

360/10.04.2013

## R A P O R T U L A N U A L

conform Regulamentului CNVM nr.1/2006 pentru

exercitiul financiar 01.01. - 31.12.2012

Data raportului: 10.04.2013

### Societatea Comerciala "COMAT CLUJ" S.A.

Sediul social: Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 206, Jud. Cluj  
tel/fax: 0264-416663 / 416657

Cod unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului al Jud. Cluj: RO 201624

Numarul si data inregistrarii la Oficiul Registrului Comertului al judetului Cluj:  
Nr.J12/131/1991 din 01.03.1991

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valori mobiliare: BVB Sectiunea Rasdaq

Clasa, tipul, numarul si principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de S.C. "COMAT CLUJ" S.A.:

- Capitalul social al societatii este de 2.464.332,50 lei.
- Capitalul social este impartit in 985.733 actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei.
- In 2012 nu au avut loc modificari ale valorii capitalului social.
- Actiunile emise de societate sunt dematerializate si nominative.
- Orice actiune da dreptul la un vot in Adunarea Generala a Actionarilor societatii.
- Actiunile sunt indivizibile cu privire la societate, care nu recunoaste decat un proprietar pentru fiecare actiune.

### 1. Analiza activitatii Societatii Comerciale

#### *1.1 a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale.*

Activitatile desfasurate de societate in 2012 au fost inchirieri de spatii industrial logistice, prestari servicii, comert cu materiale de constructii si produse diverse nealimentare.

In 2012 societatea a avut incheiate contracte de inchiriere pentru spatii cu o suprafata medie lunara cu aproximativ 20% mai mare fata de 2011. Gradul mediu anual de utilizare a spatiilor a fost de 97 % pentru activul din str. Traian Vuia si 49 % pentru activul din str. Cantonului, media la nivel de societate fiind de 65 %.

Activitatea de comert a inregistrat o diminuare majora fata de nivelul din anii anteriori.

Au fost adoptate o serie de masuri de reducere a costurilor cu serviciile prin renegocierea contractelor.

Planul de investitii aprobat de AGA prevedea pentru 2012 alocarea de sume pentru modernizarea unor elemente de patrimoniu – depozite, cai de acces, imprejmuire- costurile estimate fiind de 330.000 lei. Efectuarea investitiilor a fost conditionata de existenta surselor proprii de finantare si de prioritatea executiei in sensul castigarii unor noi clienti sau mentinerii clientilor existenti.

Investitiile realizate in 2012 au fost in valoare de 259.732 lei iar fondurile alocate au fost fonduri proprii.

Impact semnificativ asupra performantelor societatii pe parcursul anului 2012, au avut :

- Masurile de restructurare adoptate de clienti-firmele chiriase, concurenta de pe piata specifica, care au generat relocari ale clientilor, fluctuatia acestora, redimensionari ale spatiilor inchiriate precum si tendinta de diminuare a tarifelor de inchiriere. Gradul mediu de ocupare a spatiilor a crescut in conditiile in care tarifele medii au scazut comparativ cu anul anterior. In 2012 au crescut in proportie mai mare veniturile generate de activul Cantonului, pentru aceste spatii tarifele de inchiriere fiind sub nivelul celor aferente activului Traian Vuia.

- Evolutia sectorului constructiilor afectat puternic de criza economica, ceea ce a condus la diminuarea drastica a veniturilor din comert;

- Efortul financiar aferent achitarii cheltuielilor de rambursare a creditului de investitii contractat in 2009;

- Evolutia pozitiva a fluxurilor de numerar fapt ce a permis efectuarea investitiilor de relativ mica dimensiune dar prioritare pentru buna functionare a societatii.

*b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale.*

Comat Cluj SA s-a infiintat conform HG nr.1176/02.11.90 si a legii nr.15/1990 si functioneaza in baza Legii 31/1990 si a actului constitutiv al societatii, completat cu cererile de inscriere de mentiuni la Oficiul Registrului Comertului al judetului Cluj.

*c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sale sau a societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar.*

Nu este cazul.

*d) Descrierea achizitiilor sau instrainarilor de active.*

In anul 2012 au avut loc achizitii de mijloace fixe, acestea fiind redade in notele la situatiile financiare.

*e) Evaluarea activitatii*

La 31.12.2012 societatea inregistreaza profit net.

*1.1.1. Elementele de evaluare generala:*

- a) Profitul net aferent anului 2012 este de 231.401 lei;
- b) Cifra de afaceri in anul 2012 a fost de 1.712.820 lei;
- c) Nu s-au efectuat activitati de export in cursul anului 2012;
- d) Totalul cheltuielilor in anul 2012 a fost de 1.483.534 lei;
- e) Nu detinem informatii statistice oficiale pentru aprecierea cotei de piata.
- f) La sfarsitul anului disponibilitatile banesti (casa + banca) erau in suma de 41.413 lei.

*1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al Societatii*

Societatea dispune de spatiile si logistica necesara desfasurarii activitatii proprii. In 2012 au fost facute investitii in vederea modernizarii suprafetelor inchiriabile. Gradul de uzura al activelor societatii este prezentat in notele la situatiile financiare.

*a) Descrieti principalele piete de desfacere pentru fiecare produs sau servicii si metodele de distribuire.*

Clientii pentru activitatea de inchiriere sunt reprezentati de societati comerciale cu sediul social in judetul Cluj sau in alt judet si care si-au deschis puncte de lucru in activele inchiriate. Activitatea desfasurata de acestia in spatiile inchiriate este activitate de comert, productie, servicii.

*b) Precizarea ponderii fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii 3 ani.*

Ponderea veniturilor aferente principalelor grupe de produse si servicii in cifra de afaceri in ultimii 3 ani se prezinta astfel:

	2010 [%]	2011 [%]	2012 [%]
<b>1) inchirieri</b>	<b>80,21</b>	<b>83,15</b>	<b>81,29</b>
<b>2) prestari servicii</b>	<b>14,17</b>	<b>15,52</b>	<b>15,64</b>
<b>3) vanzari de marfuri, alte</b>	<b>5,62</b>	<b>1,33</b>	<b>3,07</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

*c) Descrierea produsele noi avute in vedere si pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar. Descrierea stadiului de dezvoltare a acestor produse.*



Pentru exercitiul financiar 2013 se preconizeaza cresterea gradului mediu de utilizare a spatiilor prin inchirierea spatiilor existente cu 5 %. In anul 2013 se va continua procesul de modernizare a depozitelor .

*1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico – materiala*

Aprovizionarea tehnico materiala se efectueaza de pe piata interna..

*1.1.4 Evaluarea activitatii de vanzare*

*a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivelor vânzărilor pe termen mediu și lung;*

Evolutia cifrei de afaceri:

[lei]			
Indicator	2011	2012	2013-BVC
Cifra de afaceri, din care:	1.496.539	1.712.820	1.748.000
-venituri inchirieri de spatii	1.244.431	1.392.415	1.440.000
-venituri prestari servicii,alte	232.202	267.821	288.000
-venituri comert, alte	19.906	52.584	20.000

Previziunile pentru exercitiul financiar 2013 au fost cuprinse in proiectul de BVC 2013 aprobat de AGOA in 21.03.2013.

*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;*

Activitatea Comat Cluj SA s-a desfasurat intr-un mediu concurential puternic, afectat insa de criza economica. Printre competitorii locali, in domeniul inchirierilor de spatii industrial logistice s-au numarat: parcurile logistice Tetarom, Transilvania Constructii, Nervia, Coratim dar si spatiile excedentare ale diferitelor societati comerciale care si-au restrans activitatea proprie si inchiriaza halele si depozitele din patrimoniu. In domeniul comertului cu materiale de constructii, competitia s-a accentuat prin extinderea firmelor din alte zone ale tarii catre piata clujeana.

*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 personalul societatii.*

Numarul angajatilor cu contract de munca al Comat Cluj S.A. la 31.12.2012 a fost de 9 persoane. Dintre acestia 3 au studii superioare, ceilalti au un nivel de pregatire situat intre scoala gimnaziala (4 persoane) si liceu (2 persoane). Directorul general are incheiat cu societatea contract de mandat.

In 2012, raporturile dintre directorul general si angajati au fost reglementate prin regulamentul intern, legislatia muncii.

*1.1.6.Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza asupra mediului inconjurator.*

Activitatea de baza nu afecteaza mediul inconjurator si nu exista litigii cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

*1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare .*

Investitiile facute in 2012 au vizat modernizarea spatiilor inchiriate si/sau inchiriabile.

*1.1.8 Evaluarea activitatii societatii 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.*

Activitatea societatii a fost expusa urmatoarelor riscuri:

a)Riscul ratei dobanzilor- societatea are contractate linie de credit curenta, respectiv credit pentru investitii. Pe parcursul anului 2012 variatia dobanzii a fost in limitele previzionate.

b)Riscul de creditare –societatea este expusa acestui risc prin activele de tipul creantelor. Incasarea creantelor a devenit mai dificila in conditiile de criza economica si ca urmare pentru creantele incerte erau constituite provizioane.

c)Riscul lichiditatii-societatea a urmarit evolutia nivelului lichiditatilor pentru a-si putea achita obligatiile la data la care deveneau scadente si pentru a putea efectua investitiile programate.

d)Riscul fluxului de numerar- societatea monitorizeaza fluxurile de numerar astfel incat acestea sa asigure desfasurarea activitatii in bune conditii.

Indicatorii de lichiditate sunt prezentati in notele la situatiile financiare anexate.

#### *1.1.9 Elemente de perspectiva 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.

Criza economică și urmările acesteia, pot afecta capacitatea de plată a clienților societății și implicit lichiditatea societății Comat Cluj.

În 2012, s-a urmărit cu prioritate :

- Gestionarea strictă a costurilor de funcționare, a încasărilor și a fluxurilor de numerar,
- Exploatarea spațiilor închiriable și modernizarea acestora pentru satisfacerea cerințelor clienților,
- Realizarea cifrei de afaceri planificate.

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

Planul de investiții pentru 2013 a fost aprobat în Adunarea Generală a Acționarilor din 21.03.2013. Pentru investiții se vor alocă surse proprii în limita fluxurilor de numerar generate de activitatea societății. Prin efectuarea investițiilor și prin o gestionare prudentă a cheltuielilor de capital societatea va fi capabilă să își îndeplinească obiectivele așa cum au fost acestea aprobate de acționari.

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

Efectele crizei economice pot influența activitatea societății în următoarea perioadă.

## **2. Activele corporale ale activității societății comerciale**

2.1. *Precizați amplasarea și caracteristicile principalelor capacități de producție din proprietatea societății comerciale.*

S.C. Comat S.A are în patrimoniu depozite situate pe 2 amplasamente după cum urmează:

- Depozit – Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.206, suprafața incintă 21.150 mp,
- Depozit – Cluj-Napoca, str. Cantonului, nr.30, suprafața incintă 95.448mp.

2.2. *Descrieți și analizați gradul de uzură al proprietăților societății comerciale.*

Gradul de uzură al proprietăților Comat Cluj este diferit funcție de categoria fondurilor fixe după cum urmează:

Cladiri: - au un grad de uzură mediu de aproximativ 85%. Construcțiile au fost puse în funcțiune în perioada 1973-2009, corespunzând scopului pentru care au fost ridicate.

Construcții speciale: - au un grad mediu de uzură de aproximativ 85 %.

Utilaje, echipamente, etc. - au fost achiziționate în mare parte în perioada 1973-1987, prezentând un grad de uzură mediu de aproximativ 37 %.

Mijloace de transport: - au un grad mediu de uzură de 92%.

2.3. *Precizați eventualele probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale.*

Societatea are efectuate înregistrările privind dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății. Societatea are calitatea de parat în 2 litigii privind rectificarea în cartea funciara a înregistrărilor privind o suprafață de teren de aproximativ 2000 mp.

## **3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială**

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

Acțiunile Comat Cluj SA s-au tranzacționat în 2012 pe piața Rasdaq.

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.*

În ultimii 3 ani societatea nu a distribuit dividende.

3.3. *Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.*  
Nu este cazul.

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 comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Nu este cazul.

#### **4. Conducerea societatii comerciale**

4.1. *Prezentati lista administratorilor societatii comerciale. Pentru fiecare prezentati urmatoarele informatii:*

a) *Funcțiile detinute în cadrul societatii comerciale:*

Consiliul de administratie a avut în 2012 urmatoarea componenta:

Miclea Carmen Tatiana - Director general si presedintele Consiliului de Administratie

Oradan Schutz Diana - membru al Consiliului de Administratie

Potra Liviu - membru al Consiliului de Administratie în perioada 01.01-19.03.2012

Popa Lucian - membru al Consiliului de Administratie în perioada 20.03-31.12.2012

b) *orice acord, intelegere sau legatura de familie între administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita administrator.*

Nu este cazul.

c) *participarea administratorilor la capitalul social al societatii comerciale .*

- Miclea Tatiana Carmen - detine 80 actiuni 0,008 %

d) *lista persoanelor afiliate societatii.*

Nu este cazul.

4.2. *Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale pentru 2012. Pentru fiecare, prezentati urmatoarele informatii:*

a) *termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva:*

Conducerea executiva este asigurata de :

- Miclea Tatiana Carmen, director general , durata mandatului fiind de la 24.03.2012 si pana la 23.03.2016, conform contractului de mandat 285/19.03.2012. Conform hotararilor AGOA din 19.03.2012 si hotararilor CA nr.1 si 2 din 19.03.2012, Miclea Carmen detine functiile de director general si presedinte al Consiliului de Administratie pentru un nou mandat de 4 ani.

- Misan Calin Marius, director economic, angajat al societatii cu contract pe durata nedeterminata.

b) *orice acord, intelegere sau legatura de familie între persoana respectiva si o alta persoana datorita careia, persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive.*

Nu este cazul.

c) *Participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale.*

- Misan Calin Marius - detine 60 actiuni 0,006 %

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.

#### **5. Situatia financiar-contabila**

*Prezentarea unei analize a situatiei 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;*

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;*

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.*

Situațiile financiare la 31.12.2012 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale .

În anexe se prezintă și situația financiară actuală comparativ cu ultimii 2 ani privind :

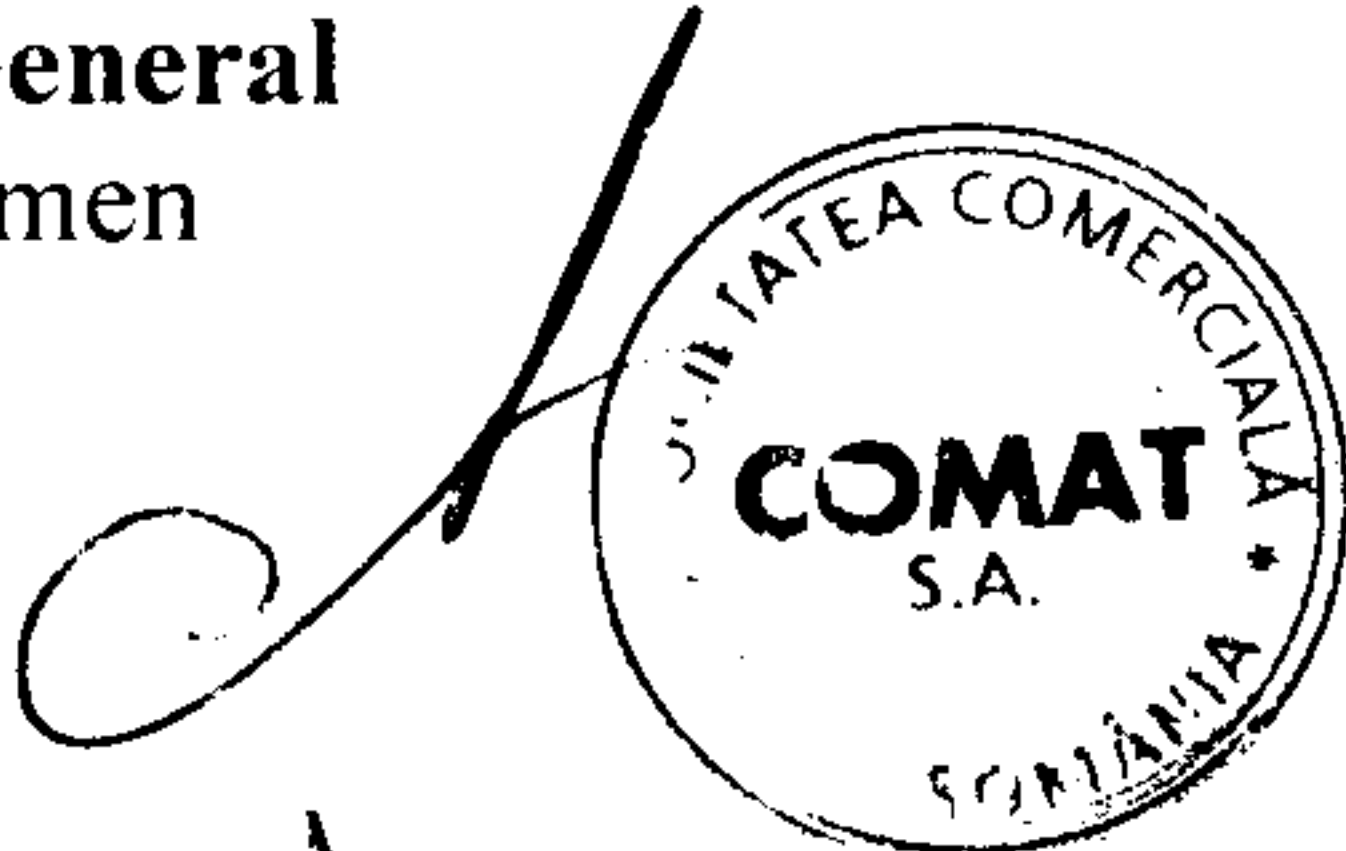
- a)elemente de bilanț
- b)contul de profit și pierderi
- c)cash flow.

#### **6.Anexe**

*Raportul anual este însoțit de copii ale următoarelor documente:*

- a) *actul constitutiv ale societății comerciale*  
Se atasează copie după CIM 514386/29.03.2012 și CIM 546022/28.08.2012.
- b) *contractele importante încheiate de societatea comercială în anul pentru care se face raportarea;*  
Nu este cazul.
- c) *actele de demisie/demitere, dacă au existat astfel de situații în rândul membrilor administrației, conducerii executive, cenzorilor;*  
Se anexează copie după hotărârea AGA din 19.03.2012 privind alegerea noilor administratori.
- d) *lista filialelor societății comerciale și a societăților controlate de aceasta;*  
Nu este cazul.
- e) *lista persoanelor afiliate societății comerciale.*  
Nu este cazul.
- f) *Raportul auditorului financiar pentru exercitiul financiar 2012*
- g) *Situațiile financiare la 31.12.2012*
- h) *Declarația conducerii conform Reg 1/2006.*
- i) *Situațiile a,b,c menționate la punctul 5.*

**Presedinte Consiliu de Administratie**  
**Director General**  
Miclea Carmen



**Director Economic**  
Misan Calin

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Calin Misan", is written below the text for the Director Economic.