

**Raportul Administratorilor
privind activitatea desfasurata de S.C. COMNORD S.A.
In perioada 01.01.2008 – 31.12.2008**

S.C COMNORD S.A.

Comnord a fost infiintata in anul 1991 in conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societatile comerciale.

Sediul social Calea Grivitei, nr.136, Sector 1, Cod postal 010737,Bucuresti

Numar de telefon/fax 0040-21-206.68.00; 0040-21-206.68.02

Numarul si data inregistrarii la Oficiul Registrului Comertului J40/493/1991

Cod Unic de Inregistrare 1590368

Atribut fiscal RO

Categoria, Tipul, Numarul si caracteristicile principale ale valorilor mobiliare emise de companie

- **Actiuni comune nominative dematerializate, a caror evidenta este tinuta de S.C. Depozitarul Central S.A. Bucuresti**
- **Valoare nominala, RON/actiune 0.1**
- **Numar de actiuni 40.010.552**
- **Actiunile S.C. COMNORD S.A. se tranzactioneaza la Categoria de Baza a Bursei de Valori Bucuresti**

Cuprins

Capitolul 1	Activitatea societatii comerciale	pag. 3
Capitolul 2	Situatii economico financiare	pag. 8
Capitolul 3	Actionariat si participatii	pag.10

Capitolul 1 – Activitatea societății comerciale

1. Comnord efectuează următoarele activități principale:

- Construcții de clădiri si lucrări de geniu
- Lucrări de instalații electrice, sanitare, electrice si hidrotehnice
- Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- Alte lucrări speciale de construcții (fasonarea otelului)
- Consolidări si amenajări la construcții

In anul 2008 au fost continuate proiectele lansate in anul 2007 si au început noi proiecte, respectiv:

- Imobil birouri Prefabricate Vest
- Imobil de birouri Calea Floreasca
- Imobil locuinte str. George Calinescu nr.4
- Ansamblu locuinte str Gherasim Constantinescu
- Complex expozitional Romexpo

Necesarul de cash-flow pentru îndeplinirea planului de activitate in 2008 s-a asigurat prin surse proprii.

In conformitate cu sistemul de management al calității implementat, unul dintre obiective a fost urmărirea îmbunătățirii calității serviciilor si a proceselor

2. Rezultate ale evaluării activității companiei

Pe segmentul construcții civile si industriale analiza rezultatelor de la sfarsitul anului 2008 si a tendințelor de la începutul anului 2009 a evidențiat următoarele:

- o scădere a numărului de lucrări contractate având suprafețe mici si o creștere a numărului de lucrări cu suprafețe de construit mari si foarte mari;
- creșterea calității lucrărilor de construcții realizate;

- creșterea calității angajaților implicați pe acest segment atât prin creșterea experienței și angajării de personal pe criterii riguroase;

Pe segmentul producție și comercializare de fier beton:

- a fost continuată activitatea de fasonare a oțelului beton la nivelul fabricii de la Buftea;

Pe segmentul resurse umane:

- îmbunătățirea continuă a calității personalului recrutat;
- creșterea profesionalismului personalului la nivelul întregii societăți;
- introducerea de noi tehnici de administrare a personalului;
- îmbunătățirea pachetelor salariale.

Elemente de evaluare principală

<i>Indicatori</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
<i>Profit net</i>	<i>21.892.494</i>	<i>14.127.519</i>
<i>Cifra de afaceri netă</i>	<i>263.557.631</i>	<i>233.863.720</i>

Profitul net a înregistrat o scădere de la **21.892.494 RON** la **14.127.519 RON**, și cifra de afaceri a companiei a scăzut de la **263.557.631 RON** la **233.863.720 RON**, diminuare datorată în principal lipsei de lucrări, contractele fiind semnate în lunile mai, iunie iar lucrările au început abia în semestrul II 2008, și a majorării pretului final la materialele de construcții.

Efectele crizei financiare s-au resimțit în sectorul construcțiilor începând cu trimestrul III al anului 2008, deoarece s-a înregistrat o stagnare a tranzacțiilor imobiliare, formarea noilor preturi de echilibru fiind probabil întârziată de neadaptarea ofertei agregate la noile condiții ale pieței, decontările lucrărilor au început să fie întârziate, iar anumite proiecte au fost amânate sau anulate de către investitori..

3. Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Având în vedere că societatea Comnord S.A. este o companie integrată de construcții, activitățile societății pot fi grupate pe câteva categorii principale reprezentative pentru activitatea companiei:

- construcții civile și industriale;
- fasonare otel beton;

Piețele principale pe care operează Comnord sunt:

Piața construcțiilor: Comnord este una dintre cele mai mari companii de construcții la nivelul Capitalei.

Piața otelului beton: S.C. Comnord S.A. a pornit în anul 2001 o fabrică de otel beton cu linii tehnologice de ultima ora. În prezent activitatea de producție este în creștere. Aceste produse se adresează în principal satisfacerii nevoilor santierelor proprii.

Cea mai mare parte a veniturilor S.C. Comnord S.A. a fost realizată din activitatea de construcții civile și industriale. În 2008 veniturile companiei au scăzut ca urmare a faptului că investitorii și-au înghețat achizițiile datorită problemelor de finanțare și a așteptărilor privind tendința descrescătoare a prețurilor..

Indicator	2007	2008
Venituri de exploatare	275.845.067	262.786.994
Venituri financiare *	2.573.383	10.522.799
Venituri extraordinare	-	-

*Veniturile financiare au fost influențate de veniturile din interese de participare și de evoluția dobânzii la depozitele în lei constituite de societate.

4. Evaluarea activității de aprovizionare tehnică – materiala (surse interne și importuri)

Principalele necesități ale unei companii de construcții cum este S.C. Comnord S.A sunt:

- oțel nefasonat pentru fabrica de oțel beton fasonat din Buftea;*
- materiale de construcții (beton, oțel beton fasonat, etc.);*
- altele.*

Asigurarea cu alte materiale de construcții s-a realizat atât de pe piața internă cât și din importuri.

5. Descrierea concurenței

Piața principală pe care acționează Comnord este piața de construcții civile și industriale din București și județul Ilfov.

6. Descrierea dependenței semnificative a companiei față de un client sau un grup de clienți și impactul negativ pe care l-ar putea avea asupra companiei

Tendința Comnord a fost să se concentreze pe un număr mai restrâns de clienți, dar cu proiecte mari. Comnord a stabilit cu acești clienți parteneriate pe termen lung.

7. Evaluarea aspectelor legate de angajații companiei Numărul și nivelul de pregătire al angajaților societății:

În anul financiar 2008, numărul mediu al angajaților companiei a fost de 146 față de 218 în anul financiar 2007.

Relațiile dintre conducere și salariați:

Relațiile dintre conducere și salariați sunt normale, fără manifestarea acțiunilor colective de contestare a managementului, dat fiind faptul că au fost onorate obligațiile asumate prin Contractul colectiv de muncă și mai ales datorită faptului că managementul societății este receptiv la solicitările salariaților.

Angajatii beneficiaza de tichete de masa, masini de serviciu pentru salariatii care isi desfasoara activitatea pe santiere, cursuri pentru pregatire profesionala, iar in cursul anului salariatii au beneficiat de majorari salariale pentru stimularea activitatii acestora.

8. Evaluarea activității de management de risc a companiei

Ca societate integrata de construcții, Comnord este expusa riscului de piața:

- din punct de vedere al riscului valutar, datorita variatiilor cursului de schimb valutar; contractele cu clientii si creditele sunt denominate in euro
- din punct de vedere al riscului ratei dobânzii la valoarea justa, din cauza variatiilor ratelor de piata ale dobanzii;
- din punct de vedere al riscului de preț, si anume riscul ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze ca rezultat al schimbarii preturilor pietei, chiar daca aceste schimbari sunt cauzate de factori specifici instrumentelor individuale sau emitentului acestora, sau factori care afecteaza toate instrumentele tranzactionate pe piata.

Din punct de vedere al riscului de credit si al riscului de lichiditate Comnord nu prezintă o expunere foarte mare, deoarece in anul 2008 societatea a achitat cea mai mare parte a datoriilor pe termen lung. Drept urmare, probabilitatea ca una dintre partile instrumentului financiar sa nu execute obligatia asumata este foarte mica.

Lichiditatea companiei s-a situat la un nivel optim având in vedere cash-flow-ul generat din activitatea operaționala in 2008.

Analiza indicatorilor de lichiditate este prezentata in capitolul II – situații economico-financiare, note explicative.

Comnord trebuie sa construiască si sa dezvolte un sistem de management al riscului standardizat – așa numitul Management al Riscului la nivel de Companie. Acest sistem va fi integrat pe orizontala in procesele de afaceri si pe verticala in strategia si obiectivele pe termen mediu ale Comnord.

Aspecte precum sănătatea, protecția muncii și protecția mediului și personalul sunt monitorizate la nivelul întregii companii.

9. Conducerea societății comerciale

Prezentarea administratorilor companiei:

Nume	Poziția
NEGOITA OLEANA	PRESEDINTE C.A.
DOBRICA CONSTANTA	ADMINISTRATOR
CIRJAN BOGDAN	ADMINISTRATOR

Capitolul 2 – Situații economico-financiare

Indicatori financiari	31.12.2007 (RON)	31.12.2008 (RON)
Cifra de afaceri	263.557.631	233.863.720
Profit brut	25.912.969	15.269.904
Profit net	21.892.494	14.127.519
Active imobilizate	86.395.452	79.353.549
Active circulante	57.562.756	105.327.845
Datorii pe o perioada mai lunga de un an	10.492.562	6.023.585
Datorii pe o perioada mai scurta de un an	44.180.925	79.910.705
Capital propriu	84.656.198	89.939.611

<i>Rata</i>	<i>Formula</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>
<i>ROE</i>	<i>Profit net / Capital propriu</i>	<u>21.892.494</u> 84.656.198 0,25	<u>14.127.519</u> 89.940.177 0.16
<i>Lichiditate curenta</i>	<i>Active circulante / Datorii curente</i>	<u>57.562.756</u> 44.180.925 1,30	<u>105.327.845</u> 79.910.705 1.32
<i>Testul acid</i>	<i>(Active circulante – Stocuri) /Datorii curente</i>	<u>47.562.756 –</u> <u>11.888.520</u> 44.180.925 0,80	<u>70.458.582</u> 79.910.705 0.88

Cifra de afaceri a companiei a scazut la **233.863.720 RON** fiind influentata de scaderea volumului de activitate in comparatie cu anul precedent, cat si de conditiile comerciale mai nefavorabile. Cheltuielile de exploatare au inregistrat o valoare de 256.158.700 RON, crescand cu 5.196.711 RON in comparatie cu cifra din 2007, fiind influentate de urmatoarele:

- Cresterea cheltuielilor cu materiile prime, materiale si consumabile, energie, apa;
- Cresterea cheltuielilor cu salariile si a altor beneficii;
- Inregistrarea de provizioane pentru riscuri si garantii;
- Alte cheltuieli, cum ar fi prestatiile externe, respectiv cheltuielile cu subantreprenorii, cu intretinerea si reparatiile si alte servicii care au avut ca impact net o crestere a cheltuielilor de exploatare.

Profitul din exploatare a inregistrat o valoare de 6.628.294 RON, fiind in scadere fata de anul 2007, evolutie determinata in principal de scaderea veniturilor din exploatare si cresterea cheltuielilor din exploatare.

De mentionat este faptul ca, tinand cont de principiul prudentei, societatea a constituit provizioane pentru garantiile de buna executie acordate clientilor, avand in vedere faptul ca este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru remedierea defectiunilor aparute in perioada de garantie, provizioane in suma de 5.455.713 RON ce vor

fi recunoscute la venituri, o parte in anul 2010 si o parte in anul 2011, la incheierea perioadei de garantie. De asemenea au fost constituite provizioane pentru depreciere in suma de 488.434,86 RON pentru clientii neincasati, acestia fiind actionati in justitie.

Datoriile totale au fost de 85.934.290 RON in 2008, fata de 54.673.487 RON in 2007, o pondere semnificativa avand avansurile incasate de la clienti in contul comenzilor.

Capitalurile proprii in 2008 au fost de 89.940.177 cu o crestere de 5.283.979 RON peste nivelul din 2007. Cresterea se datoreaza diferentelor rezultate din reevaluarea cladirilor aflate in patrimoniul societatii, reevaluare ce a avut ca scop reflectarea in bilantul societatii a valorii juste a capitalului si a rezultatului reportat si de asemenea pe seama rezultatului reportat..

S.C. COMNORD S.A. nu inregistreaza datorii restante fata de bugetul statului, bugetul asigurarilor sociale si de asemenea nu inregistreaza credite restante.

Capitolul 3 – Actionariat si participatii

Actionariatul Comnord, conform situatiei la S.C. Depozitarul Central S.A. Bucuresti la data de 31.12.2008, se prezinta astfel:

- Creteanu Sorin	53,67551%
- Naveco Limited	31,39220%
- Pers.fizice	7,06750%
- Pers.juridice	7,86479%

Participatiile Comnord la alte societati sint urmatoarele:

- Girueta SA	99.09926%
- Baneasa Rezidential S.R.L.	50.00000%
- Lafarge Comnord SA	33.99000%
- Lafarge Betoane S.R.L.	5.00000%
- Piata Bucur Obor	8.200000%
- Imopost Developments S.A	0.59687%
-Constructii Montaj Nord SRL	50.00000%

Situatia financiar-contabila pentru 2008 intocmita in conformitate cu O.M.F.P. 1752/2005 ofera o imagine corecta si conforma cu realitatea a activelor, obligatiilor, pozitiei financiare, contului de profit si pierdere ale Comnord, iar informatiile prezentate in acest raport prezinta in mod corect si complet activitatea companiei.

Consiliul de Administratie:

Negoita Oleana – Presedinte C.A.

Dobrica Constanta – Administrator

Cirjan Bogdan Mircea - Administrator

