



Imotrust

RAPORT ANUAL AL DIRECTORATULUI

ARC'VIA-IMOTRUST

Cuprins

Sinteza si concluzii

Cap. 1 PREZENTARE GENERALA.....	pag.5
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 9
1.4 Participatiile detinute (directe si indirecte) in alte societati.....	pag 10
1.5 Prezentarea evaluarii activului net al grupului Imotrust.....	pag 12
Cap 2 DESCRIEREA ACTIVITATII IN ANUL PRECEDENT SI PERSPECTIVE PENTRU ANUL IN CURS.....	pag 13
2.1 Prezentarea proiectelor. Activitatea de investitii / vanzari.....	pag 13
2.2 Surse de finantare a activitatii	pag 33
2.3 Piata de capital	pag 33
2.4 Activitatea economico – financiara a companiei.....	pag 34
2.5 Activitatea de resurse umane.....	pag 40
2.6 Activitatea juridica.....	pag 41
2.7 Activitatea directoratului.....	pag 42
2.8 Activitatea de cercetare-dezvoltare.....	pag 43
2.9 Tehnologia informatiei.....	pag 43
Cap. 3 MANAGEMENTUL RISCULUI.....	pag 43
Cap. 4 GUVERNANTA CORPORATISTA.....	pag 45

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 nollor 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 absorbtie 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.

Principali 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
Rezultatul 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

Ca urmare a activitatii din ultimul an, au fost puse la dispozitia bancilor, sub forma de depozite, sumele care asigura, in proportie de 85% serviciul datoriei pentru o perioada de pana la 31.12.2011. In acelasi timp, expunerea fata de banci a scazut in anul 2010 cu aproximativ 20%.

Dezvoltare : Imotrust deruleaza proiecte in vestul, centrul si nordul Romaniei. Proiectele cele mai mari sunt in Arad, Oradea, Cluj, Brasov si in Bacau. Pentru proiecte demarate in anul 2010 grupul a obtinut finantari bancare in valoare de aprox 7 milioane euro.

A fost depusa catre ADR Vest cererea pentru construirea unei hale industriale cu o valoare eligibila de peste 4,2 mil euro +tva, pentru care s-a obtinut confirmarea de acceptare a proiectului.

Pentru anul in curs: S.C. Imotrust S.A. isi propune sa finalizeze etapa 1 de case in ViaCarmina, adica 100 de case, sa finalizeze primele 90 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 12 luni. La proiectul demarat in 2010 in Brasov, se va finaliza partea de constructive a primului corp de cladire.

Politica de investitii pentru 2011 : Imotrust va aplica, si mai departe o politica prudenta de investitii, materializata in dezvoltarea proiectelor aflate déjà in patrimoniul grupului de firme.

[] 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. J02/541/1991, 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 Imobillare.

Din anul 1996 actiunile societatii au fost inscise si s-au tranzactionat pe piata bursiera RASDAQ, avad 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 criteriul 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

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 31.12.2010 membrii directoratului sunt:

Nr.	Nume Prenume	Pozitie
1.	Ovidiu Bodre	Presedinte
2.	Victor Chebeleu	Vicepresedinte
3.	Liana Comloșan	Secretar

Consiliul de Supraveghere, întrunit în ședință pe data de 26.01.2011, a revocat din funcția de membru și secretar al Directoratului pe Comloșan Liana, și a numit-o pe dna Szasz Mirela-Codruța noul membru și secretar al Directoratului societății prin decizia C.S. cu numărul 35/26.01.2011.

Atribuțiile Directoratului sunt:

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

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 distribuția 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

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 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:

Nr.	Denumire/Nume prenume	Calitate
1	P.F. "FRUMOSU FLORIN" reprezentat prin Frumosu Florin Adrian – jurist	Preşedinte
2	Kocsis-Josan Ioana – avocat partener în cadrul "Cabinet de Avocat Asociat Kocsis-Josan"	Membru
3	Jiva Dan Ioan – CEO grup UTA S.A. (acţionar Imotrust), prin S.C. Pract Holding S.R.L.	Membru
4	Fader Cristian – prin Midle Europe Investments, acţionar cu 6%	Membru
5	Neamţu Sorin – Inginer	Membru

ARC'VIA-IMOTRUST

Atribuțiile 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

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

Structura actiunariatului la 31 decembrie 2010 este urmatoarea:

	Nr actiuni	Valoare capital	%
SC UTA SA	45.018.998	4.501.899	14,58
SC Laicom Invest SA	31.756.169	3.175.616	10,28
Persoane fizice	63.533.528	6.353.353	20,57
Persoane juridice	167.715.447	16.771.544	54,31
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 31.12.2010

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.

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

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 1.594.240 lei, SC Imotrust SA detine un procent de interes de 86,88% prin filiala SC Bermo Group SA. Si SC Bermo Logistic SRL.

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 31.12.2010 valoarea estimativa a grupului Imotrust Arad, reprezentand activul net contabil consolidat este de 132.426.948 lei, rezultand o valoare de 0,42 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.

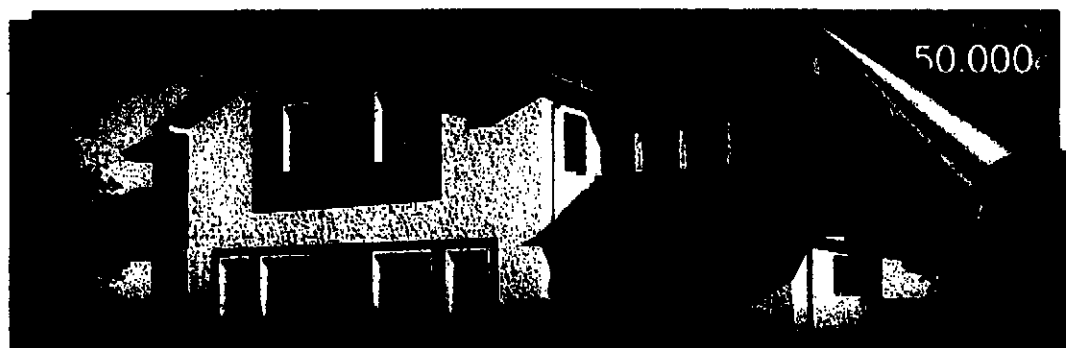
Situatia economica a cunoscut in acest an o usoara crestere, dar aceasta nu inseamna ca pericolul a trecut si nici nu ne garanteaza un viitor din punct de vedere al investitiilor imobiliare. In continuare trebuie gandite proiecte imobiliare care sa se adreseze situatiei actuale. Sunt mai multe proiecte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

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 6 milioane de euro investiti care, in fapt, inseamna peste 340.000 mp urbanizati, cu drumuri asfaltate, retele de apa, canal, gaz si electricitate.

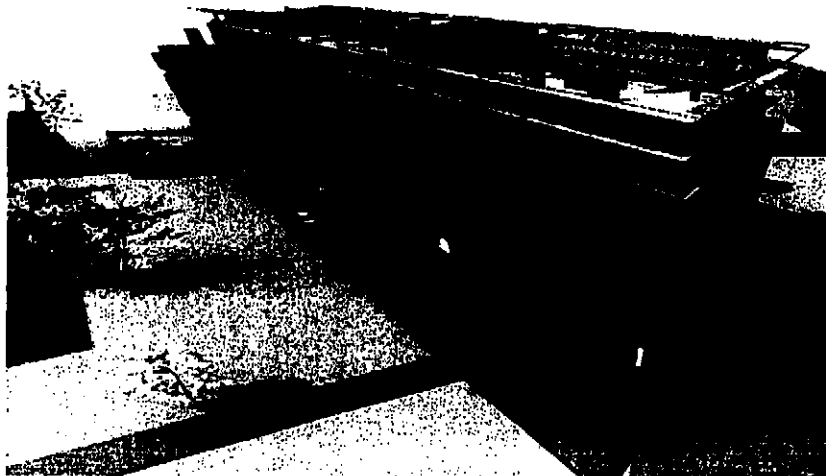
Din punct de vedere al constructiilor planificate a se edifica in cadrul acelului proiect, situatia se prezinta dupa cum urmeaza:

Un proiect de 180 case CASA TIP OPTIMA, in sistem duplex, din care 12 de case finalizate, 18 case aflate in faze avansate de constructie, iar alte 12 case aflate in stadiu – placa peste parter.

Valoare totala a investitiei – 7.4 mil EURO.

Valoarea de vanzare – pana in prezent s-au vandut 34 case si s-au incasat 605.782 euro

Proiectul Arc'Via Romanilor



ARC'VIA-IMOTRUST

Localizat central, la mai puțin de 2 km de primaria Aradului, și la mai puțin de 300 m de fațea 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 Vanatori, 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 ofertării 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

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



Proiect rezidential 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 déjà construite (locuite), urmand ca celelalte 40 de locuinte se afla in etapa de constructie, termenul de finalizare al intregului proiect fiind sfarsitul anului 2011.

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

Valoarea de vanzare – 4,8 mil euro

ALPHAVILLE Brasov



Este primul proiect rezidential care se demareaza in Brasov, zona Racadau, pe o suprafata de 25,980 mp. Conceptul este gandit pentru 200 unitati rezidentiale, apartamentele premium

[] 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 luna 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

Proiecte rezidentiale realizate

Proiectul Bermo Residence 1,2

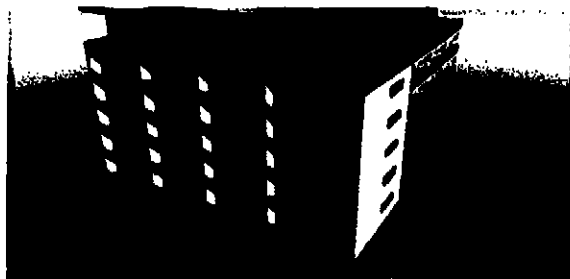


Proiectul este amplasat in strada Voluntarilor nr.2, Arad. Proiectul a constat in constructia a doua blocuri Residence 1 (D+P+4+Penthouse), respectiv Residence 2 (D+P+7+Penthouse).

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 e

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

Valoarea proiectului – 3 mil 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

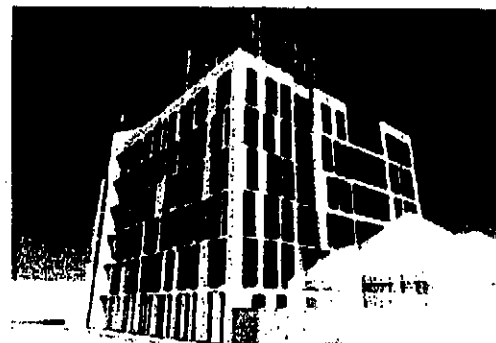
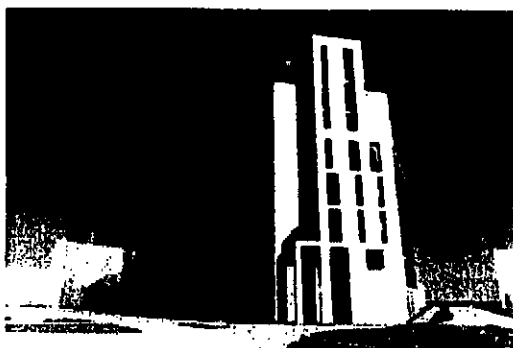
Cel mai ambitios proiect al companiei, si totodata un pionierat regional, se va derula in parteneriat cu primaria municipiului, si va cuprinde o cladire de birouri clasa A, ultramoderna, in regim S+P+5E+2M, situata la intersectia a 5 strazi cu trafic intens din plin centrul Aradului. Imobilul va avea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

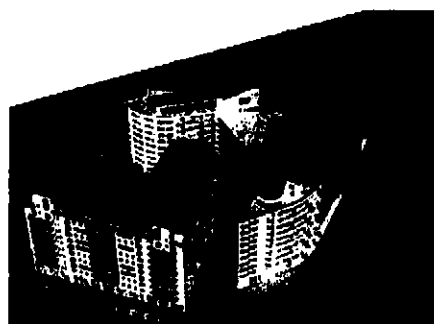
ARC'VIA-IMOTRUST



Proiectul RED 3

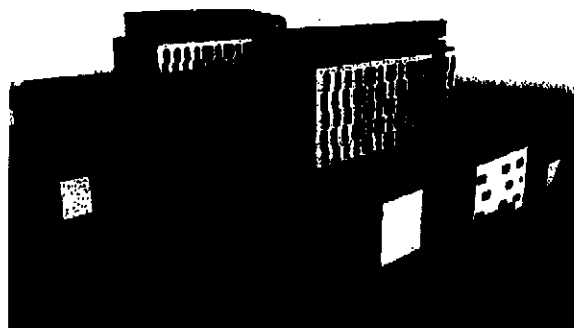
Localizat central, la intersecția dintre Bulevardul Banu Maracine și strada Voluntarilor, în fața parcii hipermarketului Kaufland, proiectul se derulează în parteneriat cu ARED SA, și cuprinde blocuri de locuințe, o galerie comercială, un imobil multifuncțional și un hotel de 4*. Valoarea totală a investiției este estimată la peste 20 milioane euro.

În prezent blocurile de locuințe sunt finalizate. Pentru construirea hotelului și a imobilului multifuncțional se derulează discuții cu potențiali operatori specifici, un parteneriat în acest sens făcând subiectul unei etape viitoare a acestui proiect, cu demarare din 2011.



ARC'VIA-IMOTRUST

BERMO PLAZA



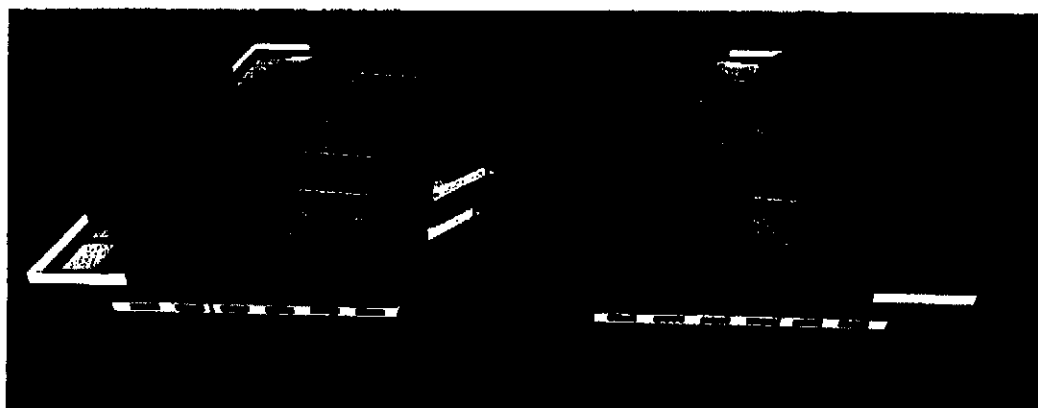
Situat in centrul Aradului, la numai 200 m de Primaria Aradului, proiectul se va implementa pe o suprafata de 4553 mp de teren. Conceptul este gandit pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale, birouri A+ si/sau zona comerciala. Suprafata construita va fi de 29.283 mp.

Valoare proiect – 11,8 milioane euro

Valoarea de vanzare – 13,5 mil euro

III. INDUSTRIAL & LOGISTIC

ARCVIA LOGISTIC 3 (ZIS)



ARC'VIA-IMOTRUST

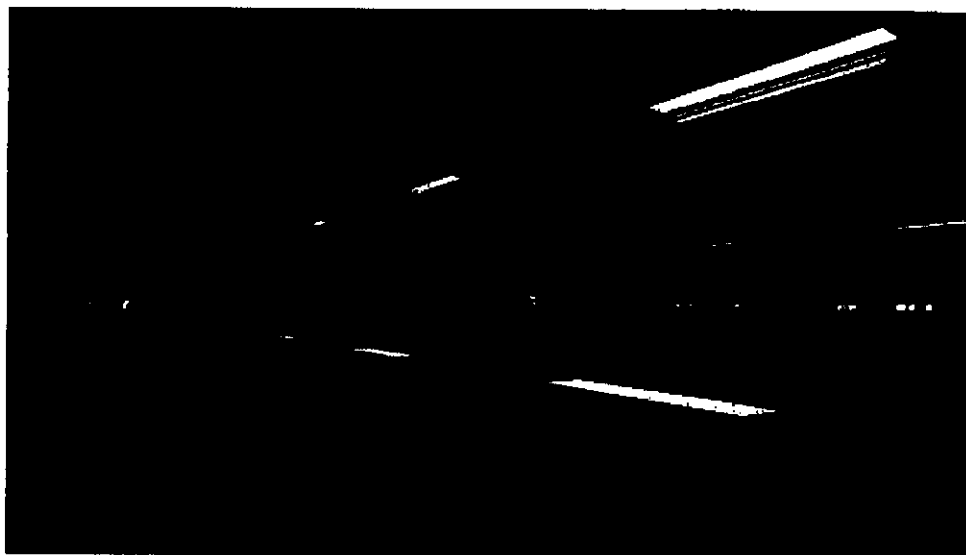
Situat in zona de sud a orasului, in imediata vecinatate a viitoarei autostrazi Nadlac – Timisoara, la mai putin de 300 m de bucla rutiera de acces la autostrada.

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 este asigurata din fonduri europene, valoarea totala a investitiei este de 4,12 mil euro +TVA, din care 70% din suma este nerambursabila.

Pana in prezent s-a finalizat intocmirea proiectului tehnic, s-a intocmit documentatia de specialitate pentru accesarea grant –urilor, demararea lucrarilor fiind prognozata pentru finele anului 2011.

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.

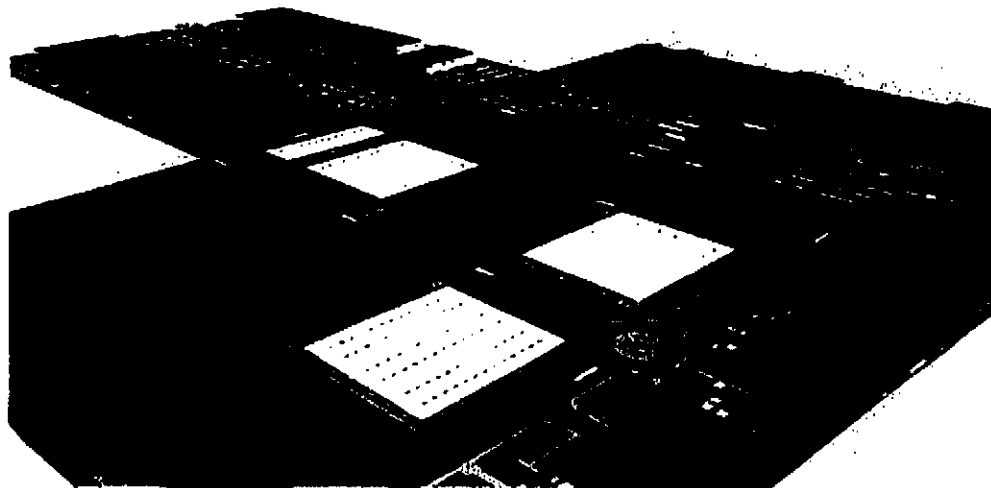
ARC'VIA-IMOTRUST

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

North Gate Park



Proiect mixt de mare 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

In prezent se lucreaza la intocmirea proiectelor tehnice si a documentatiilor specifice, in paralel cu identificarea de clienti si parteneri pentru asigurarea continuitatii implementarii proiectului.

Valoarea investitiilor pentru aceasta prima faza este estimata la 2,7 mil euro

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 inchiriată 100%

Venituri medii din chirii – 170.000 euro anual.

Valoarea investitiei – 2,3 mil euro

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 95%.

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

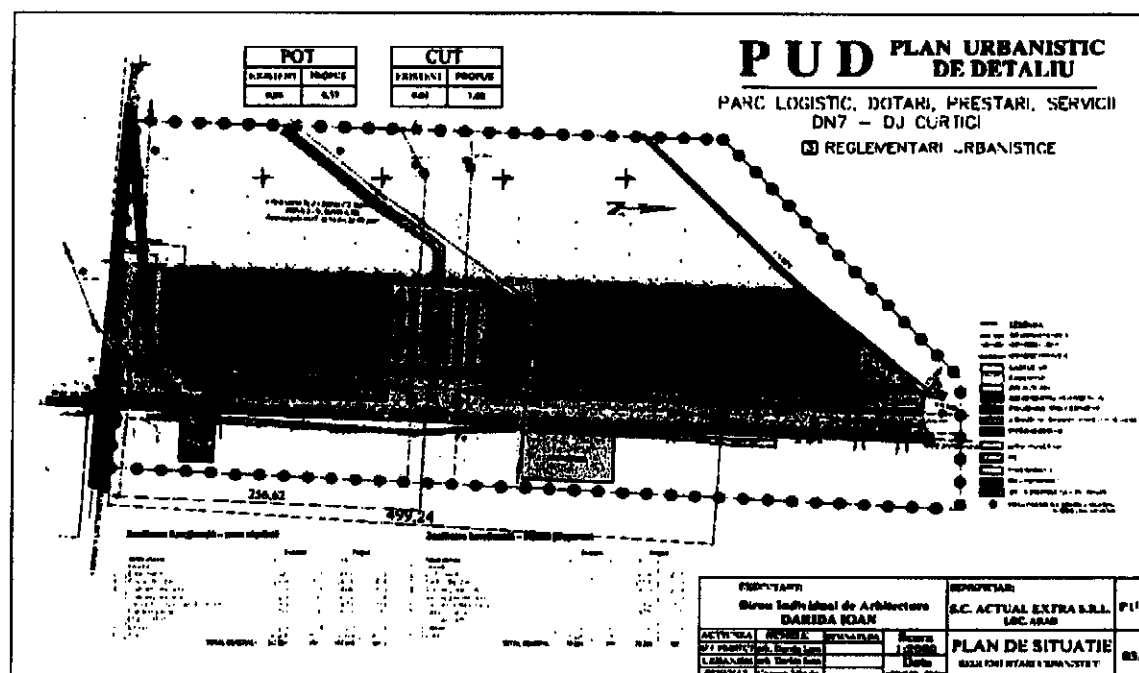
ARC'VIA-IMOTRUST



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 3 HA – Arad



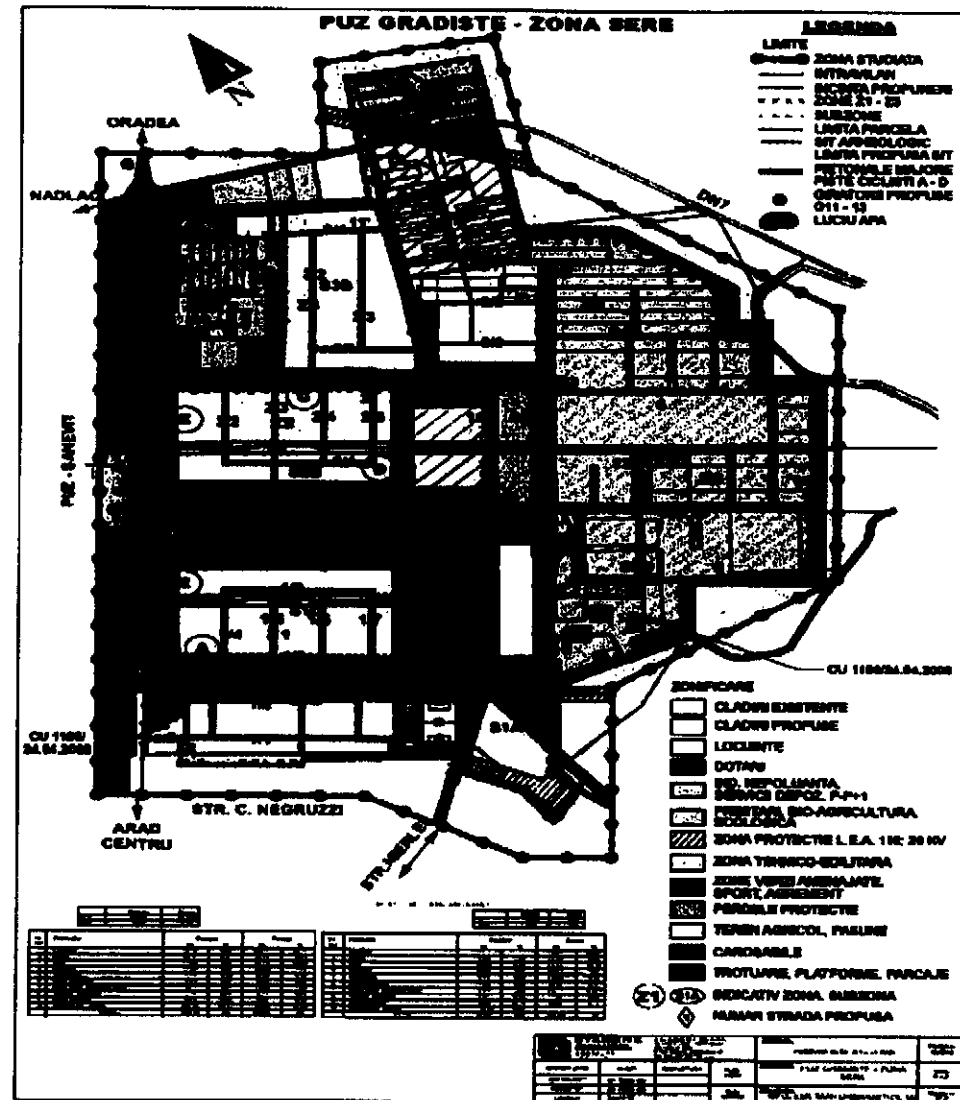
ARC'VIA-IMOTRUST

- Situat pe centura Arad si E68/DN 7
- 6 km distant fata de Zona Industriala Vest
- 3km distanta METRO si intersectia E 86 si E 671
- 30.000 mp, zona industriala
- 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

Proiect 12 ha Gradiste



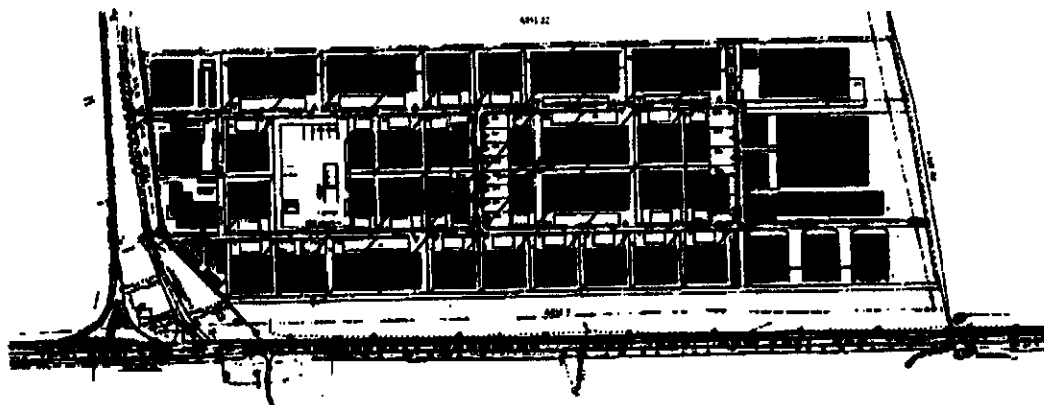
- Zona de Nord a orasului, aproape de intersectia E 68 cu E 671 (Arad- Oradea)
- In apropiere de Metro si Praktiker

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

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:
 - o POT 60%
 - o CUT 1,5

Valoare – 4 milioane euro

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 va demara in iunie 2011 si va fi finalizat pana in octombrie 2011.

Cladirea este formata din S+P+4E

Valoarea Investitiei – 588.000 euro

Valoarea de vanzare – 1,1 mil euro

[] ARC'VIA-IMOTRUST

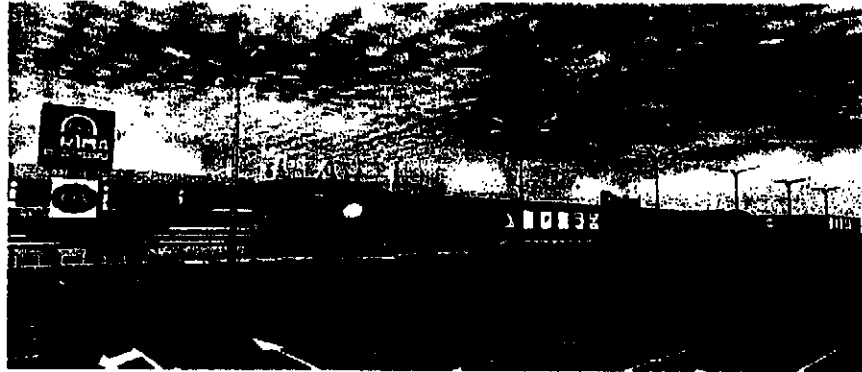
Proiect CITADELA – Cluj



- 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

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 în construcție în imediata vecinătate. Acces rutier semaforizat, din Calea Borsului.

Valoare – 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
- Suprafața totală de 90.000 mp
- Acces prin sens giratoriu ce se va executa în perioada imediat următoare

Valoare – 2,7 milioane euro

ARC'VIA-IMOTRUST

In baza dezvoltarii acestor proiecte, pentru anul 2011 compania si-a bugetat urmatoarele venituri:

- a) Venituri din vanzari estimate in 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 inchirieri estimate in 2011 – 0,8 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:

- Credite bancare contractate si neutilizate complet pentru dezvoltarea proiectului Via Carmina pentru construirea Optima 1.1 - 1.3. 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.
- Fonduri structurale europene pentru constructia de hale industriale si centru de afaceri
- Atragerea de finantare din partea actionarilor prin majorarea de capital
-

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 31.12.2010 era de aproximativ 26 milioane lei, corespunzatoare unui pret de 0,0846 lei / actiune.

[] ARC'VIA-IMOTRUST

Prin Hotararea AGEA nr 1 din 31.01.2011 s-a hotarat majorarea capitalului social al SC IMOTRUST SA, cu suma de 11.617.348,90 lei, de la suma de 30.882.651,10 lei, la 42.500.000 lei, prin emiterea unui numar de 116.173.489 actiuni, cu valoarea nominala de 0,1 lei. Majorarea de capital a fost inregistrata la Oficiul Registrul Comertului, urmand sa fie operata in baza acestui document si la CNVM si Depozitarul Central.

In data de 17.05.2010 Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor a adoptat Hotararea nr.2 prin care a aprobat promovarea societatii la o categorie superioara pe piata, respectiv la categoria a II – a a Bursei de Valori Bucuresti. In acest sens, Directoratul companiei a elaborat un prospect in vederea admitterii la tranzactionare pe o piata reglementata administrata de BVB, prospect aprobat ulterior de catre CNVM in sedinta din 14.04.2011. In perioada urmatoare societatea va continua demersurile in vederea finalizarii procesului de promovare la o categorie superioara a pietei de capital.

In anul 2010 piata de capital a avut o evolutie mixta (atat crestere, indicele bursier BET a crescut cu 12% fata de inceputul anului, cat si scadere, indicele BET-FI a scazut cu 8%), In acest timp actiunile ARCV au scazut cu 7% in 2010., dupa o crestere de 91% a actiunilor in anul 2009. Domeniul imobiliar a fost si in anul 2010 sub auspiciile crizei economice, lucru reflectat si in evolutia actiunilor din domeniu. Pe parcursul anului 2010 cea mai mare cotation a actiunilor ARCV a fost de 0,1650 lei in 09.04.2010 , iar cel mai mic prēt a fost inregistrat in 25.05.2010 de 0,0790 lei / actiune.

2.4. Activitatea economico – financiara a companiei

Structura principalelor posturi de bilant la finele anului 2010, 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:

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
	Investitiile 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

Pasive	TOTAL grup IMOTRUST	din care	
		SC IMOTRUST SA	
Capital social	31,657,097	30,882,651	
Rezerve din reevaluare	46,567,694	18,206,954	
Prime de capital	22,248,281	5,000	
Rezerve	31,599,685	65,883,927	
Actiuni proprii	0	0	
Rezultatul reportat	-42,678,205	-33,523,930	
Castiguri legate de instrumente de capitaluri proprii	0	0	
Interese minoritare	22,427,597		
Repartizarea profitului	-141,250	0	
Profit	20,746,050	9,719,523	
Total Capitaluri proprii	132,426,948	91,174,124	
Imprumuturi	131,155,810	102,429,172	
Datorii	56,575,809	33,229,567	
Conturi de regularizare	3,853,034	2,530,621	
Total Pasive	324,011,602	229,363,484	

*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 2010, 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:

ARC'VIA-IMOTRUST

Lei -

	TOTAL grup	din care
	IMOTRUST	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 cheltuielllor cu dobanzile bancare si a cheltuielllor 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

In cursul anului 2010 compania, prin filialele sale, a accesat 2 noi credite bancare pentru dezvoltarea proiectelor sale:

- SC Arcvia Minerva a accesat un credit bancar in suma de 19 milioane lei pentru realizarea proiectului Via Romana
- SC Bermo Group SA a accesat un credit bancar in suma de 2,7 mil euro pentru proiectul Alphavile Brasov

De asemenea compania a constituit depozite bancare pentru acoperirea costurilor cu dobanzile la banci in proportie de 85% pentru intreg anul 2011.

Pentru anul 2011 compania si-a propus urmatorul buget :

Buget IMOTRUST GRUP 2011

=RON=

Denumire	TOTAL	din care IMOTRUST
VENITURI	50,081,571	21,128,879
<i>Cifra de afaceri</i>	31,069,460	17,402,200
<i>Alte venituri</i>	1,330,644	1,292,680
<i>Venituri din variatia de stoc la productie</i>	17,681,468	2,433,999
<i>Cheltuieli privind vanzarea de active</i>	4,989,489	4,032,000
COSTUL BUNURILOR VANDUTE	206,738	-
<i>Cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile</i>	161,720	-
<i>Alte cheltuieli externe (energie si apa)</i>	45,019	-
<i>Cheltuieli privind marfurile</i>	-	-
CHELTUIELI CU PERSONALUL	2,807,762	1,272,255
<i>Salarii, indemnizatii si prestatii externe</i>	2,807,762	1,272,255
AJUSTARI DE VALDARE PRIVIND IMOBILIZARILE CORPORALE SI NECORPORALE	-	-

ARC'VIA-IMOTRUST

ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	6,872,081	5,152,985
<i>Cheltuieli privind prestatile externe</i>	6,194,237	4,808,065
<i>Cheltuieli cu alte impozite si taxe si varsaminte asimilate</i>	677,844	344,920
<i>Cheltuieli cu despogubiri, donatii si active cedate</i>	-	-
ACTIVITATI DE INVESTITII	26,627,002	8,539,114
<i>Investitii aferente proiectelor</i>	26,627,002	8,539,114
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE	8,578,499	2,132,524
Venituri financiare	2,060	1,200
<i>Venituri din dobanzi</i>	2,060	1,200
Cheltuieli financiare	3,750,726	1,792,002
<i>Cheltuieli privind dobanzile</i>	3,750,726	1,792,002
<i>Alte cheltuieli financiare</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

[] ARC'VIA-IMOTRUST

2.5. Activitatea de resurse umane

In cursul anului 2010, societatea a actionat pe relatia resurselor umane in urmatoarele directii:

- Numarul de salariati directi ai societatii a scazut de la o medie de 22 angajati in 2009 la o medie de 15 angajati in 2010. In plus societatea mai are contracte de colaborare prin prestari servicii cu, in medie, 11 persoane.
- 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, auditiie audio CD, consultanta.

Pentru anul 2011 societatea are in vedere o redimensionare a organigramei in functie de revenirea pietei imobiliare si de ritmul de vanzare in cadrul proiectelor Imotrust.

ARC'VIA-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 Imotryst 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 Imotryst SA la plata sumei de 36.784 lei. Impotriva acestei hotarari Imotryst 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 ARC'VIA 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 ARC'VIA MINERVA SA**, urmaritor – **MACRI PUSA AURORA, MACRI ILINCA ANA**, urmariți, dosar executiune nr.150/32/2010, avand ca obiect executare silită pentru suma de 135.000

[] ARC'VIA-IMOTRUST

lei, în prezent s-a solicitat încuviințarea executării silite la Judecătoria Bicăz. Se așteaptă încheierea de încuviințare.

7. **SC ARC'VIA MINERVA SA**, parat – **APOSTICA DANIEL**, parat, dosar nr.1398/108/2011, având ca obiect opoziție la proiectul de fuziune publicat în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, procesul se află pe rol la Tribunalul Arad, s-a soluționat la data de 20 aprilie 2011, se așteaptă soluția.
8. **SC ARC'VIA MINERVA SA**, parat – **SUZANNE MARTIN PLC**, reclamant, dosar nr.20429/108/2010, având ca obiect pretenții în sumă de 64.565 lire sterline, procesul se află pe rol la Judecătoria Bacău.
9. **POP TEODOR**, reclamant – **SC AXAVIA SA** parati, dosar nr.1125/111/2008, aflat pe rolul Tribunalului Bihor în recurs, având ca obiect constatarea nulității absolute a hotărârii Adunării Generale a Asociației Porto Pas din data de 25.11.1998 și a hotărârii Adunării Generale a Acționarilor a SC SUCUS SA din 16.12.1998, proces câștigat în prima instanță de către SC AXAVIA SA.

2.7. Activitatea directoratului

În cursul anului 2010, Directoratul s-a întrunit în ședințe de consiliu și au emis 110 de Decizii ale Directoratului care conțin măsuri privind administrarea societății precum și 36 de Decizii ale Președintelui Directoratului.

Efortul previzional și de organizare a Directoratului s-a concretizat în programe de dezvoltare viitoare a societății, programe de marketing, programe de informatizare, programe de promovare și recrutare a personalului și creșterea calității produsului turistic, sisteme de procedură pentru principalele activități ale societății și reconsiderarea structurii organizatorice a acesteia.

ARC'VIA-IMOTRUST

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 Informatiionala

In domeniul tehnologiei informatiionale In 2010 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 Informatiionale

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 piată

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 2010 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

[] ARC'VIA-IMOTRUST

sai, dar acest lucru nu a putut compensa în totalitate scaderile de cerere și pret din piața.

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 2010 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 2010 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 2010 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 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 permanentă 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 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;

[] ARC'VIA-IMOTRUST

- b. stabileste bugetul de venituri si cheltuleli 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 și fixeza dividendul;
- d. hotaraste cu privirea 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.

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 subscribe 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 acestuia.-

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Mandatarea unei persoane pentru negocierea remunerației membrilor Consiliului de Supraveghere. • Aprobarea datei de 12.02.2010 ca dată de înregistrare, respectiv de identificare a acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârii AGOA. 	
17.05.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobarea raportului Consiliului de Supraveghere pe anul 2009. • Aprobarea raportului de gestiune al președintelui Directoratului pe anul 2009 și descarcarea de gestiune a acestuia pentru exercitiul financiar al anului 2009. • Aprobarea situațiilor financiare anuale aferente anului 2009. • Aprobarea reevaluării imobilizărilor corporale a SC IMOTRUST SA. • Mandatarea Directoratului să finalizeze și să aprobe politicile contabile ale SC IMOTRUST SA. • Aprobarea prelungirii mandatelor membrilor Consiliului de Supraveghere cu 2 ani. 	Finalizate
14.09.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobarea procedurii privind dotările minime ale apartamentelor și caselor destinate vânzării. • Aprobarea politicilor contabile și procedurilor de lucru privind capitalizarea costurilor îndatorării. • Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli 	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