

RAPORT DE GESTIUNE AL ADMINISTRATORILOR PE ANUL 2013

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 2013 nu au avut loc modificări ale valorii capitalului social.

Valoarea totală pe piață este de 4.550.551,00 lei.

Valoarea de piață a unei acțiuni NTEX este de 9,70 lei la data de 07.02.2014 (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 îmbrăcămintei și încălțămintei, 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 2013 au fost: închirieri de spații, prestări servicii, comerț cu amănuntul al îmbrăcămintei și încălțămintei și produse diverse nealimentare.

În 2013 societatea a avut încheiate în medie 48 contracte de închiriere pentru spații ce au totalizat o suprafață medie lunară de aproximativ 12.100 mp. Gradul mediu de utilizare a spațiilor a fost de 94% pentru activul din Cluj Napoca str. Traian Vuia nr. 208 și de 35% 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 serviciilor prin renegocierea contractelor.

Impact semnificativ asupra performanțelor societății pe parcursul anului 2013 au avut:

- concurența pe piața spațiilor de depozitare, producție și birouri, fapt care a generat diminuarea tarifelor de închiriere pe mp și fluctuația chiriilor. În cursul anului 2013 s-au încheiat 10 noi contracte de închiriere, s-au reziliat 6 contracte și s-au majorat valorile a 7 contracte de închiriere prin extinderea activității.

- criza economică a condus la diminuarea veniturilor din comerțul cu textile-încălțămintă 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 2013 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 2012.

1.1.1 *Elemente de evaluare generală, an 2013:*

Profit net	=	204.264 lei
Cifra de afaceri	=	1.794.528 lei
Export	=	0 lei
Cheltuieli totale	=	1.492.224 lei
Lichiditate/trezorerie netă	=	190.949 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 punct de lucru în spațiile închiriate.

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

- mii lei -

Indicator	2011	%	%	2012	%	%	2013	%	%
Cifra de afaceri	1.618	100		1.727	100		1.795	100	
Venituri totale, din care	1.657		100	1.736		100	1.802		100
- Venituri exploatare	1.657			1.733			1.800		
- vânzare mărfuri	98	6,1	5,9	37	2,1	2,2	6	0,3	0,3
- venituri chirii + refactutări	1.520	93,9	91,7	1.690	97,9	97,4	1.789	99,7	99,3
- alte venituri exploatare	39		2,4	6		0,3	5		0,3
- Venituri financiare	0		0	3		0,1	2		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 2013 numai cu acele mărfuri comandate de clienți.

Stocurile înregistrate la 31.12.2013 sunt de 6.163 lei. Ponderea cea mai însemnată în structura stocurilor o au materiile prime și materialele consumabile. Menționăm că s-au constituit ajustări privind stocurile de mărfuri în valoare de 256.900 lei (marfă la preț de achiziție).

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

a) Descrierea evoluției vânzărilor

Vânzările de produse textile-încălțăminte au cunoscut o scădere majoră față de 2012.

Evoluția cifrei de afaceri și perspectivele anului 2014:

- lei -

	2012	2013	2014
Cifra de afaceri, din care	1.726.733	1.794.528	1.570.000
- comerț	36.517	5.527	50.000
- activitate de închiriere	1.690.216	1.789.001	1.520.000

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 31.12.2013, 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 2013:

- 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 2013 a fost de 8.

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 careia 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 conducerea 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 2013 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 2013 a permis efectuarea investițiilor din fonduri proprii

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății

a) Factorii de incertitudine care afectează lichiditatea societății:

În anul 2014 lichiditatea societății comparativ cu anul precedent ar putea fi influențată de imposibilitatea de plată temporară a chiriașilor și de vânzările mici 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 31.12.2013 a fost:

Acționar	Număr acțiuni la 31.12.2013	Capital social la 31.12.2013	% capital social
SIF Imobiliare PLC	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 2013 s-a obținut un profit net de 204.264 lei din care, la 31 decembrie 2013, s-a repartizat la rezerva legală suma de 15.475 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	2011	2012	2013
1	Chelt. privind mărfurile	92.076	42.462	47.566
2	Chelt. materiale	185.364	215.847	289.164
3	Chelt. cu personalul	418.754	326.005	328.340
4	Chelt. cu amortizări	211.412	213.622	233.915
5	Ajustari provizioane	0	63.812	261.462
6	Alte chelt.de exploatare	312.346	308.930	331.777
7	Chelt. exploatare	1.219.952	1.170.678	1.492.224

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 cifra de afaceri a avut o evoluție bună datorită creșterii veniturilor din chirii.

Evoluția profitului se prezintă astfel:

- lei -

Indicator	2011	2012	2013
Cifra de afaceri	1.617.901	1.726.733	1.794.528
Profitul net	342.087	452.659	204.264

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 31.12.2013 de către Diana Oradan evaluator autorizat.

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	2010	2011	2012
1	Profit net	269.682,69	342.086,62	452.658,99
2	Rezerve legale	17.463,00	21.527,00	28.244,00
3	Dividende repartizate	234.564,50	286.168,69	328.390,30
4	% dividend din profitul net	87,00	83,65	72,55

S-a aprobat repartizarea profitului realizat în anul 2012 conform hotărârii AGOA din 22.03.2013.

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 2013*

Nume, prenume	Loc de muncă	Funcția în CA	Vechime
Nagy Cornelia	Napotex Cluj-Napoca	Președinte CA	24.03.2003
Administrare Imobiliare*		Presedinte CA	07.08.2013
Belei Corneliu-Victor	SIF Banat-Crișana Arad	Membru CA	24.03.2012
Stanciu Ovidiu-Daniel		Membru CA	01.04.2011
Buda Dan Florin**	SIF Banat-Crișana Arad	Membru CA	22.03.2013

* Administrare Imobiliare SA a devenit Presedinte CA începând din 07.08.2013 în locul dnei Nagy Cornelia.

** Buda Dan Florin a devenit membru CA începând din 22.03.2013 în locul dlui Stanciu Ovidiu Daniel.

Administratorii au încheiate asigurări de răspundere profesională conform prevederilor legale.

- b) Legături de familie - nu e cazul.
- c) Participarea administratorilor la capitalul societatii – nu e cazul.

4.2. Membri conducerei executive a societății.

- a) - Nagy Cornelia, director general - data expirării mandatului 06.08.2017
- 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 31.12.2013 și datele ce figurează în anexele prezentului raport evidențiază evoluția societății comerciale.

La prezentul raport se anexează bilanțul contabil la 31.12.2013, întocmit conform Normelor Metodologice ale Ministerului Finanțelor, verificat și auditat.

În anul 2013 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 chiriașilor 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	2011	2012	2013
1. Imobilizari necorporale	890	337	2.236
2. Imobilizari corporale	10.582.410	10.658.699	12.105.398
3. Imobilizari financiare	-	-	-
a. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	10.583.300	10.659.036	12.107.634
1. Stocuri	384.797	315.040	6.163
2. Creante	173.390	151.010	170.151
3. Investitii pe termen scurt	8.667	-	-
4. Casa si conturi la banci	97.640	278.541	190.949
b. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	664.494	744.591	367.263
c. Cheltuieli in avans	47.285	39.725	28.148
d. Datorii ce trebuie platite in per.< 1 an	214.522	185.963	247.326
e. Active circulante/datorii curente nete	461.915	552.669	110.708
f. Total active minus datorii curente	11.045.215	11.211.705	12.218.342
g. Datorii ce trebuie platite in per.> 1 an	-	-	-
h. Provizioane	-	-	-
i. Venituri in avans	35.342	45.684	37.377
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	10.370.360
4. Rezerve, din care	312.236	374.871	486.370
- Rezerve legale	161.636	189.880	205.355
- Rezerve din reevaluare	1.742	1.742	1.742
- Alte rezerve	148.858	183.249	279.273
Rezultatul exercitiului	342.087	452.659	204.264
Repartizare din profit la rezerva legala	21.527	28.244	15.475
CAPITALURI - TOTAL	11.045.215	11.211.705	12.218.342

b) Contul de profit și pierdere

- lei -

Indicatori	2011	2012	2013
VENITURI totale, din care	1.656.690	1.735.565	1.801.728
<i>Venituri din exploatare, din care</i>	<i>1.656.673</i>	<i>1.732.570</i>	<i>1.799.692</i>
- din vânzarea marfurilor	97.786	36.517	5.527
- din închirieri,rec.cheltuieli	1.520.115	1.690.216	1.789.001
- alte venituri din exploatare	38.772	5.837	5.164
<i>Venituri financiare</i>	<i>17</i>	<i>2.994</i>	<i>2.036</i>
Cifra de afaceri	1.617.901	1.726.733	1.794.528
CHELTUIELI totale, din care	1.226.157	1.170.678	1.492.224
<i>Cheltuieli din exploatare, din care</i>	<i>1.219.952</i>	<i>1.170.678</i>	<i>1.492.224</i>
- cheltuieli cu mărfurile	92.076	42.462	47.566
- cheltuieli de personal, din care	418.754	326.005	328.340
- salarii și indemnizații	331.497	257.767	260.121
- asigurări și protecție socială	87.257	68.238	68.219
- cheltuieli materiale	185.364	215.847	289.164
- cheltuieli amortizări	211.412	213.622	233.915
- alte cheltuieli de exploatare	312.346	308.931	331.777
- ajustari provizioane	-	63.812	261.462
<i>Cheltuieli financiare</i>	<i>6.205</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rezerve legale	21.527	28.244	15.475
Rezultat din exploatare	436.721	561.892	307.468
Rezultat financiar	-6.188	2.994	2.036
REZULTAT BRUT	430.533	564.886	309.504
Impozit pe profit	88.446	112.227	105.240
REZULTAT NET	342.087	452.659	204.264

Veniturile din exploatare au înregistrat o creștere de 3,87% față de anul anterior.

Cheltuielile din exploatare au înregistrat o creștere de 27,5% față de anul precedent urmare a constituirii de ajustări privind stocurile de mărfuri.

Societatea nu a avut cheltuieli financiare în anul 2013 deoarece a renunțat la linia de credit.

Rezultatul din exploatare a fost în aceste condiții cu 45,3% mai mic decât în anul precedent.

Profitul net de 204.264 lei prezintă față de 2012 o scădere de 54,9%.

c) *Cash flow.*

- lei -

Denumire indicatori	2011	2012	2013
Fluxuri de trezorerie din act. de exploatare			
Încasări de la clienți	2.059.679	2.095.569	2.184.895
Plăți către furnizori, angajați, imp, taxe ap. exploatarii	1.293.777	1.179.753	1.175.433
Dobânzi plătite	7.300	0	0
Impozit pe profit plătit	76.722	106.637	119.221
Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de exploatare</i>	<i>681.880</i>	<i>809.179</i>	<i>890.241</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de investiție			
Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	-	-	-
Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	119.877	358.558	668.678
Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	-	-	-
Dobânzi încasate	17	2.995	2.036
Dividende încasate	-	-	-
<i>Trezorerie netă din activități de investiție</i>	<i>-119.860</i>	<i>-355.563</i>	<i>-666.642</i>
Fluxuri de trezorerie din act. de finanțare			
Încasări din emisiunea de acțiuni	-	-	-
Încasări din împrumuturi	199.948	-	-
Plăți privind rambursarea împrumuturilor	347.027	-	-
Dividende plătite	359.150	272.715	311.191
<i>Trezorerie netă din activități de finanțare</i>	<i>-506.229</i>	<i>-272.715</i>	<i>-311.191</i>
Creșterea netă a trezoreriei și echivalentelor de trezorerie	55.791	180.901	-87.592
Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	41.849	97.640	278.541
Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	97.640	278.541	190.949

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 depozite Cluj Napoca si Bistrita:

- instalație iluminat de siguranță hidranți interiori în depozitele din Cluj Napoca
- sistem detecție începuturi de incendiu în depozitele din Cluj Napoca
- grupuri sanitare și vestiare în depozitele din Cluj Napoca
- modernizare bariere de acces la depozitele din Cluj Napoca
- refacere acoperiș și jgheaburi de scurgere; pardoseală autonivelantă la depozitul din Bistrița

b. achiziționare lift de marfă și persoane, marca Kone, în depozitul 1 din Cluj Napoca

Măsuri întreprinse de societate în anul 2013

Principalele decizii ale C.A. au vizat în anul 2013 îndeplinirea indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de AGA și realizarea planului de investiții.

Obiectivele societății pentru anul 2014:

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.,

Administrare Imobiliare SA
prin reprezentant legal, Ion Alexandru - Sorin