

IMOTRUST
Dezvoltari imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1680630, J02/541/1993, IBAN: RO67BTRL00201202807887XX Banca Transilvania

RAPORTUL DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORULUI

Privind situatiile financiare la 31.12.2008

În conformitate cu Legea 31/1990 privind societatile comerciale si cu prevederile Statutului societatii comerciale IMOTRUST S.A. , presedintele Directoratului societatii are obligatia de prezenta raportul privind modul in care a fost gestionata societatea pe parcursul anului financiar 2008.

1. Capital social, actiuni,actionariat

Capitalul social al SC IMOTRUST SA la 31 decembrie 2008 este de 30.882.651 lei (31 decembrie 2007: 10.682.229 lei) reprezentând 308.826.510 acțiuni (31 decembrie 2007: 106.822.289 acțiuni). Toate acțiunile sunt comune, au fost subscrise și sunt plătite integral la 31 decembrie 2008. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 0,1 lei/ acțiune (31 decembrie 2007 : 0,1 lei/acțiune).

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

Structura acționariatului la 31 decembrie 2008 este urmatoarea:

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



Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI. RO1580630, 102/541/1991, IBAN: RO87BTR1002012020828E7XX Banca Transilvania

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 10.000 lei IMOTRUST detine 100 % 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 1 parti sociale , reprezentand 1,8% din capitalul social..

La SC Axavia SA , cu sediul in mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr.89, jud. Bihor , capital social 403.010 lei, IMOTRUST detine 381.170 actiuni , reprezentand 95,74% din capitalul social.

La SC RND AUTO SA , cu sediul in mun. Arad , str. Horia nr. 7, capital social 262.620 lei, IMOTRUST detine 84.335 actiuni , reprezentand 80,28% din capitalul.

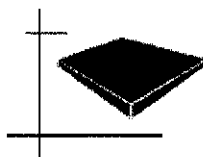
La INKOTOWN, IMOTRUST detine 100%, avand sediul in Insulele Virgine ale Marii Britanii.

b) indirecte in alte societati(sub-filiale), cu urmatoarele date la 31.12.2008

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

La SC Bermo Logistic SRL, cu sediul in Arad, str. V Goldis nr.1-3, capital social 200 lei, SC Imotrust SA detine un procent de interes de 58,26% prin filiala SC Bermo Group SA.(58,26%*100%)

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

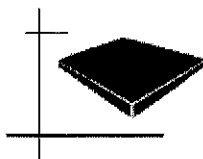


IMOTRUST
Dezvoltari imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1580630, J02/541/1991, IBAN: RO878TR10020120287887XX Banca Transilvania

Pasive		TOTAL grup IMOTRUST	din care SC IMOTRUST SA
	Capital social	37,722,712	30,882,651
	Rezerve din reevaluare	86,146,668	77,221,355
	Prime de capital	5,000	5,000
	Rezerve	52,420,750	44,717,997
	Actiuni proprii	0	0
	Rezultatul raportat	1,273,053	0
	Castiguri legate de instrumente de capitluri proprii	0	0
	Repartizarea profitului	-44,553	35,288
	Profit	-2,765,512	561,078
Total Capitaluri proprii		174,758,118	153,352,793
	Imprumuturi	130,659,377	109,287,685
	Datorii	49,697,922	26,449,764
	Conturi de regularizare	965,106	585,067
Total Pasive		356,080,524	289,675,309

Situatia contului de profit si pierdere la finele anului 2008, la nivel de grup Imotrust (Imotrust impreuna cu filialele si sub-filialele sale – conf. Celor prezentate la pct 2.1 - ponderate cu procentul de interes detinut in acestea) se prezinta astfel :



IMOTRUST
Dezvoltări imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1680630, JO2/541/1991, IBAN: RO87878100201202887887XX Banca Transilvania

Principalii indicatori realizati la 31.12.2008 , prezentati in continuare au fost stabiliti in baza Bilantului contabil si a Contului de profit si pierdere.

a.Indicatori de lichiditate

- Indicatorul lichidității curente (indicatorul capitalului circulant)

$$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}} = 1,91$$

- Indicatorul lichidității imediate

$$\frac{\text{Active curente} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}} = 0,75$$

b. Indicatori de risc

- Indicatorul gradului de îndatorare

$$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100 = 53\%$$

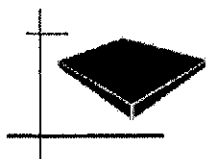
- Indicatorul privind acoperirea dobânzilor – determină de câte ori societatea poate achita cheltuielile cu dobânda:

$$\frac{\text{Profit înainte de plăți dobânzii și impozitului pe profit}}{\text{Cheltuieli cu dobânda}} = 1,2$$

c. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)

- Viteza de rotație a stocurilor (rulajul stocurilor) – aproximează de câte ori stocul a fost rulat de-a lungul exercițiului financiar:

$$\frac{\text{Costul vânzărilor}}{\text{Stocul mediu}} = 0,26$$



IMOTRUST
Dezvoltari imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1680630, J02/541/1991, IBAN: RO678TR00201202667887XX Banca Transilvania

4. Tehnologia informatională :

În domeniul tehnologiei informaționale în 2008 s-a acționat în sensul:

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

5. Activitatea de cercetare/dezvoltare:

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

De asemenea societatea a participat la seminarii și expoziții organizate pe domeniul imobiliar de către Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Arad, Primăria Arad și alte organisme.

6. Managementul riscului

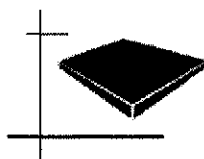
a. Riscul de piață

Economia mondială, și implicit și cea românească, trece printr-o perioadă de criză. Sectorul imobiliar a fost printre primele domenii de activitate afectate de criza financiară, datorită accesului tot mai greu și mai costisitor la finanțare. Societatea și-a adaptat produsele și condițiile ofertei sale la realitățile pieței, evitând în întâmpinarea clienților săi.

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.



IMOTRUST
Dezvoltari imobiliare

Arad, Bicarei, 1-5, 310239, CUI: RO1620630, 102/541/1991, IBAN: RO87BTRL00201202867887XX Banca Transilvania

lichidității poate să apară ca urmare a incapacității clienților de a-si onora obligatiile, de a vinde rapid un activ financiar la o valoare apropiată de cea justă. In contextul economic actual, exista o posibila nesiguranta cu privire la evolutia pietei financiare si bancare in anul 2009.

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. In 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.

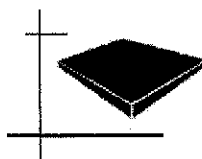
7. Guvernanta corporativa

Activitatea membrilor Consiliului de Supraveghere si a Directoratului se desfasoara cu respectarea procedurilor aprobate in Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, iar activitatea salariatilor respecta Regulamentul de Ordine Interioara.

a. Adunarea Generala a Actionarilor este organul de conducere al societatii, care decide asupra activitatii acesteia si asigura strategia si politica ei economica si comerciala.

Adunarea Generala Ordinara are urmatoarele atributii :

- a. numeste membrii Consiliului de Supraveghere, le stabileste semestrial remuneratia, in baza rapoartelor de activitate, ii descarca de raspundere si ii revoca;
- 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



IMOTRUST
Dezvoltari Imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1580630, J02/541/1991, IBAN: RO87BTRL00201202B87887XX Banca Transilvania

- k) orice alte modificari ale actului constitutiv de societate sau orice alta hotarare pentru care este necesara aprobarea Adunarii Generale Extraordinare-

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

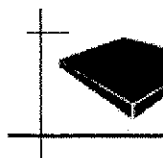
Obligatiile societatii sunt garantate cu patrimoniul social al acesteia, actionarii fiind raspunzatori numai in limita actiunilor subscrise si varsate.

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

Detinatorii de actiuni sunt obligati la plata integrala a actiunilor subscrise. Actionarul care intarzie sa depuna aportul la capitalul social este raspunzator de daunele pricinuite datorand si dobanzile de 0,1%/zi de întârziere, calculate din ziua in care trebuia sa se faca varsamantul.

b. Controlul societatii este asigurat de catre **Consiliul de Supraveghere**, format din 5 membrii. Consiliul de Supraveghere are urmatoarele atributii:

1. Managerizeaza si coordoneaza Adunarile Generale Extraordinare ale SC Imotrust si ale filialelor sale
2. Avize si acorduri
 - Actualizeaza procedurile CS si a PF astfel ca acestea sa fie in accord cu politicile si strategiile actuale
 - Emite avize si acorduri si tine evidenta acestora, conform procedurilor in vigoare
3. Centralizeaza planurile
 - Centralizeaza planurile pe sub-grupuri de societati:
Imotrust, Bermo, Agro codlea si incheie si semneaza (sau deleaga la PF semnarea) contractile de management
 - Stabileste formularistica de planificare
4. Auditul intern si extern



IMOTRUST
Dezvoltari imobiliare

Arad, Bicaș nr. 1-5, 310239, CUI: RO1680630, J02/541/1991, IBAN: RO87BTRL00201202B07897XX Banca Transilvania

- coordoneaza si arbitreaza asocierile "fortate", cele nedefinitive, pentru finalizarea cat mai rapid posibil.

8. Centralizare la nivel de grup

- supravegheaza ca fiecare subgrup sa aiba o balanta consolidate lunar, cu situatie de confirmare a soldurilor.
- consolideaza balantele consolidate la nivel de grup si trimite note explicative pentru soldurile neconciliate. In cazul neconcilierii mai vechi de 4 luni, PCS are obligatia aplicarii de masuri coercitive .

9.Strategii

- initiaza strategii, aduna informatii, face analiza si propune solutii pentru ca AGA sa ia decizii legate de strategii.

c. Conducerea operativa a societatii este asigurata de un **Directorat** format din 3 membrii. Principalele atributii ale Directoratului sunt:

- (a) Asigura conducerea executiva, gestioneaza intreaga activitate si reprezintă societatea în relațiile cu terții și în justiție.
- (b) Înregistrează la Registrul Comerțului numele persoanelor împuternicite să reprezinte societatea;
- (c) Directoratul va prezenta un raport scris Consiliului de Supraveghere cu privire la conducerea Societății si a filialelor acesteia, la activitatea acesteia și la posibila sa evoluție, cel puțin o data la 3 luni;
- (d) Comunică Consiliului de Supraveghere în timp util orice informație cu privire la evenimentele ce ar putea avea o influență semnificativă asupra societății si a filialelor acesteia;
- (e) Înaintează Consiliului de Supraveghere situațiile financiare semestriale și raportul său anual, respectiv semestrial, imediat după elaborarea acestora;