoarea totala a investitiei se ridica la peste 5 mil. euro.

Valoarea de vanzare este estimata la 7,4 mil euro.

In prezent, cladirea este finalizata prima etapa – scara A, urmand ca scara B sa se finalizeze pana la 31 martie 2013.

## 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, colective si a ofertarii de parcele viabilizate.

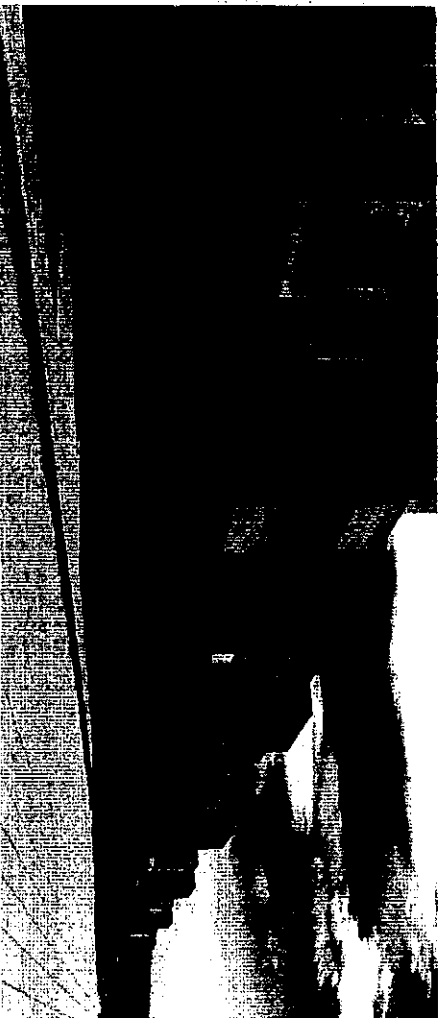
Valoarea totala – 1,5 mil euro

Toate utilitatile sunt la marginea proprietatii, in prezent se lucreaza la un nou concept.



# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

**Bella Park Cluj Napoca – un cartier de lux, o comunitate**



Proiect residential de lux desfasurat pe 19.667 mp, situat in cartierul Buna Ziua, din Cluj Napoca. Cuprinde 90 de unitati rezidentiale dintre care 50 de locuinte sunt deja construite (locuite), urmand ca celelalte 40 de locuinte se afla in etapa de constructie, termenul de finalizare al intregului proiect fiind sfarsitul anului 2012.

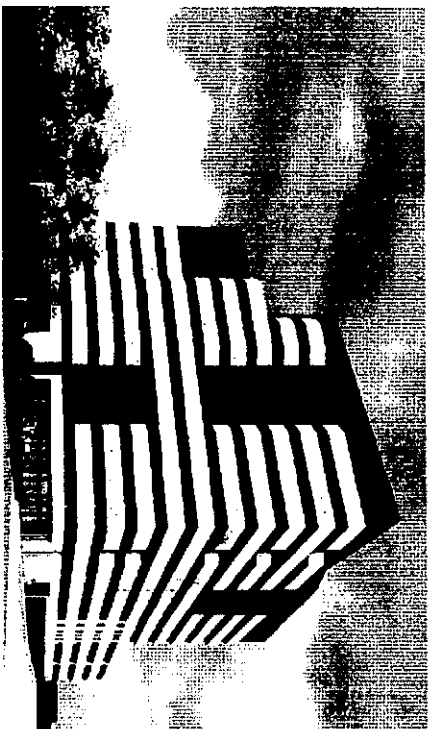
Valoarea de investitie pentru cele 40 de locuinte este de 4,4 mil euro

Valoarea de vanzare – 4,8 mil euro

**ALPHAVILLE Brasov**

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C. 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST



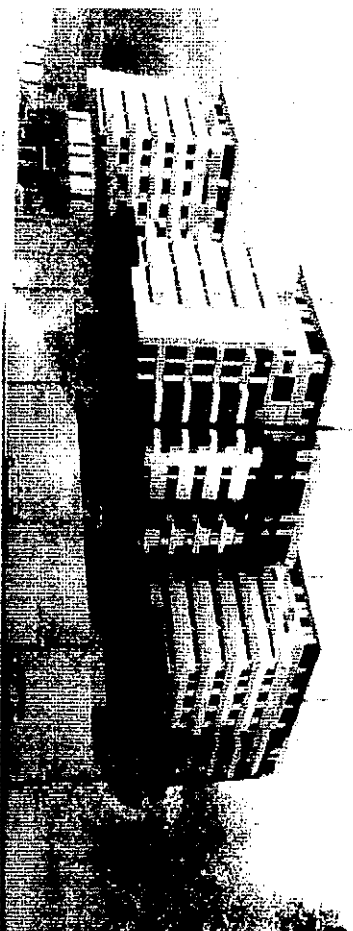
Este primul proiect rezidential care s-a demarat in Brasov, zona Racadau, pe o suprafata de 25,980 mp. Conceptul este gandit pentru 200 unitati rezidentiale, apartamentele premium avand suprafata cuprinsa intre 52 – 200 mp. Au fost deja demarate lucrarile pentru un corp de cladire, urmand ca in scurt 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**



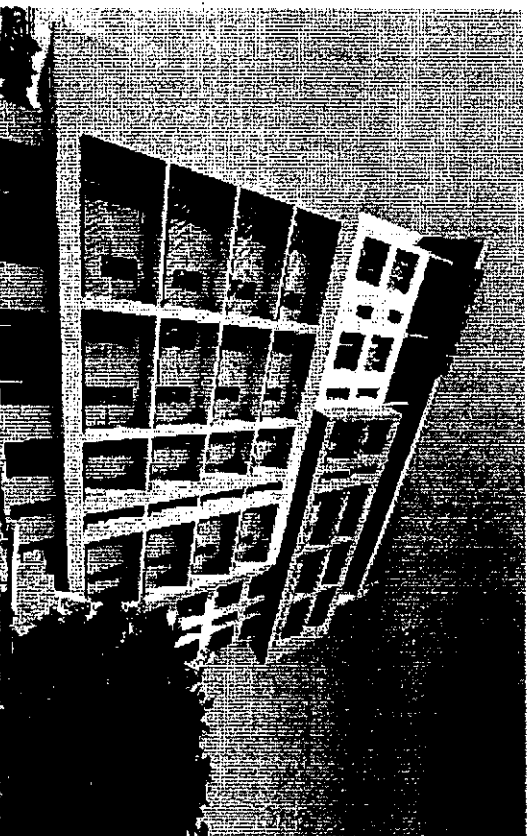
J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

Acest concept residential se dorește a se construi în locația numită Bunloc, amplasament aflat pe drumul Brașov – București. Suprafața construită este de 17,000 mp, iar suprafața terenului este de 9160 mp. Accesul se face ușor, construcția aflându-se la 15-40 km de zona turistică din Valea Prohovei, respectiv Poiana Brașov. De asemenea, proiectul este amplasat la 100 m de partea de ski din Bunloc. Pentru acest concept, PUZ-ul a fost aprobat. Valoarea investiției este de 6,8 milioane euro

## Proiecte rezidențiale realizate

### Proiectul Bermo Residence 1,2



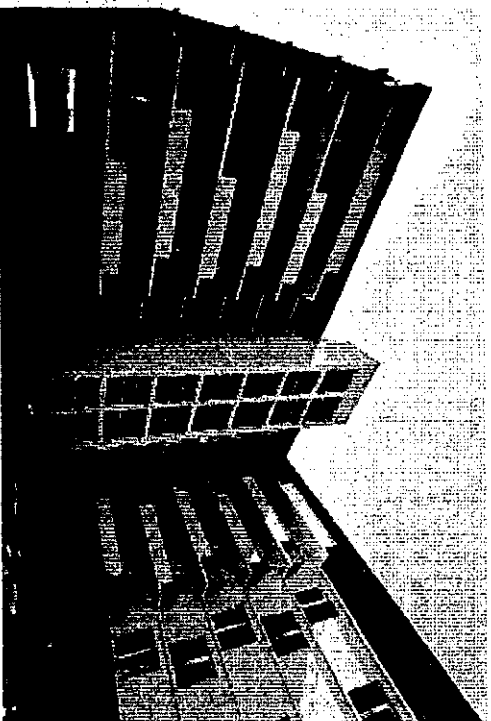
J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, Iel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

Proiectul este amplasat in strada Voluntarilor nr.2, Arad. Proiectul a constat in constructia a doua blocuri Residence 1 (D+P+4+Penthouse), respectiv Residence 2 (D+P+7+Penthouse). Apartamentele cu 2 camere au suprafete între 50 și 88 de metri pătrați iar cele cu 3 camere între 106 și 162 de metri pătrați.

Valoarea de investitie a proiectului - 4,5 mil euro

## Proiectul Bermo – Orizont



Condominiul Bermo Orizont (P+5+Penthouse) ofera 55 de apartamente noi premium, dintre care 5 de tip penthouse. Este un proiect finalizat, functional si locuit.

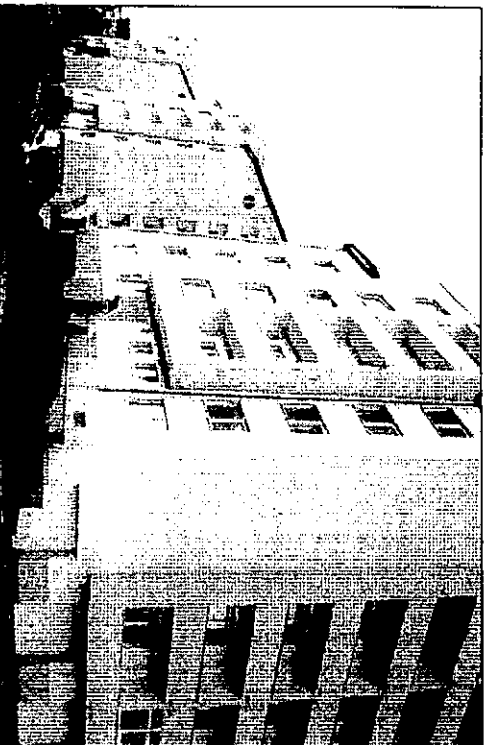
Locatia – Micalaca, Arad.

002541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

Valoarea proiectului – 3 mil euro

**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.

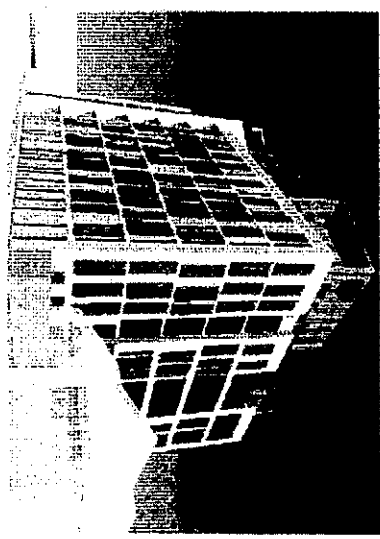
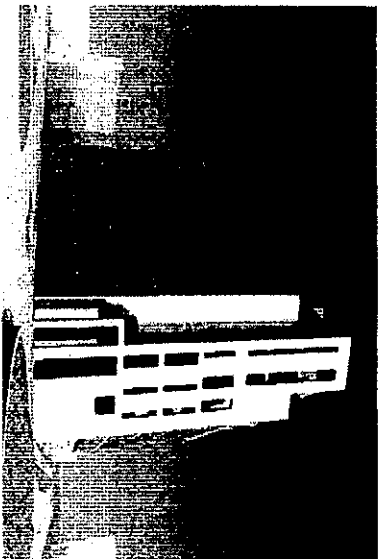
Valoarea totala – 6,5 mil euro

Stadiul actual – elaborare concept

Demararea lucrarilor nu este inca stabilita pentru o data exacta

J02/5411991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, [office@imotrustarad.ro](mailto:office@imotrustarad.ro)  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST



Proiectul Grand Center



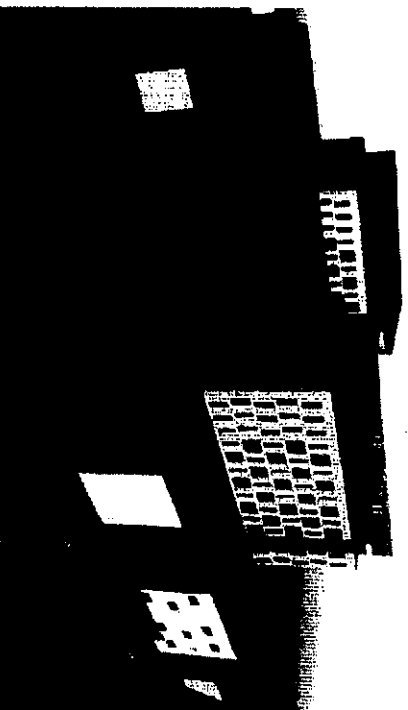
Localizat central, la intersecția dintre str. Voluntarilor și Calea Victoriei, lângă complexul comercial Kaufland. Suprafața totală a complexului este de 2528 m și reprezintă un imobil poziționat strategic, amplasarea oferă un vad deosebit pentru comercializare produse.

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

Complexul este dotat cu 4 grupuri sanitare, beneficiaza de instalatii termice, sanitare si are 5 cai uri de acces. Complexul beneficiaza de parcare si este compartimentat. Imobilul este destinat activitatii de birou, desfacere a produselor alimentare si nonalimentare, restaurante. In prezente complexul este ocupat in proportie de 100% si recent a fost evaluat pentru ofertare la vanzare.

## 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

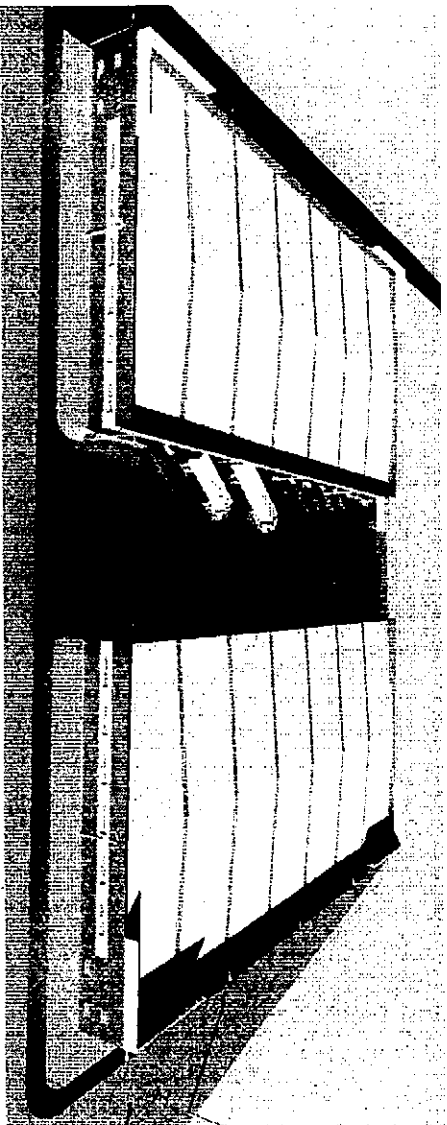
Valoarea de vanzare – 13,5 mil euro

## III. INDUSTRIAL & LOGISTIC

### ARC'VIA LOGISTIC 3 (ZIS)

J02/54/1/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrusted.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST



Situat în zona de sud a orașului, în imediată vecinătate a viitoarei autostrăzi Nadlac – Timisoara, la mai puțin de 300 m de bucla rutiera de acces la autostrada.

Proiectul, derulat pe o suprafață de 20.000 mp, cuprinde construcția a două hale, pe structură metalică, de câte 4200 mp, respectiv 3600 mp. Finantarea este asigurată din fonduri europene, valoarea totală a investiției este de 4,12 mil euro +TVA, din care 70% din sumă este nerambursabilă.

În prezent s-a finalizat întocmirea proiectului tehnic, s-a întocmit documentația de specialitate pentru accesarea grant –urilor, proiectul fiind demarat în 2012

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



# ARC'VIA-IMOTRUST

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 mobilierii terenului.

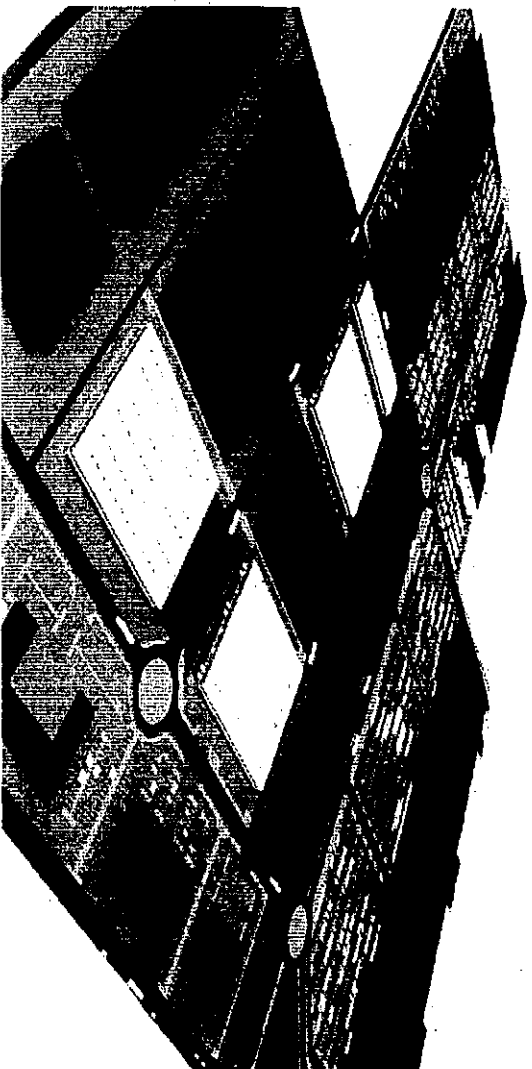
Valoarea totala a investitiei se ridica la 5,6 mil euro (150 euro /mp constructia, 25 euro/mp amenajarea terenului liber de 40.000 mp aferent, 80.000 euro bransamente si racorduri).

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

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

## North Gate Park



Proiect mixt de mare întindere, pe o suprafață de teren de 511.000 mp, situat la soseaua de centură 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 industrială, comercială, de servicii și rezidențială.

Prima fază a proiectului cuprinde construcția a 10.000 mp de hale industriale, și realizarea prelungirii străzii Câmpul Liniștii până la centura nord a Aradului, pentru a asigura accesul rapid din zona UTA la soseaua de centură. Aceasta lucrare (prelungirea străzii) va fi realizată de 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.

Data de demararea a proiectului se va stabili ulterior.

**Valoarea investițiilor pentru această primă fază este estimată la 2,7 mil euro**

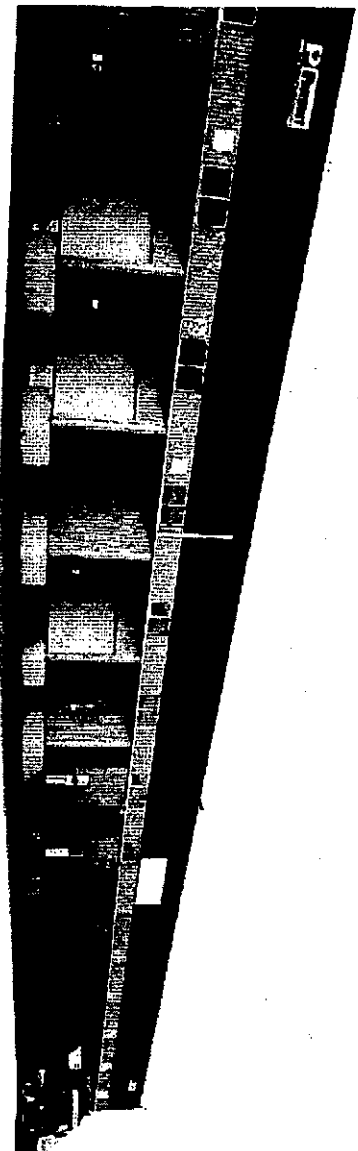
JO2/54/11991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrusted.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

Valoarea de vanzare este estimate la 3 mil euro.

Veniturile din inchirieri fiind estimate la 638.000 euro anual.

## Parc Industrial Vest



Situat in Zona Industrială Vest Arad, cea mai evoluata zona de acest tip din Arad, din punct de vedere al infrastructurii si popularii.

Proiect finalizat in 2007, cuprinde 2 hale in suprafata de 4400 mp fiecare, construite pe un teren de 15.700 mp. Pana in acest moment s-a vandut o hala in suprafata de 4400 mp, iar cealalta este inchirziata 100%

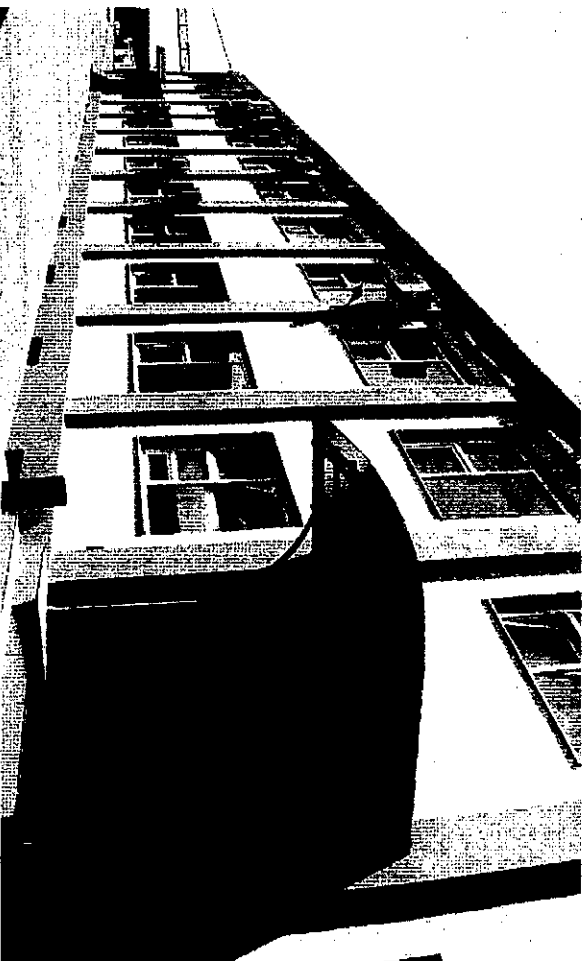
Venituri medii din chirii – 160.000 euro anual.

Valoarea investitiei – 2,3 mil euro

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str. Poetului, Nr. 1/C. 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ 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 Timișoara. 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 92%.

Veniturile medii din chirii – 170.000 euro anual.

J021641/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustad.ro  
Str. Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

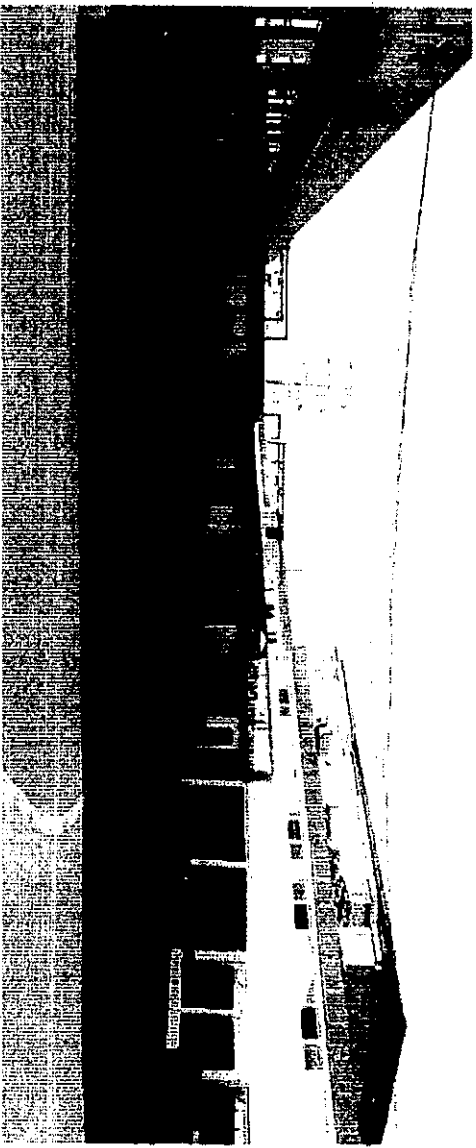
# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

## Platforma comerciala Vlaicu 28-32

Situata pe Calea A Vlaicu, pe un teren de 6700 mp cu o suprafata construita de 4700 mp, initial detinuta integral de catre companie, a fost in timp, vanduta partial.

Din cei 4700 mp, in prezent compania mai detine o suprafata de 1500 mp care este inchiriată, avand gradul de ocupare mediu de 95%.

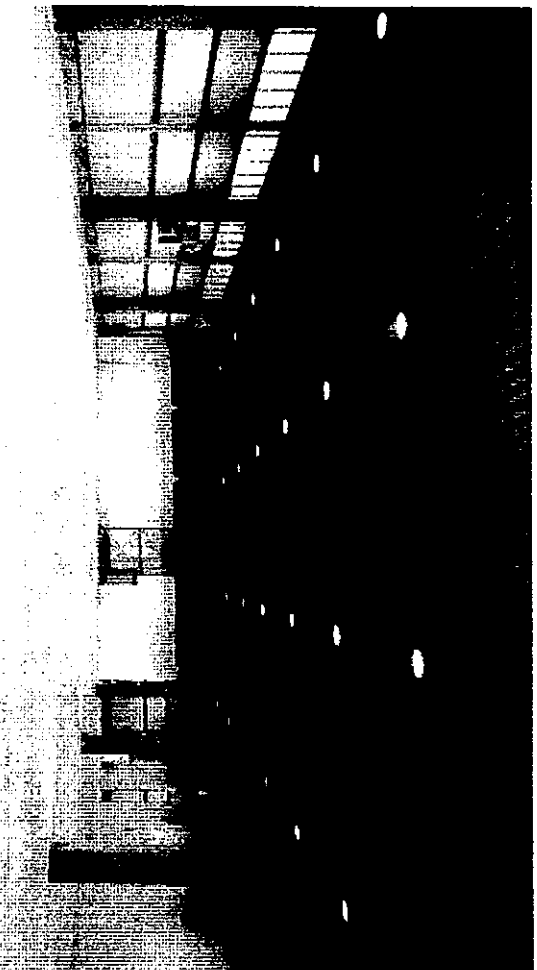
Veniturile medii din chirii – 115.000 euro anual



## PROIECT Hala PANDUIT

J02/5411/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrusted.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST



Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Arad la nordul drumului de centură (str. Ovidiu) al municipiului ARAD, la intersecția cu DJ1643 (spre Sofronea, Curtici) si DN7 (spre Gai, Nadiac), și are o suprafață de 30 370 mp conform extraselor Cf anexate prezentei. Terenul are forma in plan dreptunghiulara, cu laturile de 278.66m x 112.01m cu cota la atic de +8.72m.

Terenul se invecineaza la est cu DJ1643 (spre Sofronea, Curtici) la sud cu DN7 (spre Gai, Nadiac). In partea de nord si vest cu teren agricol. Accesul pietonal si auto se face din partea de est. In incinta se vor amenaja, locuri de parcare, drumuri de acces si spatii verzi.

## Caracteristicile principale ale constructiei propuse

<b>Funcțiunea:</b>	<i>Hala de productie parter + mezanin, birouri, cantina, parcare, platforma betonata, imprejurire</i>
<b>Dimensiunile maxime in plan:</b>	102.70m x 92.00m
<b>Regim de inaltime:</b>	P+Mezanin
<b>Hmax atic:</b>	8.72m
<b>Suprafata terenului:</b>	30 370mp
<b>Suprafata construita la sol:</b>	9 448.40mp
<b>Suprafata construita la mezanin:</b>	542.18mp

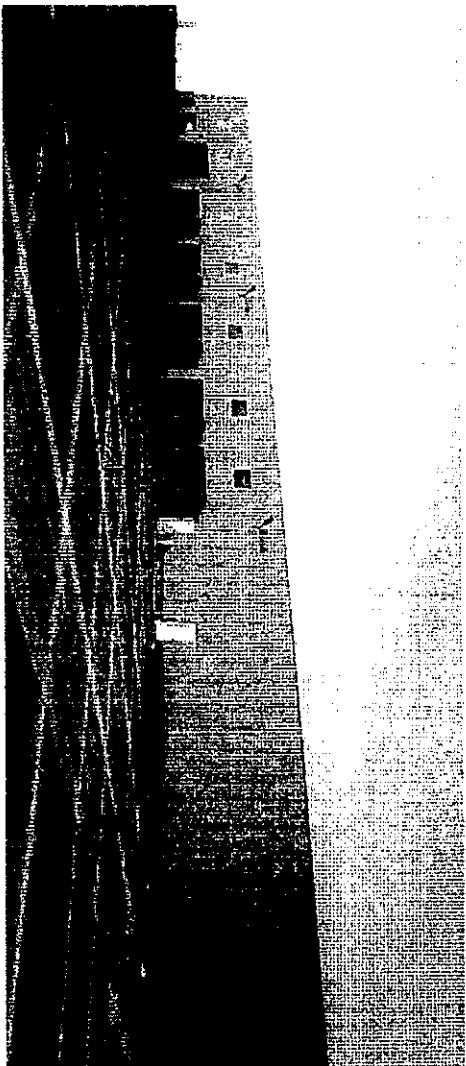
# ARC'VIA-IMOTRUST

Suprafata desfasurata:	990.58mp
Suprafata utila:	9 865.965mp
Suprafata circulatii pietonale	615.34mp
Suprafata circulatii auto carosabil	2 131.03mp
Suprafata parcare	550mp
Suprafata spatii verzi	16 129.35mp
Suprafata platforma betonata	1 861.93mp
Procentul total de spatii verzi	~ 53.11%
P.O.T.:	32%
C.U.T.:	0.33
Chiria lunara obtinuta este de aproximativ 35.000 euro +tva	

Construcția se încadrează la **CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ** și la **CLASA „ III ” DE IMPORTANȚĂ**.

În hala se propun mai multe accese pietonale și accese pentru camioane iar la birouri accesul principal va fi în partea de est la fel și pentru cantina.Cantina nu este un spatiu de pregătire a hranei. Este compusa din sala de mese pentru 180 locuri si o chichineta cu frigidere si spatiu de depozitare si servire a hranei care este adusa în sistem catering.

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST



## IV. ALTE PROIECTE CU IMPLEMENTARE IN PERIOADA VIITOARE

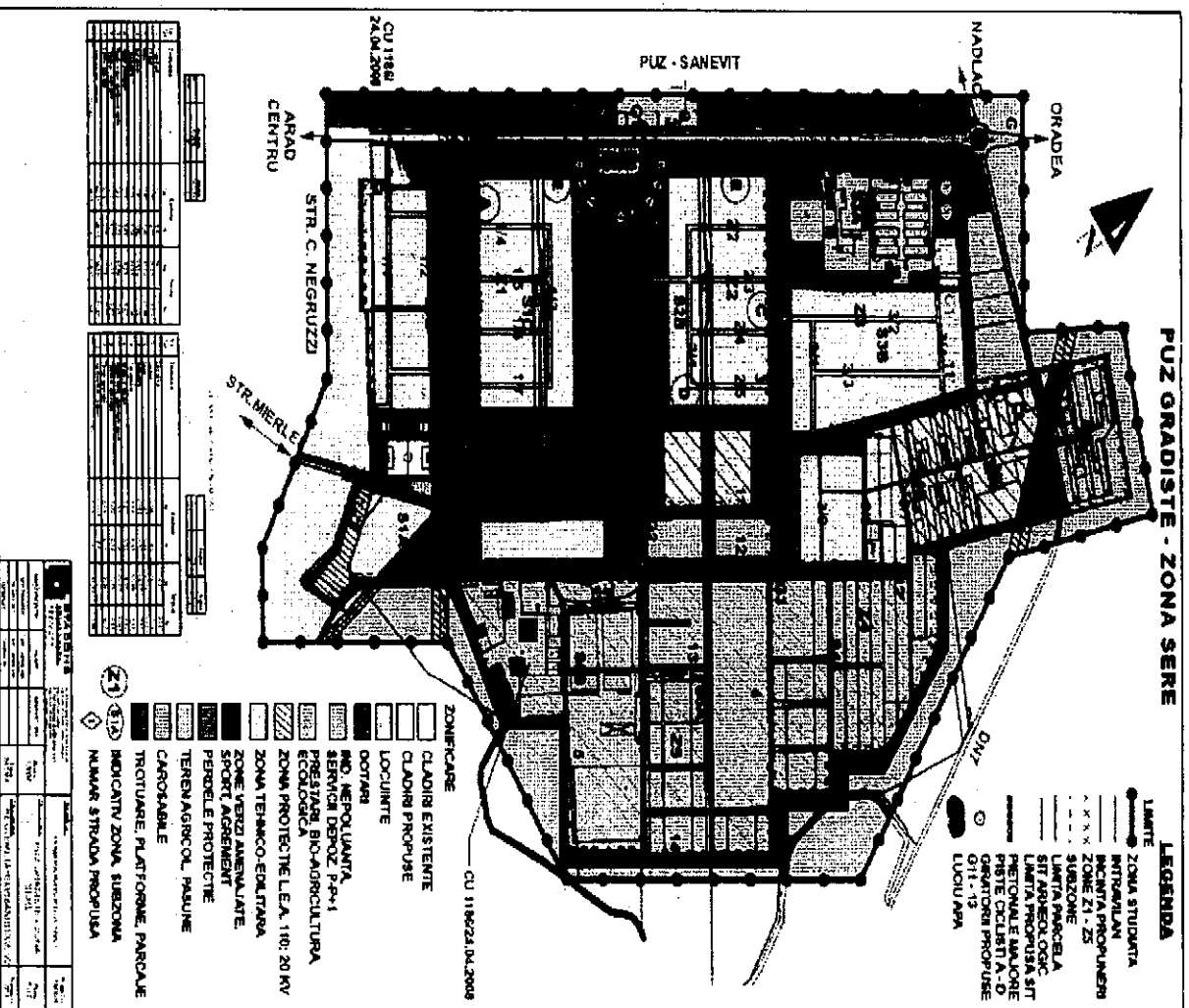
Datorita situatie economice si a fluctuatiei pietei imobiliare, pentru unele proiecte nu a fost gandit inca un concept, analizandu-se in acest moment oportunitatea demararii proiectelor, planificarea prioritatii in investitii etc. In acest moment copmania ia in calcul o valorificare cat mai eficienta a acestora, neexcluzand valorificarea la stadiul de proiect cu documentatie si concept realizat.

### Proiect 12 ha Gradiste

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000



# [[ ARC'VIA-IMOTRUST



- Zona de Nord a orasului, aproape de intersectia E 68 cu E 671 (Arad- Oradea)
- In apropiere de Metro si Praktiker
- 120.000 mp, zona cu posibile functiuni mixte

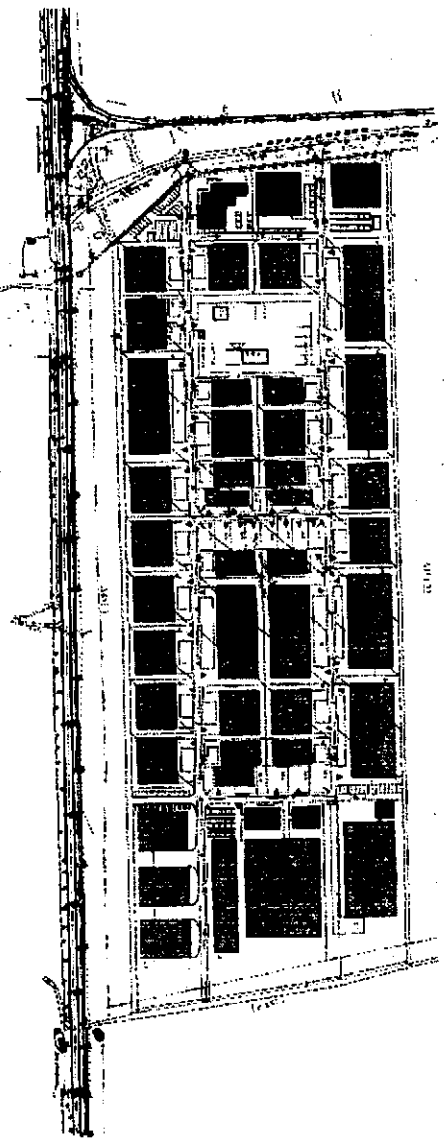
J0215411991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotusiarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# PARC'VIA-IMOTRUST

- 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 estimata – 6 milioane euro

## Parc Industrial Combinat – Arad



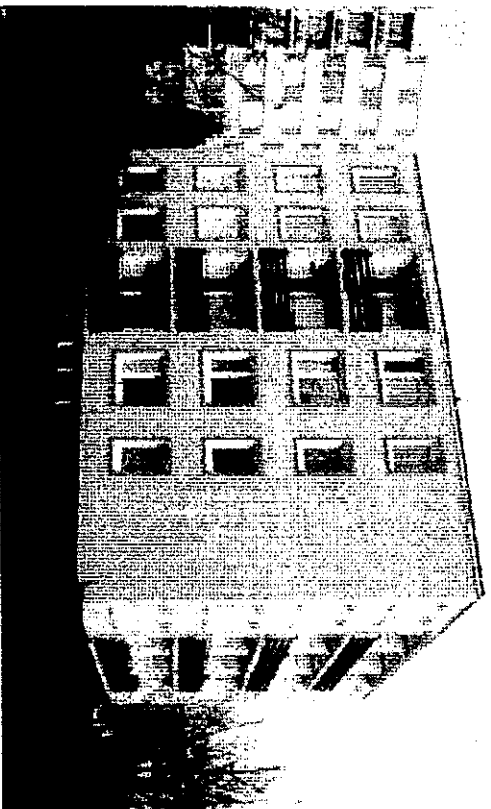
- 263.100 mp
- 436 m front stradal la drum intersectat cu E68
- Zona cu trafic intens (drum principal spre Bucuresti)
- Aproape de zona industrială, aproape de linia ferată
- Toate utilitatile la limita de proprietate
- PUZ aprobat cu urmatoarele reglementari:
  - o POT 60%
  - o CUT 1,5

Valoare estimata – 4 milioane euro

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

Proiect ASCO – Bacau



Proiectul consta in reabilitarea Caminului de nefamilisti din Bacau, de pe strada Micurin, nr.3, in acest sens fiind depusa documentatia pentru obtinerea Certificatului de Urbanism.

Stadiu – pana in acest moment a fost facuta expertiza tehnica asupra cladirii, scopul fiind de a recompartimenta spatiile in vederea obtinerii unor apartamente cu 2 camere.Proiectul a demarat in 2012 si va fi finalizat pana in 2013.

Cladirea este formata din S+P+4E

Valoarea investitiei – 588.000 euro

Valoarea de vanzare – 1,1 mil euro

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

## Proiect CITADELA – Cluj

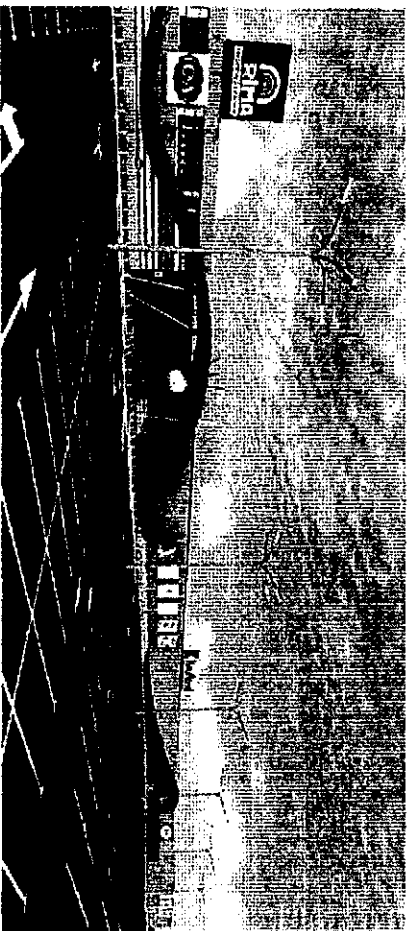


- Localizat in SV orasului
- Suprafata totala 58.000 mp
- Zona potrivita pentru residential, linistita, nepoluata
- 5 minute distanta fata de Polus Center
- 10 minute distanta fata de centrul orasului
- 300 m distanta fata de vitoarea centura
- Pentru inceput proiectul a demarat prin constructia a 4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

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrusted.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel/ fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

## Proiect ROCADA RETAIL – Oradea



Terenul este situat pe Calea Borșului, 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 în construcție în imediata vecinătate. Acces rutier semaforizat, din Calea Borșului.

Valoare estimată – 2,75 milioane euro

### Proiect VIA CARMINA – Zona 2 - Arad

- Zona cu destinație comercială și retail în cadrul cartierului Via Carmina, cu acces direct din E 68

JO2541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

- 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 **2012** compania si-a bugetat urmatoarele

**venituri:**

- a) Venituri din vanzari estimate in 2012 -8 milioane euro
  - i. Apartamente – 3,8 milioane euro
  - ii. Case – 2,2 milioane euro
  - iii. Parcele Via Carmina – 0,5 milioane euro
  - iv. Hale – 0,5 milioane euro
  - v. Terenuri – 1 milioane euro
- b) Venituri din inchirieri estimate in 2012 – 0,5 milion euro
  - i. Grad de ocupare mediu estimat – 92%.

## **2.2. Surse de finantare a activitatii**

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

- Credite bancare contractate si neutilizate complet pentru dezvoltarea proiectului Via Carmina pentru construirea Optima 1.4 - 1.6. unitati locative unifamiliale si apartamente Via Romana
- Atragerea de noi imprumuturi bancare pentru dezvoltarea proiectelor: Arcvia Office, Citadela Cluj, Parc Logistic ArcVia Sud, Accesarea noilor imprumuturi bancare se va face in functie de ritmul realizarii vanzarilor.

# ARC'VIA-IMOTRUST

- Fonduri structurale europene pentru constructia de hale industriale si centru de afaceri

## **2.3. Plata de capital**

Compania SC Imotrust SA este societatea deschisa, listata la Bursa de Valori Bucuresti sectiunea Rasdaq categoria II-a plata RGBS. Capitalizarea bursiera a societatii la data de 31.12.2011 era de aproximativ 15 milioane lei, corespunzatoare unui pret de 0,0347 lei / actiune.

In anul 2011 plata de capital a avut o evolutie mixta (atat crestere in prima parte a anului cat si o scadere semnificativa in semestrul II), indicele bursier BET a scazut cu 20% fata de inceputul anului, , in acest timp actiunile ARCV au scazut cu 61% in 2011, dupa o crestere de peste 90% in 2009-2010. Domeniul imobiliar a fost si in anul 2011 sub auspiciile crizei economice, lucru reflectat si in evolutia actiunilor din domeniu. Pe parcursul anului 2011 cea mai mare cotaie a actiunilor ARCV a fost de 0,800 lei, iar cel mai mic pret a fost inregistrat de 0,0304 lei / actiune.

## **2.4. Activitatea economico – financiara a companiei**

Structura principalelor posturi de bilant la finele anului 2011, 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 -

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

Explicatii		TOTAL grup IMOTRUST	din care SC IMOTRUST SA
Active			
	Imobilizari necorporale	10.244.389	548.122
	Imobilizari corporale	70.186.384	25.244.015
	Imobilizari financiare **	45.840.998	66.995.129
<b>Total Active imobilizate</b>		<b>126.271.771</b>	<b>92.787.266</b>
	Stocuri	181.309.505	122.784.694
	Creante	43.332.977	34.084.290
	Disponibilitati (CASA, BANCA)	3.221.050	340.884
	Venituri in avans	57.413.377	44.502.104
	Investitii pe termen scurt	1.010	
<b>Total Active circulante</b>		<b>170.451.166</b>	<b>112.707.764</b>
Conturi de reg.pt.active			
<b>Total Activ</b>		<b>296.722.937</b>	<b>205.495.030</b>



# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

		TOTAL grup IMOTRUST	din care	
			SC	IMOTRUST SA
Pasive				
	Capital social	42.783.165	42.500.000	
	Rezerve din reevaluare	45.123.081	17.315.852	
	Prime de capital	22.248.281	5.000	
	Rezerve	10.459.984	66.900.489	
	Actiuni proprii	0	0	0
	Rezultatul reportat	-25.089.508	-23.804.408	
	Castiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	0		0
	Interese minoritare	42.813.872		
	Repartizarea profitului	0	0	0
	Profit	-4.689.914	-698.554	
<b>Total Capitaluri proprii</b>		<b>133.648.961</b>	<b>102.218.379</b>	
	Imprumuturi	130.490.284	83.407.044	
	Datorii	30.937.727	19.869.607	
	Conturi de regularizare	1.645.964	0	
<b>Total Pasive</b>		<b>296.722.937</b>	<b>205.495.030</b>	

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrusted.ro  
 Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 367 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

\* sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

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

\*\*\* situatia consolidata nu este auditata

Situatia contului de profit si pierdere la finele anului 2011, 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	20.408.911	15.179.632
Cheltuieli din exploatare	22.795.949	16.032.294
<b>Rezultatul din exploatare</b>	<b>-2.387.038</b>	<b>-852.662</b>
Venituri financiare	24.239.910	22.655.150
Cheltuieli financiare	26.537.597	22.501.042
<b>Rezultatul financiar</b>	<b>-2.297.687</b>	<b>154.108</b>
Venituri extraordinare	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0
<b>Rezultatul din activitatea extraordnara</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impozitul pe profit	5.189	0
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>-4.689.914</b>	<b>-698.554</b>

# AXAVIA-IMOTRUST

**Rezultatul brut al anului** a fost influențat negativ de pierderea financiară înregistrată datorită cheltuielilor cu descarcarea de gestiune a acțiunilor deținute la societatea Axavia SA – societate radiată din ORC, cu dobânzile bancare și a cheltuielilor cu diferențele de curs valutar provenite din reevaluarea soldului creditelor în valută.

Pentru anul 2012 compania și-a propus următorul buget :

## Buget IMOTRUST GRUP 2012

=RON=

Denumire	TOTAL	din care IMOTRUST
<b>VENITURI</b>	<b>61.518.831</b>	<b>17.542.609</b>
Cifra de afaceri	34.748.313	13.152.666
Alte venituri	1.800.000	1.800.000
Venituri din variația de stoc la producție	24.970.518	2.589.944
Cheltuieli privind vânzarea de active	10.443.658	1.836.949
<b>COSTUL BUNURILOR VANDUTE</b>	<b>9.140.846</b>	<b>1.442.524</b>
Cheltuielile cu materiile prime și materialele consumabile	200.524	200.524
Alte cheltuieli externe (energie și apă)	1.242.000	1.242.000
Cheltuieli privind marfurile	7.698.322	-
<b>CHELTUIELI CU PERSONALUL</b>	<b>3.294.875</b>	<b>1.393.586</b>
Salarii, indemnizații și prestații externe	3.294.875	1.393.586
<b>AUȘTARI DE VALOARE PRIVIND IMOBILIZARILE CORPORALE ȘI NECORPORALE</b>		-
<b>ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>4.205.117</b>	<b>1.793.946</b>
Cheltuieli privind prestațiile externe	2.769.408	938.874
Cheltuieli cu alte impozite și taxe și versăminte asimilate	616.575	379.872

J02/541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustrad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel/ fax +40 357 100 000

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

Cheltuieli cu amortizarea

819.135

475.200

ACTIVITATI DE INVESTITII

25.747.442

7.565.944

Investitii aferente proiectelor

25.747.442

7.565.944

Investitii aferente proiectelor		25.747.442	7.565.944
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE		8.686.894	3.509.661
Venturi financiare	-	-	-
Venturi din dobanzi	-	-	-
Cheltuieli financiare	6.402.158	4.428.230	
Cheltuieli privind dobanzile	6.402.158	4.428.230	
Alte cheltuieli financiare			
Profitul sau pierderea financiar(a)	(6.402.158)	(4.428.230)	
VENITURI TOTALE	61.518.831	17.542.609	
CHELTUIELI TOTALE	59.234.096	18.461.178	
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)	2.284.736	(918.569)	
IMPOZITUL PE PROFIT	384.954	-	
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A)	1.899.782	(918.569)	

\* sumele sunt ponderate cu procentul participatiilor

# [[ARC'VIA-IMOTRUST

## 2.5. Activitatea de resurse umane

În cursul anului 2011, societatea a acționat pe relația resurselor umane în următoarele direcții:

- Numarul de salariați direcți ai societății a scăzut de la o medie de 15 angajați în 2010 la o medie de 11 angajați în 2011. În plus societatea mai are contracte de colaborare prin prestări servicii cu, în medie, 11 persoane.
- Pentru activitatea de management de proiecte investiții imobiliare s-a dezvoltat departamentul de management de proiect având în vedere pregătirea demarării a mai multor proiecte imobiliare.
- S-a suplimentat și reorganizat prin îmbunătățirea continuă a echipei de marketing, vânzări, administrare active aflate în exploatare în sensul unei mai bune segmentării/focusării responsabilităților și obiectivelor pe domeniile specifice de activitate.

Training-urile desfășurate în anul precedent pentru specializarea personalului au avut următoarele tematici abordate : management, leadership, tehnici de vânzări, time management, operare MS Office, cunoașterea caracteristicilor de detaliu a produselor comercializate, tehnici de marketing și de promovare a produselor, analiza pieței și a concurenței. Ca și modalități de instruire au fost utilizate: workshop, training, audite audio CD, consultanță.

Pentru anul 2012 societatea are în vedere o redimensionare a organigramei în funcție de revenirea pieței imobiliare și de ritmul de vânzare în cadrul proiectelor Imotrust.

## 2.6. Activitatea juridică

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str. Poelului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000

# ARC'VIA-IMOTRUST

Din punct de vedere juridic, societatea este reprezentata atat prin departamentul propriu cat si prin colaborarea cu diverse cabinete de avocatura, in cadrul litigiilor in care societatea este parte. In prezent societatea nu este implicata in procese cu un posibil impact semnificativ asupra activitatii sale.

## 2.7. Activitatea directoratului

In cursul anului 2011, Directoratul s-a intrunit in sedinte de consiliu si au emis 90 de Decizii ale Directoratului care contin masuri privind administrarea societatii precum si 4 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 structurilor 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.

# ARC'VIA-IMOTRUST

## 2.9. Tehnologia Informationala

In domeniul tehnologiei informatinale in 2011 s-a actionat in sensul:

- dezvoltarii sistemului informatic si a retelei VPN
- adaptarii sistemului informatic la nevoile organizatiei prin activitati de proiectare si programare – softuri pentru o mai buna gestionare a activitatii.
- mentinerii sistemului la standardele necesare prin investitii in soft-uri si in tehnica de calcul.
- asigurarii securitatii informatinale

## CAP.3 MANAGEMENTUL RISCULUI

Conducerea companiei trateaza gestionarea riscurilor ca pe o componenta esentiala a strategiei sale, component care are o influenta semnificativa asupra rentabilitatii economice.

Prin specificul activitatii derulate SC Imotrust SA este expusa unor riscuri diverse, cum ar fi:

### a. Riscul de piață

Economia mondiala, si implicit si cea romaneasca, trece in continuare 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 si in anul 2011 efectele crizei s-au facut simtite in continuare, revenirea economica lasandu-se asteptata. Societatea si-a adaptat, inca din 2008-2009, produsele si conditiile ofertei sale la realitatile pietei, venind in intampinarea clientilor sai, dar acest lucru nu a putut compensa in totalitate scaderile de cerere si pret din piata.

### b. Riscul valutar

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

# ARC'VIA-IMOTRUST

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

În anul 2011 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 2011 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 2011 a fost semnificativă 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



# ARC'VIA-IMOTRUST

Riscul lichidităţii, denumit şi risc de finanţare, reprezintă riscul ca o întreprindere să aibă dificultăţi în acumularea de fonduri pentru a-şi îndeplini angajamentele asociate instrumentelor financiare. Riscul lichidităţii poate să apară ca urmare a incapacităţii clienţilor de a-şi onora obligaţiile, de a vinde rapid un activ financiar sau imobiliar la o valoare apropiată de cea justă. În contextul economic actual, există o posibilă nesiguranţă cu privire la evoluţia pieţei 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 fluctuaţii 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 fiscalităţii**

Sistemul fiscal din România este în permanenţă supus modificărilor şi lipsei de predictibilitate. Astfel există şi riscul diverselor interpretări date actelor normative de către autorităţi în mod diferit faţă de companie.

## **CAP. 4 GUVERNANTA CORPORATISTA**

Activitatea membrilor Consiliului de Supraveghere şi a Directoratului se desfăşoară cu respectarea procedurilor aprobate în Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor, iar activitatea salariaţilor respectă Regulamentul de Ordine Interioară.

**a. Adunarea Generală a Acţionarilor** este organul de conducere al societăţii, care decide asupra

activităţii acesteia şi asigură strategia şi politica ei economică şi comercială.

Adunarea Generală Ordinară are următoarele atribuţii :

- a. numeşte membrii Consiliului de Supraveghere, le stabileşte semestrial remuneraţia, în baza rapoartelor de activitate, îi descarcă de răspundere şi îi revocă;

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustiarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, lei / fax +40 357 100 060

# ARC'VIA-IMOTRUST

- b. stabileste bugetul de venituri si cheltuieli si dupa caz, programul de activitate pe exercitiul urmator;
- c. discuta, aproba sau modifica situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Consiliului de Supraveghere, Directorat si Auditorul Financiar, se pronunta asupra distribuirii profitului si fixeaza 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 sedilului 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,

# [[ARC'VIA-IMOTRUST

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 Extraordnare-  
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 2011 au avut loc urmatoarele Adunari Generale Ordinare ale Actionarilor:

Data	Ordine de zi	Situatia indeplinirii hotararilor
31.01.2011	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anularea actiunilor ramase nesubscrise in urma majorarii capitalului</li><li>• Aprobarea Raportului Directoratului cu privire la oportunitatea fuziunii prin absorbtie</li><li>• Ratificarea Deciziei comune a CS si Directorat nr 31/10.12.2010 si nr 34/12.01.2011</li><li>• Mandatarea unei persoane pentru semnarea si negocierea contractelor cu auditorul intern si cu membrii Consiliului de Supraveghere</li></ul>	Finalizate

# [[ARC'VIA-IMOTRUST

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobarea procedurii de achizitii materiale si servicii</li> <li>•</li> </ul>	
27.05.2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobarea raportului Consiliului de Supraveghere pe anul 2010.</li> <li>• Aprobarea raportului de gestiune al presedintelui Directoratului pe anul 2010 si descarcarea de gestiune a acestuia pentru exercitiul financiar al anului 2010.</li> <li>• Aprobarea raportului auditorului financiar pe anul 2010</li> <li>• Aprobarea situatiilor financiare anuale aferente anului 2010.</li> <li>• Aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli aferent 2011</li> <li>• Aprobarea reevaluarii imobiliarilor corporale a SC IMOTRUST SA.</li> <li>• Aprobarea bonusului de succes cuvenit Presedintelui Directoratului pt activitatea depusa in 2009-2010</li> <li>• Aprobarea listei preturilor minime de vanzare a activelor societatii</li> <li>• Aprobarea Deciziei comune a CS si Directoratului nr 36/18.04.2011</li> <li>• Aprobarea modificarii art 13.1 si 14 din actul constitutiv al societatii.</li> </ul>	Finalizate
22.09.2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobarea modificarii t 14 din actul constitutiv al societatii.</li> </ul>	Finalizate

# [[ ARC'VIA-IMOTRUST

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobarea rectificarii bugetului de venituri si cheltuieli consolidat al societatii pe semestrul II 2011</li><li>• Aprobarea reducerii numarului membrilor CS de la 5 la 3</li></ul>	
20.12.2011	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobarea schimbarii sediiului social al societatii</li><li>• Aprobarea modificarii art 1.2 din actul constitutiv</li></ul>	Finalizate

***Avand in vedere cele prezentate mai sus, Directoratul SC Imotrust SA propune spre aprobare AGOA situatiile financiare aferente anului 2011***

**Presedinte Directorat - CEO**

J02541/1991, RO 1680630, Capital Social 42.500.000 RON, office@imotrustarad.ro  
Str.Poetului, Nr. 1/C, 310345, tel / fax +40 357 100 000