

Raport anual conform Reg. 1/2006

Data raportului:	30.04.2008
Denumirea entității emitente:	SC IMOTRUST SA
Sediul social:	ARAD, str. Bicz nr 1-5, jud. Arad
Numărul de telefon/fax:	0257-288803
Codul unic de identitate fiscală:	1680630
Număr de ordine în Registrul Comerțului:	J02/541/1991
Capital social subscris și vărsat:	10682229 RON
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:	Rasdaq
Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială	actiuni comune

1. Analiza activității societății comerciale

1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale:

4110= Dezvoltare (promovare) imobiliara

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale:

1991

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar:

nu este cazul

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active:

Cresteri = 125.207.788 RON; Reduceri = 35.865.976 RON.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății:

Societatea a realizat venituri din exploatare de 52.936.335 RON si un profit net de 6.075.188 RON.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) profit:

Anul 2007 a fost încheiat cu un profit de 6.075.188 RON. Acesta va fi alocat ulterior.

b) cifra de afaceri:

Cifra de afaceri netă a fost de 8.409.854 RON.

c) export:

Nu este cazul

d) costuri:

Principalele costuri au fost: cheltuieli cu utilitățile = 464.836 RON; personalul = 392.811 RON; prestații externe = 7.520.957 RON; costuri financiare = 28.105.314 RON.

e) % din piață deținut:

Nu este cazul

f) lichiditate (disponibil în cont etc):

Foarte ridicată: 4.531.074 RON.

1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate cu precizarea:

a) principalelor piețe de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu și metodele de distribuție:

Societatea exploatează spații proprii și închiriate. Acestea sunt utilizate pentru activități proprii, sunt destinate închirierii sau vânzării.

b) ponderii fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri ale societății comerciale pentru ultimii trei ani:

Ponderea veniturilor din vânzarea produselor finite reprezintă 56,96 % din cifra de afaceri netă, restul fiind reprezentat de prestări servicii și chirii

c) produselor noi avute în vedere pentru care se va afecta un volum substanțial de active în viitorul exercițiu financiar precum și stadiul de dezvoltare al acestor produse:

Se urmărește achiziționarea de noi spații, modernizarea și închirierea acestora, respectiv vânzarea celor disponibile.

1.1.3. Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială (surse indigene, surse import)

Precizarea de informații cu privire la siguranța surselor de aprovizionare și la prețurile materiilor prime și la dimensiunile stocurilor de materii prime și materiale.

Sursele de aprovizionare pentru materii prime și prestatori de servicii sunt interne și externe, urmărindu-se obținerea celor mai bune oferte privind prețul și termenele de plată.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a)Descrierea evoluției vânzarilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzarilor pe termen mediu și lung:

Vanzarile de produse finite se realizeaza prin departamentul propriu; piata imobiliara este in crestere, asteptandu-se profituri ridicate si din aceasta activitate.

b)Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piață a produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori:

Concurenta este puternica, piata fiind deschisa, libera, relativ transparenta, concurentiala.

c)descrierea oricărei dependențe semnificative a societății comerciale față de un singur client sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății:

Nu este cazul.

1.1.5.Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

a)Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă:

Societatea are 34 angajati; nu este cazul sindicalizarii.

b)Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi:

Nu sunt probleme deosebite.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Descrierea sintetică a impactului activităților de bază ale emitentului asupra mediului înconjurător precum și a oricăror litigii existente sau preconizate cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

Nu este cazul. Societatea respecta conditiile de protectie a mediului, muncii si PSI.

1.1.7.Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Precizarea cheltuielilor în exercițiul financiar precum și a celor ce se anticipează în exercițiul financiar următor pentru activitatea de cercetare dezvoltare.

Nu este cazul

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Descrierea expunerii societății comerciale față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash flow.
Descrierea politicilor și a obiectivelor societății comerciale privind managementul riscului.

Nu este cazul, societatea prevazandu-si bugetul si activitatea in functie de posibilitati.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior:

Piata fiind în dezvoltare, riscurile sunt minore.

b) Prezentarea și analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Societatea efectuează cheltuieli de capital în măsura disponibilităților.

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Nu este cazul; contractele sunt negociate atunci când apar oportunitățile.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale:

Societatea are spații proprii, destinate atât activității proprii cât și închirierii sau vânzării.

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzură al proprietăților societății comerciale:

Este normal, societatea efectuând investiții în modernizare.

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale:

Nu este cazul.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială:

Acțiunile sunt tranzacționate pe piața Rasdaq, prin platforma electronică BVB, categoria RGBS.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende.

Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Pentru anul 2007 societatea intentioneaza acordarea unui dividend brut in suma de 0,0238 lei/actiune

3.3.Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni:

Conform Art.1 din Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor nr 3/b din data de 04.08.2007 : Se aproba mandatarea Consiliului de Supraveghere in vederea stabilirii programului de rascumparare de catre societate a propriilor actiuni in urmatoarele conditii generale: durata programului de rascumparare este de 18 luni, numarul maxim de actiuni este de 10% din nr. total de actiuni existente pe piata, pretul minim pe actiune este de 3 lei si pretul maxim pe actiune este de 6 lei, obiectivul programului fiind alocarea de actiuni salariatilor sau unei societati asociate.

3.4.În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale:

Nu este cazul.

3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comerciala își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:

- a) CV (nume, prenume, vârstă, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție);
- b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator;
- c) participarea administratorului la capitalul societății comerciale;
- d) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

Din octombrie 2006 administratorul unic SC CODLEA ACTIV SRL a fost inlocuit cu un Consiliu de Administratie format din dl. MITARIU ION LUCIAN (48 ani, economist) , dl. OCTAVIAN MOLNAR (42 ani, economist) si SC CODLEA ACTIV SRL reprezentat legal prin dl. CHEBELEU VICTOR(33 ani, economist), care a fost si presedintele Consiliului de Administratie.

In urma hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 04.08.2007 Consiliul de Administratie al SC IMOTRUST SA a fost inlocuit cu un Consiliu de Supraveghere format din cinci membri dupa cum urmeaza : dna. Adela Cristea (economist) – presedinte, dl. Molnar Octavian (economist) – membru, dl. Petre Horga (economist) – membru, dna. Delia Arsenie (economist) -membru si dl. Giuliano Mason (arhitect) – membru.

4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale. Pentru fiecare, prezentarea următoarelor informatii:

- a) termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă;
- b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o alta persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive;
- c) participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale.

În urma hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 04.08.2007 conducerea executivă a societății este asigurată de Directoratul societății format din 3 membri după cum urmează: dl. Chebeleu Victor Adrian (economist) – președinte Directorat (CEO), dl. Marina Ciprian Horea (economist) – secretar, dl. Cristian Popa (jurist) – membru. Mandatul membrilor Directoratului este de 2 ani.

4.3. Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului: Nu este cazul

Nu este cazul.

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) elemente de bilanț:

active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;

	2004	2005	2006	2007
Active imobilizate	17.581.101	16.650.093	90.067.838	172.474.723
Active circulante	824.138	3.820.888	9.379.544	57.408.853
Cheltuieli înregistrate în avans	259.186	660.082	708.156	1.191.388
Active circulante nete	40.550	1.918.179	7.241.894	32.838.368
Datorii pe termen mediu și lung	211.519	894.990	11.084.020	51.387.990

b) contul de profit și pierderi:

vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite;

	2004	2005	2006	2007
Cifra de afaceri netă	2.161.448	1.064.036	2.177.906	8.409.854
Venituri din exploatare	3.381.371	4.004.837	15.677.871	52.936.335
Cheltuieli de exploatare	3.499.389	4.143.195	15.559.106	42.221.524
Venituri financiare	147.633	1.304.543	6.645.218	24.671.081
Cheltuieli financiare	6.952	1.105.506	1.689.561	28.105.314
Profit net	14.636	43.465	4.245.183	6.075.188

c) cash flow:

toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei.

Numerarul se situează la valori mult mai mari comparativ cu anii 2004, 2005 și 2006

	2004	2005	2006	2007
Nivelul numerarului	9.570	994.430	546.010	4.531.074

6. Semnături

Raportul va fi semnat de reprezentantul autorizat al Consiliului de administratie, de către manager/conducătorul executiv și de către contabilul șef al societății comerciale.

7. Anexe

În cazul în care societatea comercială are filiale, informațiile prezentate în raportul anual vor fi prezentate atât cu privire la fiecare filială cât și cu privire la societatea comercială privită ca un întreg.

Raportul anual va fi însoțit de copii ale următoarelor documente:

- a) actele constitutive ale societății comerciale, dacă acestea au fost modificate în anul pentru care se face raportarea;
- b) contractele importante încheiate de societatea comercială în anul pentru care se face raportarea;
- c) actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații în rândul membrilor administrației, conducerii executive, cenzorilor;
- d) lista filialelor societății comerciale și a societăților controlate de aceasta;
- e) lista persoanelor afiliate societății comerciale.

- situațiile financiare anuale