

RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PE ANUL 2012

Denumirea: **NAPOTEX S.A.**
Sediu: **CLUJ-NAPOCA, str. Traian Vuia nr. 208, jud. Cluj**
Nr.tel/fax: **0264.591044 / 0264.416759**
CUI: **201896, atribut fiscal RO**
Nr.O.R.C.: **J12/124/22.02.1991**

Piața organizată pe care se tranzacționează valori mobiliare: BVB - Piața RASDAQ, Cat. III-R
Capitalul social subscris și vărsat integral: 1.172.822,50 lei.

Clasa, tipul, nr. și principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comercială:

- nr. acțiuni = 469.129 dematerializate, nominative și indivizibile
- valoare nominală = 2,50 lei / acțiune
- 1 acțiune = 1 drept vot.

În anul 2012 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață la 11.02.2013 este de 3.753.032,00 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 8,00 lei la data de 07.02.2013 (ultima tranzacție).

1. Analiza activității societății comerciale

1.1 a) *Descrierea activității de bază a societății comerciale*

Societatea are ca obiect principal de activitate comerțul cu ridicata al îmbrăcăminte și încălțăminte, încadrându-se în codul cod CAEN 4642. Activitatea preponderentă în cifra de afaceri este cea de închiriere spații, cod CAEN 6820 – închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Activitățile desfășurate de societate în anul 2012 au fost: închirieri de spații, prestări servicii, comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte și încălțăminte și produse diverse nealimentare.

În 2012 societatea a avut încheiate în medie 44 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 12.040 mp. Gradul mediu de utilizare a spațiilor a fost de 84,50% pentru activul din Cluj Napoca str. Traian Vuia nr. 208 și de 46,95% pentru activul din Bistrița str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3.

Activitatea de comerț a înregistrat o diminuare majoră față de nivelul anilor anteriori.

Au fost adoptate o serie de măsuri de reducere a costurilor atât a celor de personal cât și a celor cu serviciile prin renegocierea contractelor.

Impact semnificativ asupra performanțelor societății pe parcursul anului 2012 au avut:

- concurența pe piața spațiilor de depozitare – producție și birouri, fapt care a generat diminuarea tarifelor de închiriere pe mp și fluctuația chirișilor. În cursul anului 2012 s-au încheiat 12 noi contracte de închiriere, s-au reziliat 8 contracte, s-au diminuat valorile a 5 contracte prin restrângerea activității și s-au majorat valorile a 7 contracte de închiriere

- criza economică a condus la diminuarea veniturilor din comerțul cu textile-încălțăminte din magazinul propriu din Cluj Napoca.

b) *Data de înființare a societății*

Societatea a fost fondată în anul 1949 sub numele de I.C.R.T.I. Cluj-Napoca. Din anul 1990 este societate pe acțiuni, având C.U.I. 201896, atribut fiscal RO, număr O.R.C. J12/124/1991.

Societatea este privatizată integral, capitalul social, subscris și vărsat are valoarea de 1.172.822,50 lei și este divizat în 469.129 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

c) *Fuziuni sau reorganizări în timpul exercițiului financiar*: nu este cazul.

d) *Achiziții sau înstrăinări de active*: nu este cazul.

e) *Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Activitatea societății în anul 2012 a fost profitabilă, deși în condiții de criză vânzările de mărfuri textile-încălțăminte au fost mai mici. Gestionarea patrimoniului societății s-a realizat în condiții de siguranță și au fost valorificate la maxim spațiile de care societatea dispune, astfel încât veniturile din închirieri au fost mai mari decât în 2011.

1.1.1 *Elemente de evaluare generală, an 2012:*

Profit net	=	452.659 lei
Cifra de afaceri	=	1.726.733 lei
Export	=	0 lei
Cheltuieli totale	=	1.170.678 lei
Lichiditate/trezorerie netă	=	278.541 lei

1.1.2 *Evaluarea nivelului tehnic al societății*

Societatea dispune de spațiile și logistica necesară desfășurării activității proprii.

Principalele produse realizate sau servicii prestate:

- comercializare produse textile-încălțăminte
- servicii de depozitare
- închiriere spații disponibile

a) *Principalele piețe de desfacere și metodele de distribuire:*

Piața de desfacere pe care acționează societatea este cea locală. Vânzarea mărfurilor s-a desfășurat în magazinul propriu situat în Cluj Napoca.

Chiriașii sunt reprezentați de societăți comerciale care au sediul sau puncte de lucru în spațiile închiriate.

b) *Ponderea categoriilor de produse în venituri și în totalul cifrei de afaceri pentru ultimii 3 ani:*

Indicator	2010	%	%	2011	%	%	2012	%	%
Cifra de afaceri	1.767	100		1.618	100		1.727	100	
Venituri totale, din care	1.801		100	1.657		100	1.736		100
- Venituri exploatare	1.801			1.657			1.733		
- vânzare mărfuri	283	16,0	15,7	98	6,1	5,9	37	2,1	2,2
- venituri chirii + refactutări	1.484	84,0	82,4	1.520	93,9	91,7	1.690	97,9	97,4
- alte venituri exploatare	34		1,9	39		2,4	6		0,3
- Venituri financiare	0		0	0		0	3		0,1

c) *Produse noi*: nu este cazul.

1.1.3 *Evaluarea activității de aprovizionare:*

Deoarece activitatea de comerț a înregistrat o diminuare majoră față de anul precedent, CA a hotărât restrângerea acestei activități. Drept urmare societatea s-a aprovizionat în 2012 numai cu acele mărfuri comandate de clienți.

Stocurile înregistrate la 31.12.2012 sunt de 315.040 lei. Ponderea cea mai însemnată în structura stocurilor o au mărfurile.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor

Vânzările de produse textile-încălțăminte au cunoscut o scădere majoră față de 2011.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2013:

- lei -

	2011	2012	2013
Cifra de afaceri, din care	1.617.902	1.726.733	1.800.000
- comerț	97.787	36.517	40.000
- activitate de închiriere	1.520.115	1.690.216	1.760.000

b) Situația concurențială în domeniul de activitate al societății:

Activitatea societății s-a desfășurat într-un mediu concurențial puternic afectat de situația economică din țară. Printre competitori, în domeniul comerțului s-au numărat mallurile locale iar în domeniul închirierilor parcurile logistice.

c) Dependență semnificativă a societății: nu este cazul.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de personalul societății

a) Numărul angajaților și nivelul de pregătire profesională:

Numărul angajaților cu contract de muncă, la 31.12.2012, a fost de 7 persoane. Dintre aceștia 4 au studii superioare, 1 cu studii liceale, 1 cu studii postliceale și 1 cu studii generale.

Directorul general are încheiat cu societatea contract de mandat.

b) Raporturile dintre management și angajați:

Raporturile dintre directorul general și angajați au fost reglementate prin regulamentul intern, legislația muncii.

Angajații sunt structurați pe departamente funcționale (pentru prelucrarea operativă a datelor) aflate în subordinea directorului general.

Structura personalului societății la sfârșitul anului 2012:

- conducere executivă	- 1 persoana
- financiar-contabilitate-resurse umane	- 2 persoane
- secretariat	- 1 persoana
- comercial	- 1 persoana
- administrativ (2 îngrijitor clădiri, 1 femei de serviciu)	- 3 persoane
Nr. total de personal	- 8 persoane

Numărul mediu de angajați în anul 2012 a fost de 9.

Nu există raporturi conflictuale între director și angajați.

1.1.6. Impactul activității asupra mediului înconjurător

Activitatea pe care o desfășoară societatea nu produce impact asupra mediului înconjurător drept urmare nu este necesară autorizarea Inspectoratului de Protecție a Mediului.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare – nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activității privind managementul riscului

Riscul asociat afacerii reprezintă o componentă căreia trebuie să i se acorde o atenție sporită în condiții de criză economică prin măsuri adecvate, monitorizare și control. Expunerea societății la riscurile inerente afacerii prin operațiunile zilnice este protejată de faptul că deciziile majore sunt luate doar de directorul general al societății, conform atribuțiilor și prin controlul intern.

Expunerea societății la riscul de preț, riscul de lichiditate și de cash flow:

a. Riscul de preț:

- Societatea este expusă riscului valutar deoarece are o parte din contractele de închiriere încheiate în euro și dolari.

b. Riscul de lichiditate:

Societatea nu a avut în anul 2012 incidente de plată privind instrumentele de plată utilizate. Societatea a urmărit evoluția nivelului lichidităților pentru a-și putea achita la timp obligațiile și a putea efectua investițiile planificate.

c. Riscul de cash flow

Societatea monitorizează fluxurile de numerar astfel încât acestea să asigure desfășurarea activității în bune condiții.

Evoluția pozitivă a fluxului de numerar în 2012 a permis renunțarea la linia de credit contractată cu BCR din luna aprilie 2012 și efectuarea investițiilor din fonduri proprii

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:

În anul 2013 lichiditatea societății comparativ cu anul precedent ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chirieșilor și de scăderea vânzărilor de mărfuri prin magazinul propriu.

b) Prezentarea efectelor asupra situației financiare a societății a tuturor cheltuielilor de capital:

Capitalul social al societății, subscris și vărsat, este în valoare de 1.172.822,50 lei, este divizat în 469.129 acțiuni cu o valoare nominală de 2,50 lei fiecare, repartizat pe acționari așa cum rezultă din evidențele înscrise în registrul acționarilor.

Structura acționariatului la data de 31.12.2012 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2012	Capital social la 31.12.2012	% capital social
SIF Banat Crișana	409.980	1.024.950,00	87,3917
Alți acționari	59.149	147.872,50	12,6083
Total	469.129	1.172.822,50	100,0000

În cursul exercițiului financiar 2012 s-a obținut un profit net de 452.659 lei din care, la 31 decembrie 2012, s-a repartizat la rezerva legală suma de 28.244 lei, în limita a 5% din profitul brut, conform Legii 31/1990 republicată.

Cheltuielile curente sunt: cheltuielile privind mărfurile, cheltuieli materiale, cheltuieli cu personalul, cheltuieli cu amortizările, alte cheltuieli. Evoluția acestor cheltuieli se prezintă astfel:

- lei -

Nr	Cheltuieli	2010	2011	2012
1	Chelt. privind mărfurile	253.369	92.076	42.462
2	Chelt. materiale	164.701	185.364	215.847
3	Chelt. cu personalul	496.597	418.754	326.005
4	Chelt. cu amortizări	193.210	211.412	213.622
5	Ajustari provizioane	77.899	0	63.812
6	Alte chelt.de exploatare	257.343	312.346	308.930
7	Chelt. exploatare	1.443.119	1.219.952	1.170.678

c) Analiza evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează veniturile din activitatea de bază:

Societatea și-a desfășurat activitatea într-un mediu puternic afectat de situația economică din țară, activitatea comercială înregistrând o diminuare majoră față de anul precedent.

Cu toate acestea atât cifra de afaceri cât și profitul net au avut o evoluție bună datorită creșterii veniturilor din chirii.

Evoluția profitului se prezintă astfel:

- lei -

Indicator	2010	2011	2012
Cifra de afaceri	1.767.425	1.617.901	1.726.733
Profitul net	269.683	342.087	452.659

2. Activele corporale ale societății

2.1. Terenurile deținute de societate sunt:

- 11.096,00 mp teren Cluj Napoca, str Traian Vuia 208
- 2.457,75 mp teren Bistrița, str.D.Cantemir nr.1-3

Clădirile aflate în patrimoniu sunt:

- un depozit situat în Cluj Napoca pe str. Traian Vuia nr. 208 (13.200 mp)
- un spațiu comercial situat în Cluj Napoca pe str. Horea nr. 83-87 (93 mp);
- un depozit situat în Bistrița pe str. Dimitrie Cantemir nr. 1-3 (2.700 mp).

Ultima reevaluare a terenurilor și clădirilor a fost efectuată la 31.12.2010 de către Smart Consult S.R.L. membru ANEVAR.

2.2 *Probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale:*

Societatea nu are probleme juridice legate de proprietatea asupra terenurilor și imobilelor, acestea fiind înregistrate în cartea funciară.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. *Piețele pe care se negociază valorile mobiliare:*

Piața, din România, pe care se negociază valorile mobiliare emise de societate este BVB - Piața RASDAQ, Cat. III-R și are tickerul NTEX.

3.2. *Dividende (ultimii 3 ani):*

- lei -

Nr	Indicator	2009	2010	2011
1	Profit net	481.687,56	269.682,69	342.086,62
2	Rezerve legale	28.809,00	17.463,00	21.527,00
3	Dividende repartizate	394.068,36	234.564,50	286.168,69
4	% dividend din profitul net	81,81	87,00	83,65

S-a aprobat repartizarea profitului realizat în anul 2011 conform hotărârii AGOA din 24.03.2012.

3.3. *Achiziționare a propriilor acțiuni* - nu este cazul

3.4. *Nr.acțiunilor deținute de filiale* - nu este cazul.

3.5. *Obligațiuni:* Societatea nu a emis în perioada raportată obligațiuni sau titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. a) *Lista administratorilor societății în 2012*

Nume, prenume	Loc de muncă	Funcția în CA	Vechime
Nagy Cornelia	Napotex Cluj-Napoca	Președinte CA	24.03.2003
Miclea Tatiana Carmen	Comat Cluj-Napoca	Membru CA	24.03.2003
Belei Corneliu-Victor*	SIF Banat-Crișana Arad	Membru CA	24.03.2012
Stanciu Ovidiu-Daniel	SIF Banat-Crișana Arad	Membru CA	01.04.2011

* Belei Corneliu-Victor a devenit membru începând din 24.03.2012 în locul dnei Miclea Tatiana Carmen.

Administratorii au încheiate asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

- b) Legături de familie - nu e cazul.
- c) Nagy Cornelia, președinte C.A. și directorul general al societății, deține un număr de 11.665 acțiuni, ceea ce reprezintă 2,49% din capitalul social.
- c) Persoane afiliate - nu e cazul.

4.2. *Membri conducerei executive a societății.*

- a) - Nagy Cornelia, director general - cf.contract de mandat nr.189/24.03.2012
- Vulturar Mariana, contabil șef - durată nedeterminată
- b) Legături de familie: nu e cazul.
- c) Nagy Cornelia, deține un număr de 11.665 acțiuni, ceea ce reprezintă 2,49% din capitalul social.

4.3. *Litigii în care au fost implicați administratorii sau conducerea executivă:* nu este cazul.

5. Situația financiar-contabilă

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

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2012, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

În anul 2012 prioritățile pentru consiliul de administrație al societății au fost: creșterea veniturilor prin închirierea tuturor spațiilor disponibile, o gestionare cât mai atentă a fluxurilor de numerar și efectuarea investițiilor necesare pentru menținerea chirișilor actuali și câștigarea de noi clienți.

Analiza situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 2 ani cu referire la:

a) *Elemente de bilanț.*

- lei -

Denumire indicator	2010	2011	2012
1. Imobilizari necorporale	2.484	890	337
2. Imobilizari corporale	10.766.553	10.582.410	10.658.699
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.769.037	10.583.300	10.659.036
1. Stocuri	557.497	384.797	315.040
2. Creante	213.170	173.390	151.010
3. Investitii pe termen scurt	-	8.667	-
4. Casa si conturi la banci	41.849	97.640	278.541
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	812.516	664.494	744.591
c. Cheltuieli in avans	62.771	47.285	39.725
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	696.787	214.522	185.963
e. Active circulante/datorii curente nete	168.656	461.915	552.669
f. Total active minus datorii curente	10.937.693	11.045.215	11.211.705
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	-
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	9.844	35.342	45.684
1. Capital subscris varsat	1.172.823	1.172.823	1.172.823
2. Prime de capital	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	9.239.596	9.239.596	9.239.596
4. Rezerve, din care	273.054	312.236	374.871
- Rezerve legale	140.109	161.636	189.880
- Rezerve din reevaluare	1.742	1.742	1.742
- Alte rezerve	131.203	148.858	183.249
Rezultatul exercitiului	269.683	342.087	452.659
Repartizarea profitului	17.463	21.527	28.244
CAPITALURI - TOTAL	10.937.693	11.045.215	11.211.705

b) *Contul de profit și pierdere*

- lei -

Indicatori	2010	2011	2012
VENITURI totale, din care	1.801.225	1.656.690	1.735.565
<i>Venituri din exploatare, din care</i>	<i>1.801.205</i>	<i>1.656.673</i>	<i>1.732.570</i>
- din vânzarea marfurilor	283.524	97.786	36.517
- din închirieri, rec. cheltuieli	1.483.901	1.520.115	1.690.216
- alte venituri din exploatare	33.780	38.772	5.837
<i>Venituri financiare</i>	<i>20</i>	<i>17</i>	<i>2.995</i>
Cifra de afaceri	1.767.425	1.617.901	1.726.733
CHELTUIELI totale, din care	1.451.971	1.226.157	1.170.679
<i>Cheltuieli din exploatare, din care</i>	<i>1.443.119</i>	<i>1.219.952</i>	<i>1.170.679</i>
- cheltuieli cu mărfurile	253.369	92.076	42.462
- cheltuieli de personal, din care	496.597	418.754	326.005
- salarii și indemnizații	394.403	331.497	257.767
- asigurări și protecție socială	102.194	87.257	68.238
- cheltuieli materiale	239.747	185.364	215.847
- cheltuieli amortizări	193.210	211.412	213.622
- alte cheltuieli de exploatare	257.343	312.346	308.931
- ajustari provizioane	77.899	-	63.812
<i>Cheltuieli financiare</i>	<i>8.852</i>	<i>6.205</i>	<i>0</i>
Rezerve legale	17.463	21.527	28.244
Rezultat din exploatare	358.086	436.721	561.891
Rezultat financiar	-8.832	-6.188	2.995
REZULTAT BRUT	349.254	430.533	564.886
Impozit pe profit	79.571	88.446	112.227
REZULTAT NET	269.683	342.087	452.659

Veniturile din exploatare și cele din chirii au înregistrat o creștere de 4,8% față de anul anterior.

Cheltuielile din exploatare au înregistrat o scădere de 4% față de anul precedent.

Cheltuielile de personal au scăzut cu 23% față de anul precedent ca urmare a reducerii de personal prin desființarea unui magazin propriu și reducerea unui post de inspector personal.

Societatea nu a mai avut cheltuieli financiare în anul 2012.

Rezultatul din exploatare a fost în aceste condiții cu 28,7% mai mare decât în anul precedent.

Profitul net de 452.659 lei reprezintă față de 2011 o creștere de 32,3%

c) *Cash flow.*

- lei -

Denumire indicatori	2010	2011	2012
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Încasări de la clienți	2.139.213	2.059.679	2.095.569
Plăți către furnizori, angajați, imp, taxe ap. exploatarii	1.409.999	1.293.777	1.179.753
Dobânzi plătite	9.465	7.300	0
Impozit pe profit plătit	83.362	76.722	106.637
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	<i>636.387</i>	<i>681.880</i>	<i>809.179</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de investiție			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	384.232	119.877	358.558
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	34.940	-	-
Dobânzi încasate	20	17	2.995
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	<i>-349.272</i>	<i>-119.860</i>	<i>-355.563</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi	178.842	199.948	-
Plăți privind rambursarea împrumuturilor	154.945	347.027	-
Dividende plătite	317.323	359.150	272.715
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	<i>-293.426</i>	<i>-506.229</i>	<i>-272.715</i>
Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	-6.311	55.791	180.901
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	48.160	41.849	97.640
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	41.849	97.640	278.541

De remarcat este faptul că societatea s-a preocupat să asigure îmbunătățirea infrastructurii necesare bunei desfășurări a activităților în spațiile proprii prin investiții după cum urmează:

a. modernizare depozit Cluj Napoca:

- extindere sistem supraveghere video
- lucrări aducțiune apă, canalizare, cămine apă
- lucrări gard și parcare
- firmă și casetă luminoasă Napotex
- modernizare lifturi
- montare panouri de comandă pentru desachiderea de la distanță a robineților de alimentare cu apă a hidranților interiori pe perioada rece

b. achiziționare lift de marfă și persoane marca Kone

Măsurile întreprinse de societate în anul 2012

Principalele decizii ale C.A. au vizat în anul 2012 îndeplinirea indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de AGA și realizarea planului de investiții. Între societate și CA s-a încheiat contractul de administrare nr. 188/24.03.2012 prin care s-au stabilit obiectivele și criteriile de performanță.

OBIECTIVE	Realizat
Realizarea unei rate medii de creștere a veniturilor anuale încasate din chirii de minimum 6%.	7,76 %
Realizarea unor lucrări de investiții și reparații în suma de 280.000 lei	288.754 lei
CRITERII DE PERFORMANȚĂ	
Realizarea unei rate medii anuale a profitului din exploatare de minimum 30%	32,54 %
Obținerea unui profit net corectat de cel puțin 450.000 lei	452.659 lei

Obiectivele societății pentru anul 2013:

1. Creșterea gradului mediu de ocupare a spațiilor.
2. Realizarea de investiții pentru modernizarea clădirilor.
3. Gestionarea prudentă a încasărilor și a fluxurilor de numerar.
4. Îndeplinirea indicatorilor stabiliți prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat de AGA precum și a obiectivelor și criteriilor de performanță din contractul de administrare.

Președinte C.A.,
Director general,
CORNELIA NAGY



Contabil șef,
MARIANA VULTURAR